**QORTI CIVILI PRIM AWLA**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum l-Erbgha, 27 ta' Gunju, 2018**

Numru 3

**Rikors Guramentat Nru. 245/2011**

**Maria Felicita Cremona u**
**b'digriet tal-21 ta' Frar 2017**
**l-atti tal-kawza gew tasfuzi f'isem Rosaria Maria Galea, Carmel sive Charles Cremona, Maria sive May Azzopardi, Isabella Formosa u Jacquline St John u dan wara l-mewt tal-attrici Maria Felcita Cremona fil-mori tal-kawza**

**vs**

**Philip Alamango,**
**Mary Mifsud u**
**b'digriet tat-3 ta' Jannar 2014**
**giet kjamata fil-kawza s-socjeta Gzira Properties Limited**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tal-10 ta' Marzu, 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-attrici hija l-proprjetarja tal-fond mezzanin li jinsab fil-livell tat-triq tal-fond bin-numru estern tlieta (3) Triq Miggiani Hamrun;

2. Illi din il-proprjeta ghandha gewwa nett bitha, liema bitha hija gravanti servitu ta' tieqa wahda u ta' katusa wahda tax-xita li gejjin mill-fond tal-proprjeta bin-numru estern numru wiehed (1) Miggiani Street, Hamrun;

3. Illi ghajr ghas-servitujiet hawn fuq spjegati ma kien hemm ebda servitujiet ohrajn gravanti l-proprjeta tal-attrici 3 Triq Miggiani, Hamrun;

4. Illi l-fond 1 Triq Miggiani Hamrun illum huwa proprjeta tal-konvenut Philip Alamango liema proprjeta l-konvenut Philip Alamango akkwistah minghand il-konvenuta Mary Mifsud mart il-mejjet Alfred Mifsud;

5. Illi bi tpartit ma' dan il-post Mary Mifsud akkwistat l-appartamemt li jinsab livell aktar il-fuq u cioe fuq t-tielet sular mill-livell tat-triq ta' Miggiani Street, Hamrun u li ghandha access ghalih mill-bieb estern numru wiehed (1) Miggiani Street, Hamrun, u fejn u b'konsegwenza tax-xoghlijiet ta' demolizzjoni kif ukoll ta' kostruzzjoni maghmul minn Philip Alamango, huma b'mod abbuziv u illegali (u minghajr il-permess tal-attrici) kabbru u aggravaw is-servitujiet gravanti l-post proprjeta tal-attrici Maria Felicita Cremona;

6. Illi b'mod abuziv u illegali u minghajr il-permess tal-attrici, l-konvenuti ikkostruwew mhux biss tieqa wahda (kif kien hemm qabel) izda fethu zewg it-twieqi fil-livell tas-showroom proprjeta tal-konvenut Philip Alamango kif ukoll tieqa u gallarija bil-bieb bl-access ghall-gallarija li jaghtu kollha u direttament ghal fuq l-arja fil-bitha proprjeta tal-attrici Maria Felicita Cremona, liema attrici qatt u qatt ma tat permess sabiex il-proprjeta taghha tigi aggravata bi servutijiet aktar oneruzi milli kien hemm qabel;

7. Illi inoltre t-tieqa wahda li kien hemm qabel kienet izghar minn dawn it-twieqi kollha li hemm llum;

8. Illi inoltre jrid jinghad ukoll li minn katusa wahda tal-ilma tax-xita, illum fil-bitha proprjeta tal-attrici din il-katusa tnehhiet totalment sabiex issa saret ohra fejn jinzlu drejn pajps tal-PVC li ma kienux jezistu qabel u li fuq kull sular hemm il-gulleys bil-PVC jimxu vertical ghal orrizontali u li kollha jinvadew l-arja proprjeta tal-attrici minghajr il-permess taghha;

9. Illi inoltre hemm ukoll pajps li jisporgu ghal fuq il-faccata tal-arja tal-bitha proprjeta ta' Maria Felicita Cremona li jissuplixxu ilma tal-mains ghall-appartamenti rispettivi kif ukoll ghax-showroom proprjeta ta' Philip Alamango u wiehed mill-appartamenti proprjeta tal-konvenuta l-ohra Mary Mifsud;

10. Illi dan huwa kollu konfermat mill-abbli ittri tal-Perit Mario Scicluna datat it-2 ta' Frar 2011 li kopja tar-rapporti tieghu qieghdin jigu hawn annessi bhaia dokument JAT1 u JAT2 kif ukoll qieghed jigi esebit video markat bhala dokument JAT3 li gie migbud minn Christoper Aquilina iben Joseph Aquilina;

10. Illi jrid jinghad ukoll li l-attrici kienet tat il-kunsens lill-konvenut Philip Alamango permezz ta' skrittura markat bhala dokument JAT4 sabiex jibni u jikkostruwixxi u jaghmel zewg pilastri fil-proprjeta taghha u dana sabiex ikun jista jsahhah u jzomm sod il-piz li kien ser jinbena mill-konvenut Philip Alamango permezz tal-estensjoni tas-showroom kif ukoll tal-appartamenti u penthouse l-fuq mis-showroom li huma llum l-appartament tal-konvenuta Mary Mifsud;

11. Illi pero l-attrici qatt f'dan il-ftehim markat bhala dok JAT4, ma ftehmet qatt mal-konvenut Alamango li jitkabbru s-servitujiet fil-fond taghha u l-konvenuti qeghdin jabbuzaw mill-attrici u jilledu d-drittijiet taghha;

12. Inoltre, l-attrici tilfet id-dritt li tkun tista' tgawdi mill-ilma tax-xita li kien jinzel mill-katusa tal-bejt tal-fond bin-numru estern wiehed (1) Triq Miggiani, Hamrun u li kien jibqa' diehel ghal gol-gibjun proprjeta in komuni ta' Maria Felicita Cremona u Joseph Aquilina, u minhabba li issa l-ilma tax-xita niezel minn katusa tal-ilma fuq in-naha ta' quddiem il-faccata tal-fond 1 Miggiani Street, Hamrun, issa l-attrici tilfet id-dritt tal-ilma tax-xita mis-saqaf bin-numru estern numru wiehed (1) Miggiani Street, Hamrun;

13. Illi l-attrici baghtet ittra legali lill-konvenuti sabiex jirrimedjaw il-posizzjoni taghhom, u nonostante dan kollu qatt ma kellha risposta lura. Illi kopja ta' din l-ittra ufficjali qieghda tigi hawn annessa bhala dokument JAT5;

14. IIli ghaldaqstant, l-attrici kellha bil-fors tintavola din il-kawza;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, l-ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati b'mod abuziv u illegali fethu t-twieqi u aperturi ghal go l-arja tal-bitha tal-attrici, liema twieqi u aperturi jaggravvaw u jtaqqlu s-servitu tal-proprjeta tal-attrici 3 Miggiani Street, Hamrun, u dan a pregudizzju tal-fond proprjeta tal-istess attrici;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati b'mod abuziv u illegali invadew l-arja tal-bitha proprjeta tal-attrici u taqqlu s-servitu tal-katusa li kienet tinzel ghal gol-bitha tal-attrici, kif ukoll tnehha l-katusa tal-ilma tax-xita sabiex b'hekk issa l-ilma tax-xita mill-bejt tal-fond 1 Miggiani Street, Hamrun ma jinzilx aktar fil-katusa tax-xita li kienet tinstab fil-kantuniera tal-bitha tal-attrici sabiex jimtela l-gibjun taghha flimkien mal-proprjeta bin-numru 5 proprjeta ta' Joseph Aquilina;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati b'mod abuziv u illegali taqqlu u aggravaw is-servitu tal-attrici billi ghamlu sistema ta' katusi tal-mains li jisporgu ghal fuq l-arja tal-bitha proprjeta tal-attrici liema sistema ta' katusi tal-mains ma kienux jezistu qabel u ma kienux jisporgu ghal gol-bitha tal-attrici;

4. Tordna lill-konvenuti sabiex jaghlqu t-twieqi (ghajr dik it-tieqa li kienet tezisti qabel u li kienet tinsab fuq l-ewwel sular il-fuq mit-triq) kif ukoll inehhu s-sistemi tad-drenagg u tal-mains tal-ilma kollha li jidhru u li jinzlu ghal gol-bitha proprjeta tal-attrici, fejn dawn il-katusi jinvadew l-arja tal-bitha taghha;

5. Tordna lill-konvenuti sabiex jinstallaw u jpoggu lura katusa tal-ilma tax-xita tal-istess daqs u ghamla fil-bitha proprjeta tal-attrici kif kien hemm qabel, sabiex l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-proprjeta 1 Miggiani Street, Harnrun, jinzel ghal gol-bir proprjeta tal-attrici;

6. IIli fin-nuqqas li l-konvenuti jaderixxu mal-ordnijiet li taghti l-Qorti stess entro terminu prefiss u perentorju, tawtorizza lill-atturi sabiex jesegwixxu huma stess ix-xoghlijiet ordnati mill-Qorti a spejjez tal-konvenuti u dana taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit nominat mill-Qorti u fil-kaz li l-konvenut intimati, jibqghu inadempjenti fit-terminu moghti lilhom minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-attrici taghmel hi stess tali xoghlijiet dejjem a spejjez tal-konvenuti in solidum;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali markat, kontra l-konvenuti, li minn issa stess huma ingunti in subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Philip Alamango li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn l-attrici ghandha tipprova t-titolu taghha.

2. Illi t-talbiet attrici fil-konfront tieghu huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huwa bl-ebda mod abbusiv jew illegali fetah twieqi jew aperturi ghal go l-arja tal-bitha tal-attrici.

3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjent bl-ebda mod abbusiv jew illegali ma invada l-arja tal-bitha tal-attrici jew inkella taqqal u/jew aggrava xi servitu fil-konfront tal-proprjeta tal-attrici.

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsijasi xoghlijiet maghmula mill-eccipjent saru bil-konsapevolezza, tal-istess attrici li fil-moris tal-istess xoghlijiet qatt ma oggezzjonat.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Mary Mifsud li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti Mary Mifsud mhix il-legittima kuntradittur stante li kif elenkat fil-punt numru 5 tar-rikors gurament il-proprjeta de quo llum tippartjeni lil konvenut Philip Alamango u ghalhekk kwalunkwe ordni tal-Qorti tista' biss tregi fil-konfront tieghu u mhux tal-eccipjenti.
2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, sa fejn hija infurmata l-eccipjenti, kull xoghol li sar mill-konvenut Philip Alamango sar bi ftehim ta' jew bil-konoxxenza tal-attrici.
3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost ix-xoghlijiet kollha li saru fil-fond de quo saru mill-konvenut Philip Alamango jew minn nies minnu inkarigati li hadu hsieb ix-xoghlijiet kollha relattivi.
4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti dejjem kienet infurmati mill-konvenut Philip Alamango li x-xoghlijiet kollha minnu mwettqa saru skond il-ligi u bil-permessi kollha rikjesti mill-ligi.
5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost jekk ikun jirrizulta li fix-xoghlijiet imwettqa mill-konvenut Philip Alamango jirrizulta xi nuqqasijiet legali dawn kienu kompletament ad insaputa tal-eccipjenti.
6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost minhabba l-fatt li kull ma sar mill-konvenut Philip Alamango sar ad insaputa tal-eccipjenti, l-eccipjenti ma ghandha tbati ebda spejjez ta' din il-kawza u spejjez konsegwenzjali relattivi.
7. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn l-attrici ghandha tipprova t-titolu taghha;

2. Illi t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti bl-ebda mod abbusiv jew illegali fetah twieqi jew aperturi ghal gol-arja tal-bitha tal-attrici jew zied il-katusa jew cahhad lill-attrici minn xi dritt ta' ilma;

3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjent bl-ebda mod abbusiv jew illegali ma invada l-arja tal-bitha tal-attrici jew inkella taqqal u/jew aggrava xi servitu fil-konfront tal-proprjeta tal-attrici;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsijasi xoghlijiet maghmula mill-eccipjent saru bil-konsapevolezza, tal-istess attrici li fil-moris tal-istess xoghlijiet qatt ma oggezzjonat.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat l-atti, ir-relazzjonijiet tal-periti, u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat**

Illi dan il-kaz jitratta l-ftuh ta' twieqi u aperturi ghal gol-arja tal-bitha tal-attrici, liema twieqi u aperturi allegatament jaggravaw u jtaqqlu s-servitu ezistenti fuq il-proprjeta tal-attrici, numru 3, Triq Miggiani, Hamrun; zieda fis-servitu tal-katusa li kienet tinzel ghal gol-proprjeta tal-attrici, kif ukoll tnehhiet katusa tal-ilma tax-xita, sabiex l-ilma tax-xita li kien jaqa' fuq il-fond numru 1, Triq Miggiani, fil-Hamrun, ma ghadux jinzel fil-gibjun li kien jinstab fil-kantuniera tal-bitha taghha; invazjoni tal-proprjeta tal-arja tal-bitha, proprjeta tal-attrici sabiex giet aggravata s-servitu fil-konfront tal-proprjeta tal-attrici meta saret sistema shiha ta' katusi tal-mains li jisporgu ghal fuq l-arja tal-bitha tal-attrici. Kwindi l-attrici permezz ta' din il-kawza qeghda titlob li l-konvenuti jigu ordnati li jaghlqu t-twieqi kollha, salv dik it-tieqa li kienet tezisti qabel, li kienet tinsab fl-ewwel sular tal-proprjeta li hija adjacenti ghall-bitha taghha; li jitnehhew is-sistemi ta' drenagg u l-mains tal-ilma kollha li jidhru u li jinzlu ghal gol-bitha proprjeta tal-attrici, fejn dawn invadew l-arja tal-bitha taghha; u tordna lill-konvenuti sabiex jinstallaw u jpoggu lura katusa tal-ilma tax-xita, kif kien hemm qabel sabiex l-ilma li jaqa' fuq il-bejt tal-fond numru 1, Triq Miggiani, fil-Hamrun, jinzel ghal gol-bir li hemm fil-bitha taghha. Fin-nuqqas li l-konvenuti joqoghdu ghall-ordni tal-Qorti sabiex f'terminu prefiss iwettqu x-xoghlijiet mehtiega, taht is-supervizjoni ta' perit innominat mill-Qorti, tawtorizza lill-attrici sabiex hija stess twettaq x-xogholijiet mehtiega, a spejjez tal-konvenuti.

Il-konvenut Philip Alamango u s-socjeta kjamata in kawza, Gzira Properties Limited jecepixxu li (i) l-attrici ghandha l-ewwel tipprova t-titolu taghha; (ii) it-talbiet attrici fil-konfront taghhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li ma nfethu ebda twieqi u aperturi b'mod abusiv jew illegali jew zied katusa jew cahhad lill-attrici minn xi dritt ta' ilma; (iii) huwa ma invadiex l-arja tal-bitha tal-attrici u ma taqqalx jew ma aggravax bl-ebda mod is-servitu fil-konfront tal-proprjeta tal-attrici; u li (iv) kwalunkwe xoghlijiet saru bil-konsapevolezza tal-attrici li qatt ma oggezzjonat.

Permezz tal-eccezzjonijiet taghha l-konvenuta Mary Mifsud eccepiet illi: (i) mhix il-legittimu kontradittur peress li l-proprjeta illum tappartjeni lill-konvenut Philip Alamango; (ii) it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li x-xogholijiet li saru minn Alamango sar bi ftehim ma' jew bl-gharfien tal-attrici; (iii) ix-xogholijiet kollha saru minn Alamango jew min-nies inkarigati minnu; (iv) hija dejjem kienet infurmata mill-konvenut Alamango fis-sens li x-xogholijiet mwettqa saru skont il-ligi u bil-permessi kollha; (v) jekk jirrizulta li xi xogholijiet saru b'xi nuqqasijiet legali, dawn saru *ad insaputa* taghha; (vi) il-fatt li kull ma sar mill-konvenut Alamango sar *ad insaputa* taghha ifisser li hija ma ghandha tbaghti ebda spejjez tal-kawza jew spejjez konsegwenzjali relattivi.

**Provi**

L-attrici hija sid il-proprjeta ossia terran li jgib in-numru 3, fi Triq Miggiani, l-Hamrun, liema fond huwa sottostanti l-fond numru 1 Triq Miggiani, l-Hamrun, li precedentement kien proprjeta tal-konvenuta Mary Mifsud u sussegwentement inbiegh lis-socjeta kjamata in kawza, kif ser jigi spjegat. Permezz ta' kuntratt ta' bejgh tat-22 ta' Mejju, 2000, fl-atti tan-nutar Dottor Hugh Grima, l-attrici flimkien mar-ragel taghha Joseph Cremona, bieghu lis-socjeta kjamata in kawza Gzira Properties Limited li akkwistat il-fondi esternament immarkati bin-numri 1 u 2, fi Triq San Guzepp, il-Hamrun (kuntratt esebit bhala Dok. A a fol. 84 tal-process).

Filwaqt li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor John Gambin, datat 31 ta' Jannar, 2007, Gzira Properties Limited permezz ta' kuntratt ta' bejgh u permuta akkwistat il-fond numru 1 (qabel numru 30) fi Triq Miggiani, Hamrun, minghand

Raymond Mifsud (bin il-konvenuta Mary Mifsud) f'isem ommu Mary kwantu ghal nofs indiviz, kif ukoll f'ismu personali u f'isem ohtu Joan Fenech kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor (li kien iddevolva fuqhom mal-mewt ta' missierhom Alphonse Mifsud). B'dan illi l-bejgh kien jitratta l-fond konsistenti fi pjan terran, l-ewwel u t-tieni sular, filwaqt li l-familja Mifsud zammew favur taghhom il-proprjeta mis-sebgha u tletin filata 'l fuq (kalkulata mill-aktar punt baxx fi Triq Miggiani). Il-familja Mifsud akkwistat ukoll l-arja mis-seba' u tletin filata sas-seba' u erbghin filata tal-fond precedentement bin-numri 1 u 2 fi Triq San Guzepp, kantuniera ma' Triq Miggiani, il-Hamrun. Is-socjeta kjamata in kawza ntrabtet ukoll li tibni appartament fit-tielet sular ghall-familja Mifsud, hekk kif spjegat ahjar fil-kuntratt esebit in atti (Dok. D a fol. 92 tal-process). Interessanti li f'dan il-kuntratt jinghad espressament li l-proprjeta in vendita: *"enjoys the servitude of two (2) existing windows which overlook the roof of the adjoining property numbered five (5) in Triq Miggiani, Hamrun".* Izda ma jinghad xejn fl-istess kuntratt fir-rigward ta' servitujiet fil-konfront tal-proprjeta tal-attrici.

Permezz ta' ftehim datat 30 ta' Marzu, 2007, l-attrici bhala sid tal-fond numru 3, fi Triq Miggiani, l-Hamrun, dahlet fi ftehim mal-konvenut Philip Alamango, bhala proprjetarju u zviluppatur tal-mezzanin biswit u li jigi sovvrastanti t-terran tal-attrici, sabiex isiru zewg pilastri fil-fond taghha, u b'hekk ikun jiflah ghall-piz tal-izvilupp ta' diversi sulari li kienu ser jinbnew mill-izviluppatur, b'dan illi l-izviluppatur ihallas ghall-hsarat li jsiru fil-proprjeta tal-attrici u li jaghmel numru ta' xogholijiet kif elenkati fil-ftehim esebit bhala Dok. JAT 4 a fol. 8 tal-process.

Mill-affidavit tal-attrici (Dok. MC 1 a fol. 475 tal-process), u mill-kuntratti ezebiti jirrizulta li zewgt ikmamar mill-fond numru 1 fi Triq Miggiani, Hamrun, li precedentement kienu proprjeta tal-konvenuta Mary Mifsud, kienu sovrastanti l-proprjeta taghha bin-numru 3 fl-istess triq. Wara li Mary Mifsud bieghet bi tpartit il-fond taghha lis-socjeta kjamata in kawza, dan gie zviluppat sabiex illum hemm tlett sulari u *penthouse* sovrastanti l-fond taghha. Fl-ewwel zewg sulari hemm parti mix-*showroom* ta' Alamango Bridal Wear, b'access minn Triq San Guzepp, filwaqt li fuqha fit-tielet sular hemm zewg appartamenti u *penthouse*. Mary Mifsud hija proprjetarja ta' wiehed mill-appartamenti li jaghti ghal fuq Triq Miggiani, filwaqt li s-socjeta kjamata in kawza hija sid l-appartament l-iehor u l-*penthouse.*

L-attrici tispjega li fuq wara tat-terran hija ghandha bitha ta' madwar ghaxar piedi b'ghaxar piedi. Qabel ma sar l-izvilupp da parti tas-socjeta kjamata in kawza, l-attrici tikkontendi li l-bitha taghha kienet soggetta ghas-servitu ta' tieqa wahda u katusa mentri wara l-izvilupp hija spiccat b'erbat itwieqi, bieb li jaccedi ghal gallarija u gallarija. Tirreferi ghar-ritratt esebit in atti a fol. 477, li minnu jirrizultaw tieqa, gallarija u twieqi tal-kamra tal-hasil, li huma kollha parti mill-appartamenti, filwaqt li hemm twieqi ohra li huma parti mix-*showroom.* Tilmenta li l-gallarija tinvadi l-arja tal-proprjeta taghha filwaqt li fir-rigward tat-twieqi fejn qabel kien hemm wahda, issa hemm diversi. L-istess jinghad fir-rigward tal-katusa peress li l-attrici tikkontendi li qabel l-izvilupp, kien hemm biss katusa wahda tac-caqquf kannella mal-genb li kienet tiehu l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-fond ta' Mary Mifsud u titfa gol-bir taghha. Hija tikkontendi li qeghda titlef l-ilma tax-xita mentri llum hemm sistema ta' katusi tad-drenagg ghaddejja minn mal-hajt bi tliet sufuni u pajp iehor tal-pvc. Tishaq li hija tat permess lill-konvenut Alamango sabiex jaghmel zewg pilastri biss u fil-bqija jhalli l-proprjeta taghha kif kienet, izda minflok zied numru ta' servitujiet li qabel ma kienx hemm u ghalhekk kellha ssir din il-kawza. Iz-zieda fil-pajpijiet u twieqi jinsab korroborat fl-affidavit tal-perit Mario Scicluna, (fol.23 tal-process) inkarigat mill-attrici, kif ukoll fir-rapporti mhejjija minnu esebiti bhala Dok. JAT 1 u JAT2 a fol. 6 u 7 tal-process.

Il-konvenut Philip Alamango xehed ukoll permezz ta' affidavit fejn jishaq li hu u l-mara tieghu mhumiex is-sidien tal-fond numru 1 Triq Miggiani, Hamrun, peress li dan jappartjeni lis-socjeta Gzira Properties Limited, li taghha huwa Direttur u ghandu r-rapprezentanza taghha. Jghid ukoll li s-socjeta Gzira Properties Limited akkwistat minghand l-attrici l-fondi bin-numri 1 u 2 fi Triq San Guzepp, Hamrun, liema bejgh sar "*bil-permessi kollha mahruga mis-Sanita u mill-Planning Authority bin-numru 8228*" (Dok. C a fol. 428 tal-process). Dan il-permess kien ghal zvilupp ta' hanut bi tliet sulari sovrastanti fi Triq Miggiani. Il-konvenut jippreciza li l-fond mixtri minn Gzira Properties Limited, jikkonfina kemm ma' Triq San Guzepp, kif ukoll Triq Miggiani, peress li jinsab f'kantuniera. Jghid ukoll li sakemm kien qieghed jinnegozja mal-attrici, kellu relazzjoni tajba hafna maghha u li l-attrici kienet ben konsapevoli tal-izvilupp li kellu f'mohhu, tant li lahqu ftehim sabiex ipoggi zewg pilastri fit-terran

taghha, sabiex l-istruttura tkun tiflah l-izvilupp li sar mis-socjeta tieghu u in konsiderazzjoni ta' dan huwa kellu jirrangalha t-terran. Skont dan il-konvenut, ir-relazzjoni bejnu u bejn l-attrici hzienet meta hija riedet tbiegh il-fond taghha bin-numru 3 fi Triq Miggiani ghall-prezz ta' Lm40,000, li fil-fehma tieghu ma kienx prezz kummercjalment korrett, tant li fil-kawza bejnu u bejn l-attrici, li ggib referenza 555/2008JZM, dan it-terran gie stmat bil-prezz ta' Lm1,500. Jghid li apparti dik il-kawza hemm diversi kwistjonijiet mal-konvenuta li huwa rranga bonarjament maghha u li fil-fehma tieghu l-attrici hija mqabbda mieghu biex tara fejn tista' takwista xi haga.

Jispjega li Gzira Properties Limited akkwistat ukoll minghand terzi (l-konvenuti Mifsud) il-fond numru 1 fi Triq Miggiani, fond b'faccata ta' erba' metri li jmiss mal-fondi li xtara minghand l-attrici u l-istess fond tal-attrici. Jghid li l-fond li s-socjeta Gzira Properties Limited xtrat, ghandu wkoll l-arja sovrastanti t-terran tal-attrici u li fuq din l-arja kien hemm zewg sulari mibnija, b'tieqa fl-ewwel sular u terrazzin fit-tieni sular li jharsu fuq il-bitha tal-proprjeta tal-attrici. Kien hemm ukoll katusa tad-drenagg niezla mill-proprjeta mixtrija minghand Mifsud li twassal ghall-bitha tal-attrici (kif jidher mir-ritratt esebit bhala Dok. E a fol. 438 tal-process u kif jirrizulta mis-sentenza tal-kawza 555/08JZM esebita bhala Dok. F a fol. 441 tal-process). Mentri d-drenagg tal-proprjeta tieghu llum ma ghadux jinzel lejn il-bitha tal-attrici peress li huwa ghadda l-katusi relattivi minn gol-proprjeta tieghu u mqabbda direttament mas-sistema tad-drenagg tal-Gvern. Il-konvenut jikkontesta dak li jinghad mill-attrici fis-sens li qabel l-izvilupp ma kien hemm l-ebda katusa tal-ilma tax-xita li taghti mill-bjut ghal ghand l-attrici, peress li l-ilma tal-bjut tal-fond numru 1, jinzel ghal gewwa bir li kellu l-istess fond u ghad ghandu fil-bitha tieghu. Filwaqt li l-istruttura tal-aluminium li hemm fl-ghola sular, b'erbat itwieqi, kif jirrizulta mir-ritratt a fol. 420 tal-process, din mhix proprjeta tieghu u lanqas tas-socjeta kjamata in kawza u ma saret minn hadd minnhom.

In kontro-ezami Alamango jispjega li ghalkemm huwa xtara l-proprjeta minghand l-attrici bil-permessi (pjanti esebiti mal-affidavit tieghu bhala Dok. C (fol. 90 tal-process), dawn jirreferu ghall-proprjeta 1 u 2 fi Triq San Guzepp, Hamrun u ghalhekk jirrizulta li l-ebda parti minn dawn il-pjanti ma tirreferi ghal bini fuq il-fond numru 3 tal-attrici. Il-ftehim li ghamel mal-attrici dwar il-pilastri (esebit bhala Dok. JAT 4)

jikkonsisti fi skrittura privata. Dwar ir-ritratt Dok. E, jispjega li dak huwa l-hajt ta' wara tal-bitha u l-katusa li tidher tal-fuhhar tad-drenagg kienet taghti ghal *inspection chamber* u huwa bidilha ma' katusa ohra li hija tad-drenagg. B'referenza ghall-pjanta esebita bhala Dok. GHQ 3B esebita a fol. 319 tal-process, fejn hemm indikat third party property at basement level, din hija l-proprjeta numru 3 fi Triq Miggiani, li tappartjeni lill-attrici, filwaqt li l-bitha indikata as built Level 1 (pjanta a fol. 320), hija l-bitha fuq wara li ghandha l-attrici. Jikkonferma li l-bini nbena skont dawn il-pjanti.

Permezz tal-affidavit tieghu, (Dok. PA 1 a fol. 148 tal-process) il-perit Darren Sciberras xehed li kien responsabbli mis-supervizjoni tax-xogholijiet ghall-izvilupp tal-proprjeta fi Triq San Guzepp, kantuniera ma' Triq Miggiani, jispjega li kien ghamel access fil-proprjetajiet kollha adjacenti sabiex jaghmel *condition report* taghhom. Jikkonferma li l-proprjeta qabel ma giet zviluppata kellha tieqa u terrazzin li jaghtu ghal fuq il-proprjeta tal-attrici, kwindi jiddikjara li kien hemm servitu ghal fuq il-bitha tas-sinjura Cremona.

Xehed permezz ta'affidavit ukoll Raymond Mifsud ( Dok. PA 2 a fol. 149 tal-process), fejn jispjega li huwa proprjetarju tal-appartament numru 3 fi Triq Miggiani, Hamrun u li dan l-appartament huwa in parti sovrastanti l-proprjeta tal-attrici u li qabel sar l-izvilupp minn Gzira Properties Limited, huwa kellu dar bl-indirizz 1 (gia 30) Triq Miggiani, Hamrun u li din id-dar kellha parti minnha sovrastanti d-dar tal-attrici. Fil-livell tat-tieni sular jghid li kellu loggia kbira ta' xi hames piedi li kienet thares fuq il-bitha tal-attrici u fit-tielet sular kellu *living room* u *verandah* li jharsu fuq il-bitha ta' Cremona. Jghid li bi ftehim mas-socjeta kjamata in kawza, id-dar taghhom twaqqghet u llum ghandu appartament gdid minflok l-istess dar.

In kontroezami xehed li l-konvenuta Mary Mifsud hija ommu u li llum hija mejta. Jispjega li l-proprjeta li kellhom qabel kellha l-faccata taghha kienet bieb ma' bieb mal-proprjeta tal-attrici. Jinsisti li ghal fuq il-bitha tal-attrici huma kellhom loggia maghluqa b'tieqa kbira, filwaqt li kellhom tieqa ohra zghira li taghti ghal fuq il-proprjeta ta' Joseph Aquilina, filwaqt li fit-tieni sular kellhom kamra kbira fejn kien hemm terrazzin kbir u li l-wisa' kollu tal-kamra kien ihares fuq il-bitha ta' Cremona. Jghid li t-tieni sular minn dejjem kien hekk, ma kienx hemm it-tielet sular u ghalkemm

kien hemm bejt, dan ma kellux opramorta. Kien hemm katusa tal-ilma tax-xita, niezla minn fuq il-bejt ghal isfel. Il-kamra tal-banju li kellhom fl-ewwel sular eventwalment kienet saret kamra tas-sodda u l-kamra tal-banju l-"gdida" kienet taghti ghal fuq il-bitha taghhom.

Xehed Joseph Aquilina li spjega li huwa joqghod fil-fond numru 5 fi Triq Miggiani, li jinsab biswit il-fond numru 3, proprjeta tal-attrici. Fil-fond numru 3, qabel kien joqghod Raymond Scicluna, li kien inkwilin fil-proprjeta tal-attrici. Kien jaf lill-konvenut Alamango peress li dan kien ghamel zvilupp ta' *showroom,* fuq zewg sulari, basement, kif ukoll zewg appartamenti u *penthouse* fi Triq San Guzepp, kantuniera ma' Triq Miggiani, Hamrun.

Imiss li tigi trattata r-relazzjoni tal-perit tekniku in kwantu din ukoll ghandha piz probatorju, sakemm tkun meqjusa ragjonevoli. Fir-rigward tal-katusa tal-ilma tax-xita u l-ilment tal-attrici li ma baqghetx tircievi ilma tax-xita ghal gol-bir tal-fond taghha, l-perit jislet estratti mis-sentenza esebita in atti li ggib referenza 55/2008 JZM, senjatament ix-xhieda tal-attrici li ghamlet referenza ghall-bir, ix-xhieda ta' Raymond Scicluna (li kien inkwilin fil-fond tal-attrici) li jghid li ghalkemm kien hemm bir fil-fond tal-attrici, li kien vojt u l-gar Joseph Aquilina li wkoll irrimarka li l-bir kien vojt u li l-bir kien inixxi fis-sajf. Dan, fil-fehma tal-perit tekniku tal-Qorti, kienet indikazzjoni li l-bir ma kienx ikkomunikat b'katusa biex jigbor l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-fond numru 1. Kwindi ssegwi l-konsiderazzjoni tal-perit tekniku Mario Cassar fis-sens:

> Illi fir-rigward tal-katusa tal-ilma tax-xita illi kienet timla l-gibjun, <u>gie ppruvat illi ma kienx hemm l-ebda gibjun fil-bitha attrici.</u> Ghalhekk l-attrici ma tilfet l-ebda ilma tax-xita, rizultanti mill-binja tal-konvenut.

Imiss li jigu elenkati l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku Mario Cassar, fejn jinghad minnu:

> Is-sitwazzjoni prezenti hija s-segwenti:
> a) Illi l-binja illi bena l-konvenut hija tlett sulari sovrastanti ghal proprjeta tal-attrici **Dok. MC1),** u ma rrizultat l-ebda invazjoni fuq il-proprjeta attrici.
> b) Ma hemm l-ebda katusa niezla mis-sulari sovrastanti tal-binja tal-konvenut, fil-bitha tal-attrici.
> c) Illi fl-ewwel sular tal-binja konvenuta hemm tieqa thares fuq il-bitha attrici; Illi fit-tieni sular tal-binja attrici hemm l-istess daqs ta' tieqa thares fuq il-bitha attrici; Illi fit-tielet sular hemm gallarija thares fuq il-bitha tal-attrici; u illi fil-livell tar-raba' sular hemm terrazzin maghluq b'aperturi tal-aluminium, **Dok MC1).** Illi qabel ma beda x-

xoghol il-konvenut kien hemm tieqa wahda biss thares fuq il-bitha attrici (Affidavit Perit Mario Scicluna parag. 3 a fol 23 fil-process).
d) Kif jidher mir-ritratt **Dok. MC1)** il-katusi tad-dranagg u l-pajpijiet kollha mal-faccata tal-konvenut li jharsu fuq il-bitha attrici saru meta bena l-binja tieghu l-konvenut, jigifieri wara l-2010 (permess ta' zvilupp PA/1808/10).
e) Ghalhekk l-ewwel talba attrici, tirrizulta minhabba illi gie ppruvat, illi l-atturi (sic) fethu tieqa, bieb u gallerija, u aperturi fil-livell tar-raba' sular **Dok. MP1),** ghal fuq il-bitha, proprjeta tal-attrici.
f) It-tieni talba ma tirrizultax, ghaliex ma giex ippruvat illi kien hemm bir fil-bitha tal-attrici, u ghalhekk ma setax ikun hemm katusa illi titfa l-ilma tax-xita fl-istess bir.

Il-Qorti hadet konjizzjoni ukoll tan-nota tas-socjeta Gzira Properties Limited tal-11 ta' Gunju, 2018, fejn tilmenta li mir-relazzjoni tal-perit tekniku jirrizulta al kwantu car li l-perit ma hax konjizzjoni tan-nota ta' osservazzjonijiet taghha. Dan jinghad peress li fir-rapport tieghu l-perit tekniku fil-konsiderazzjonjiet tieghu naqas mill-jelenka n-nota ta' osservazzjonijiet tal-istess socjeta bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet qabel ma wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu. Madankollu jigi osservat illi, fl-ewwel lok is-socjeta kjamata in kawza baqghet ma ghamlet ebda eskussjoni tal-perit tekniku sabiex tinghata spjegazzjoni kif l-osservazzjonijiet taghha ma gewx indirizzati fir-rapport tal-perit tekniku. Dan apparti li jigi rilevat li ghalkemm din il-Qorti mhix marbuta bil-konkluzonijiet tal-perit tekniku fejn dawn ma jkunux meqjusa ragonevoli, jibqa' l-fatt li din il-Qorti effettivament tiehu konjizzjoni tal-atti kollha fil-kawza qabel ma tghaddi ghas-sentenza taghha. Izda fil-verita ghandu jinghad ukoll li, ghalkemm il-perit tekniku naqas milli jelenka n-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta kjamata in kawza bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet tieghu, hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-perit tekniku xorta ha konsiderazzjoni tal-provi u s-sottomissjonijiet maghmula minnha sabiex wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu.

Trattati l-provi jmiss li issa jigu ndirizzati xi eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-konvenuti.

**Titolu tal-attrici**

L-attrici qeghda tippretendi li jinghalqu twieqi, u li jitnehhew gallerija, pajpijiet u katusi ohra li twahhlu mal-hajt li jaghti ghal fuq il-bitha tal-fond taghha. Il-konvenut Alamango u s-socjeta kjamata in kawza jeccepixxu li l-attrici ghandha tipprova t-titolu taghha. L-azzjoni attrici hija ta' ghamla petitorja u bhala tali tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. L-attrici ressqet kopji ta' zewg kuntratti pubblici (Dok. BF 1 a fol. 402 u Dok. BF2 a fol. 406 tal-process), li jirrelataw ma akkwist ta' proprjeta senjatament l-appartamenti numru

1 u 2 formanti parti minn blokk ta' bini bin-numru 73, Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun, mibni minflok id-dar li kienet iggib l-istess numru 73 u li kienet iggib l-isem ta' "San Gejtanu". Fil-fehma ta' din il-Qorti, dawn il-kuntratti ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-fond in kwistjoni, senjatament in-numru 3, fi Triq Miggiani, Hamrun. Madankollu ghalkemm fl-atti ma jirrizultax li hemm esebit il-kuntratt pubbliku li bih l-imsemmi fond ghadda fuq l-attrici, u filwaqt li huwa minnu li f'azzjoni petitorja bhal dik in ezami, jispetta lill-attrici taghmel il-prova tat-titolu taghha, din il-htiega ma tibqax vigenti jekk il-konvenut effettivament jammetti t-titolu tal-attrici (Ara f'dan is-sens **Tempesta Limited vs Torre Paulina Limited**, App 08/01/2018).

Irrizulta mid-dokument JAT 4 (fol. 8 tal-process), li l-konvenut Alamango dahal fi ftehim fit-30 ta' Marzu, 2007, mal-attrici bhala "Sid" tat-terran in kwistjoni, sabiex isiru zewg pilastri fil-fond taghha sabiex isostnu l-piz tal-izvilupp propost minnu. Fix-xhieda tal-istess Alamango, diversi drabi huwa jirreferi ghall-fond in kwistjoni bhala t-terran attrici u li huwa sahansitra kien qieghed jinnegozja ma' l-attrici t-trasferiment tal-istess fond, liema negozjati jghid li sfaxxaw minhabba l-kwistjoni tal-prezz mitlub. Inoltre minn ezami tas-sentenza li ggib referenza 555/2008 bejn l-attrici u l-konvenut Alamango, ezebita in atti, jirrizulta li l-attrici tat ic-cavetta tal-fond in kwistjoni lill-konvenut Alamango qabel ma bdew ix-xogholijiet fil-proprjeta tieghu, sabiex ikollu access u jwettaq ix-xoghlijiet miftehma. Meta din il-Qorti tqis dan kollu, tabilhaqq issib li l-konvenut Alamango u s-socjeta kjamata in kawza rapprezentata minnu, indubbjament jgharrfu t-titolu tal-attrici. Kwindi ma tqisx li ghandha tiddilunga ulterjorment fuq din l-eccezzjoni (li minn ezami tan-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta kjamata ma jidhirx li qeghda tinsisti fuqha).

**Legittimu kontradittur**

Illi ghandu jinghad mal-ewwel, li din il-Qorti tqis li tabilhaqq il-konvenut Philip Alamango ma ghandux iwiegeb ghat-talbiet attrici, in kwantu l-proprjeta zviluppata kienet akkwistata mis-socjeta kjamata in kawza Gzira Properties Limited, u ghalhekk hija din tal-ahhar li ghandha tirrispondi ghat-talbiet attrici. Mhux l-istess jista' jinghad fil-konfront tal-konvenuta Mary Mifsud, peress li din effettivament ghandha proprjeta li wkoll ghandha aperturi jaghtu ghal fuq il-bitha tal-attrici u ghalkemm fir-risposta taghha tghid li x-xoghol kien inkarigat minnu haddiehor u li sar fuq il-premessa li kien

skont il-permessi u bil-kunsens tal-attrici, mix-xhieda tat-tifel taghha jirrizulta li l-familja Mifsud ukoll qeghda tivvanta drittijiet ta' servitu fil-konfront tal-proprjeta tal-attrici. Kwindi l-eccezzjoni tal-konvenuta Mifsud li mhix legittimu kontradittur mhux ser tintlaqa'.

**Konsiderazzjonijiet ta' Dritt**

Jibda billi jigi osservat il-principju generali rizultanti mill-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, fis-sens li s-sid tal-art huwa wkoll is-sid tal-arja sovrastanti:

> Kull min ghandu l-proprjeta tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza.

Il-ligi taghna hija marbuta ma' kuncett vertikali tal-proprjeta u din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punt ta' tluq. Din il-presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u min jikkontesta din il-presunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju kif imiss. Gie affermat diversi drabi mill-qrati li l-arja tal-bitha tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha u ma ssirx proprjeta`, f'saffef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk per ezempju qalet din il-Qorti, diversament preseduta fis-sentenza taghha tat-30 ta' Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et** (konfermata fl-Appell 03/11/2006):

> Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.
>
> "Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.
>
> "Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni gol-

> fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss ma ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.
>
> "Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jigu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti johorgu "saving third party rights", u dawn ma ghandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.
>
> …Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom irid jigi pruvat b'mod car, u l-akkwist irid jirrizulta b'xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi. Kif intwera, mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jizvilluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' zvillupp ta' arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta' ftuh ta' twieqi fuq proprieta' tal-vicin, u dan id-dritt irid ikun rizervat espressament u koncess mit-terzi.

Trattat dan il-principju, iwassal ghal ezami ta' artikolu iehor tal-ligi meqjus relevanti, ghall-kaz in ezami, dak mahsub taht l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:

> Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.

Din hija r-regola generali kontra l-ftuh ta'aperturi fil-hitan ta' btiehi interni jew ta' wara ta' fond fil-pjan terren li huma meqjusa bhala hitan divizorji (salv l-eccezzjoni mahsuba taht l-Artikolu 426 dwar il-hitan ta' barra). Kif inghad a propozitu mill-Qorti tal-Appell, fis-sentenza recenti taghha tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone:**

> 45. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm il-hajt divizorju ta' bitha interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovrapposti ghall-istess bitha, dan il-hajt jibqa' wiehed divizorju fis-sens imfisser mill-Artikolu 425 u mhux mill-Artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-principju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma ghandhomx dritt ex lege li jifthu aperturi jew twieqi fil-hajt divizorju li jaghtu fuq proprjeta` ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx gie kostitwit servitu` f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-Ligi.
>
> 46. Dan qed jinghad ghaliex il-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitha ma ssirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis ghalhekk illi ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjeta` ta' din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi. Fil-kamp

ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili.

47. Ir-regoli generali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-gurisprudenza taghna (**Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine,** PA 07/02/1953 (Vol. XXXIII.II p.637 et seq.) App. Civ. 38/06), u in materja ta' aperturi f'hajt divizorju, il-ligi tivvjeta l-ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-gar, bl-istess mod li tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti (art. 474 u art. 475 tal-Kapitolu 16; **Vol. XXXVII.II. p.637)**. Dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta fi hwejgu ...

… Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din l-arja minghajr il-kunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuha, ma huma xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjeta` tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitu`, f'dan il-kaz ta' aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi.

Is-servitu tat-twieqi huwa wiehed apparenti u kontinwu skont l-Artikolu 455 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala tali jista' jitnissel biss bis-sahha ta' titolu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi krejat *per destinazione di padre di famiglia* (Artikolu 457 tal-Kodici Civili). Gie osservat illi:

Billi servitu huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe`, b'kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f'att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-logga titqieghed f'distanza mehtiega mil-ligi. – **Grech vs Ellis et**, App 29/10/2004.

Isegwi li semplici konsapevolezza tan-natura tal-izvilupp li jikkostitwixxi servitu gdida, li ma jkunx akkumpanjat bit-trapass ta' zmien mehtieg, sabiex jigi stabbilit bil-preskrizzjoni, mhuwiex bizzejjed sabiex jitnissel servitu kif titlob il-ligi.

Jinghad ukoll fl-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, illi:

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.

Kif gustament rilevat mill-perit legali, b'referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tad-9 ta' Dicembru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard**:

Dejjem in tema tad-disposizzjonijiet tal-ligi in subjecta materia dwar x'inhu permissibbli jew ipprojbit, lanqas ma jista' it-titolari ta' servitu jippretendi estensjoni tas-servitu (Artikolu 476) fuq il-motiv li l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficcjenti minhabba tibdiliet. Il-kliem "dak kollu li hu mehtieg" fit-test ta' dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b'referenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu u mhux in referenza ghall-izvilupp li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti (**Dr Galea Naudi vs Mifsud**, App 27/05/1927; **Fortunato Farrugia et vs Vincenzo Galea**, PA 19/04/1947);

Dejjem in tema ta' servitujiet ma ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati:-
(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-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**, App 18/10/1963; Vol. XXX P I p 139). 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**);

Imiss li jigu applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami.

**Twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond tal-attrici**

Il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni perit legali fis-sens li l-assjem tal-provi juru li qabel ma sehh l-izvilupp da parti tas-socjeta kjamata in kawza, kien hemm biss tieqa wahda li thares fuq il-bitha attrici. Ghalkemm Raymond Mifsud xehed li l-proprjeta taghhom precedentement kellha loggia kbira maghluqa b'tieqa kbira u tieqa ohra zghira li jaghtu ghal fuq il-proprjeta tal-attrici fil-livell tat-tieni sular u li kellhom verandah jew terrazzin kbir fit-tielet sular li jhares fuq il-bitha tal-attrici, dan jinsab kontradett mhux biss mill-attrici, izda mill-perit Mario Scicluna nkarigat mill-attrici ukoll (ara affidavit tieghu a fol. 23 tal-process). Sahansitra Philip Alamango u l-perit Darren Sciberras (inkarigat mis-socjeta kjamata in kawza mis-supervizjoni tax-xoghlijiet) jiddeskrivi l-istat originali tal-proprjeta li kellha tieqa u terrazzin jaghtu ghal fuq il-bitha tal-attrici, ma jsemmu ebda loggia b'tieqa kbira. Wara kollox, il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-attrici taqa' fuq il-konvenuti li jridu juru li tassew jezisti s-servitu` minnhom vantat (**Valentino et vs Stivala et** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2009) u kif inghad qabel, fin-nuqqas ta' prova certa, kull dubju ghandu jmur favur il-fond servjenti.

Rilevanti wkoll huma l-osservazzjonijiet maghmula mill-perit legali f'dan ir-rigward:

> 3. Illi mill-provi hareg b'mod car li llum il-gurnata l-bitha tal-attrici giet aggravata b'twieqi miftuha f'kull sular, bieb u gallarija f'sular iehor u struttura tal-aluminium fl-ahhar sular. Dan kollu jinsab konfermat ukoll mill-perit tekniku li kkonkluda li qabel ma bdew ix-xogholijiet kien hemm biss tieqa wahda. Ghalhekk huwa car li bl-izvilupp li sehh, il-fond tal-attrici gie kjarament aggravat bi ftuh ta' twieqi, bieb u gallarija u struttura tal-aluminium liema aperturi l-konvenuti ma kellhom ebda dritt fil-ligi li jifthu.
>
> 4. Kif inghad aktar il-fuq il-fatt li l-izvilupp sehh skond il-permessi approvati mill-awtoritajiet koncernati, dan ma jghati ebda dritt lis-socjeta kjamata in kawza zzid is-servitujiet fuq il-fond attrici. Di piu u bl-istess mod il-fatt illi l-attrici kienet konsapevoli tax-xogholijiet li kien ser jaghmel Alamango ma jfissirx b'daqshekk li hi accettat jew irrikonoxxiet il-kreazzjoni ta' servitujiet godda fil-fond taghha. Kif inghad ukoll, is-servitujiet u l-estensjoni tal-uzu tal-istess ma jistax jigi prezunt izda jrid jigi ppruvat b'mod car. Jinkombi fuq min qed jallega l-ezistenza tad-dritt favur tieghu illi jipprova dan b'mod car u inekwivoku u kif inghad kull dubju imur favur il-fond servjenti u mhux bil-kontra. F'dan ix-xenarju fattwali in kawza fuq is-sulari l-fuq mill-ewwel sular u kif ukoll il-gallarija fis-sular ta' fuq u l-istruttura tal-aluminium fil-fond tal-konvenuti Mifsud huma kjarament in kontravvenzjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-attrici u tal-Ligi. Tali ksur jidher car f'Dok. MC1 fir-rapport tekniku.

Tajjeb li jigi nnutat li hadd mill-partijiet ma talab li ssir eskussjoni tal-perit tekniku jew tal-perit legali sabiex jiskossa lill-periti mill-konkluzjonijiet milhuqa minnhom, kif lanqas ma ntalbu li jinhatru perit addizzjonali. Wara li ezaminat il-konsiderazzjonijiet teknici tal-perit mahtur minnha, kif ukoll dawk legali, din il-Qorti tqishom validi u ragunati u ma ssib ebda raguni li tiddipartixxi minnhom. Konsegwentement, filwaqt li taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet maghmula mill-periti appuntati minnha, din il-Qorti taqbel pjenament maghhom u tadotta l-konkluzjonijiet taghhom.

B'zieda mal-konsiderazzjonijiet tal-periti mahtura minnha, din il-Qorti tirribadixxi li, ghalkemm is-socjeta kjamata in kawza ndubbjament kellha kull dritt tizviluppa l-proprjeta minnha akkwistat, inkluz dik sovrastanti l-fond, proprjeta tal-attrici, akkwistata minghand il-konvenuta Mifsud, izda dan kellha taghmlu b'rispett ghad-drittijiet tal-attrici. Ghalhekk, qabel ma hija fethet twieqi ulterjuri u ghamlet il-gallarija, hija kellha tara li ma jkun hemm ebda nvazjoni tal-arja u tal-proprjeta tal-attrici. Fil-kaz in ezami ma jirrizultax anqas minn ebda wiehed mill-kuntratti esebiti in atti, li l-fond tal-attrici kien suggett ghal xi servitu jew li l-proprjeta akkwistata mis-socjeta kjamata in kawza tgawdi xi servitu ta' twieqi jew sporgenzi fuq il-bitha tal-fond tal-

attrici. Dan b'kuntrast ghas-servitu taz-zewgt it-twieqi li l-proprjeta akkwistata minghand il-konvenuti Mifsud kienet tgawdi fuq il-proprjeta numru 5 fi Triq Miggiani. Kwindi meta s-socjeta kjamata in kawza fethet twieqi godda u ghamlet il-gallarija fil-hajt divizorju konfinanti mal-bitha tal-fond tal-attrici, dawn certament jikkostitwixxu servitu gdida, li ma tnisslux skont kif tipprovdi l-ligi u ma kellha ebda jedd tohloq estensjoni jew taggrava s-servitu ezistenti (li l-attrici tikkoncedi li kien hemm qabel l-imsemmi zvilupp, konsistenti f'tieqa wahda). Inoltre, kif rilevat qabel, u b'referenza ghall-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti fir-rigward, il-konsapevolezza tal-attrici tal-estent tax-xogholijiet, fiha nnifisha ma tikkostitwixxix servitu kif titlob il-ligi. Isegwi li t-talbiet attrici f'dan ir-rigward jimmeritaw li jintlaqghu.

**Xogholijiet twettqu bil-permess**

Sa fejn jinghad fl-eccezzjonijiet tal-konvenuti li x-xogholijiet ilmentati mill-attrici twettqu bil-permessi mehtiega skont il-ligi, ghandu jinghad li ghalkemm huwa minnu li sid ta' proprjeta ghandu d-dritt jaghmel xoghlijiet fil-fond tieghu, izda dan dejjem ghandu jsir b'rispett shih ghal-ligi, u daqstant ghandu jkun hemm rispett ghad-drittijiet ta' terzi. Dan qieghed jinghad ukoll, peress li l-fatt li x-xoghlijiet isiru skont il-permessi tal-Awtorita tal-Ippjanar, dan la jzid u lanqas inaqqas mid-drittijiet ta' terzi, wara kollox huwa risaput li permess moghti minn awtorita, ma jaghtix jedd li jitwarrbu d-drittijiet ta' terzi. Kif inghad a propozitu mill-Qorti tal-Appell, fis-sentenza hawn qabel citata ta' **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone:**

> B'mod generali, din il-Qorti tqis illi ma jiswiex l-argument 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 specifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu` favur gid ta' haddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini ut sic ma tista' qatt taghti jedd lill-konvenuta f'dan il-kaz li tiftah aperturi jew gallariji ghal fuq il-bitha interna proprjeta` tal-attur Zammit.

Isegwi li din l-eccezzjoni wkoll timmerita li tigi michuda.

**Katusi li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond tal-attrici**

Il-perit legali jirrelata s-segwenti dwar il-katusi mertu tal-kawza odjerna:

> 5. Illi kwantu ghal katusa li kien hemm fl-arja tal-bitha in kwistjoni, l-attrci tinsisti li qabel l-izvilupp kien hemm biss katusa wahda tal-ilma li kienet taghti ghal go bir li minnu kienet tiehu l-attrici. Il-Perit Tekniku kkonkluda li t-tieni talba attrici ma tirrizultax peress li ma giex ippruvat li kien hemm bir fil-bitha

tal-attrici u ghalhekk ma setax ikun hemm katusa li titfa l-ilma tax-xita fl-istess bir. Dan johrog ukoll mir-relazzjoni peritali fil-kawza numru 555/08 JZM li kienet kawza bej l-attrici u l-konvenut Alamango stess dwar l-istess fondi.

6. Illi minn naha l-ohra, fir-rapport tieghu l-espert tekniku kkonkluda wkoll illi kif jidher car mir-ritratt Dok. MC 1, il-katusi tad-dranagg u l-pajpijiet kollha mal-faccata tal-konvenut illi jharsu fuq il-bitha attrici saru meta nbena l-bija tieghu il-konvenut jigifieri wara l-2010. F'dan ir-rigward l-esponenti jirrileva illi l-istess konsiderazzjonijiet enuncjati aktar 'il fuq fir-rigward tat-twieqi japplikaw ukoll u bl-istess mod ghall-katusi u pajpijiet in kwistjoni. Huwa car illi l-katusi u l-pajpijiet kollha illi jidhru fid-Dok. MC1 anness mar-rapport tekniku (eccetto l-katusa li kienet tezisti qabel ma sehh l-izvilupp kif jidher mid-Dok. E anness mal-affidavit ta' Alamango) huma kjarament in kontravvenzjoni tad-drittijiet proprjetari tal-attrici u tal-ligi.

Din il-Qorti taqbel ma' dawn l-osservazzjonijiet maghmula mill-perit legali u hawn ukoll din il-Qorti ma ssib ebda raguni valida ghala ghandha twarrab il-konkluzjonijiet tal-perit legali u ghalhekk taghmilhom taghha wkoll. Zzid biss osservazzjoni ohra rilevanti fuq dan il-punt dwar il-bir, li hija l-kostatazzjoni maghmula mill-perit tekniku tal-Qorti (il-perit Alan Saliba) fil-kawza l-ohra bejn l-attrici u l-konvenut Alamango, li tinsab riprodotta fis-sentenza tat-22 ta' Novembru, 2012, ta' din il-Qorti (diversament preseduta) esebita in atti, li kienet titratta l-istess proprjeta, peress li ritenuta rilevanti fir-rigward tat-tieni u l-hames talbiet attrici:

Ix-xhieda tal-atturi, li qalu li raw l-ispiera u l-bir setghu kienu qed jaraw il-hofor fl-art li saru mill-konvenut ghall-inspection box fil-bitha u ghas-sieq tal-pilastru rispettivament u ghalhekk jekk kien hemm spiera u bir dawn setghu kienu diga mirduma.
**L-atturi ma ressqux provi li huma kellhom xi mezzi li permezz taghhom kienu jtellghu xi ilma mill-ispiera jew mill-bir**.
**Ir-ritratti pprezentati mil-atturi mar-rikors gurament (Dok. 'O' a fol. 15) juru giebja lil hinn mill-bitha fil-kwistjoni, fi proprjeta` tal-konvenut u mhux ta` l-atturi. Id-daqs tal-bitha ta` l-atturi (10 piedi fond bi 12-il pied wiesgha li f` parti sostanzjali minnha hemm mibnija l-kamra tal-banju) hija zghira wisq biex tippermetti spiera u giebja adjacenti inkluz il-hitan relattivi. Oltre minn hekk, l-ispiera kienet normalment tkun usa minn tlett piedi ghal ragunijiet t`access ghall-baqqunier.**
Ir-rikors guramentat tal-attrici jsemmi bir filwaqt illi r-rapport tal-Perit Scicluna jsemmi spiera.

Kwindi l-konkluzjonijiet milhuqa miz-zewg periti teknici fiz-zewg kawzi huma f'dan is-sens identici u din il-Qorti ma tarax li tezisti raguni valida sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet milhuqa kemm fir-rapport tal-perit Saliba mahtur fil-kawza l-ohra bejn l-attrici u l-konvenut Alamango, kif ukoll tal-perit Cassar fil-kawza odjerna u ghalhekk

taddottahom sa fejn konsistenti ma' dak li qieghed jigi deciz f'din il-kawza. Isegwi li safejn it-talbiet attrici jirrelataw mal-katusa tal-ilma tax-xita dawn ma jistghux jintalqghu.

Minn naha l-ohra t-talbiet attrici fil-konfront tal-katusi tad-dranagg u l-pajpijiet fil-hajt divizorju li jaghtu ghal fuq il-bitha, proprjeta tal-attrici zdiedu hekk kif sar l-izvilupp da parti tas-socjeta kjamata in kawza, wara s-sena 2010, kif jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku, kif ukoll mir-ritratt Dok. MC1 (a fol. 264 tal-process). Dan meta precedentement kull ma kien hemm kienet katusa wahda kif jirrizulta minn Dok. E a fol. 438 tal-process. Kwindi f'dan il-kaz ukoll, din il-Qorti tinsab sodisfatta li sa fejn l-ilmenti tal-attrici jitrattaw li l-fond taghha tghabba aktar minn kif kien qabel f'dan ir-rigward, jirrizultaw ben fondati in kwantu jirrizultaw li saru meded godda ta' pajpijiet u katusi fil-livelli godda tal-izvilupp imwettaq mill-kjamata in kawza, liema xogholijiet jiksru d-dritt tal-attrici fit-tgawdija ta' hwejjigha u ghalhekk jimmeritaw li jintlaqghu.

**Decide**

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li (i) tilqa' l-eccezzjoni ta' Philip Alamango limitatament fis-sens li huwa ma ghandux jirrispondi ghat-talbiet attrici peress li huwa ma wettaqx ix-xogholijiet ilmentati mill-attrici fil-kapacita tieghu personali u kwindi tichad it-talbiet attrici fil-konfront ta' dan il-konvenut; (ii) tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u s-sitt talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Mary Mifsud u tal-kjamata in kawza Gzira Properties Limited sa fejn inkompatibbli mal-istess; (iii) ghall-fini tar-raba' talba attrici tordna lill-konvenuta Mifsud u l-kjamata in kawza Gzira Properties Limited sabiex jaghlqu l-aperturi li jinsabu fit-tieni, it-tielet u r-raba' sular u jnehhu l-gallarija li tinsab fit-tielet sular, kif ukoll il-katusi u l-pajpijiet li hemm fil-hajt divizorju (salv wahda li kien hemm precedentement) fi zmien sitt (6) xhur mil-lum, taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit tekniku Mario Cassar; (iv) fin-nuqqas tal-konvenuta u tas-socjeta kjamata in kawza li joqghodu ma' din l-ordni fiz-zmien prefiss, l-attrici jew l-eredi taghha jkunu awtorizzati sabiex jaghmlu x-xogholijiet huma, a spejjez tal-konvenuta Mifsud u tal-kjamata in kawza, taht id-direzzjoni tal-imsemmi perit tekniku; u (v) tichad it-tieni u l-hames talbiet attrici, sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deciz, in kwantu ma giex ippruvat li kien hemm bir

fil-bitha tal-attrici u ghalhekk ma setax ikun hemm katusa li titfa' l-ilma tax-xita fl-istess bir.

Bl-ispejjez jithallsu in kwantu ghal terz mill-attrici jew is-successuri taghha fit-titolu u in kwantu ghal zewg terzi jinqasmu bejn il-konvenuta Mary Mifsud u l-kjamata in kawza Gzira Properties Limited.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur