



QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju, 2017

Numru 7

Rikors Guramentat Nru. 126/2016

Doreen Vella

vs

**Carmelo sive Charles Bugeja u martu
Theodora maghrufa bhala Doreen Bugeja**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-18 ta' Frar, 2016 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru 66, maghruf bhala "Madonnina", fi Triq il-Parilja, Santa Venera konsistenti f'maisonette sitwata fl-ewwel sular, liema maisonette hija sovrapposta ghal fond numru 64, maghruf bhala "Amaryllis", fi Triq il-Parilja, Santa Venera proprjeta tal-intimati;
2. Illi l-fond proprjeta tal-intimati jikkonsisti f'maisonette fil-livell terran, drive way li fuqha jaghtu t-twieqi tal-fond tar-rikorrenti, u garage fit-tarf tal-istess drive way;
3. Illi r-rikorrenti tipposjedi d-dritt ta' prospett fuq l-imsemmija drive way u garage, u fil-fatt skond it-termini tal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti li gie pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat fil-hdax (11) ta' Awwissu 1992, l-aventi kawza tal-intimati obbligaw ruhhom u lis-successuri taghhom li ma jibnu qatt l-arja fuq il-garage" (kopja hawn mehmuzza u markata Dok. "A");
4. Illi nonostante din il-kundizzjoni espressa, l-intimati kkonstruwew fuq l-arja tal-imsemmi garage blokok tal-konkos u fuqhom installaw numru ta' strutturi permanenti konsistenti f'pannelli tax-xemx (kif jidher fir-ritratt hawn anness u markat Dok. "B" u "C"), bi pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti u dana peress li b'din il-kostruzzjoni u

installazzjoni gie diminwit l-uzu tas-servitu ta' prospett li jgawdi l-fond tar-rikorrenti u gie kreat xkiel ghall-esponenti fid-drittijiet ta' prospett;

5. Illi inoltre l-uzu tas-saqaf tal-istess garage qed jikkawza nuqqas ta' sigurta u privatezza, partikolarment meta l-intimati jtilghu fuq is-saqaf tal-garage u jigu wicc imb'wicc mat-twieqi tal-fond tar-rikorrenti (kif jidher mir-ritratt hawn anness u markat Dok. "D");

6. Illi dana kollu qieghed ukoll inaqas il-valur tal-proprjeta tar-rikorrenti u dan b'detriment tad-drittijiet tar-rikorrenti bhala proprjetarja;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi, ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:-

1. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tal-blokok tal-konkos u installazzjoni ta' pannelli fotovoltaiici fuq l-arja tal-garage formanti parti mill-fond numru 64, maghruf bhala "Amaryllis", fi Triq il-Parilja, Santa Venera proprjeta tal-intimati hija leziva tad-drittijiet ta' tgawdija shiha minnhom tal-proprjeta tar-rikorrenti;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom hekk prefiss, jirrimwovi l-kostruzzjoni u l-installazzjoni li saret fuq l-arja tal-imsemmi garage, okkorrendo taht supervizjoni adegwata;

3. Tordna u tawtorizza, in mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-intimati, illi r-rikorrenti tigi awtorizzata illi teffetwa r-rimozzjoni, taht supervizjoni adegwata, a spejjez tal-istess intimati;

B'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta rikorrenti, inkluz dik ghad-danni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi l-arja fuq il-garage, mertu tal-kawza in kwistjoni, hija proprjeta tal-intimati, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-proceduri;

2. Illi mhux minnu li l-intimati bnew l-arja fuq il-garage. L-intimati semplicament wahlhu pannelli solari skond il-ligi, liema pannelli mhumix ta' natura permanenti, li jigu naturalment marbuta mas-saqaf kif isir fid-djar kollha f'Malta u Ghawdex li jipprevalixxu ruhhom mill-inizjativa tal-Gvern maghmula skond il-ligi tal-lppjanar;

3. Illi mhux minnu li saret kostruzzjoni ta' blokok tal-konkos fuq l-arja tal-imsemmi garage. Dan huwa semplicament gebel imqieghed skond ir-regolamenti sabiex il-pannelli solari jitwahlhu;

4. Illi mhux minnu li b'din il-kostruzzjoni u installazzjoni gie diminwit l-uzu tas-servitu ta' prosett li jgawdi l-fond tar-rikorrenti u gie kreat xkiel ghall-esponenti fid-drittijiet ta' prospett u jinkombi fuq ir-rikorrenti li taghmel prova ta' dan;

5. Illi lanqas huwa minnu li l-ewwelnett hemm uzu tas-saqaf tal-garage, u sekondarjament li dan jikkawza nuqqas ta' sigurta u privatezza. L-intimati ghandhom kull dritt li jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni skond il-ligi;

6. Illi mhux minnu li l-agir tal-intimati jnaqqas il-valur tal-proprjeta tar-rikorrenti.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi permezz ta' din il-kawza, l-attrici qeghda titlob li l-konvenuti, jigu ordnati minn din il-Qorti, li jnehhu l-installazzjoni ta' pannelli fotovoltaiici minn fuq l-arja tal-garaxx formanti parti mill-fond, proprjeta tal-konvenuti, peress li bl-installazzjoni tal-istess pannelli fotovoltaiici, qeghdin jiddisturbaw u jnaqqsu mid-drittijiet taghha ta' tgawdija ta' proprjeta li tinsab sovrastanti l-fond tal-konvenuti.

L-attrici tikkontendi li l-istruttura maghmula mill-konvenuti hija wahda permanenti li tippregudikaha in kwantu naqqset l-uzu tas-servitu ta' prospett li kien igawdi l-fond taghha u gie kkrejat xkiel fl-ezercizzju tal-istess dritt taghha. Tilmenta wkoll li l-uzu tas-saqaf tal-garaxx qieghead inaqas mis-sigurta u l-privatezza, meta l-konvenuti jitolghu fuq is-saqaf tal-garaxx u jigu mat-twieqi taghha. Dan kollu jnaqqas il-valur tal-proprjeta taghha u ghalhekk qeghda titlob it-tnehhija tal-istess sistema ta' pannelli.

Ikun utli li qabel il-Qorti tikkunsidra l-aspett legali tal-vertenza odjerna, li jsir riassunt tal-provi tal-kaz in ezami.

Provi

L-attrici akkwistat proprjeta konsistenti f'maisonette li tinsab fl-ewwel sular bin-numru 66, maghrufa bhala "Madonnina", Triq il-Parilja, Santa Venera, permezz ta' kuntratt ta' bejgh tal-11 ta' Awwissu, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat. F'dan il-kuntratt jinghad, li l-vendituri jobbligaw ruhhom u lis-successuri taghhom li ma jibnu

qatt l-arja tal-garaxx (ara klawnsola 7 fil-kuntratt esebit bhala Dok. A mar-rikors promotur).

Min-naha l-ohra l-konvenuti akkwistaw il-maisonette fil-pjan it-terran illum imsejjah “Amaryllis”, bil-garaxx li jifforma parti integrali minnu, fi Triq il-Parilja, Santa Venera, permezz ta’ kuntratt ta’ self u bejgh tas-26 ta’ Novembru, 1992, fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono (Dok. DV6). F’dan il-kuntratt kien specifikat li filwaqt li l-garaxx kien qieghed jigi akkwistat minghajr l-arja tieghu, izda bil-jedd li jiehd u l-ilma minn fuq il-bejt tal-istess garaxx għall-bir tagħhom, gie ddikjarat ukoll li l-maisonette igawdi id-drittijiet u huwa suggett għas-servitujiet inerenti fil-posizzjoni tieghu, sottopost għal beni ta’ terzi. L-arja tal-garaxx giet akkwistata mill-konvenuti permezz tal-kuntratt ta’ bejgh, tat-18 ta’ Lulju, 2014, fl-atti tan-Nutar Clarissa Cuschieri (Dok. DV4).

Kif konstatat mill-perit tekniku Alan Saliba, it-terran tal-konvenuti jinkludi driveway u garaxx fuq wara, li jinsabu f’side curtilage, filwaqt li l-mezzanin tal-attribici fl-ewwel sular għandu erbat itwieqi jharsu għal fuq dan is-side curtilage. L-ahhar tieqa hija dik tal-kamra tas-sodda tal-attribici, li hija wiesgħa 1.7m. Il-faccata tal-garaxx tal-konvenuti tinsab bid-dritt il-koxxa ta’ wara ta’ din it-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-attribici.

Għall-bidu tas-sena 2014, il-konvenut installa sistema ta’ pannelli fotovoltaiċi fuq l-arja tal-garaxx. Is-sistema tikkonsisti f’zewg settijiet ta’ pannelli, kull sett huwa armat fuq struttura tal-hadid li hija marbuta ma’ erba’ blokk imqiegħda fuq is-saqaf tal-garaxx. Dawn il-pannelli huma mqiegħda vicin il-hajt divizorju u jikkupaw il-wisgħa kollha tal-bejt tal-garaxx tal-konvenuti. L-attribici mal-ewwel ikkontestat l-imsemmija nstallazzjoni, għall-ewwel mal-Awtorità ta’ Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), sussegwentement mal-Ufficcju tal-Ombudsman u finalment permezz tal-proceduri odjerni.

Mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku tal-Qorti rrizulta, li għalkemm jekk wiehed iħares dritt faccata mit-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-attribici, il-pannelli in kwistjoni ma jidhru, madankollu kif wiehed iħares lura mill-imsemmija tieqa, jidhru l-ewwel sett ta’ pannelli tal-konvenuti. Peress li l-koxxa fuq in-naha tax-xellug tat-tieqa fiha 0.7m,

filwaqt li l-koxxa tan-naha tal-lemin fiha 1.5 metri, hemm aktar probabilita li minn din it-tieqa, wiehed ikollu prospett lura (lejn il-pannelli), milli prospett 'il quddiem (lejn it-triq).

Wara l-imsemmija kamra tas-sodda, l-attrici ghandha kamra ohra b'bieb u tieqa jharsu ghal fuq il-bitha ta' wara (propjeta tal-konvenuti). Kif jirrizulta mir-ritratt mehud mill-perit tekniku, il-prospett minn hawnhekk ma tantx gie affettwat bil-pannelli tal-konvenuti. Peress li l-hajt divizorju mal-gallarija tal-attrici huwa gholi 2.1m, il-pannelli tal-konvenuti ma jidhrux minn wara dan il-hajt.

Taht kull sett ta' sitt pannelli hemm erba' blokok, wisghin 0.45m, b'tul ta' 0.7m u gholja 0.8m. B'kollox hemm tmien blokok identici, li ghalkemm miksja jidhru li huma briks jew knatan imqieghda hdejn xulxin fuq gholi ta' tliet filati. Il-funzjoni ta' dawn il-blokok hija li jorbtu l-pannelli sod mal-art, sabiex il-pannelli ma jiccaqalqux, partikolarment bir-rih.

Dwar is-sigurta u l-privatezza jinghad mill-perit tekniku li l-pannelli fotovoltaiici jehtiegu li jigu mnaddfa regolarment (bejn kull xahar jew kull tliet xhur), partikolarment wara li taghmel xita tal-hamrija, altrimenti tigi effettwata l-efficjenza tal-istess pannelli. Din il-manutenzjoni tal-pannelli hija aktar frekwenti meta kkomparata mal-manutenzjoni tal-bejt li ssir kull sena. Meta wiehed jitla' fuq in-naha ta' wara tal-garaxx tal-konvenuti, tidher il-propjeta tal-attrici, partikolarment il-bieb u l-gallarija msemmija qabel. Mentri hekk kif wiehed jitla' fuq il-bejt tal-garaxx min-naha ta' quddiem, jigi Prattikament mat-tieqa tal-attrici, billi l-istess tieqa tinsab erba' filati fuq il-bejt tal-garaxx tal-konvenuti.

L-attrici tilmenta li l-privatezza taghha spiccat, peress li meta l-konvenut jitla' massellum ghal fuq il-bejt tal-garaxx biex inaddaf il-pannelli, jigi ezatt mat-tieqa propjeta taghha, tant li jista' jittawwal ghal gol-propjeta taghha u tesebixxi numru ta' ritratti in sostenn ta' dan (ara ritratti esebiti bhala Dok. DV5). Tghid li l-istess japplika fil-kaz tal-kamra tas-sodda ta' wara fejn jinstema' d-diskors u jekk ikollha l-purtiera miftuha, ikun jista' jittawwal. Ghalhekk hija saret taghlaq permezz tal-purtieri (fil-kaz tat-tieqa jirrizulta wkoll li hemm il-blinds). Hija tghid ukoll li peress li l-pannelli qeghdin vicin

hafna l-hajt tal-appogg, ma tistax taghmel manutenzjoni tal-appogg taghha stess. Is-sustanza ta' din l-istess xhieda tinghata kemm mit-tifel tal-attribuci, kif ukoll minn ommha.

Da parti tal-konvenut, jinghad li qabel il-pannelli kellu t-tank tal-ilma li kien ilu tnejn u ghoxrin sena fuq dan il-bejt, kif ukoll unit tal-airconditioning u membrane fuq dan l-istess bejt. Kien jitle' jaghmel manutenzjoni taghhom madwar darbtejn fis-sena. Il-pannelli nstallhom huwa stess skont ir-regoli vigenti mal-MEPA, jigifieri rtirati zewg metri minn quddiem u gholjin 1.5 metri. Jispjega li meta jitle' fuq il-bejt tal-garaxx, ipoggi sellum mal-faccata tal-garaxx u jpoggih lil hinn mill-hajt tat-tieqa tal-attribuci. Jghid li ma ghandux ghalfejn jitle' spiss, madwar tliet darbiet fis-sena, jew l-aktar darba fix-xahar. Jishaq li m'ghandux ghalfejn jersaq lejn it-tieqa tal-attribuci, proprju peress li l-pannelli huma rtirati zewg metri mill-faccata tal-garaxx u ghalhekk zewg metri 'l boghod mit-tieqa tal-attribuci.

In kontro-ezami, l-konvenut jixhed illi ghalkemm it-twieqi qeghdin fil-hajt tal-appogg, dawn iharsu fuq id-drive-in u mhux ghal fejn hemm il-pannelli. Jikkoncedi li qatt ma talab permess lill-attribuci biex jinstalla l-pannelli, kif lanqas ma jinfurmaha meta ser ikun jitle' fuq is-saqaf tal-garaxx. Il-konvenut jishaq li ghalkemm il-kuntratt tal-attribuci jghid li ma setghatx tinbena l-arja tal-garaxx, l-installazzjoni li ghamel hu ma tikkostitwixxix bini.

Ligi

In-natura ta' din il-kawza hija principalment actio confessoria servitutis li timmira lejn il-konferma ta' dritt ta' servitu ta' prospett favur l-attribuci bhala s-sid ta' fond dominanti kontra l-konvenuti, bhala s-sidien ta' fond servjenti. Fiha jinghad li, bl-agir tal-konvenuti, meta nstallaw il-pannelli fotovoltaici, giet ostakolata jew imnaqqsa t-tgawdija tal-istess servitu. Il-bazi guridika tal-azzjoni ghalhekk hija l-ezistenza o meno ta' servitu. Kif inghad minn din il-Qorti diversament preseduta, fis-sentenza taghha tat-3 ta' Gunju, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri**:

... l-ghan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta' fond li jgawdi servitu fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid tieghu

igawdi dik is-servitu li s-sid tal-post l-iehor, b'ghamil jew b'fatt iehor, ikun qiegħed ixekklu jew inehħih mit-tgawdija tagħha.

Is-servitu in kwistjoni, senjatament it-twieqi li mill-proprijeta tal-attribici, jagħtu għal fuq id-driveway tal-konvenuti, huwa wieħed apparenti u kontinwu skont l-artikolu 455 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), liema servitu hu wieħed li jista' jigi krejat per destinazione di padre di famiglia (artikolu 457 tal-Kodici Civili). Imbagħad l-artikolu 468 tal-Kodici Civili jispjega kif tigi stabbilita servitu bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi:

Is-servitu tigi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, meta jigi ppruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitu.

Mhux kontestat li t-tieqa in kwistjoni saret bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi, cioe Borg & Borg Construction Limited, David Borg u D. Peak Limited li kienu xtraw l-art li fuqha eventwalment inbnew il-proprijetajiet taz-zewg kontendenti fil-kawza.

In tema legali dwar is-servitu ta' prospett, is-sentenza ta' din il-Qorti li nġatrat fl-24 ta' Jannar 1958, fl-ismijiet **Maria Stilon Depiro vs Vincenza Axisa**, gie ritenut li:

Difatti, kif josserva **Pacifici Manzoni**, 'per prospetto, preso in termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriate mobile, mediante la quale l'aria puo' penetrare nell'ambiente a cui serve e una persona puo' affacciarsi e guardare nei sottoposti luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112). Dan ukoll huwa l-insenjament ta' **Ricci** (Diritto Civile, Vol.II, para. 355). Mbghad din is-servitu` tista' tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta' Lomonaco, 'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'. (Diritto Civile Italiano, pag.289).

Hu car illi l-attribici tgawdi servitu ta' prospett li thares fuq id-driveway tal-konvenuti u jirrizulta li hija tgawdi din is-servitu kostitwit mis-sid ta' zewg fondi u gie krejat biex il-fond dominanti, cioe dak tal-attribici, tgawdi mid-dawl u arja fl-istess fond mid-driveway tal-konvenuti, peress li ma jidhirx li l-kamra tas-sodda tal-attribici għandha arja jew dawl minn xi parti ohra hlief minn din it-tieqa.

Fil-kuntest tas-servitu ta' prospett, jingħad li hemm zewg tipi cioe "servitus prospectus" u "servitus ne prospectui officiatur". Fil-fehma ta' din il-Qorti l-attribici bħala s-sid tal-fond dominant, qegħda tivvanta t-tieni tip ta' servitù peress li oltre s-

semplici prospett tippretendi li zzomm lill-konvenut milli jibni fil-fond tieghu a bazi tal-klawsola 7 tal-kuntratt ta' akkwist tal-proprijeta taghha. Ghalhekk l-ewwel kwezit li ghandu jigi indirizzat minn din il-Qorti, huwa jekk l-installazzjoni mwettqa mill-konvenuti tikkostitwixxix bini.

Is-sistema ta' pannelli solari hija primarjament sors t'energija alternattiva li fiha nvestew il-konvenuti meta nstallawha fl-2014. Mill-provi rrizulta li s-sistema ta' pannelli hija armata fuq struttura tal-hadid li qeghda marbuta ma' numru ta' blokko. Il-perit tekniku jiddekrivihom hekk: "Dawn il-blokko ghandhom il-funzjoni li jorbtu l-pannelli sod mal-art". Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ifisser li l-blokko ghandhom ghan wiehed, dak li jservu ta' piz sabiex il-pannelli ma jiccaqalqux, u jsegwi li s-sistema nstallata ma tikkostitwixxix bini, fil-veru sens tal-kelma, izda huwa aktar meqjus bhala apparat u accessorji ghall-istess apparat. Ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi attrici li dawn il-blokko, jew l-istruttura nnifisha tal-pannelli, jikkostitwixxu bini tal-arja ghall-fini tal-klawsola 7 tal-kuntratt t'akkwist taghha. Huwa ritenut li meta fl-1992, il-partijiet fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-proprijeta attrici, dahl u din il-klawsola, kienu qeghdin jirreferu ghal bini fis-sens tradizzjonali u mhux ghal apparat ta' energija alternattiva.

Jigi rilevat ukoll li l-artikolu 474(1) tal-Kodici Civili jipprovdi illi sid ta' fond servjenti ma jista' jaghmel xejn biex inaqas l-uzu jew jaghmel li ifixkel it-tgawdija ta' servitu. Lanqas l-attrici bhala sid tal-fond dominanti m'ghandha dritt li zzid il-piz fuq il-fond servjenti (artikolu 475 tal-Kodici Civili). Jitqies rilevanti wkoll ghall-ezami tal-vertenza odjerna l-artikolu 476 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi:

Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu mehtieg, billi jittiehdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita s-servitu u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond bl-inqas hsara tal-fond serventi.

Fis-sentenza **Louis Gauci vs Angela Attard**, deciza minn din il-Qorti, diversament preseduta fid-9 ta' Dicembru, 2002, gie sottolineat li:-

- (a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex s-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;
- (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu, 'quod minimum est sequimur' (Maria

Azzopardi -vs-Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p139). Li jfisser li “si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente...”, (Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759)”.

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji hawn appena enuncjati u taghmel referenza wkoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti, diversament preseduta, tat-23 ta` Jannar 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et**, fejn kien ribadit il-principju illi servitu ghandu jigi meqjus bhala eccezzjoni ghall-jedd ta` proprjeta:

... 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 ... 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-fond serventi u lanqas f` dak id-dominanti l-ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ghalkemm l-attrici tezigi li ma tinbeniex l-arja tal-garaxx biswit il-proprjeta taghha, kif garantit lilha permezz tal-kuntratt t'akkwist taghha, kif inghad qabel, l-istruttura ta' pannelli mhix binja per se u ghalhekk ma tistax tippretendi li tillimita d-drittijiet tal-konvenuti, bhala sidien tal-arja tal-garaxx, u tghabbihom b'piz oltre dak li l-proprjeta taghhom hija suggetta ghalih. Wara kollox, kif rilevati mill-perit tekniku, meta wiehed ihares dritt faccata minn got-tieqa, il-pannelli in kwistjoni ma jidhrux, huwa biss meta wiehed ihares lura mit-tieqa li jilmah l-ewwel sett ta' pannelli tal-konvenuti. Ghalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, meta l-attrici thares 'il barra mit-tieqa in kwistjoni, mhix ostakolata milli thares fuq id-driveway tal-konvenuti u ma jirrizultax anqas li l-istruttura tal-pannelli ittellef mid-dawl jew l-arja li l-attrici tgawdi mill-istess tieqa.

Huwa ritenut opportun li f'dan l-istadju ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta' Ottubru, 2003, fl-ismijiet **Emanuel Vella vs John Galea et** fejn inghad:

Ghar-rigward tal-extension innfis, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li sid il-bitha ghandu l-propjeta tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bitha jista' jizviluppa l-bitha f'kamra ghall-htigijiet tieghu. Bil-fatt li s-saqaf ta' din il-kamra, jigi ezatt taht tieqa tal-gar, ma jkunx b'daqshekk qed inaqqas mid-

dgawdija ta' servitu ta' prospett mill-istess gar. Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Chetcuti vs Agius", deciza fit-28 ta' Frar, 1997, li kien kaz b'fattispecie simili ghall-meritu ta' dan il-kaz. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu ta' tieqa mill-fond ta' fuq, huwa xorta jista' jibni kamra fil-bitha taht it-tieqa tal-gar tieghu, ghax b'dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqgas id-dgawdija tas-servitu tal-fond dominanti (ara wkoll id-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza "Muscat vs Grech", deciza fis-27 ta' Frar, 2003, li waslet ghall-istess konkluzzjoni).

Multo magis f'dan il-kaz, huwa ritenut li l-konvenuti, fl-ezercizzju tad-drittijiet taghhom fuq l-arja tal-garaxx, li hija biswit u mhux taht it-tieqa in kwistjoni, mhumex qeghdin inaqqsu mid-dritt ta' prospett vis-a-vis it-tieqa tal-attrici, sid il-fond dominanti, meta nstallaw is-sistema ta' pannelli fotovoltaiici.

In kwantu l-ilmenti fit-talbiet attrici jindirizzaw il-kwistjoni ta' sigurta u l-privatezza, huwa ritenut opportun li jigi rilevat li l-konvenuti kienu sa minn dejjem jitolghu fuq il-bejt tal-garaxx sabiex jaghmlu xoghljiet ta' manutenzjoni. Mhux kontestat mill-attrici li l-konvenut kien jitla' sabiex jaghmel dawn ix-xoghljiet ta' manutenzjoni fuq il-bejt tal-garaxx, jekk hux ghall-membrane, jew ghat-tank tal-ilma jew ghall-airconditioning unit li jinsabu fuq l-istess bejt. Kif rilevat mill-perit tekniku, l-unika differenza hija li filwaqt li din it-tip ta' manutenzjoni ssir darba fis-sena, fil-kaz tal-pannelli, t-tindif taghhom isir bejn darba fix-xahar u darba kull tliet xhur, li huwa aktar frekwenti.

Izda b'daqshekk ma jfissirx li l-installazzjoni tal-pannelli, fiha nnifisha, naqqset is-sigurta tal-attrici, tenut kont tal-fatt li meta hija xtrat il-proprjeta taghha, t-tieqa kienet fl-istess post u l-garaxx tal-konvenuti, kien jinsab mibni u ghalhekk l-attrici kellha tkun konsapevoli li dan kien ser ikun suggett ghal xoghljiet ta' manutenzjoni. F'dan il-kaz, l-attrici tista' tiehu diversi mizuri ta' sigurta fl-interess taghha, izda dan mhux a karigu tal-konvenuti. Fil-kaz tal-privatezza ghar-rigward tal-istess tieqa, jigi nnutat li apparti l-purtieri, l-attrici ghandha wkoll il-blinds installati fit-tieqa tal-kamra tas-sodda, mizura li ghandha tippreserva l-privatezza taghha.

Madankollu din il-Qorti thoss illi huwa fid-dmir taghha li tirrakomanda li l-konvenuti, tabilhaqq b'sens ta' prudenza u sabiex jigu evitati kwistjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet, li javzaw lill-attrici meta jkun ser jitolghu fuq il-garaxx sabiex jaghmlu xoghljiet ta'

manutensjoni jew inadddfu l-pannelli, u b'hekk jevitaw li jahsdu lill-attrici u dan fl-interess li jnisslu spirtu ta' buon vicinat bejn il-girien.

Sa fejn l-ilment attrici dwar is-sigurta u l-privatezza, jirreferi ghall-bieb u l-gallarija fuq in-naha ta' wara tal-proprietà taghha, huwa ritenut li r-rakomandazzjoni tal-perit tekniku tista' twassal ghal soluzzjoni ghaqlija, meta stqarr:

Sabiex dawn ma jibqghux jidhru, il-hajt divizorju jista' jigi estiz lura b'gholi tal-inqas wiehed punt tmienja metri (1.8m) fuq il-bejt tal-konvenuti, suggett ghall-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar.

Isegwi li din il-Qorti fl-interess tal-privatezza fir-rigward tal-kamra tas-sodda ta' wara tal-attrici, ser tordna lill-konvenut sabiex japplika ghall-permess mehtieg u jaghmel dawk ix-xoghlijiet kif imsemmija mill-perit tekniku, fir-rapport tieghu, b'dan illi x-xoghlijiet isiru taht is-supervizjoni tal-istess perit.

In kwantu l-attrici tilmenta li bl-installazzjoni tal-pannelli hija ma tistax taghmel manutensjoni tal-hajt divizorju, kif rilevat mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, ghalkemm l-installazzjoni tal-pannelli vicin l-istess hajt taghmel il-manutensjoni diffiqli, izda mhux impossibbli. Kif osservat b'certu dettall mill-abbli perit f'paragrafu 3.3 tar-rapport tieghu, din il-Qorti ma tqisx li ghandha tikkonsidra dan l-ilment ulterjorment. Izda hawn ukoll, il-Qorti tqis li jkun prudenti da parti tal-attrici, li tavza bil-quddiem meta tkun ser taghmel xoghlijiet ta' manutensjoni fuq il-hajt divizorju, sabiex flimkien mal-konvenuti, jittiehdu l-mizuri mehtiega, sabiex inaqqsu mill-possibilita li ssir hsara lill-pannelli fotovoltaiici.

Jinhass opportun li jinghad ukoll, li ghalkemm l-attrici ressqet provi sostanzjali dwar ir-regolamenti applikabbli mil-lat ta' ligijiet jew policies tal-ippjanar, dwar l-installazzjoni ta' pannelli fotovoltaiici, huwa ritenut li dawn ma ghandhom ebda relevanza ghat-talbiet attrici in ezami, dwar l-ezistenza tas-servitu favur il-propjeta taghha u wisq inqas dwar l-ostakolu jew tnaqqis tat-tgawdija tal-imsemmija servitu, minhabba l-installazzjoni tal-pannelli, li saret da parti tal-konvenuti. Il-clearance moghti mill-MEPA ghall-installazzjoni tal-pannelli lill-konvenuti hija decizjoni amministrattiva, li la zzid u lanqas tnaqqas id-drittijiet tal-attrici, bhala sid il-fond

dominanti, in kwantu permess jew clearance moghti minn awtorita, ma jaghtix jedd lill-konvenuti li jwarrbu d-drittijiet ta' terzi.

Wara kolloxx kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Darmanin vs Camilleri**, citata qabel:

L-ebda permess moghti minn awtorita kompetenti ma tkun bi hsara għall-jeddijiet privati ta' terzi.

Decide

Għalhekk, il-Qorti taqta' u tiddeciedi, billi tichad it-talbiet attrici in kwantu dawn jinsabu msejsa fuq l-ezercizzju tas-servitu ta' prospett, tilqa' limitatament it-talbiet attrici in kwantu dawn jirreferu għall-elementi ta' sigurta u privatezza, billi tordna lill-konvenut jestendi l-hajt divizorju fuq il-bejt tal-garaxx tieghu, fuq in-naha ta' wara taz-zewg proprjetajiet, sabiex b'hekk isir għoli tal-inqas wiehed punt tmienja metri (1.8m) u dan taht is-sorveljanza tal-perit Alan Saliba, liema xoghlijiet għandhom isiru a karigu tal-konvenuti. Spejjez tal-kawza għandhom jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur