Aggravament ta' servitù ezistenti projbit
bl-Artikoli 426, 474 u 475 tal-Kodici Civli;
Servitu` 'oneris ferendi'

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 26 ta' Jannar, 2018

Numru 5

Rikors Numru 632/09TA

John Farrugia u martu Carmen Farrugia

vs

Noel Chetcuti u martu Joanne Margaret Chetcuti Pirrone

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat tal-Atturi konjugi Farrugia, ipprezentat u mahluf minn John Farrugia fit-30 ta' Gunju 2009 li permezz tieghu ppremettew u talbu s-segwenti:-

> "1. Illi l-esponenti John Farrugia u Carmen Farrugia huma proprjetarji tal-maisonette f'*elevated ground floor level*, accessibbli minn entratura bin-numru 31, u jisimha 'Narcis', fi Triq iz-Znuber, f'H'Attard u tal-garaxx sottopost, fil-livell ta' *semi-basement*, mhux ufficjalment markat bin-numru 4, formanti parti minn blokk bin-numru 33, fl-istess Triq iz-Znuber, H'Attard.

2. Illi l-intimati jipposjedu l-*maisonette* sovrastanti bin-numru 29 u jismu ‘Casa Chetcuti’, fi Triq iz-Znuber, H’Attard, bl-arja tieghu.

3. Illi minkejja l-opposizzjoni ta’ l-esponenti, l-intimati ottjenew permess biex jaghmlu tibdiliet fil-fond imsemmi taghhom, u biex jizviluppaw l-arja sovrastanti f’appartament u penthouse.

4. Illi jirrizulta li l-intimati fi hsiebhom jaggravaw servitujiet li diga` jezistu u joholqu servitujiet godda bi pregudizzju tad-drittijiet ta’ l-esponenti, billi fost ohrajn jifthu twieqi godda fuq il-bitha interna tal-esponenti, iqabbdu katusi godda mal-katusi ezistenti tad-drains u d-drenagg li jinzlu ghal gol-maisonette u l-garaxx proprjeta` tal-esponenti, u jifthu aperturi godda fuq il-proprjeta` ta’ l-esponenti, inkluza gallerija ghal fuq il-parapett taghhom.

5. Illi inoltre, il-maisonette tal-esponenti igawdi dritt ta’ tqeghid ta’ tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-maisonette tal-intimati bid-dritt ta’ access ghall-istess bejt ghall-finijiet ta’ manutenzjoni, liema drittijiet ser jigu mfixkla u pregudikati serjament bix-xoghlijiet proposti.

6. Illi inoltre l-istruttura prezenti mhijiex b’sahhitha bizzejjed u kull zieda fil-bini ser twassal ghall-hsarat u konsenturi irrimedjabbli bi hsara tad-drittijiet tal-esponenti.

7. Illi ghalhekk, bl-izvilupp propost, l-esponenti ser isofru pregudizzju serju fit-tgawdija tal-proprjeta` u tad-drittijiet taghhom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta’ din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitobu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom jedd ghat-gawdija shiha tal-proprjeta` u tal-jeddijiet taghhom fuq imsemmija;

(ii) tiddikjara li l-intimati ma ghandhomx jedd jaggravaw servitujiet ezistenti u/jew joholqu servitujiet godda fuq il-proprjeta` tal-esponenti fuq imsemmija, inkluz bi ftuh ta’ twieqi jew aperturi ohra u komunikazzjonijiet tad-drains u d-drenagg;

(iii) tiddikjara li l-intimati ma ghandhomx jedd li unilateralment inehhu jew jibdlu s-servitujiet li fond ta’ l-esponenti jgawdi fuq il-fond ta’ l-intimati;

(iv) tiddikjara li x-xoghlijiet relattivi kif fuq spjegat, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-izvilupp favur l-intimati, huma abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-esponenti, u ta’ hsara ghall-proprejta` tal-esponenti, u konsegwentement tiddikjara li l-intimati m’ghandhomx dritt jaghmlu l-istess xoghlijiet kif proposti minnhom.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 706/2009JA kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Konvenuti konjugi Chetcuti ipprezentata u mahlufa minn Noel Chetcuti fil-25 ta' Awwissu 2009 li permezz taghha wiegbu w eccepew is-segwenti:-

"1. Illi prelimarjament jigi eccepit illi Joanne Margaret Chetcuti mihiex il-legittima kontradittrici f'dawn il-proceduri stante li hija mihiex is-sid tal-proprjeta` in kwistjoni u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza u ghaldastant ghandhom jigu michuda;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati ghandhom kull dritt jizviluppaw il-proprjeta` taghhom fil-limiti dettati mil-ligi ane jekk dan jista' forsi jdejjaq lir-rikorrenti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kawza odjerna hija ghal kollox intempestiva u bla bzonn stante li l-intimati infurmaw diversi drabi lir-rikorrenti li ma kellhom l-ebda intenzjoni li jaggravaw xi servitujiet ezistenti aggravanti l-proprjeta` tar-rikorrenti tant illi anki biddlu l-pjanti tal-izvilupp de quo, izda dawn xorta wahda baqghu ghaddejjin bil-kawza ghaliex l-uniku skop taghhom huwa li jwaqqfu u jivvessaw lill-intimat milli jezercita d-dritt tieghu li jizviluppa l-proprjeta tieghu u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-drittijiet tar-rikorrenti koncernanti t-twahhil ta' tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni fuq il-bejt bl-ebda mod ma hu ser jigi pregudikat stante li r-rikorrrenti mill-ewwel gew infurmati li dawn is-servizzi kienu ser jittellghu fuq il-bejt il-gdid a spejjez ta' l-intimati, b'access fuq l-istess bejt ghat-tiswija u manutenzjoni u dan kif dettat mill-kuntratt ta' akkwist ta' l-intimati;

6 Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jichdu b'mod kategoriku li l-istruttura ma tiflahx il-bini ta' sular iehor kif konfermat mill-Perit tal-intimati kif ukoll ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, fatt li gew infurmati bih ir-rikorrenti qabel l-intavolar ta' dan ir-rikors;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li x-xogholjiet proposti r-rikorrenti ser isoffru xi pregudizzju ghall-proprjeta taghhom u ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati qeghdin ibaghtu danni konsegwenza tal-agir irresponsabbli u vessatorju tar-rikorrenti u qeghdin minn issa jirriservaw id-dritt ghall-hlas tad-danni sofferti.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kolha inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 706/2009/1 u t-talba ghar-revoka tal-mandat kontra r-rikorrenti."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-Artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. L-Atturi akkwistaw *elevated ground floor maisonette* bin-numru 31, bl-isem 'Narcis', Triq iz-Znuber, H'Attard permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-Atti tan-Nutar Sarah Anne Agius datat 22 ta' Mejju 2006. Il-Konvenut Noel Chetcuti, min-naha tieghu, akkwista antecedentement, il-*maisonette* sovrastanti, bl-arja taghha, bin-numru 29, bl-isem Casa

Chetcuti, Triq iz-Znuber, H'Attard, permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-Atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 29 ta' Dicembru 1999 (ara l-atti tal-akkwisti rispettivi a` fol 29 tal-atti tar-Rikors ghall-Hrug ta' Kontro-Mandat Numru 656/09JRM u a` fol 100 tal-atti tal-kawza odjerna).

2. L-Atturi jridu li jwaqqfu lill-Konvenuti milli jizviluppaw l-arja sovrastanti l-maisonette proprjetá taghhom, f'appartament u penthouse skont il-permess mahrug fl-1 ta' April 2009 (a` fol 36-38 tal-atti tar-Rikors Nru. 656/2009). L-Atturi qed isostnu, li dan l-izvilupp jaggrava servitujiet gia ezistenti u joholqu servitujiet godda bi pregudizzju tad-drittijiet taghhom. Il-pregudizzji li qed jilmentaw minnhom l-Atturi jikkonsisti fis-segwenti:-

i. Twieqi godda li se jinfethu fuq il-bitha interna tal-Atturi.

ii. Katusi godda li se jigu mqabbda mal-katusi ezistenti tad-drains u d-drenagg li jinzlu ghal gol-maisonette u l-garaxx proprjetá tal-Atturi.

iii. Aperturi godda li se jinfethu fuq il-proprjetá tal-Atturi, inkluz gallarija ghal fuq il-parapett tal-istess.

iv. Li l-kostruzzjoni tal-arja tal-fond sovrastanti ser tikkomprometti d-dritt tal-Atturi li jqeghdu s-servizzi imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, cioe` aerial tat-TV u tank tal-ilma, fuq il-bejt tal-maisonette sovrastanti propjeta' tal-Konvenuti.

v. Li bil-bini gdid tal-Konvenuti, l-istruttura presenti ma hiex b'sahhitha bizzejjed biex tifilhu.

3. Irid jinghad li whud minn dawn il-pretensjonijiet Attrici johorgu mill-kuntratti tal-akkwisti rispettivi tal-partijiet u ohrajn minn deduzzjonijiet u argumenti legali.

4. L-Atturi akkwistaw l-elevated ground floor maisonette' "*sovraposta ghal garages fil-livell ta' semi-basement u sottoposta ghal maisonette ohra fil-livell ta' first floor li maghha ghandha in komuni s-sistema tad-drains u dranagg fl-istat ta' highly finished, liema maisonette igawdi d-dritt ta' tqeghid ta' tank ta' l-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-maisonette sovrastanti u bid-dritt ta' access fuq l-istess bejt biex issir it-tiswija u manutenzjoni necessarja ta' l-istess tank u aerial u tgawdi ukoll is-servitù ta' katusi fuq il-beni sottostanti u bid-dritt ta' access biex issir it-tiswija necessarja f'kas ta' sadd u l-parapett ta' l-istess maisonette ibati servitù ta' twieqi tal-garages sottostanti*" (ara kuntratt tal-Akkwist a` fol 32 fl-Atti tal-hrug tal-Kontro-Mandat numru 706/2009).

5. Min-naha taghhom, il-Konvenuti akkwistaw il-Maisonette sovrastanti "*bl-arja libera taghha, tgawdi is-servitù ta' katusi tad-drains u drenagg fuq il-beni sottostanti u ghandha d-dritt ta' access fil-beni sottostanti f'kas ta' sadd u ghandha s-sistema tad-drains u tad-drenagg in komuni mal-beni sottostanti u l-maisonette ta' taht ghandu d-dritt tat-twahhil ta' tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni fuq il-bejt tal-maisonette li qed jigi trasferit f'post indikat mill-kompratur u bid-dritt ta' access fuq l-*

istess bejt biex isir it-tiswiija u manutensjoni necessarja f'hin ragionevoli" (ara kuntratt tal-akkwist a` fol 100).

6. Qabel ma istitwew din l-azzjoni, l-Atturi ottjenew b'mod definittiv il-hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 706/2009JA kontra l-Konvenuti permezz ta' digriet datat 27 ta' Mejju 2009. Min-naha taghhom il-Konvenuti prezentaw zewg rikorsi ghal-Hrug ta' Kontro-Mandat Numri 656/09JRM u 903/2009JRM li gew michuda permezz ta' zewg digrieti kamerali moghtija fil-5 ta' Awwissu 2009 u fis-17 ta' Awwissu 2010 rispettivament.

7. Matul il-proceduri l-Konvenuti ghamlu tentattiv biex jissodisfaw l-ilmenti tal-Atturi billi assikuraw l-izvilupp in kwistjoni permezz ta' polza ta' assikurazzjoni numru 721000014 datata 3 ta' Settembru 2010 (ara Dok NC 2 a` fol 104), issottomettew mal-MEPA *request for minor amendments* li gew sussegwentement approvati (ara fol 7 sa 14 tar-rikors ghal-hrug tal-Kontromandat numru 903/09) u ddikjaraw li biddlu l-mod ta' kif ha jitqabbdu l-katusi tad-dranagg sabiex dawn ma jigux konnessi mas-sistema ezistenti (ara dikjarazzjoni tal-persuna li hejjiet il-proposta ta' installazzjoni u moghdija ta' drenagg a` fol 15 tar-rikors ghall-hrug tal-Kontromandat numru 903/09).

8. L-Atturi sostnew izda, li dawn il-bidliet "ma eliminawx l-aggravament li fi hsiebhom iwettqu tas-servitù li jgawdu fuq il-fond tal-esponenti". L-Atturi ssottomettew ulterjorment, li l-Konvenuti ma

jistghux itellghu sulari godda fuq il-maisonette taghhom ghaliex b'hekk ikunu qed jaggravaw is-servitù li l-fond taghhom ghandu jistrieh fuq il-fond tal-Atturi (ara nota ta' referenzi tal-Atturi a` fol 163 u trattazzjoni orali a` fol 198).

Punti ta' Ligi

9. Huwa car, anke min-nota ta' referenzi prezentata mill-Atturi, li l-ilment principali tal-Atturi qed jirrigwarda aggravament ta' servitù ezistenti li huwa projbit bl-Artikolu 474 u l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili. L-Atturi qed jinsistu, li bl-izvilupp kif propost, il-Konvenuti, bhala sidien tal-fond servjenti fis-sens tal-Artikolu 400(2) tal-Kodici Civili, se jnaqqsu jew ixekklu l-uzu tas-servitù favur l-Atturi ta' tqeghid fuq dan il-fond ta' tank u aerial bid-dritt ta' access ghat-tiswiija u manutenzjoni fit-termini ta' dak dispost fl-Artikolu 474 tal-Kodici Civili. L-Atturi qed jinsistu wkoll, li l-binja ta' sular iehor, il-ftuh ta' twieqi u aperturi godda fuq il-bitha interna u l-parapett taghhom u katusi mqabbda ma' dawk ezistenti jtaqqlu l-piz tal-fond servjenti proprjetá taghhom, ai termini tal-Artikolu 475 tal-Kodici Civili u kif ukoll bi ksur tas-servitu` hekk imsejjah "oneris ferendi".

10. Ir-*ratio legis* wara l-artikolu inkwistjoni hi, li tipprojbixxi xogholijiet li jaghmlu hsara jew itaqqlu l-piz tas-servitù. Ghalhekk l-artikoli 474 u 475 tal-Kodici Civili huma intizi sabiex fil-waqt li jipprotegu d-drittijiet tal-persuni li ghandhom il-fond dominant, fl-istess hin ma jippermettux

limitazzjoniiet aktar pesanti minn dawk li tissanzjona l-ligi jew b'xi patt konvenzjonali. Il-holqien ta' servitujiet, partikularment dawk li jitwieldu mill-esigenza tal-ligi, ghandhom jitqiesu bhala deroga eccezzjonali ghad-dritt moghti lill-Konvenuti, bhala sidien tal-arja tal-maisonette, fis-sens li jrid l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili, u cioe' "li jgawdu u jiddisponu minn hwejjighom bil-mod l-aktar assolut".

11. Di fatti, meta jinholoq dubbju dwar l-entita` jew estensjoni ta' servitu`, il-Qorti hija gwidata mill-azioma *"Servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur."* Ghalhekk it-taghlim gurisprudenzjali huwa fis-sens "*Illi bil-ligi, sid il-fond dominanti ma jista' jaghmel xejn li jtaqqal il-piz tal-fond servjenti. Fid-dubbju ghandu jigi deciz favur il-fond servjenti*." **(ara Decizjoni tal-Appell Civili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs- Nicola Galea)**. Wara kollox, dan it-taghlim ma huwa xejn hlief, amplifikazzjoni ta' dak li trid il-ligi taht Artikolu 476 Kodici Civili li jiddisponi li "*Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi."*

12. Dan huwa ukoll rifless fit-taghlim tal-guristi: " ... Perocche' in primo luogo sono limitazzioni della propieta', e come tali fanno

eccezione al diritto commune. Quindi non si presumono mai, ma debono essere provate da chi le allega. Per la stess ragione debbono essere interpretarsi ristrettivamente , nel dubbio escludersi." (**Istituzioni di Diritto Civile Italiano ; Vol lll , pg 90 Emideo Pacific-Mazzoni Fratelli Camelli; Firenz Ed 1873**)

13. It-taghlim gurisprudenzjali ta' dawn il-Qrati dwar id-dritt u kuncett guridiku tal-propjeta', fil-kuntest ta' servitujiet, huwa ghalhekk dan:-

> "*Bhala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-Artikolu 320 tal-Kodici Civili illi "l-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi." Hekk, per ezempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). B'egwal mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti (Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16;* **Vol. XXXVII P II p 637**);" (**George Mifsud et vs Raymond Vella et**, **Prim' Awla tal-Qorti Civili (per Imhallef Philip Sciberras), 16 ta' Gunju 2003**)

14. Dan il-jedd taht l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili u l-limitazzjonijiet tal-istess huwa amplifikat fid-dispost tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili. Kif ritenut mill-**Qorti Civili Prim' Awla (per Imhallef Philip Sciberras) fis-sentenza Nazzareno Borg vs Direttur tal-Muzewijiet moghtija fis-27 ta' April 2005**:-

"*In linea ta' principju generali kull pretendent [ta' dritt fuq proprjetá]… jista' jivvanta li jgawdi u jiddisponi mill-haga bl-aktar mod assolut, kif hekk jippreciza l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili. Naturalment, kif inhu sew maghruf u stabbilit, anke dan id-dritt ghandu l-limitazzjonijiet tieghu, kemm ta' indoli pubblika kif ukoll ta' natura privata, u jistghu jirrigwardaw kemm il-fakolta tat-tgawdija kif ukoll tad-disponibilita`. Hekk, per ezempju, ghal dawk li huma limiti pubblicistici fuq il-fakolta tat-tgawdija tista' tissema' r-rekwizizzjonijiet jew is-servitujiet pubblici [Artikolu 402 (1) ghal liema tirreferi s-saving provision ta' l-Artikolu 323, Kodici Civili]…*"

15. A` propositu tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili, gie diversi drabi sostnut li "*d-disposizzjoni appena citata, fuq l-istregwa tad-duttrina u l-gurisprudenza Taljana, giet interpretata bhala li ma ghandhiex titqies b'mod assolut. Dan "ghaliex il-principji illi kulhadd huwa 'moderator et arbiter' fi hwejgu japplika wkoll f'materja ta' servitu`; u kif il-proprjetarji tal-fond dominanti ma jistax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistghax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw pregudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`. Ghaldaqstant jekk sid il-fond soggett ghall-passagg ta' haddiehor jaghmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistghax jezigi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerga' jqieghed kollox*

fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-liberta` li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli ghalih." – "**Giuseppe Vella Gatt –vs- Philip Agius**", **Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Marzu 1958 - Vol. XLII P II p967." (Theresa Schembri et vs Bartholomeo sive Bertu Camilleri et, Qorti Civili Prim' Awla (per Imhallef Philip Sciberras), 16 ta' Gunju 2003).**

Gie ulterjorment rilevat li:-

> "*(a) Il-ligi* taht l-artikolu 474 tal-Kodici Civili] *ma tidhirx li tillimita l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment ghal kazijiet biss ta' servitujiet li jitnisslu mil-ligi; 'Questo diritto trova la sua ragione di essere nel principio generale che, nella restrizione del diritto di proprieta', concilia l'interesse pubblico col private. Quindi la volonta' di una delle parti, quando concorrano le condizioni volute dal legislatore, deroga alla convenzione, anche senza il consenso del proprietario del fondo dominante, una volta che questo non puo ricusarsi.' (Il Digesto Italiano, Volum XXI, pagna 169 (UTET, 1925)).*
>
> *(b) Ghal finijiet ta' l-Artikolu 474(2) li qieghed jikkontempla l-possibilta' li s-sid tal-fond serventi joffri parti ohra lill-fond dominanti, m'hemmx dubju li din hi materja ta' apprezzament ta' fatt li trid issir mill-gudikant.*
>
> *(c) Jidher li l-Artikolu 474(2) qieghed jipprovdi ghal sitwazzjoni fejn is-sid tal-fond serventi joffri alternattiva differenti bil-mod kif tigi ezercitata servitu', fis-sens li jkun post differenti fil-fond dominanti.*" **(L-Avukat**

Grazio Mercieca et vs Alan Tabone et, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, 28 ta' Ottubru 2008).

Ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 475, din il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament moghti mill-**Qorti Civili Prim' Awla (per Imhallef Anthony Ellul) fis-Sentenza Maria Cini vs Lucia sive Lucy Saliba et datata 25 ta' Jannar 2008:-**

"Skond l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, *"kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond 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."*.

*F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel ampja riferenza ghal dak li qalet il-**Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Philip Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet Louis Gauci vs Angela Attard deciza fid-9 ta' Dicembru 2002**:-*

*"Il-ligi ma taghtina l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid illi ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" (Artikolu 475). Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu." Minn dak rintraccjat f'sentenza riportata a **Vol. IX pagna 589**, insibu din l-osservazzjoni:- "La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del*

proprietario superiore arrecchi ***un pregudizio reale****, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate." - "***Nobile Orade Testaferrata Viani-vs-Lorenzo Farrugia Bugeja***", 24 Novembre, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176). Tali principju gia addottat ukoll fid-decizjoni riportata a* ***Vol. XXIX P II p 590.***

Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz. ***F'kazijiet bhal dawn il Qorti tifhem illi mhux dejjem facli li oggettivament tistabbilixxi il-fatt ta' l-aggravament b'mod assolut u spiss jigri li jkun mehtieg li tuza d-diskrezzjoni taghha wara ezami soggettiv tal-provi. Dejjem pero` ghandha tkun il-mira li filwaqt li tirrikonoxxi d-dritt tal-vantagg ghal fond dominanti, dan l-istess vantagg ma johloqx soggezzjoni zejda lil fond serventi"*** (sottolinejar tal-Qorti);

Insenjament li gie konfermat mill-istess Qorti kif presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Mario Attard vs Lino Portelli et** *deciza fil-31 ta' Jannar 2003. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-ragunament u ser taddottah. Kawza ohra fejn l-istess Qorti kif presjeduta kkunsidrat x'effett kellu t-tibdil li ghamel il-proprjetarju tal-fond dominanti, hu fl-ismijiet* ***George Mifsud et vs Raymond Vella et*** *deciza fis-16 ta' Gunju 2003.*

Taht il-ligi Taljana vigenti, l-Artikolu 1067 jipprovdi: "il proprietario del fondo dominante non puo' fare innovazioni che rendano piu' gravosa la

condizione del fondo servente". Fil-gurisprudenza gie osservat li fl-ezercizzju li jrid isir wiehed irid jirreferi ghal "…implicazioni che ne derivano a carico del fondo assoggettato al transito, e di conseguenza occorre accertare se 'innovazione effetuata sul fond dominante abbia alterato l'originario rapporto con il fond servente, tenendo conto, da una parte, dell'estensione e delle modalita' di esercizio della serv. In base al titolo e, dall'altra, dell'entita' del sacrificio imposto al fond servente eventualmente in misura maggiore rispetto a quella originariamente contemplate (93/4523; 85/809)" (Commentario Breve Al Codice Civile, G. Cian u A. Trabucchi, Cedam, 1996 pagna 961)."

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

16. Qabel ma din il-Qorti tghaddi biex tapplika dan l-insenjament ghall-mertu tal-kawza, sejra tqis l-ewwel eccezzjoni tal-illegittimu kontradittur issollevata mill-Konvenuta Joanne Margaret Chetcuti (a` fol 10). Huwa minnu li fil-kuntratt tal-Akkwist datat 29 ta' Dicembru 1999, il-maisonette bl-arja inkluza gie akkwistat mill-Konvenut Noel Chetcuti wahdu qabel iz-zwieg tieghu mal-Konvenuta Joanne Margaret Chetcuti u li ghalhekk tappartjeni lilu personalment u ma taqax fir-regim tal-komunjoni tal-akkwisti.

17. Izda f'dan ir-rigward jakkwista valur dak li intqal fis-Sentenza tal-**Qorti ta' Appell (Sede Inferjuri) tal-10 ta' Jannar 2007 fl-ismijiet 'Korporazzjoni Ghas-Servizzi ta' l-Ilma et vs Emanuel Grixti'** u cioe`:

"*b'relazzjoni guridika wiehed necesarjament jifhem l-ezistenza ta' rapport bejn iz-zewg partijiet in virtu' ta' liema l-wiehed, kreditur ghandu d-dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tieghu. Obbligazzjoni din li tista' tkun wahda kemm 'di dare' jew 'di fare' jew 'di non fare'. Tali rapport obbligatorju jista' jkun wiehed f'sens strett u jista' jkun jkollu ukoll dimensjoni aktar wiesgha*." **(ara ukoll Sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) Per Magistrat Consuelo Scerri Herrera fl-ismijiet Anthony Grech Sant -vs- Flavia Borg Bonaci tal-1 ta' Marzu 2016).**

18. Huwa minnu, li l-fond tal-Konvenuti huwa wiehed parafernali tar-ragel. Izda huwa minnu ukoll, li l-operazzjoni tar-regim *ope legis* tal-kommunjoni tal-akkwisti bejn il-mizzewwgin huwa presunt. Tassew, li hija presunzjoni "iuris tantum", ghaliex dan ir-regim jista' jkun eskluz b'kuntratt pubbliku kemm ante u anke post nuzjali. Izda tul il-kawza, ma ngabet ebda prova ta' din l-eskluzjoni. Ghalhekk, din il-Qorti tifhem, li r-regim matrimonjali tal-Konvenuti huwa regolat mill-kommunjoni tal-Akkwisti. Dan ifisser, li l-Konvenuta tgawdi minn nofs il-valur tal-frottijiet civili li tista' tipproduci taht kull forma, din il-propjeta` (Artikolu 1320 tal-Kap. 16). Apparti dak li jistabilixxi dan l-artikolu, il-Qorti bi frottijiet civili, ai fini ta' din l-eccezzjonijiet, ma tifhimx biss hsad monitarju, izda anke drittijiet ohra bhal ma huwa dak tal-okkupazzjoni u tgawdija tal-propjeta'.

19. Di fatti l-Artikolu 3A tal-Kodici Civili jistabilixxi, li indipendentement mill-fatt ta' jekk id-dar matrimonjali hiex parafernali ta' xi parti fiz-zwieg, kemm *in toto* u kif ukoll *in parte,* il-parti l-ohra xorta ghandha interess dirett fil-propjeta` tal-fond matrimonjali, tant li bejgh tieghu ikun annullabbli, jekk isir minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra. Tul il-kawza imkien qatt ma intqal jew ingabet xi prova, li dan il-fond ma hux dak matrimonjali tal-Konvenuti. Anzi l-Qorti fehmet li hekk hu. Dan kollu jfisser, li l-Konvenuta tippossjedi dak l-interess gurdiku, biex titqieghed fil-gudizzju, mhux biss minhabba l-principji legali involuti u fatti risultanti mill-Kawza, izda anke fid-dawl tat-taghlim gurisprudenzjali fuq imsemmi.

<u>Id-dritt tal-Atturi fid-dawl tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili</u>

20. Issa jmiss li jigi ezaminat il-pregudizzji li l-Atturi qeghdin jallegaw li ser isoffru b'dak li ser jaghmlu l-Konvenuti. Sabiex tqis dan, il-Qorti trid tara jekk dak li jridu jaghmlu l-Konvenuti jammontawx ghall-aggravament ta' servitù ezistenti kif projbit bl-Artikolu 474 u l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili.

21. Minn qari tal-kuntratti ta' akkwisti hu evidenti li d-dritt ta' uzu tal-bejt favur l-Atturi huwa limitat ghat-tqeghid ta' tank tal-ilma u *aerial* u ta' access ghall-istess ghall-finijiet ta' manutenzjoni. Tali servitù ghalhekk jitqies bhala wiehed kontinwu u li jinkwadra fit-termini tal-Artikolu 455(2) u (4) tal-Kodici Civili. Din ix-xorta ta' servitù jista' jinholoq

konvenzjonalment, bi preskrizzjoni u bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi hekk kif kontemplat fl-Artikolu 457 tal-Kodici Civili. F'dan il-kaz, din is-servitù tnissel bis-sahha ta' konvenzjoni u cioe` bl-atti tal-akkwisti rispettivi tal-partijiet fuq indikati.

22. Il-Konvenuti jikkontendu li l-aerial tat-televison u t-tank ta' l-ilma, li attwalment jinstabu fuq il-bejt tal-washroom proprjetá tal-Konvenuti, jistghu jitpoggew fuq l-arja tal-bejt il-gdid tal-penthouse mibnija skont il-permess PA 04916/08. Il-Konvenut spjega wkoll in kontro-ezami kif jista' jigi effettwat l-access ghat-tank u l-aerial skont il-pjanti approvati:

> "**Xhud - Noel Chetcuti:-** *Il-penthouse ser ikolha terrazzin quddiem u wara, u ser ikunu bl-opramorta; attwalment ghandi l-bejt li ghandu opramorta fuq quddiem u fuq wara. Issa t-tankijiet ta' l-ilma qeghdin fuq il-washroom li ma fihiex opramorta, u gejjin fuq il-penthouse. L-uniku differenza (biex nigbidlek naqra l-attenzjoni minhabba li l-ahhar darba kelli naqra misunderstanding fuq li ccekkjajt mal-MEPA), it tankijiet ta' l-ilma ser ikunu protetti, mhux b'opramorta, b'railing tal-hadid mghotti bl-injam.*
>
> **Dr. Pawlu Lia:-** *Kif qed tipproponi inti jekk iccaqlaqhom minn fejn qeghdin.*
>
> **Xhud - Noel Chetcuti:-** *Le, kif qed jipproponili u jobbligani li naghmel il-MEPA.*
>
> **Dr. Pawlu Lia:-** *Jekk inti taghmel ix-xogholijiet biex iccaqlaqhomlu*.

Xhud - Noel Chetcuti:- *Ehe, bhal issa ma hemm xejn jigifieri, qeghdin miftuhin u ser ikunu protetti b'railing bl-injam.*"

23. Il-Konvenuti ghalhekk isostnu, li huma offrew lill-Atturi, bhala sidien tal-fond dominanti, "parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitù" fit-termini tal-Artikolu 474 (2) tal-Kodici Civili u ghalhekk ghandu japplika d-divjet ta' rifjut li l-ligi timponi fuq l-Atturi permezz tal-istess subartikolu.

24. Fid-dawl ta' din is-sottomissjoni din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-kliem maghzul fil-kuntratti rispettivi tal-partijiet sa fejn dawn jaghmlu referenza ghal dan is-servitu`. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-Atturi tat-22 ta' Mejju 2006, fl-Atti tan-Nutar Sarah Jane Agius, hemm imnizzel hekk: "…liema maisonette igawdi d-dritt ta' tqeghid ta' tank tal-ilma u aerial tat-television ***fuq il-bejt tal-maisonette sovrastanti*** u bid-dritt ta' access ***fuq l-istess bejt*** biex issir it-tiswija u manutenzjoni neccessarja….." (ara kuntratt a` fol 32 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni). L-emfazi fuq certu kliem hija ta' din il-Qorti.

25. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-Konvenuti tad-29 ta' Dicembru tal-1999 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, u allura antecedentement ghall-akkwist tal-Atturi (ara kuntratt markat Dok A fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni) hemm imnizzel hekk: " …il-maisonette ta' taht ghandu d-dritt tat-twahhil ta' tank tal-ilma u aerial tat-television ***fuq il-bejt tal-maisonette*** li qed jigi trasferit f'post indikat mill-kompratur u bi dritt ta' access ***fuq l-istess***

bejt biex issir tiswija u manutenzjoni…..”. Ghal darba ohra, emfazi ta’ din il-Qorti.

26. Minn dan jirrisulta, li z-zewg kuntratti perfettament jaqblu ghaliex fit-tnejn saret referenza ghall-bejt partikulari ta’ fejn kellhom jigu ezercitati dawn is-servitujiet, u cioe` <u>fuq il-bejt tal-maisonette tal-Konvenuti</u>. Ir-referenza hija specifika u mhux wahda generika jew generali. Iz-zewg kuntratti jidentifikaw il-bejt tal-maisonette tal-Konvenuti bhala l-fond servjenti. Li kieku fil-kuntratti rispettivi, gie inserit kliem fis-sens, li fl-eventwalita` li l-arja sovrastanti tal-maisonette tal-Konvenuti tigi zvillupata, dan is-servitu` seta’ jigi ezercitat fuq l-oghla bejt tal-istess zvillupp, setghet kienet storja ohra. Izda fis-sitwazzjoni, japplika l-principju, illi l-kuntratti huma ligi bejn il-partijiet u cioe, *pacta sunt servanda* (ara Artikolu 992 tal-Kodici Civili). Dan ma jeskludix pero`, li anke fic-cirkostanza tal-Kawza odjerna, ma jistghux isiru r-rikorsi kollha li jkun hemm bzonn lill-Qorti , sabiex din taghti l-awtorizazzjoni ghac-caqliq tal-istess servitujiet jekk ikunu jesistu c-cirkostanzi kollha li tippermetti l-ligi biex dan isir fit-termini ta’ dak li jipprovdi l-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili.

27. Stabbiliti dawn il-punti ta’ ligi, il-Qorti hadet in konsiderazzjoni dak li ssottomettew l-Atturi fin-nota ta’ referenzi u trattazzjoni (a` fol 163 u 199). Dawn isostnu, li sabiex huma setghu jigu offruti r-rimedju kontenut fl-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili, il-Konvenuti kien jehtigilhom

jipprezentaw il-proceduri appositi u separati biex jottjenu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti halli jaghmlu dak li qeghdin isostnu li ghandhom jaghmlu 'in via d'eccezione' fil-Kawza odjerna.

28. Sabiex il-Qorti setghet tasal ghall-konkluzjoni taghha dwar l-import legali tal-Artikolu 474(2), irrikorriet ghat-taghlim gurisprudenzjali fis-sentenza **Theresa Schembri et vs Bartholomeo sive Bertu Camilleri et** citata supra fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili osservat is-segwenti:-

> "*Dan hu certament provvediment eccezzjonali u biex jirrikorri hemm bzonn li jigi provat minn sid il-fond serventi: (i) illi l-ezercizzju tas-servitu fil-lok originarju jirrendi dik is-servitu` aktar oneruza jew jimpedih milli jaghmel ix-xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti mehtiega, u (ii) illi l-fond dominanti ma jigix pregudikat mit-tibdil tal-lok ghall-ezercizzju tas-servitu`;*
>
> *Eppure, anke biex tinghata risposta wkoll lill-kontenzjoni tal-konvenuti, kif ammoniet il-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha tas-16 ta' Novembru 1956 fil-kawza fl-ismijiet "**Giuseppe Muscat –vs- Giuseppe Bugeja et**", "il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistax jezercita minn rajh it-tibdil tal-passagg minghajr ma jinterpella lill-proprjetarju tal-fond dominanti u, fil-kaz li dan jirrifjuta li jaghti l-kunsens tieghu ghal dak it-tibdil, minghajr ma jirrikorri lill-Qorti biex ibiddel il-post originarju tas-servitu` (Demolombe, Cir. Civ. Tom. XII, n. 902). Il-ligi, meta tippermetti lill-proprjetarju tal-fond serventi li "joffri" lill-proprjetarju tal-fond dominanti post ugwalment*

komodu ghall-ezercizzju tas-servitu`, u meta tivvjeta lil dan ta' l-ahhar li "jirrifjuta" dik l-offerta fil-kazi mill-istess ligi preveduti, evidentement timponi lill-proprjetarju tal-fond serventi li jottjeni ghal dak it-tibdil il-kunsens tal-proprjetarju tal-fond dominanti, u, f'kaz ta' opposizzjoni, l-awtorizazzjoni tal-Qorti, u tivvjetalu li jispolja lill-vicin mill-pussess tas-servitu`(Kollez. ***Vol. XV p 400****)."*;

Hekk ukoll messhom agixxew il-konvenuti u mhux jippretendu issa per via di eccezzjoni jew ta' difiza illi l-atturi jakkweitaw ruhhom ghal fatt kompjut, jew addirittura li l-Qorti tinjora l-abbuz taghhom u tippremja l-att spoljattiv taghhom bis-semplici akkoljiment tar-regola eccezzjonali mil-ligi kontemplata;"

29. L-istess japplika ghal dan il-kaz, anke jekk jirrizulta li i-x-xogholijiet ma humiex effettivament ezegwiti. Kien ikun iktar ghaqli ghall-Konvenuti, li kieku fittxew li jirrikorru ghall-Qorti, malli raw li l-Atturi qed joggezzjonaw ghall-ispustament ta' l-imsemmi servitù, sabiex fin-nuqqas tal-kunsens tal-Atturi, jiksbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti. Li kieku din il-Qorti thalli l-Konvenuti jispustaw is-servitù inkwistjoni bis-sahha tal-eccezzjoni minnhom moghtija f'din il-Kawza, minghajr ma qabel ottenew l-awtorizzazzjoni mehtiega taghha, ikun qed jinghata lok, sabiex f'cirkostanzi simili kull min jixtieq jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, ikun jista' jiehu l-ligi b'idejh u jew ibiddel unilateralment servitù imnissla favur sid tal-fond dominanti jew li jottjeni l-awtorizzazzjoni tal-Qorti meta jkun kontradittur f'gudizzju minghajr

talba kif suppost. Aktar minn hekk, l-Awtorita` arbitrali li tiddeciedi jekk l-opposizzjoni tas-sid dominanti kienetx wahda ragjonevoli jew le, hija riservata ghall-Qrati ordinarji u mhux ghas-sid tal-fond servjenti. Dan huwa certament l-ispirtu tal-ligi tal-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili.

30. Kif spjegat aktar il fuq, fic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax taghti l-awtorizzazzjoni taghha. Din il-Qorti hija adita bit-talbiet Attrici biss. Fix-xorta ta' Kawza li ghandha quddiemha din il-Qorti, l-eccezzjonijiet huma intizi biex jikkumbattu pretensjoni u mhux sabiex il-Konvenuti sokkombenti jottjenu xi xorta ta' awtorizzazzjoni fis-sens kif irid l-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili.

Aggravament ta' servitù ezistenti projbit bl-Artikolu 475 tal-Kodici Civili: Twieqi godda li se jinfethu fuq il-bitha interna tal-Atturi

31. Il-Qorti tinnota, li fil-mument li nfethet il-kawza u cioe` fit-30 ta' Gunju 2009, it-twieqi li kellhom fil-hsieb li jibnu l-Konvenuti, anke skont il-pjanti originali minnhom sottomessi mal-MEPA, kienu gejjin iharsu ghal gewwa l-ambjenti tal-fond tal-Atturi. Kwantu jirrigwarda ftuh ta' twieqi u aperturi issir referenza ghat-taghlim gurisprudenzjali fid-**Decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Leonard Gallo et -vs- Maja Brown et tat-18 ta' Novembru 2004 per Imhallef Joseph R. Micallef** fejn inghad hekk:-

"Illi fir-rigward ta' ftuh ta' twieqi fuq btiehi ta' haddiehor, illi hi timxi fuq il-presunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodici Civili. Ghalkemm huwa minnu li, f'ghadd ta' kawzi, tqanqlet il-kwestjoni spinuza ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta wahda jista' jinghad li din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punt ta' tluq. Ittnehija ta' tali presunzjoni trid tigi ippruvata kif imiss.

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 biex wiehed iqis kif imiss l-estent14 ta' servitu' partikolari, m'huwiex moghti lit-titolari tas-servitu' li jippretendi tigbid jew estensjoni tal-istess servitu' skond il-htigijiet taz-zmien, ghaliex servitu' ghandha tigi mfissra b'riferenza ghaz-zmien meta tkun inholqot u mhux b'riferenza ghal zviluppi li jkunu saru wara dak iz-zmien mis-sid tal-post dominanti.

Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament 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.

Illi fil-kaz prezenti, tressaq mill-abbli difensur tal-imharrkin l-argument l-iehor li l-mod kif inhi t-tieqa llum ma tista'bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni titqies li qeghda tghabbi l-gid tal-atturi b'servitu'. Dan jghiduh ghaliex it-tieqa la tista' tinfetah u lanqas jista' jsir titwil minnha ghal gol-bitha tal-atturi. Kulma qeghdin jiggwadanjaw l-imharrkin huwa d-d hul ta' dawl ghal gol-appartament taghhom bla ma jnaqqsu xejn mill-jedd tal-atturi fuq hwejjighom. Dan huwa minnu, imma ma jidhirx li, fil-qafas tal-artikolu 425 applikabbli ghall-kaz, dan l-argument jista' jissana l-ksur jew nuqqas li sehh bil-ftuh mhux maqbul tat-tieqa. Il-bazi tal-kundizzjoni msemmija f'dak l-artikolu tal-ligi m'hijiex biss mahsuba biex tevita li jsir titwil ghal gol-gid tas-sid, li jkun jista' jizviluppa b'mod shih il-gid tieghu sal-limiti tal-hajt divizorju " (Ara ukoll **Decizjoni tal-Prim' Awla Qorti Civili per Imhallef Tonio Mallia tad- 9 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet Emmanuel Vella-vs-John Galea** u l-ghadd ta' Sentenzi ohrajn li hemm referenza ghalihom f'din id-Decizjoni.)

32. Issa huwa minnu, li bl-emendi fil-pjanti NCC5 u NCC 6 (a` fol 11 u 12 fl-atti tar-rikors revoka mandat numru 903/09) kif approvati mill-MEPA fl-14 ta' Settembru 2009 (a` fol 8 fl-atti tal-istess rikors revoka), it-twieqi li kienu prospettati li jinfethu ghal fuq l-ambjenti tal-Attur, jidhru li ser jinghalqu. Dan johrog ukoll mix-xhieda tal-Konvenut u l-Perit tieghu fejn jassiguraw li mhux ser ikun hemm ebda aperturi jharsu ghal fuq il-bitha tal-Atturi. Izda jrid jinghad ukoll, li sal-lum il-bini mertu tal-kawza ghadu ma telghax.

33. Il-Qorti ma tiddubitax minn dak li xhedu l-Attur u l-Perit tieghu, izda l-aspett kronolgiku u ta' x'wassal ghal din it-talba Attrici jrid ukoll jittiehed inkonsiderazzjoni. Dan qieghed jinghad ghaliex meta nfethet il-kawza fit-30 ta' Gunju 2009, skont il-pjanti originali sottomessi mill-Konvenuti lill-MEPA, dawn it-twieqi kienu ghadhom jidhru li ser jinfethu ghal gewwa l-ambjenti tal-propjeta' tal-Atturi. Kif jirrisulta mid-dokument tal-MEPA datatat 14 ta' Settembru 2009 (ara dokument tergo a` fol 60), l-emendi ghall-pjanta originali intalbu mill-Konvenuti permezz ta' ittra datata 13 ta' Awwissu 2009 u cioe` wara li bdiet din il-Kawza. Gew approvati mill-MEPA fil-mori tal-kawza fl-14 ta' Settembru 2009 (ara dokument a` fol 75). Ghalhekk l-ispejjez ta' din il-parti tad-decizjoni, dejjem ser jibqghu a` karigu tal-Konvenuti.

34. Kwindi, sa fejn jirrigwarda l-ftuh tat-twieqi ghal fuq l-ambjenti tal-fond tal-Atturi, din il-Qorti ser tkun qed tilqa' t-talbiet Attrici preventivament. Jekk finalment, it-twieqi jinbnew skont l-emendi ghall-pjanti li ghamlu l-Konvenuti u kif ukoll skont dikjarazzjonijiet minnhom maghmula fil-mori tal-kawza tant ahjar, ghaliex ikun ifisser, li mxew skont id-Decizjoni ta' din il-Qorti.

Katusi godda li se jigu mqabbda mal-katusi ezistenti tad-drains u d-drenagg li jinzlu ghal gol-maisonette u l-garaxx proprjetá tal-Attur

35. F'dan ir-rigward, din il-Qorti ezaminat il-kuntratti tal-akkwisti rispettivi taghhom. Fil-kuntratt tal-Konvenut tad-29 ta' Dicembru 1999

(supra) fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia hemm imnizzel hekk: *".....u ghandha is-sistema tad-drains u drenagg in kommuni mal-beni sottostanti…"*. Il-beni sottostanti jinkludi l-maisonette u garage propjeta' tal-Atturi. Tajjeb li jkun puntwalizzat, li l-Konvenuti xtraw antecedentement ghall-Atturi, circa sebgha snin qabel. Il-Konvenuti akkwistaw mill-poter ta' Portelli and Gatt Properties Limited. Mill-Att t'akkwist tal-Atturi jirrisulta, li anke l-awturi taghhom, Joseph u Claire konjugi Fenech, ukoll xtraw il-propjeta` inkwistjoni, xi xahar qabel mill-poter tal-istess Socjeta'. Dan jirrisulta mill-Kuntratt tal-akkwist tal-Atturi (a` fol 34 fir-rikors ghar-revoka).

36. Dan ifisser, li s-Socjeta' inkwistjoni, li kienet originarjament il-propjetarja taz-zewg fondi riedet, li tassoggetahom ghas-servitujiet rispettivi taghhom, fost ohrajn dik tal-moghdija ta' katusi ta' drains u drenagg. Il-propjeta` mixtrija mill-Konvenuti ma kienetx tikkonsisti biss fil-maisonette, izda kompriza l-arja fuq l-istess beni, galadarba ma gietx espressament eskluza fil-kuntratt tal-akkwist taghhom u l-anqas ma kien hemm xi xorta ta' eskluzjoni tal-istess fil-kuntratt tal-akkwist tal-Atturi, dan ifisser li din l-arja tgawdi ukoll minn dan is-servitu`. Tajjeb li jinghad li f'dan ir-rigward, fil-kuntratt tal-akkwist tal-istess Atturi hemm referenza ghal dan is-servitu`, inkwantu l-propjeta' minnhom mixtrija ma tikkonsistix biss fil-maisonette, izda ukoll il-garage direttament sottopost u liema garage "... *huwa soggett ghas-servitu` ta' katusi ta' drains u dranagg…"* (a` fol 33 fl-atti tal-kontro mandat).

37. F'paragrafi 6 u 7 tan-Nota ta' referenzi prezentata minnhom, kif ukoll fit-trattazzjoni orali, l-Atturi jikkontendu li l-katusi se jghaddu mill-hajt tal-appogg bi vjolazzjoni tal-Artikoli 441 u 419 tal-Kodici Civili. B'dana kollu ma hemm xejn fl-atti li jindika li l-katusi se jitqabbdu b'dan il-mod. Anzi, il-Konvenut Noel Chetcuti fix-xhieda tieghu (a` fol 85 u 153) cahad kategorikament li l-katusi se jitqabbdu mal-appoggi:-

> "Noel Chetcuti:- … Mhux ser imiss mal-hitan taghhom u mhux ser imiss ma' appoggi taghhom u mhux ser imiss ma' soqfa taghhom."

38. F'dan l-istadju l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal dak li jiddisponi l-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn fost affarijiet ohra jaghmilha cara li "..... *s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku."* Dan ifisser, li anke il-ligi stess, minhabba necessita` ta' ordni pubbliku, tikkreja fuq il-fond sottostanti speci ta' servitu` legali ai fini ta' moghdija ta' kanali u katusi li minnhom jghaddi d-drenagg sabiex jitqabbad mal-medda tal-Gvern. Bhal ma fis-servitu` ta' stillicidju, il-Legislatur qieghed jirrikonoxxi, li hija l-ligi naturali ta' gravita` stess li tohloq u tidetta dan id-dritt minhabba l-gustaposizzjoni ta' fond li qieghed taht fondi ohrajn, l-istess ragunament ghandu japplika ghall-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti.

Dwar dan l-aspett tal-kawza ssir ukoll referenza ghas-**Sentenza tal-Prim Awla Qorti Civili tal-15 ta' Dicembru 2010, per Imhallef Lino Farrugia Sacco, fl-ismijiet Mark Schembri & Asscioates Ltd -vs-Daniel Vella et** fejn intqal hekk:

> *"Izda l-Qorti ma tistax tqis li l-agir ta' l-intimati li ikkomunikaw ma' katusa ezistenti jista' jammonta ghal spoll meta huma mxew konformament mad-dispozizzjonijiet zewg elementi essenzjali, u cioe` dak li permezz tieghu l-intimati kellhom id-dritt li a tenur ta' l-artikolu 104 (2) jwahhlu katusi min-naha ta' fuq ghal mad-drenagg pubbliku u mghaqqad ma' din id-dispozizzjoni tal-ligi, u dan ferm importanti biex ma jirrizultax l-element ta' l-ispoll, il-fatt li l-intimati ghaqqdu jew ikkomunikaw ma' katusa ezistenti li kienet qed tintuza precedentement minnhom.*
>
> *Infatti kull ma twahhal gdid huwa l-parti ta' fuq ta' l-istess katusa biex din tigi komunikata mal-istess katusa. Dan iwassal biex ma jirrizultax l-element ta' spoll."*

39. Apparti dak fuq espost irid jinghad ukoll li l-ilment tal-Atturi f'dan ir-rigward ma huwa suffragat minn ebda prova jew evidenza li b'xi mod turi li l-katusi hekk mqabbda, sejrin b'xi mod itaqqlu l-piz tas-servitù ta' katusi tad-drains u drenagg li l-maisonette proprjetá tal-Konvenuti tgawdi fuq il-maisonette sottostanti propjetá tal-Atturi kif imnissel fil-kuntratt tal-akkwist fl-Atti tan-Nutar Marco Farrugia (a` fol 100) skont kif jipprovdi l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili.

40. Lanqas ma saret xi talba sabiex jinhatar perit tekniku u jirrelata dwar din il-kwistjoni, jew kull kwistjoni ohra f'din il-Kawza, li hija wahda ta' fatt u ghal kollox dipendenti mill-provi. Fin-nuqqas ta' tali prova, il-Qorti ma tistax tara kif tista tikkonkludi li dan l-aggravament igib mieghu d-divjet tal-Artikolu 475.

Dan l-ilment ghalhekk ma huwiex gustifikat.

<u>Apertura jew gallarija ghal-fuq il-parapett tal-Atturi</u>

41. Il-Qorti taghraf mill-ewwel li dan l-ilment ma jregix peress li l-Konvenuti jgawdu servitù legali mahluqa bl-Artikolu 426 tal-Kodici Civili u ghalhekk ghandhom dritt jifthu aperturi u gallariji fuq il-hajt tal-faccata.

42. Il-Qorti Civili Prim' Awla (per Imhallef Anthony Ellul) spjegat tajjeb dan l-Artikolu fis-sentenza **Joseph Camilleri et -vs- Adrian Farrugia et** moghtija fl-14 ta' Dicembru 2012 bil-mod kif gej:

> "*Ghal dak li jikkoncerna il-bieb li sar fit-tielet sular, il-qorti taqbel mat-tezi tal-konvenuti. L-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jipprovdi:-*
>
> *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista' fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix mnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt." (Fil-gurisprudenza hu stabbilit li l-hajt ta' barra hu l-hajt tal-faccata).*

Servitu li hi mahluqa mil-ligi. Il-bieb (Kif jidhru fir-ritratti m'hemmx gallarija) sar fil-hajt ta' barra tat-tielet sular tal-konvenuti. Il-fatt li l-hajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jaghmlu bieb u gallarija. Jekk wiehed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li ghamlu l-atturi (l-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Frar 1992 fil-kawza Emanuel Sultana et vs Anthony Cassar. F'dik is-sentenza l-qorti bbazat id-decizjoni fuq ir-ragunament li "...kif qed jippretendi l-konvenut l-attur jkun ikkundannat in perpetwu li l-arja fuq il-parapett li hija proprjea tieghu kif huwa ukoll il-parapett li hija proprjeta tieghu kif huwa ukoll il-parapett ma jkunx jista' jibniha qatt.". F'kull kaz fil-fehma ta' din il-qorti dan ir-ragunament ma japplikax f'dan il-kaz meta tqies li diga' hemm bieb fil-hajt ta' barra fit-tieni sular, proprjeta tal-konvenuti.), ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jkunx jista' jigi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran ghandha daqsxejn ta' parapett kif ghandhom l-atturi. Il-provvediment ma jghidx li japplika ghal dawk il-hitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Ghalhekk m'ghandix tkun il-qorti li taghmel restrizzjoni fejn il-ligi stess ma taghmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita' ta' dan ilprovvediment jekk kellu jigi applikat biss ghal hajt ta' barra li jkun jikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qeghdin jaghtu ghal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular 'l fuq ma jista' qatt jinghad li huma proprjetarji tal-hajt ta' barra.

Fil-fehma tal-qorti l-interpretazzjoni li qeghdin jaghtu l-atturi m'ghandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun ghaddej mit-triq m'ghandu l-ebda diffikulta biex ihares ghal gewwa l-parapett. Qed jinghad hekk

ghaliex l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal ghal '...servitujiet ta' prospett u introspezzjoni'."

43. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula fis-Sentenza appena citata, takkwista valur ix-xhieda tal-Konvenut, meta in kontro ezami qal hekk, sa fejn jirrgwarda l-aperturi ghal fuq il-parapett tal-Atturi:

"**Dr. Pawlu Lia**:- Imma sliding?

Noel Chetcuti:- Ehe sliding.

Dr. Pawlu Lia:- Tohrog titawwal fuqha (biex nifthemu).

Noel Chetcuti:- Mhux ser tkun tista' titawwal ghaliex ser ikun hem mil-pizz tal-gallarija ta' that.

Dr. Pawlu Lia:- imma din tigi….

Noel Chetcuti:- Fuq il-gallarija tieghi esatt tigi.

Dr. Pawlu Lia:- Taht hemm il-parapett taghhom, naqblu?

Noel Chetcuti:- Taht il-gallarija tieghi hemm il-parapett taghhom; il-bieb gej fuq il-galarija tieghi." (a` fol 152).

44. Minn hawn johrog car, li l-parapett tal-Atturi huwa diga` soggett ghall-gallarija ohra esistenti tal-fond sovrastanti tal-Konvenuti. Ghalhekk, similment ghar-ragunament tal-Qorti fis-sentenza sucitata, ma jistax jinghad, li bil-kostruzzjoni ta' gallarija ohra fis-sular addizzjonali, ser tinholoq introspezzjoni ghal gewwa l-parapett tal-Atturi

salv li bil-kostruzzjoni taghha ma tigix kompromessa l-istruttura tal-Atturi. Apparti ukoll, li din il-Qorti taqbel mal-insenjament fis-Sentenza inkwistjoni, fis-sens li galadarba Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jiddistingwix bejn faccata ta' fond li taghti ghal fuq triq pubblika jew parapett ta' terz bhal kaz odjern, din il-Qorti hija prekluza milli taghmel tali distinzjoni: "*Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus"*.

45. Fl-ahhar nett issir ukoll referenza ghall-insenjament moghti mill-Qorti tal-Appell fuq dan l-Artikolu fis-sentenza **Julie Mazzitelli pro et noe vs Charles Spiteri et moghtija fis-27 ta' Frar 2003** fejn gie ritenut is-segwenti:-

> "*l-argument imressaq mill-appellanti bazat fuq il-provedimenti ta' l-artikolu 323 tal-Kodici Civili mhux relevanti meta l-istess art ghandha fuqha kostruzzjonijiet li jappartjenu lill-sidien differenti. Infatti l-istess artikolu citat mill-appellanti, wara li jenunzja l-principju li kull min ghandu l-proprjeta' ta' art ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art, jkompli hekk: "bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici ……" F'dan it-Titolu IV insibu l-Artikolu 426… Dan il-provediment huwa indikattiv li meta fuq l-istess bicca art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-principju enuncjat mill-artikolu 323 huwa ristrett billi minn ghandu l-fond sottostanti, bhal fil-kaz tal-atturi appellanti, ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-area kollha ta' fuqu*

billi s-sidien tal-fondi sovrastanti ghandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicenti l-proprjeta` taghhom."

Ghaldaqstant lanqas dan l-ilment ma jregi u sejjer jigi michud.

Is-sottomissjoni li s-sulari l-godda se jaggravaw is-'servitù' li l-Atturi jghidu li ghandhom fil-fond taghhom li jistrieh fuq il-fond tal-esponenti

46. Il-Qorti segwiet b'attenzjoni u interess l-argumenti legali tal-avukati tal-Atturi fit-trattazzjoni orali li ghamlu fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2017 (a` fol 209 sa 203) b'referenza ghall-principju tas-servitu` imsejjah *oneris ferenda*. L-argument huwa principalment kostruwit fuq dak li tghid il-ligi taljana f'Artikolu 1127 tal-Kodici Civili Taljan.

47. Biex dak li jkun jifhem ikun jista' jaghmel apprezzament tal-argumenti tal-Atturi, l-Artikolu 1127 tal-Kodici Civili Taljan qieghed jigi riprodott kollu kemm hu:-

"**Art. 1127 Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio**

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli e inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare."

48. Qabel ma din il-Qorti tikkumenta dwar l-argumenti tal-Atturi, irid ukoll jinghad li Artikolu 402(2) tal-Kodici Civili Malti jipprovdi espressament li *"Il-liġi toħloq ukoll servitujiet għall-utilità privata; u dawn is-servitujiet huma dawk stabbiliti bid-dispożizzjonijiet li ġejjin ta'dan is-sub-titolu.".* Minn ezami akkurat ta' dan is-sub-titolu, ix-xorta ta' servitu` li qeghdin jinvokaw l-Atturi, il-ligi taghna ma tipprovdix ghalih espressament, bhal ma taghmel fil-kaz ta' servitujiet ohrajn bhal ma nghidu ahna x'ghandu jkun l-gholi ta' hitan bejn fondi adjacenti jew f'dizlivell, dritt ta' passaggi, stillicidji, distanzi ta' fran minn hitan divizorji, ftuh ta' aperturi fuq fondi ta' terzi etc.

49. Ghalhekk dak li qed jissejjah servitu` *oneris ferendi* zgur ma jistax ikun invokat bis-sahha tal-Kodici Civili Malti. Isegwi, li sakemm ma jkunx hemm konvenzjoni cara fit-titolu tal-akkwist (ara Artikolu 469 tal-Kodici Civili), li l-arja sovrastanti ma tistax tinbena biex ma zzidx il-piz

fuq il-fond sottostanti (differentement mill-prekluzjoni, li ma tistax tinbena l-arja u cioe` *servitus altius non tollendi* jew li ma tistax tibni spazji jew passaggi praedjali, *non aedifcandi*) dak li qeghdin jippretendu l-Atturi ma jistax isir.

50. Kif inghad aktar 'l fuq, ir-regola generali hi dik kontenuta f'Artikolu 320 tal-Kodici Civili u cioe`, li l-propjetarju jista' jaghmel uzu minn hwejjgu b'mod liberu u assolut , sakemm ma jkunx hemm xi regola eccezzjonali li tillimitalu dan id-dritt fost ohrajn is-servitujiet ex lege. Anke l-istess artikolu tal-ligi taljana citat mill-Atturi, jenuncja dan il-principju generali, tant li jipprejambola li *"Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo"*. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-artikolu tal-ligi taljana jiddikjara l-ovvju.

51. Il-Qorti tinnota ukoll, li ghalkemm dak li jkun jista' jestrapola argumenti li ghandhom valur sa fejn jirrigwarda bini addizzjonali fuq fondi sottostanti li jistghu jippresentaw perikolu ta' kroll, ma jidhirx pero` li l-principju enuncjat fil-ligi Taljana huwa strettament applikabbli ghall-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti. L-Artikolu 1127 tal-Kodici Taljan jirreferi ghal stat fejn jesisti kondominju, li ma hux il-kaz f'din il-kawza. Dan johrog car mill-ahhar tlett paragrafi ta' dan l-artikolu u r-referenza ovvja ghal kondomini u kwoti rispettivi taghhom. Dan jirrizulta ukoll mill-kummentarju annotat tal-Kodici Civili Taljan ta' **G. Pescatore u C.**

Rupert (Codice Civile Annotato, Edizzione Giuffre' 1978, pgs 954 sa 960).

52. Izda anke li kieku kellu jkun argumentat mod iehor, din il-Qorti lanqas ma taqbel, li l-artikolu tal-ligi taljana jittratta xi xorta ta' servitu` li jitnissel ex-lege. Li trid il-ligi Taljana hu, li min ser jibni aktar sulari fuq bini esistenti, ghandu jaccerta, li l-istrutturi sottostanti jifilhu ghal aktar piz, altrimenti s-soprelevazjoni hija projbita. Igifieri, il-projbizzjoni ma hiex awtomatika u istantanja bhal ma huma s-servitujiet fis-sub-titolu tnejn imsemmi f'Artikolu 402(2) tal-Kodici Civili Malti. Fil-kaz tal-ligi Taljana, hija wahda relattiva u mhux assoluta ghaliex hija soggetta ghall-prova teknika dwar kemm jifilhu l-istrutturi tal-fond sottostanti.

53. Ghalkemm huwa minnu, li fil-ligijiet taghna ma hemmx artikolu konsimili ghal dak Taljan, il-principju enuncjat, f'sens generali, jesisti ukoll. Persuna li jkollha bizgha fondata, li l-fond taghha ma jiflahx ghall-aktar piz tant li jista' jikrolla, tista' dejjem tagixxi preventiment biex tevita l-hsara li tista' lilha tigi kkawzata fatalment ai termini ta' Artikoli 1030 sa 1033 tal-Kodici Civili u anke abbazi tal-principju generali tal-ligi li hadd ma jista' jaghmel uzu mill-propjeta` tieghu bi hsara ghad-drittijiet ta' terzi. Izda sta dejjem ghall-evalwazzjoni li jkollha taghmel il-Qorti, li jigi stabbilit jekk ix-xogholijiet progettati humiex ser jikkompromettu s-sigurta` tal-istruttura b'bizgha ta' kroll, jew hux ser tkun ikkawzata hsara rimedjabbli jew irrimedjabbli fil-bini sottostanti.

54. Il-Qorti ghalhekk hasset, li minkejja dak li intqal aktar 'l fuq, kellha wkoll tezamina l-provi, kemm dawk dokumentali u kif ukoll ix-xhieda tal-partijiet biex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha. Il-Qorti hija tal-konvinciment, li kwantu jirrigwarda dan il-punt, ma jirrikorrux l-estremi tal-ligi biex il-Konvenuti jigu mizmuma milli jesegwixxu x-xogholijiet mertu tal-kawza fl-arja sovrastanti. Fic-certifikat tat-13 ta' April 2009 (a` fol 31 Dok JG1) il-Perit Adrian Falzon, jirreferi ghall-izvillupp li jridu jaghmlu l-Konvenuti jiddikjara hekk:-

> *"Following my analysis and calculations based on drawings and information provided by the architect in charge, I certify that it is possible to construct the proposed addition sin a way that the complete finished structure will satisfy functional requirements and will safely carry it's weight and that of the superimposed loads. Provided that all new structures are constructed in accordance with my design and guidance they will not have any harmful structural consequence on the existing underlying building."*

L-istess Perit ikompli jispjega l-kontenut ta' dan ic-certifikat fix-xhieda tieghu (a` fol 44).

55. Mix-xhieda tal-Perit Charles Buhagiar, il-Perit inkarigat mill-Atturi biex jaghtihom parir, ma jirrisultax b'mod determinanti, li kellu xi preokupazzjoni partikulari, li bil-bini addizzjonali kien hemm xi periklu ta' kollass. L-akbar preokkupazzjoni tieghu kienet dwar il-hsarat

konsistenti f'konsenturi li jistghu jsoffru l-Atturi fil-fond taghhom b'konsegwenza tax-xogholijiet inkwistjoni. Izda f'ebda hin ma jiddikjara, li dawn ser ikunu rrimedjabbli. Jghid biss:-*"Ghedtilhom li mill-esperjenza tieghi kull meta jsiru xogholijiet u jizdied il-piz fuq l-istruttura, kwazi dejjem jirrizultaw il-konsenturi , anzi nippreciza, l-hsarat , ezempju caqliq ta' madun, aperturi li ma jibqghux jahdmu tajjeb."* (a` fol 50 u 51). F'ebda hin ma jghid li dawn huma hsarat irrimedjabbli.

56. Il-Qorti ma hatret ebda Perit espert taghha biex ikun jista' jikkonstata l-fondatezza tal-pretensjonijiet kollha Attrici u ghalhekk kellha tistrieh unikament fuq il-provi prodotti mill-partijiet. Minn dawn il-provi, il-Qorti hija tal-konvinciment, li sa fejn jirrigwarda dan l-ilment, l-Atturi ma ghandhomx ragun, ghaliex ma jirrisultax li hemm periklu ta' kroll jew li l-Atturi ser isofru xi hsarat irrimedjabbli b'konsegwenza tax-xogholijiet li jridu jaghmlu l-Konvenuti fl-arja taghhom.

57. Matul il-kawza issema' ukoll xi lift. Il-Qorti ma haditx konjizzjoni ta' dan l-ilment ghar-raguni li fir-Rikors promotur gew ben identifikati bi precizjoni li fuqhom huma imsejsa l-ilmenti tal-Atturi. Dan ma kienx wiehed minnhom. Il-Qorti ma tistax taccetta li matul il-kawza x-xibka tal-aggravji titwessa' aktar minn dik minsuga permezz tal-aggravji fir-Rikors promotur.

Decide

Ghaldaqstant u ghar-ragunijet fuq imsemmija, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza bil-mod segwenti:-

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Konvenuti.

Tilqa' it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-Konvenuti parzjalment, fid-dawl tal-akkoljiment parzjali tat-talbiet Attrici kif ser jinghad hawn taht.

Tilqa' is-sitt eccezzjoni tal-Konvenuti.

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet Attrici parzjalment kif ser jinghad hawn taht.

Tiddikjara ghalhekk dan li gej inkwantu jirrigwarda it-tielet u r-raba' talbiet Attrici:-

(a) Inkwantu l-ftuh ta' twieqi u aperturi ghal fuq l-ambjenti interni tal-fond tal-Atturi, imsemmija fir-raba' (4) paragrafu tar-Rikors promotur, il-Konvenuti dan ma jistghux jaghmluh

u

(b) inkwantu r-rimozzjoni tal-aerial tat-TV u tank tal-ilma tal-Atturi minn fejn huma presentement, kif imsemmija fil-hames (5) paragrafu tar-Rikors promotur, l-anqas dan ma jistghu jaghmluh il-Konventui, jekk mhux bid-debita awtorizzazzjoni tal-Atturi jew dik tal-Qorti skont il-kaz.

Tichad it-talbiet Attrici l-ohra kollha inkwantu dawn jirreferu:-

(i) ghal zieda ta' bini fuq l-arja tal-fond tal-Konvenuti imsemmija fis-sitt (6) paragrafu tar-rikors promotur.

u

(ii) ghat-tqabbid ta' katusi godda mal-katusi esistenti tad-drains u drenagg li jinzlu gol-maisonette u l-garage propjeta` tal-Atturi imsemmija fir-raba' (4) paragrafu tar-Rikors promotur.

u

(iii) il-ftuh tal-gallarija ghal fuq il-parapett tal-Atturi, imsemmija fir-raba' (4) paragrafu tar-Rikors promotur.

Kwantu ghall-ispejjes tal-kawza, tlieta minn hames parti ($^{3}/_{5}$) a` karigu tal-Konvenuti u ghar-rimanenti tnejn minn hames parti ($^{2}/_{5}$) a` karigu tal-Atturi. Spejjes konnessi mal-mandat ta' inibizzjoni numru 706/2009JA skont kif deciz fid-digriet datat 17 ta' Awwissu 2010 fl-atti tar-Rikors ta' revoka numru 903/09 JRM.

Bla pregudizzju ghal kull azzjoni ohra li jista' jkollhom l-Atturi.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur