MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-26 t'April, 2017.

Rikors Numru 172/2013 SM

Saviour Micallef u martu Carmen Micallef (detenturi tal-karti ta' l-identita` bin-numri 744939 (M) u 93444 (M) rispettivament)

vs.

Fredrick Claas Marco Van Venetien u martu Maria Carmela sive Marica Van Venetien (detenturi tal-karti ta' l-identita` bin-numri 51066(A) u 249963 (M))

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-20 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segwenti:

1.1. Illi huma l-utilisti perpetwi ta' *"Sammy's Tavern"*, Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Bahar, qabel bin-numri 19 u 20, li fih hemm bitha zghira fuq wara formanti parti mill-istess;

1.2. Illi huma wkoll proprjetarji t'appartament bl-isem "Manoel", fi blokk t'appartamenti bl-isem *"Seaview Flats"*, Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Bahar, immedjatament sovrappost fuq ir-*"restaurant"* indikat fil-paragrafu precedenti, li wiehed jaccedi ghalih minn parapett li hu proprjeta` kommuni kemm tar-rikorrenti u tal-proprjetarji l-ohra tal-istess blokk;

1.3. Illi l-intimati xtraw appartament bl-isem "Miriam", sitwat fit-tieni sular tal-fuq imsemmi blokk, flimkien mal-arja tal-istess appartament, li wkoll ghandhom sehem in komun tal-parapett fuq riferit;

1.4. Illi l-intimati bnew l-arja mixtrija minnhom fuq l-appartament taghhom u fethu bieb u gallarija li jaghtu direttament fuq il-parapett fuq riferit, li saru minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u ghalhekk, b'mod abbuziv u illegali;

1.5. Illi di piu`, l-intimati fethu numru t'aperturi – twieqi u gallariji – li jaghtu ghall-bitha li tigi parti mir-"*restaurant"* fuq indikat, ukoll minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

1.6. Illi ghaddew ukoll numru ta' pajpijiet u katusi minn fuq l-arja tal-istess bitha tar-rikorrenti u minghajr il-kunsens taghhom, (ara foll 7 sa 10);

1.7. Illi ghandhom interess li l-proprjeta` taghhom ma tigi mghobbija bl-ebda servitu` minhabba l-izvilupp tal-intimati;

1.8. Illi ghalkemm interpellati biex ma joholqu l-ebda servitu` fuq il-proprjeta` *de quo*, baqghu inadempjenti, (ara foll 12);

1.9. Illi ghaldaqstant aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.9.1. Tiddikjara li meta l-intimati zviluppaw l-arja mixtrija minnhom u fethu l-bieb u l-gallarija *de quo* fuq il-parapett proprjeta` komuni, dawn saru minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u ghalhekk, abbuzivament u illegalment;

1.9.2. Tiddikjara li meta bl-izvilupp in dizamina l-intimati fethu numru t'aperturi li jaghtu direttament fil-bitha li hi parti mir-*"restaurant"* fuq riferit, dawn saru minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, u ghalhekk abbuzivament u illegalment;

1.9.3. Tiddikjara li meta l-intimati ghamlu l-izvilupp in dizamina ghaddew numru ta' pajpijiet u katusi fuq l-arja tal-istess bitha minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

1.9.4. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit mill-qorti:

1.9.4.i. Jaghlqu l-bieb u l-gallarija mibnija fuq il-parapett proprjeta` komuni;

1.9.4.ii. Jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji biex inehhu l-gallarija mibnija minnhom fuq l-istess parapett proprjeta` komuni;

1.9.4.iii. Jizgumbraw u jevakwaw minn fuq l-arja okkupata minnhom illegalment;

1.9.5. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit mill-qorti, jaghlqu l-aperturi – fosthom twieqi u gallariji li jaghtu direttament fuq il-bitha tar-rikorrenti, li wkoll infethu minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, u jnehhu l-pajpijiet u katusi fuq riferiti;

1.9.6. Tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji huma stess f'kaz li l-intimati jibqghu inadempjenti fit-terminu lilhom moghti, u dan, taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan il-ghan, u a spejjez tal-intimati;

1.9.7. Illi fil-kaz li x-xogholijiet necessarji jsiru u jithallsu mir-rikorrenti, tikkundanna lill-intimati biex ihallsu lir-rikorrenti l-ispejjez hekk inkorsi;

1.9.8. Bl-ispejjez kif dedotti mir-rikorrenti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimati datata l-25 t'April, 2013, li permezz taghha sintetikament irrispondew bil-mod segwenti, (ara foll 61):

2.1. Illi r-rikorrenti jinhtigilhom qabel xejn jippruvaw it-titolu minnhom vantat kontra taghhom;

2.2. Illi l-ftuh ta' bibien, gallarji, twieqi u aperturi lamentati mir-rikorrenti jammonta ghal uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni;

2.3. Illi l-pajpijiet u katusi lamentati mir-rikorrenti jammonta ghal uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni;

2.4. Illi l-arja prospicjenti ghall-imsemmija bibien, gallariji, twieqi u aperturi, tappartjeni lill-intimati, u ghalhekk saru skont il-ligi;

2.5. Illi l-kostruzzjonijiet kollha imwettqa mill-intimati saru skont il-ligi u *ai termini* tal-permessi applikabbli;

2.6. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

2.7. Bl-ispejjez;

2.8. Salv risposti ulterjuri;

3. Rat id-digriet taghha datat it-2 ta' Lulju, 2013, li permezz taghha, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, hatret bhala perit tekniku lill-perit hemm indikat, (ara foll 68);

4. Rat id-digriet taghha datat id-9 ta' Marzu, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati (ara foll 204), u kif sussegwentement estiza, (ara foll 234);

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-30 ta' Mejju, 2016, (ara foll 206), flimkien ma dik tal-intimati datata l-11 t'Ottubru, 2016, (ara foll 235);

6. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

7. Semghet lix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-lanjanza tar-rikorrenti tista' tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti:

9.1. Illi r-rikorrenti huma l-utilisti perpetwi ta' *"restaurant"* bl-isem *"Sammy's Tavern"*, sitwat f'Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Bahar, (ara kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, datat, it-2 ta' Jannar, 1976, a foll 75 *et sequitur*);

9.2. Illi bhala parti integrali mill-istess fond hemm bitha fuq in-naha ta' wara tieghu, (ara ritratt immarkat '04' a foll 119);

9.3. Illi r-rikorrenti huma wkoll proprjetarji tal-appartament bl-isem "Manoel", *"Seaview Buildings",* Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Bahar, (ara kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat l-1 ta' Settembru, 1989, (ara foll 82 *et sequitur*), liema appartament hu sovrappost ghar-*"restaurant"* indikat fil-paragrafu immedjatament qabel dak precedenti, (ara paragrafu numru disgha punt wiehed, (9.1.), aktar qabel);

9.4. Illi l-access ghall-istess appartament hawn indikat hu minn parapett li hu propjeta` komuni tar-rikorrenti flimkien mal-proprjetarji l-ohra tal-blokk t'appartamenti in dizamina, (ara foll 83);

9.5. Illi l-intimati huma proprjetarji tal-appartament bl-isem "Miriam", fl-istess blokk t'appartamenti, sitwat fuq l-appartament tar-rikorrenti, (ara foll 1 u 2);

9.6. Illi meta l-istess intimati akkwistaw l-appartament in dizamina dan kien jikkonsisti f'sular wiehed;

9.7. Illi sussegwentement ghall-akkwist tal-istess, l-intimati zviluppaw l-imsemmi appartament billi ziedu zewg sulari ohra, (ara foll 111);

9.8. Illi fil-kors tal-izvilupp tal-istess, skont ir-relazzjoni tal-perit tekniku nominat mill-qorti fir-rigward, jirrizulta li l-intimati ghamlu s-segwenti:

A. Fit-Tielet Sular: (ara foll 112 u pjanta a foll 117)

9.8.1. Fethu bieb fuq il-faccata ghal fuq gallarija, liema bieb ihares fuq l-arja tal-parapett komuni;

9.8.2. Illi l-gallarija *de quo* hi wiesgha 3.20 metri u fonda 0.95 metri, u tisporgi ghal fuq il-parapett komuni;

9.8.3. Ikkostruwew terrazzin fond 0.51 metri b'cint baxx wiesgha 0.18 metri li mill-istess wiehed jista' jhares lejn zewg (2) twieqi li r-rikorrenti ghandhom fl-ewwel sular;

9.8.4. Ikkostruwew terrazzin iehor fond 0.67 metri b'cint baxx wiesgha 0.18 metri li jmiss mal-arja tal-bitha tar-rikorrenti u li minnu wiehed jista' jhares lejn zewg (2) twieqi tar-rikorrenti;

9.8.5. Fethu tieqa kif titla t-tarag wiesgha 0.78 metri u gholja 1.25 metri ghal fuq l-arja taghhom stess li pero` minnha wiehed jista' jhares lejn tieqa wahda tar-rikorrenti fl-ewwel sular;

9.8.6. Fethu tieqa fix-*"shower"* wiesgha 0.66 metri u gholja 0.96 metri ghal fuq l-arja tal-bitha tal-atturi u li minnha wiehed jista' jhares lejn zewg (2) twieqi tar-rikorrenti u fuq il-parti mikxufa tal-bitha tal-istess rikorrenti;

B. Fir-Raba’ Sular: (ara foll 113 u pjanta a foll 117)

9.8.7. Ikkostruwew terrazzin fond 0.57 metri b’cint baxx wiesgha 0.23 metri li minnu wiehed jista’ jhares lejn tieqa wahda tar-rikorrenti;

9.8.8. Fethu tieqa f’kamra fuq wara, b’bieb li jaghti ghal terrazzin li l-intimati ghandhom fuq wara, u li taghti ghall-arja tal-intimati stess, u mit-tieqa wiehed jista’ jhares lejn wahda mit-twieqi tar-rikorrenti;

9.8.9. Fethu zewgt itwieqi f’passagg ghal fuq l-arja taghhom stess li pero` wiehed jista’ minnha jhares lejn tieqa tar-rikorrenti;

C. Fit-tielet u Fir-Raba’ Sular: (ara foll 114,117, 118, 119, 120 u121)

9.8.10. Estendew diversi katusi tad-drenagg u pajpijiet b’zewg sulari ’l fuq fejn uhud mill-istess jghaddu minn fuq l-arja tal-bitha tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-intimati sintetikament isosstnu s-segwenti:

10.1. Illi r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom;

10.2. Illi l-bibien, gallariji u twieqi minnhom miftuha u kostruwiti jammontaw ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni;

10.3. Illi l-istess pajpijiet u katusi montati fl-imsemmi fond jammonta wkoll ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni;

10.4. Illi l-arja prospicjenti ghall-bibien, gallarji, twieqi u aperturi, tappartjeni lill-intimati;

10.5. Illi l-kostruzzjoni saret skont il-ligi u bil-permessi relattivi;

Ikkunsidrat:

11. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt datat it-2 ta' Jannar, 1976, *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, ir-rikorrenti odjerni akkwistaw l-*utile dominium* tar-*"restaurant"* in dizamina, (ara foll 75);

12. Illi jirrizulta assodat ukoll permezz tal-kuntratt datat l-1 ta' Settembru, 1989, *in atti* tal-istess Nutar indikat fil-paragrafu precedenti, li r-rikorrenti huma wkoll proprjetarji tal-appartament bl-isem "Manoel", fl-istess blokk t'appartamenti in dizamina, (ara foll 82);

13. Illi in vista tal-istess kuntratt indikat fil-paragrafu immedjatament qabel dak precedenti il-bitha mertu tal-procedura odjerna tirrizulta li tifforma parti mill-pjan terran appartamenti lir-rikorrenti u konsegwentement, l-arja tal-istess bitha tappartjeni wkoll lill-imsemmija rikorrenti;

14. Illi skont ir-relazzjoni peritali rilaxxata fil-kawza fl-ismijiet inversi l-istess perit tekniku involut, fir-rigward jafferma s-segwenti:

> "... illi gie sodisfacentement ippruvat illi l-bitha tappartjeni lill-konvenuti, li jfisser ghalhekk li tezisti l-prezunzjoni li l-arja tal-bitha wkoll tappartjeni lill-konvenuti. Ghalhekk il-perit legali ma jistax jaqbel li l-arja li tinsab prospicjenti ghat-twieqi tal-atturi giet invaza mill-konvenuti, u dan billi l-istess arja tappartjeni lill-konvenuti nnifishom", (senjatament lir-rikorrenti odjerni), (ara foll 189);

Ikkunsidrat:

15. Illi fid-dawl tar-rizultanzi fuq elenkati ssir referenza ghall-artiklu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxi li:

> “Kull minn ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art...”

16. Illi tenut kont tar-rizultanzi naxxenti mill-kuntratti fuq riferiti, jirrizulta assodat li t-titoli vantati mir-rikorrenti gew abbundantement ipprovati;
17. Ili in vista tal-istess l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati ghandha tigi respinta, (ara foll 61);

Ikkunsidrat:

18. Illi essenzjalment jirrizulta li l-procedura odjerna hi rizultat tal-fatt li wara li l-intimati akkwistaw l-appartament immedjatament fuq dak tar-rikorrenti dawn ghazlu li jizviluppaw l-appartament taghhom minn sular wiehed (1) ghal tlieta (3) b’mod li hasbu li jabitaw wehedhom minghajr l-icken preokkupazzjoni ghall-abitanti l-ohra fl-istess blokk t’appartamenti;

19.0. Illi min-naha taghhom ir-rikorrenti essenzjalment jilmentaw mis-segwenti:

19.1. Illi l-intimati fethu bieb u gallarija ghal fuq il-parapett komuni tal-istess blokk t’appartamenti, (ara paragrafu numru (20.), *et sequitur*);

19.2. Illi l-intimati fethu numru ta’ aperturi, kemm twieqi u gallariji li jaghtu direttament fuq l-arja u l-bitha tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wiehed u tletin, (31.), *et sequitur*);

19.3. Illi l-intimati ghaddew numru ta’ pajpijiet u katusi fl-arja appartenenti r-rikorrenti, (ara paragrafu numru tlieta u erbghin, (43.), *et sequitur*);

Ikkunsidrat:

A. Il-Bieb u Gallarija fuq il-Parapett in Komuni:

20. Illi dawn gew debitament identifikati mill-perit tekniku nominat, (ara paragrafu numru disgha punt tmienja punt wiehed, (9.8.1.), aktar qabel, u foll 112 u 117);

21. Illi l-intimati jsosstnu li ghandhom dritt jaghmlu dan ghaliex huma komproprjetarji tal-imsemmi parapett;

22.0. Illi fir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

22.1. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artikli 491 u 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

22.2. Illi dawn l-artikli rispettivament jistabbilixxu s-segwenti:

22.2.1. Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun skont id-destinazzjoni taghha, mhux kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji jinqdew biha;

22.2.2. Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga mizmuma in komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra – lanqas jekk jidhirlu li dan hu ghall-gid ta' kulhadd;

23. Illi effettivament hu biss l-artiklu 491 *de quo* li hu applikabbli ghas-sitwazzjoni in dizamina;

24.0. Illi ghandu jkun pacifiku li l-uzu u d-destinazzjoni tal-parapett *de quo* hu s-segwenti:

24.1. Li jipprovdi access liberu ghall-appartamenti in dizamina;

24.2. Li jipprovdi spazju ghas-sidien komproprjetarji tal-istess biex, jekk iridu, joqghodu fih jammiraw il-gmiel naturali tal-bajja sitwata quddiemhom;

25. Illi ghandu ghalhekk ikun pacifiku li l-ebda komproprjetarju tal-appartamenti in dizamina m'ghandu b'xi mod jaghmel uzu mill-istess parapet li ma jkunx in konformita` mas-suespost;

26. Illi pero` billi semplicement iharsu fuq il-parapett *de quo* mit-tielet (3) sular taghhom dan ma jikkwalifkax bhala att li bih huma qed jinqdew mill-parapett in komun kontra d-destinazzjoni tal-istess parapett;

27. Illi *di piu`*, jinghad ukoll li b'daqshekk ma jistax jinghad li l-intimati qed jinqdew mill-istess parapett in komuni kontra l-interess tal-komunjoni;

28. Illi l-bieb u gallarija fit-tielet (3) sular in dizamina la jaffettwa l-access liberu ghall-appartamenti *de quo*, u lanqas icekken l-ispazju tal-parapett li minnu l-komproprjetarji jistghu jammiraw il-veduta in dizamina;

29. Illi jirrizulta assodat li dak li ghamlu l-intimati fir-rigward fit-tielet (3) sular jirrizulta li kien fil-limiti tad-drittijiet taghhom ta' komproprjetarji u bl-ebda mod ma jostakola t-tgawdija tal-istess parapett mill-kompraprjetarji l-ohra;

30. Illi in vista tal-premess, l-ewwel (1) u r-raba' (4) talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti, (ara foll 3);

Ikkunsidrat:

B. Twieqi u Gallariji fuq l-Arja tal-Bitha tar-Rikorrenti:

31. Illi f'dan ir-rigward ghandu jkun pacifiku li l-artiklu 491 tal-Kap 16 fuq riferit ma japplikax *stante* li l-fatti fir-rigward ma jirrigwardawx proprjeta` mizmuma in komuni ma terzi;

32. Illi l-ilment fir-rigward sottolineat mir-rikorrenti jirrigwarda l-fatt li bl-interventi in dizamina taghhom, l-intimati holqu servitujiet fuq il-propjeta` li tappartjeni esklussivament lir-rikorrenti, (ara foll 112 u 117);

33. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***George u Mary konjugi Mifsud vs.***

Raymond u Maria konjugi Vella, datata s-***16 ta' Gunju, 2003***, li tafferma s-segwenti:

> "Issa huwa indubitat illi in forza tal-artiklu 323 tal-Kodici Civili l-atturi, *qua*, sidien tat-terran sottostanti ghall-fond tal-konvenuti, ghadhom bhala proprjetarji tal-bitha, l-proprjeta` tal-ispazju tal-arja soprastanti";

34. Illi fil-procedura in dizamina jirrizulta minghajr ebda dubju li l-bitha in dizamina tappartjeni b'mod esklussiv lir-rikorrenti;

35. Illi konsegwentement tezisti l-prezunzjoni li l-arja tal-istess bitha tappartjeni wkoll lir-rikorrenti bhala sidien tal-bitha in dizamina;

36. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Herman Magro et vs. Mark Anthony Borg et*** datata ***l-23 ta' Jannar, 2004***, li tafferma s-segwenti:

> "Fil-qasam ta' dritt dwar servitu`, tali servitu` huwa meqjus bhala eccezzjoni ghall-jedd ta' proprjeta` u ghandhom jitqiesu ghalhekk b'mod restrittiv, u ghalhekk fejn hemm dubju dwar il-limiti ta' tali servitu`, dan ghandu jinghata tifsira kemm jista' jkun dejqa u zgur mhux kontra l-gid serventi...
>
> "Inghad ukoll li s-sid ta' bitha interna ghandu l-proprjeta` tal-arja ta' dik il-bitha, u li ghalhekk il-ftuh ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitha jew li ma jkunx inghata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu`...
>
> "Illi minbarra dan, huwa principju ewlieni fil-ligi dwar servitu` li kull min ghandu jedd ghal servitu` ghandu jinqeda biha b'mod tali li ma jista' jaghmel, la fil-fondi serventi u lanqas f'dak dominant, l-ebda tibdil li jista' jtaqqal il-piz tal-fond serventi;

37. Illi ghandu jirrizulta pacifiku li bl-izvilupp intrapriz mill-intimati, s-servitu` in dizamina ittaqqal a skapitu tar-rikorrenti;

38. Illi fis-sentenza ***Magro et vs. Borg et*** tat-***23 ta' Jannar, 2004***, fuq riferita, (ara paragrafu numru sitta u tletin, (36.), aktar qabel), jinghad is-segwenti:

> "Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u reali, l-ligi tipprovdi specifikament dwar il-mod li bih gid ta'sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu` favur gid ta' haddiehor. F'kaz bhal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi...jew il-gid ta' terzi ...";

39. Illi jirrizulta assodat li addirittura li l-aperaturi hawn in dizamina infethu minghajr il-kunsens, anzi b'dizden ghad-drittijiet tar-rikorrenti, li ghalkemm ippruvaw iwaqqfu lill-intimati milli jkomplu bix-xogholijiet *de quo*, ma irnexxilhomx (ara ittra ufficjali datata l-14 ta' Settembru, 2012, a foll 12);

40. Illi jirrizulta ampjament assodat li l-aperturi in dizamina jaghtu direttament fuq l-arja tal-bitha tar-rikorrenti u konsegwentement, joholqu servitu` fil-konfront tal-proprjeta` servjenti tar-rikorrenti, (ara foll 111 *et sequitur*);

41. Illi ghalhekk, biex jigu ovijati l-konsegwenzi illegittimi fir-rigward, ghandhom jigu adottati r-rakkomandazzjonijiet tal-perit tekniku kif kristalizzati fir-relazzjoni tieghu fil-konsiderazzjonijiet tieghu, (ara foll 111 *et sequitur*);

42. Illi in vista tal-premess, it-tieni (2) u l-hames (5) talba tar-rikorrenti ghandhom jigu akkolti;

Ikkunsidrat:

C. Pajpijiet u Katusi:

43. Illi f'dan ir-rigward il-perit tekniku in dizamina irrelata ezawrjentement ukoll, (ara foll 114);

44. Illi fir-rigward jirrizulta wkoll debitament assodat li r-rikorrenti ma kienux gew mistiedna jaghtu l-kunsens taghhom lill-intimati biex

dawn jghaddu l-pajpijiet u l-katusi *de quo* mill-proprjeta` taghhom;

45. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qatt ma taw il-kunsens taghhom lill-intimati fir-rigward;

46. Illi konsegwentement tali pajpijiet u katusi li l-intimati ghaddew fuq il-bitha tar-rikorrenti mhux biss juru atitudini arroganti severament censurabbli, izda jirrendu s-servitu` aktar gravuz;

47. Illi l-artiklu 475 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

> "Kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi";

48. Illi fid-dawl tal-istess, anke t-tielet (3) talba tar-rikorrenti ghandha tigi akkolta;

49. Illi konsegwentement, il-pajpijiet u katusi li l-imsemmi perit tekniku irrelata fir-rigward fil-paragrafi numru 11 sa 13 tar-relazzjoni tieghu a foll 114 ghandhom jitnehhew minn fuq l-arja tal-bitha tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

50.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li r-rikorrenti ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi bl-eccezzjoni tal-ewwel (1) talba minnhom sottomessa, u konsegwentement, filwaqt li:

50.1. Tirrespingi r-risposti tal-intimati;

50.2. Tirrespingi l-ewwel (1), u r-raba (4), talba tar-rikorrenti;

50.3. Takkolji t-talbiet l-ohra kollha tar-rikorrenti u ghalhekk:

50.3.1.i. Tiddikjara li l-intimati zviluppaw l-arja minnhom mixtrija u fethu abbuzivament u illegalment it-twieqi u gallariji li jharsu direttament fil-bitha propjeta` tar-rikorrenti fuq indikati;

50.3.1.ii. Tiddikjara li l-intimati ghaddew ukoll pajpijiet u katusi minn fuq l-arja tal-bitha tar-rikorrenti minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

50.3.1.iii. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien erba' (4) xhur mil-lum jaghlqu l-aperturi, fosthom twieqi u gallariji li fethu minghajr il-kunsens u li jaghtu fuq l-istess bitha tar-rikorrenti;

50.3.1.iv. Tikkundanna lill-intimati biex fl-istess zmien indikat fil-paragrafu precedenti inehhu l-pajpijiet u katusi fuq riferiti;

50.3.1.v. Tawtorizza lir-rikorrenti biex fil-kaz li l-intimati jibqghu inadempjenti fit-terminu fuq stabbilit, l-istess rikorrenti jezegwixxu x-xogholijiet necessarji taht is-sorveljanza tal-istess perit tekniku gia` nominat fl-atti ta' din il-procedura f'din il-kwalita`, u dan, a spejjez tal-intimati;

50.3.1.vi. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI