QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Gimgha 16 ta' Novembru, 2018

Rikors Numru : 849/2009 JPG

Kawza Numru : 1

Anthony Camilleri (KI 1035944(M)) u Maryanne Sant (KI 638850(M)),

Vs

Environmental Management Desgin and Planning Limited (C 18051)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Anthony Camilleri (KI 1035944(M)) u Maryanne Sant (KI 638850(M)), datat 1 ta' Settembru, 2009, a fol 1 et seqq. li jaqra hekk:

1. *Illi r-rikorrenti esponenti huma ko-proprjetarji tal-fond esternament immarkat bin-numru mija tnejn u hamsin (152) fit-Triq Eucharistic Congress, Mosta filwaqt illi s-socjeta' konvenuta intimata hija proprjetarja tal-fond esternament immarkat bin-numru mija erbgha u hamsin fit- Triq Eucharistic Congress, Mosta, liema fond huwa adjacent ghal proprjeta' tar-rikorrenti;*

2. *Illi s-socjeta' intimata fethet hames twieqi (Vide DOK 'A' hawn Anness u t-twieqi immarkati bin-numri 1 sa 5) u rewwieha fil-hajt divizorju illi jifred il-fond tas-socjeta' intimata mill-fond tar-rikorrenti, liema twieqi u rewwieha infethu fuq il-bitha formanti parti mid-dar propjeta' tar-rikorrenti, u ghalhekk inholoq introspezzjoni ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti.*

3. *Illi s-socjeta' intimata wessghet, u ressqet tieqa gia ezistenti li taghti ghal fuq l-istess bitha illi taghmel parti mill-fond tar-rikorrenti; (Vide Dok 'A' hawn Anness u t-tieqa immarkata bin-numru 6);*

4. *Illi s-socjeta' intimata ghaddiet ukoll katusi u pajpijiet minn naha ta' barra tal-hajt divizorju ta' bejn il-fond tas-socjeta' intimata u l-arja tal-bitha propjeta' tar-rikorrenti b'mod illi invadiet l-istess propjeta' rikorrenti; (Vide DOK 'A');*

5. *Illi in oltre, s-socjeta' intimata biddlet il-kulur tal-faccata tal-propjeta' tar-rikorrenti u dan minghajr il-permess u/jew approvazzjoni taghhom;*

6. *Illi dawn ix-xogholijiet stutturali u alterazzjonijiet fuq citati saru minghajr il-kunsens u/jew l-approvazzjoni tar-rikorrenti;*

7. *Illi dan l-agir huwa ghal kollox abbuziv u illegali;*

8. *Illi ghalkemm r-rikorrenti talbu diversi dravi lis-socjeta' intimata sabiex tiddezisti mill-agir abbusiv u illegali taghha u sabiex taghmel ix-xogholijiet rimedjali necessarji, u dan anke' permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Gunju 2009, s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;*

Ghaldaqstant, tghid ghalhekk is-socjeta' intimata ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. *Tiddeciedi u tiddikjara illi (a) Il-ftuh tat-twieqi u tar-rewwieha mill-fond tas-socjeta' intimata ghal fuq il-bitha proprjeta' tar-rikrorenti u t-tkabbi ta' tieqa mill-fond tas-socjeta' intimata ghal fuq il-bitha propjeta' tar-rikorrenti, kif ukoll (b) il-moghdija ta' katusi u pajpijiet li l-istess socjeta' intimata ghaddiet minn naha ta' barra tal-hajt divizorju u liema kanen u katusi jokkupaw l-arja tal-bitha*

proprjeta' tar-rikorrenti; kif ukoll (c) il-bdil tal-kulur tal-faccata tal-propjeta' rikorrenti, lkoll saru illegalment u abbusivament;

2. *Tikkundanna s-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti (a) taghlaq l-aperturi kollha li fethet fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti hawn fuq imsemmija, kif ukoll tirritorna l-aperturi kollha li fethet fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti hawn fuq imsemmija, kif ukoll tirritorna l-aperturi gia ezistenti ghall-kejl u posizzjoni precedent taghhom (b) tnehhi l-katusi u l-pajpijiet illi ghaddiet minn fuq l-istess proprjeta' tar-rikorrenti (c) tirriverti l-faccata fuq imsemmija ghall-kulur originali taghha, occorendo bl-opra ta' periti nominandi, a spejjez tal-istess socjeta' intimata.*

3. *F'kaz li s-socjeta' intimata tonqos milli taghmel dawk ix-xogholijiet kollha ordnati minn din l-Onorabbli Qorti fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tas-socjeta' intimata, occorrendo bl-opra ta' periti nomindnandi.*

4. *Tinibixxi is-socjeta' intimata milli taghmel xogholijiet fil-fond taghha li huma lesivi ghad-drittijiet propjetarji tar-rikorrenti;*

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-26 ta' Gunju 2009 kontra s-socjeta' intimata minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat illi il-Qorti innominat bhala Perit Legali lil Dr Paul Gonzi bl-assistenza tal-Perit Tekniku Mario Cassar a spejjez provizorjament atturi. (Vide fol 40);

Rat ir-risposta guramentata ta' Environmental Management Design and Planning Limited (C18051), datata 16 ta' Dicembru, 2009, a fol 42 et seqq, li taqra hekk:

<u>Dwar il-fatti:</u>

1. *Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati*

salv li jigi precizat li l-propjeta tal-konvenuti hi sovrapposta ghal dik tal-atturi;

2. *Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati inter alia ghaliex (i) it-twieqi ma joholqux introspezzjoni ghall-fuq il-proprjeta tal-atturi u (ii) r-rewwieha ma tohloq ebda introspezzjoni.*

3. *Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati;*

4. *Illi l-fatti dikjarati fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kkontestati ghaliex l-esponenti ma nvadewx il-proprjeta tar-rikorrenti;*

5. *Illi l-fatti dikjarati fil-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kkontestati ghaliex iz-zebgha fuq il-faccata saret bil-kunsens tal-inkwilin;*

6. *Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati billi x-xogholijiet saru bil-kunsens tal-atturi moghti kontrattwalment u/jew bl-akkwijexxenza taghhom u dank is ser jigi spjegat ahjar waqt is-smigh tal-kawza;*

7. *Illi l-fatti dikjarati fis-seba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex "fatti" izda l-konkluzjoni hemmhekk milhuqa mill-atturi hija ghal kollox ikkontestata;*

8. *Illi l-fatti dikjarati fid-disa' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati billi x-xogholijiet kienu tlestew sal-2004 bl-gharfien tal-atturi u sa dak inhar l-atturi ma kienux lmentaw dwar it-twieqi u/jew il-katusi u/jew ir-reqwwieha u certament ma huwiex minnu li l-atturi avzaw lill-konvenuti milli jmexxu bix-xogholijiet;*

Eccezzjonijiet

1. *Illi x-xogholijiet mwettqa mill-konvenuti saru fl-ezercizzju tad-drittijiet lilhom moghtija bil-kuntratt ta' bejgh tal-15 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Dr.Christine Abela (Dokument EMDP1) u dan kif ser jigi spjegat aktar dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza. Jinghad fi kwalsiasi kaz dwar it-twieqi li d-dar inxtrat bis-servitu tal-prospett u li fi kwalsiasi kaz ix-xerrej inghata dritt li jiftah twieqi b'effett tal-klawsola numru 9, u dan ghalkemm f'ittra tat-22 ta' Marzu 2007 (dokument EMDP2) l-istess atturi jghidu "l-artikolu 9 tal-kuntratt kien intiz sabiex jaghti lill-kumpannija protestata l-jedd li*

tkabbar twieqi li kien gia jezistu dakinhar fid-dar akkwistata minnu, u mhux jiftah twieqi godda f'hitan li ma kienux esistenti u nbnew wara l-akkwist tad-dar". Dwar il-katusi jinghad ukoll li l-proprjeta akkwistata mill-konvenuti minghand l-istess atturi "enjoys the right of passage of drain pipes over the adjacent property";

2. *Illi dwar iz-zebgha fuq il-faccata jinghad biss li din saret bil-kunsens tal-inkwilin is-Sur Carmelo Testa li ghandu l-pussess tad-dar in kwistjoni u li, wiehed jifhem hu responsabbli ghall-maintenance u li kwindi seta' jaghti l-kunsens tieghu validament ghat-tizbigh u tal-faccata.*

3. *Illi ghandu jinghad ukoll li x-xogholijiet strutturali kienu saru bl-akkwijexxenza u bil-kunsens tas-sidien u li dakinhar li saru x-xogholijiet kien l-inkwilin BISS li kellu oggezzjoni, liema oggezzjoni izda giet bonarjament rizolta.*

4. *Illi fi kwalsiasi kaz, fit-18 ta' Gunju 2003 kien sar ftehim bejn il-partijiet dwar xi hsarat li kienu sehhew waqt il-kostruzzjoni tas-sulari addizzjonali li fihom infethu/tkabbru t-twieqi mertu tal-kawza u li gie pattwit li "Tenants and Owners are hereby accepting the sum of LM170 in full and final settlement of any claims for damages which both tenants and owners may have pursuant to the said works."*

5. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost u sussidjarjament ghall-eccezzjonijiet l-ohra jigi eccepiti li x-xogholijiet saru mill-konvenut in buona fede, bl-gharfien u l-akkwijexxenza tas-sidien li ma ghandhomx ghalhekk d-dritt li jitolbu l-eghluq tat-twieqi u/kew il-qtugh tal-katusi.*

6. *Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.*

7. *Illi l-eccezzjonijiet huma kollha indipendenti minn xulxin u kull wahda minnhom tinghata minghajr pregudizzju ghall-ohrajn.*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Rat id-digriet li bih gew nominati Perit Legali Dr Paul Gonzi u Perit Tekniku Mario Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr Paul Gonzi u l-Perit Tekniku Mario Cassar, fol 161 et seqq;

Rat in-nota ta' Environmental Management Design and Planning Limited, fejn talbu ghall-hatra ta' periti addizzjonali. (Vide fol 459)

Rat id-digriet taghha tal-15 ta' Gunju, 2016 fejn il-Qorti nnominat lill-Perit Ian Cutajar, il-Perit Godwin Abel u Dr Marisa Vella bhala Perit Legali bl-ispejjez provizorjament ghas-socjeta' konvenuta. (Vide fol 460)

Rat illi il-Qorti nnominat lil Dr Philip Magri in sostituzzjoni ta' Dr. Marisa Vella. (Vide fol 470)

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Philip Magri, il-Perit Godwin Abela u l-Perit Ian Cutajar, fol 485 et seqq;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Semghet it-trattazjoni mid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Maryanne Sant xehdet permezz ta' affidavit a fol 16 *et seqq* u permezz ta' affidavit iehor a fol 287 *et seqq* illi hija wahda mill-ko-propretarji tal-fond numru 152, Triq Eucharistic Congress, Mosta, li kien originarjament jifforma parti mill-fond adjacenti bin-numru 154, li kellu wkoll bieb separat. Spjegat li fil-15 ta' Jannar 2000 hija u huha kienu bieghu il-fond numru 154 lis-socjeta ntimata, liema fond kien diga mikri lill-koppja anzjani li kienu kugini ta' ommha u li kienu ilhom jghixu hemmhekk. B'referenza ghar-ritratt immarkat Dok M.4., spjegat illi l-parti tal-bini li qieghda fuq il-gebel hija l-fond numru 152, filwaqt li dik il-parti mizbugha bajda hija l-fond numru 154. Kompliet illi meta s-socjeta ntimata kien xtrat il-fond in kwistjoni, l-unika tieqa li kien hemm fil-hajt divizorju kienet it-tieqa li tirrizulta minn Dok

M.2, izda sussegwentement s-socjeta ntimata fethet diversi twieqi u rewwiehi fil-hajt divizorju minghajr il-kunsens taghha jew ta' huha. Fir-rigward tat-tieqa numru 6 li tidher f'Dok A anness mar-rikors guramentat, spjegat illi din qieghda fl-istess posizzjoni fejn kienet it-tieqi li tidher f'Dok M.2, bid-differenza illi twessghat konsiderevolment. Qalet illi inoltre twahhlu diversi pajpijiet tal-ilma u tad-drenagg mal-hajt divizorju mis-socjeta ntimata minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Spjegat illi meta nxtara l-fond 154 mill-intimata, kien hemm pajp wiehed biss ghall-uzu tal-istess fond, u cioe pajp ghall-ilma tax-xita li kien jinzel minn fuq il-bejt ghal gol-bir. Xehdet illi inolte nonostante l-fatt illi l-inkwilini konjugi Sant kienu irrifjutaw li jaghtu l-permess taghhom meta gew mitluba, s-socjeta ntimata zebghat il-faccata tal-fond numru 152 bl-istess kulur tal-fond numru 154.

B'referenza ghall-pagament li jaghmel referenza ghalih il-Perit Mariello Spiteri f'paragrafu 35 tal-affidavit tieghu spjega illi l-flus dejjem thallsu lil Charles Testa, minhabba danni li gew ikkagunati ghaliex kien dahal ammont ta' ilma fis-salott, fil-kamra tas-sodda u fil-logga tal-fond numru 152 fejn jghixu l-konjugi Testa, wara li l-bennejja tas-socjeta ntimata kien kkawzaw xi konsenturi fil-bini. Kompliet illi r-rikorrenti ffirmaw dan il-ftehim minhabba insistenza da parti tal-Perit Spiteri illi qal li kien lest li jhallas biss jekk ir-rikorrenti jiffirmaw il-ftehim.

Anthony Camilleri xehed permezz ta' affidavit a fol 34 *et seqq* u permezz ta' affidavit iehor a fol 290 illi u kkonferma x-xhieda moghtija minn ohru Maryanne Sant fiz-zewg affidavits taghha. Zied illi huwa sar jaf b'dawn il-fatti wara illi ohtu, li kienet giet informata min Charles Testa, qaltlu b'dak li qed jigri fil-hajt divizorju, u li ghalhekk kien mar fuq il-post biex jivverifika personalment.

Victor Sant xehed permezz ta' affidavit a fol 35 *et seqq* u permezz ta' affidavit iehor a fol 312 *et seqq* illi huwa sar jaf s-socjeta ntimata kienet qed tiftah twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152, li hu proprjeta ta' martu Maryanne Sant u huha Anthony Camilleri, minn martu. Spjega li hu u martu kienu marru fuq il-post in kwistjoni wara li kienu rcievew telefonata minghand il-konjugi Testa rigward dak li kien qed jigri. Xehed illi minhabba t-twieqi mifuthin abbuzivament mis-socjeta ntimata, l-bitha giet kompletament esposta, u l-kamra tal-fond 152 li taghti ghall-bitha tilfet il-privatezza taghha kompletament. Zied li dan isarraf f'telf ta' valur tal-proprjeta.

Spjega illi meta kien sar il-bejgh tal-fond numru 154, kien hemm zewg pajpijiet, li t-tnejn

kienu tal-katusi. B'referenza ghal Dok Vs1 spjega illi il-pajp immarkat bl-ittra A huwa pajp gdid maghmul mis-socjeta ntimata minflok il-katusi li kienu jservu ta' *conduit* ghall-ilma tax-xita minn fuq il-bejt ghall-bir fil-fond numru 154. Qal illi s-socjeta ntimata wahhlet ukoll tlett pajpijiet tad-drenagg vertikali mal-hajt divizorju, li huma mmarkati bhala B, C u D f'Dok VS1 u VS2. Qal ukoll illi s-socjeta ntimata wahhlet ukoll tlett pajpijiet orizzontali, mmarkati bhala G, H u K f'Dok VS.1 u VS.2 Zied li hemm pajpijiet ohra, li huma mmarkati bhala I, J, E, F u L f'Dok VS1 u VS2. Ikkonferma illi qatt ma kien hemm pajpijiet tad-drenagg fl-arja tal-fond 152. Qal ukoll illi s-socjeta ntimata zebghat il-faccata tal-fond 152 minghajr il-kunsens tas-sidien tal-istess fond, u nonostante illi l-konjugi Testa kienu qalulhom li ma jistghux jaghtu permess huma ghax m'humiex is-sidien.

Xehed illi d-disinn tal-fond numru 154 kien sar mir-rikorrenti flimkien mieghu u d-disinn kif jidher fuq Dok VS1 jirrifletti ezatt kif kien il-fond meta dan kien inxtara mis-socjeta ntimata. Qal illi a kuntrarju ta' dak li xehed il-Perit Mariello Spiteri, huwa dejjem jaf id-drenagg u l-*plumbing* taz-zewg proprietajiet bhala separate, tant illi l-barra mill-bibien taz-zewg hemm zewg *manholes,* wahda ghal kull fond. Qal ukoll illi mhux minnu li l-kuntratt tal-15 ta' Jannar 2000 kien jaghti lis-socjeta ntimata d-dritt ghall-ftuh fuq il-bitha tal-fond numru 152, ghaliex fil-verita qabel ma sar il-konvenju, l-Perit Spiteri kien qal illi kien bi hsiebu jizviluppa parti mill-bitha peress illi kienet kbira u kien f'dan il-kuntest li nkiteb il-paragrafu 9, izda ma kienx il-hsieb illi s-socjeta ntimata tinghata d-dritt tiftah twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152.

B'referenza ghal paragrafu numru 25 tal-affidavit tal-Perit Mariello Spiteri, xehed illi l-konjugi Testa kienu nformawhom illi kienu fethu kawza kontra s-socjeta ntimata fuq parir tal-avukat taghhom li kien qalilhom li kellhom ikunu huma li jifthu l-kawza u mhux l-ahwa Sant u Camilleri, u l-avukat taghhom kien konkordanti. Kien ghalhekk biss illi l-kawza ma kienetx infethet mill-ahwa. Spjega illi sussegwentement pero, saru jafu illi fil-verita, kienu r-rikorrenti odjerni li kellhom id-dritt jifthu kawza kontra s-socjeta ntimata, u li l-konjugi Testa ma kellhom l-ebda dritt li jaslu ghall-ftehim mas-socjeta ntimata galadarba huma kienu biss l-inkwilini. Ikkonferma wkoll ix-xhieda ta' martu Maryanne Sant rigward ir-raguni ghalfejn is-socjeta ntimata hallset danni lill-konjugi Testa.

Rigward dak li xehed il-Perit Spiteri fil-paragrafu numru 2 tieghu, qal illi m'huwiex minnu li z-zewg proprjetajiet kienu konnessi b'diversi bibien interni li gew maghluqa meta nbiegh il-fond numru 154, ghaliex fil-verita kien hemm bieb wiehed intern biss li jniffed iz-zewg fondi

li kien ilu maghluq ghal circa 39 sena qabel ma nbiegh il-fond numru 154 lis-socjeta ntimata. Xehed ukoll illi t-tieqa msemmija mill-Perit Spiteri f'paragrafu numru 4 tal-affidavit tieghu minn dejjem kellha quddiemha tlett hadid tas-sigurta ingassati fil-hajt, wahda vertikali u tnejn orizzontali, u l-Perit Spiteri kien beda jinserra l-hadida orizzontali waqt li l-konjugi Testa ma kienux id-dar.

In kontro-ezami xehed a fol 224 *et seqq*, a fol 227 *et seqq* u a fol 230 *et seqq* illi huwa minnu li Dok VS1 juri biss il-pjan terran ghax l-intenzjoni tar-rikorrenti b'dan id-dokumenti kienet biss illi juru sa fejn jestendi fuq wara tad-dar. Mistoqsi rigward l-ghalqa li tidher fuq dan ir-ritratt, ikkonferma li meta kienet inbieghet il-propjeta lis-socjeta ntimata kien hemm garaxxijiet taht l-art u mhux ghalqa. B'referenza ghal Dok VS2, xehed illi s-sigar qed jghattu l-pjan terran u t-tieqa tal-fond 154 taghti ghal fuq il-bitha tal-fond 152. Rigward id-dritt li kien gie moghti fil-kuntratt ta' bejgh biex jinfethu twieqi, spjega illi fil-fond 154 kien hemm bitha kbira hafna u s-socjeta ntimata kellha l-hsieb li tibni parti minnha peress li kienet tant kbira. Mistoqsi rigward il-klawsola fil-kuntratt ta' bejgh relatata mal-estensjoni tat-twieqi, qal illi din kienet tirreferi ghat-twieqi ezistenti li jidhru f'Dok VS2. Xehed illi din il-klawsola kienet intiza sabiex jekk is-socjeta ntimata tibni, kienet tkun tista' tiftah twieqi fil-kmamar il-godda fil-bitha biss ghal fuq wara tal-bini, u cioe illi jharsu ghal fuq il-garaxxijiet fuq wara.

Mistoqsi rigward il-kawza miftuha mill-konjugi Testa, xehed illi huma qatt ma kienu marru ghand l-avukat tal-konjugi Testa u li darba minnhom Charles Testa kien qalilhom li kienu tilfu l-kawza, minghajr ma kien qalilhom bil-ftehim li kienu waslu ghalih mas-socjeta ntimata. Mistoqsi huwa x'jifhem bil-kelma '*common drive'* li tissemma fil-kuntratt ta' bejgh xehed li din tirreferi ghad-*drive* li kienet tintuza minn garaxxijiet ta' terzi. B'referenza ghall-klawsola numru 9, xehed illi din ma kienetx intiza sabiex taghti lis-socjeta ntimata d-dritt illi tiftah twieqi fuq wara fuq il-garaxxijiet.

Ri-prodott a fol 233 *et seqq* xehed illi l-konjugi Testa kien marru jiehdu parir minghand avukat wahedhom minghajr il-presenza tar-rikorrenti u aktar tard ir-rikorrenti kienu marru ghand avukat iehor li kien ikkonferma li kienu l-konjugi Testa li kellhom dritt jifthu kawza kontra s-socjeta ntimata.

Carmel Testa xehed a fol 210 *et seqq* illi huwa jikri l-fond numru 152 minghand ir-rikorrenti u ilu nkwilin fl-istess fond flimkien ma' martu ghal circa hamsin sena. Xehed illi meta s-socjeta ntimata kienet akkwistat l-fond numru 154 kienet ghamlet xi xogholijiet ta' zvilupp u

kien twaqqa’ qisu sular mill-appogg. Xehed li qabel ix-xogholijiet mal-bitha tal-fond 152 kien hemm hajt tal-appogg u ma’ dan il-hajt kien hemm tieqa wahda biss fil-fond 154 li taghti ghal bitha tan-numru 152. Xehed illi hu u martu kienu bdew proceduri kontra s-socjeta ntimata sabiex taghlaq it-twieqi li kienu nfethu, liema kawza kienet giet transatta. Xehed illi ghalkemm mhux specifikat fil-ftehim, huwa kien ghamilha cara fil-kawza li kien l-inkwilin u mhux il-proprjeta tal-fond numru 152, u zied illi huwa ma kienx gharraf lir-rikorrenti bil-ftehim li ntlahaq mas-socjeta ntimata.

In kontro-ezami a fol 211 *et seqq* xehed illi r-rikorrenti odjerni ma kienux qalulu li ma jaqblux li jiftah kawza kontra s-socjeta ntimata. Spjega li l-ftehim kien sar ghaliex kien dahal l-ilma u ghaliex ix-xogholijiet kienu qed isiru bil-mod wisq.

Ri-prodott a fol 214 *et seqq* u a fol 220 *et seqq* xehed illi kien sar ftehim mas-socjeta ntimata peress illi l-haddiema taghha kienu uzaw mazza biex itaqbu l-hajt u ghalhekk kien dahal hafna ilma tax-xita fil-fond numru 152. Kompla li x-xogholijiet kienu jikkonsistu f’tibjid u spejjez ghall-bieb komuni bejn id-dar li kien tal-injam u li kien inqalla u sar tal-gebel. Qal li kien hemm darba ohra fejn gie kkompensat mis-socjeta ntimata, ghaliex wara li saru x-xogholijiet kien hemm numru ta’ konsenturi u ghalhekk kellhom jissahhu x-xorok, isir tibjid, u titbiddel linfa li kienet tkissret.

Rigward it-tieqa indikata bhala *“window at 2nd floor”* f’Dok EMDP1, xehed illi huwa dejjem jiftakar din it-tieqa maghluqa, u kien ilu joqghod fil-fond numru 152 ghal circa hamsin sena. Qal li sa fejn seta’ jara hu, din it-tieqa dejjem kienet imbarrat bil-gebel. Xehed illi l-kopja tal-verzjoni tal-kuntratt datat 28 ta’ Jannar 2006 li esebixxa hu (Dok CT1) tinkludi emenda bin-numru 3B li tikkonsisti f’zieda ta’ paragrafu.

In kontro-ezami a fol 221 xehed b’referenza ghal Dok CT1 u l-paragrafu gdid li rrefera ghalih li kien il-Perit Spiteri li ssugerixxa li jizdied u dan sabiex jaccertah li kemm jista’ jkun ikollu l-privatezza tieghu. Qal illi wara li kien gie ffirmat il-kuntratt EMDP3 il-Perit Spiteri kien mar minn jeddu d-dar tax-xhud sabiex jiffirma Dok CT1. Qal li ma jiftakarx ghalfejn ma kienx iffirma hu hdejn il-paragrafu l-gdid.

Il-Perit Mariello Spiteri xehed permezz ta’ affidavit a fol 291 *et seqq* illi s-socjeta ntimata kienet xtrat il-fond bin-numru 154 minghand ir-rikorreni permezz ta’ kuntratt datat 15 ta’ Jannar 2000, liema fond huwa adjacenti u sovrastanti ghal fond bin-numru 152 li ghadu

proprjeta tar-rikorrenti. Spjega li qabel il-fond numru 154 inbiegh, dawn iz-zewg fondi kienu konnessi permezz ta' diversi bibien interni li kienu gew maqghluq minhabba l-bejgh. Zied illi s-socjeta ntimata kienet xtrat ukoll zewg garaxxijiet bl-arja sovrastanti li kienu jmissu mal-proprjeta bin-numru 154, u li huma accessibbli minn Triq Ponsonby u mhux minn Triq il-Kungress Ewkaristiku.

Spjega li l-fond numru 154 minn dejjem kellu u ghandu twieqi li jaghtu fuq l-arja ta' dak li llum il-gurnata huwa l-fond numru 152, sew fil-pjan terran, fl-ewwel sular u anke fit-turretta li minnha kien hemm access ghall-bejt. Kompla li fil-pjan terran kien hemm bieb li jghaqqad il-fond 154 mal-fond 152 li kien inghalaq qabel ma giet mibjugha l-proprjeta, u illi s-socjeta ntimata kienet installat hadid mat-tieqa tal-pjan terran tal-fond 154 biex ma jkunx jista' jkun hemm access minn fond ghall-iehor. Qal illi l-ilma tax-xita li jaghti mit-terran tal-fond 152 ma jaqax ghal gol-fond 152, izda jaghti ghall-bir li jifforma parti mill-proprjeta tal-fond 154, u zied li d-drenagg taz-zewg fondi kien wiehed komuni u kien jghaddi minn gol-fond numru 152. Zied ukoll illi l-faccata taz-zewg fondi kienet minn dejjem wahda komuni minhabba l-arkitettura komuni li tghaqqad liz-zewg fondi.

Spjega li meta kien sar il-konvenju, s-socjeta ntimata kienet ghamlitha cara illi hija ma kienetx lesta li takkwista l-fond jekk ma johorgux il-permessi ta' zvilupp relattivi, u r-rikorrenti dejjem kienu jafu li s-socjeta ntimata kienet bihsiebha li testendi l-proprjeta vertikalment u li tbiddel l-uzu tal-proprjeta, fis-sens illi l-proprjeta tibda tintuza kemm bhala residenza u kif ukoll bhala ufficju professjonali u laboratorju.

Spjega li jidher bic-car li l-applikanti ta' PS 3814/00, u cioe r-rikorrenti, qatt ma kellhom f'rashom li xi twieqi jinfethu mill-bini li sar fuq il-garaxxijiet ghaliex li kieku, ai termini tal-ligi sanitarja, il-bitha nterna kien ikun irid ikollha daqs ta' sitt metri, u mhux ta' tlett metri kif filfatt gie mibni skont il-pjanti. Qal ukoll illi waqt li kienu qed isiru xogholijiet fil-garaxxijiet u fuq l-arja tal-istess garaxxijiet mibjugha lis-socjeta ntimata kienu thallew xi *bricks* nieqsa sabiex il-bennej ikun jista' jghaddi xi materjal zghir mill-poprjeta li ghandha access mill-fond numru 154. Xehed li peress li dawn il-fethet setghu gew interpretati bhala twieqi, ir-rikorrenti Sant kienu qalulu kemm il-darba sabiex il-bennej jaghlaq dawn it-twieqi mill-aktar fis possibli, u filfatt malli kien lesta johrog il-materjal zejjed tal-bini, il-bennej kien ghalaq dawn il-fethiet.

Xehed illi l-fond numru 152 huwa okkupat minn inkwilini li jigu mir-rikorrenti, u li kienu

fethu proceduri gudizzjarji kontra s-socjeta ntimata rigward twieqi, li huma identici ghal dawn il-proceduri hlief ghal kwistjoni tal-faccata. Spjega illi f'dawn il-proceduri, ir-rikorrenti Testa kienu avvicinaw lis-socjeta ntimata sabiex jitransigu, u filfatt kien intlahaq ftehim li kien gie ffirmat fis-28 ta' Jannar 2005, skont liema kellha tinghalaq it-tieqa sovrastanti l-washroom u mill-band l-ohra l-konugi Testa qablu li s-socjeta ntimata kellha dritt tghaddi katusi u pajpijiet minn fuq l-arja tal-bitha mal-estern tal-hajt tal-bitha, u li f'kaz li jinbnew sulari ohra fuq dawk eizstenti huma ma jsibu l-ebda oggezzjoni li jinfethu twieqi minn dawn is-sulari. Qal li ghaldaqstant kienet giet prezentata nota ta' cessjoni mill-konjugi Testa fil-31 ta' Jannar 2005.

Rigward il-pajpijiet xehed illi hafna minn dawn il-pajpijiet filfatt inaqsu s-servitu li kellu l-fond 154 fuq il-fond 152, u kellhom isiru sabiex id-drenagg li qabel kien jghaddi mill-fond 154 ghall-fond 152 jigi sseparat, u dan skont il-ftehim li kien gie milhuq mal-konjugi Testa. B'referenza ghal pajps B u C indikati f'Dok VS1 xehed illi dawn filfatt huwa pajpijiet tal-ilma tax-xita u minnhom qed jaqa' l-ilma tax-xita mill-parti tal-bejt li dejjem kellha dan id-dritt.Fir-rigward ta' pajp D xehed illi dan m'huwiex imqabbad kif indikat fid-disenn maghmul minn Victor Sant, ghaliex fil-verita dan il-pajp jghaddi gol-arja tal-fond numru 154 biex imbaghad jigi mormi minn go pajpijiet taht l-art tal-istess fond numru 154. Spjega li l-pajp A iservi bhala rewwieha ghal dranagg tal-fond 152, u l-pajpijiet l-ohra kollha indikati fid-disinn ta' Sant saru skont il-kuntratt. Zied illi l-bdil tal-pajpijiet kollha sar kollu a spejjez tas-socjeta ntimata.

Rigward il-faccata spjega illi peress li l-fond 152 dejjem kien jifforma parti mill-fond 154, il-faccata ta' dawn iz-zewg fondi huma arkitettonikament trattati bhala faccata wahda. Spjega li hu kien tkellem mal-inkwilin Testa a nom tas-socjeta ntimata u kienu ftehmu illi l-faccata tinzebagh kollha a spejjez tas-socjea ntimata.

In kontro-ezami xehed a fol 217 *et seqq*, a fol 222 *et seqq*, a fol 236 *et seqq*, a fol 239 *et seqq* u a fol 246 illi ma jidhirlux li qatt kellu *existing plans* tal-post kif kien qabel ma nbdew ix-xogholijiet ta' zvilupp, izda ghandu ritratti ta' kif kien qabel. B'referenza ghall-pjanijiet tal-proprjeta sottomessi mir-rikorrenti xehed illi dawn juru biss il-pjan terran. B'referenza ghar-ritratt immarkat EDMP01 xehed illi jiftakar li kien hemm fetha zgur u ma jiftakarx li kienet imbarrata. Rigward il-ftehim tal-2005 xehed illi huwa sar jaf illi Testa kien qed jitkellem mal-avukati tar-rikorrenti Sant biss mill-affidavit ta' Victor Sant prezentat fil-proceduri odjerni. Rigward l-istess ftehim xehed illi meta ffirmah u hallas id-danni, hu kien hallas ghall-hsarat tax-xita, tal-bieb li kellu jinghalaq u affarijiet ohra. Qal li l-ftehim kien gie ffirmat *in full and final settlement* u jirreferi wkoll ghall-kwistjoni tat-twieqi, u qal ukoll illi meta kien sar dan il-

ftehim hu ma kienx tkellem mal-konjugi Sant ghaliex huma ma kienux involuti fil-kaz. Qal li s-socjeta ntimata xtrat il-proprjeta, kien hemm bieb maghluq fil-gnien u iehor miftuh fl-entratura. Qal li meta kien sar l-access mill-Qorti kien hemm lest biss it-tieqa twila tal-ewwel sular u t-tieqa l-ohra li nghalqet.

B'referenza ghax-xhieda ta' Testa li qal li l-partijiet kienu ffirmaw verzjoni tal-ftehim tat-28 ta' Jannar 2008 li kellha paragrafu iehor mizjud fl-ahhar pagna, xehed illi l-unika kopja originali illi ghandu hu hija dik li kien ipprezenta u li ma jiftakarx li kien mar xi darba ohra ghand Testa sabiex jiffirma kuntratt b'emenda. Qal li ma jiftakarx li qatt xi darba kien hemm ftehim ma' Testa li t-tieqa tkun *opaque* izda minkejja dan parti mit-tieqa hija filfatt *opaque.* Qal illi meta sar il-ftehim l-ewwel u t-tieni sular fuq il-pjan terran kienu diga mibnijin. Rigward Dok EMDP3 spjega illi kienu ziedu filata fit-tieqa u ghalqu tieqa ohra, u dan skont il-klawsolu numru erbgha tal-ftehim.

Mistoqsi jekk it-tieqi li kien hemm fil-livell tal-bejt kienetx imbarrata meta nxtrat il-proprjeta wiegeb illi ma kienetx. Mistoqsi x'sar mit-twieqi wara li saru x-xogholijiet mis-socjeta ntimata xehed illi t-twieqi mmarkati bl-ittra X u l-ittra W fuq Dok 5 anness mal-affidavit tieghu baqghu l-istess, it-tieqa mmarkata bl-ittra Y inbidlet il-posizzjoni taghha u giet imkabbra u t-tieqa mmarkata bl-ittra Z tnehhiet u nfethet tieqa akbar banda ohra fl-istess hajt ghaliex minn turretta saret sular shih. Zied li barra dawn, illum il-gurnata fetah ukoll zewg twieqi godda fuq il-logga mmarkata bl-ittra X fiz-zewg sulari godda. Qal li filfatt huwa fetah sitt twieqi kompletament godda li jaghtu ghall-fond tar-rikorrenti, tlieta fuq kull sular, u tnejn minnhom huma relattivament kbar. Xehed illi huwa ma fetah l-ebda tieqa li taghti ghal fuq id-*drive-in* izda kien ghamel semplice fetha sabiex ikun jista' jahdem li mbaghad inghalqet.

Spjega li huwa ghamel sistema ta' drenagg indipendenti minn dik tal-fond numru 152, u bhala sistema ta' ilma tax-xita naqqas l-ammont ta' ilma li kien jaqa' fil-bitha tal-fond 152, u dan kollu sar skont il-kuntratt, u ghalhekk huwa kellu permess biex jaghmel dan. Mistoqsi rigward katusi ohra li zied hu, spjega illi kien hemm pajp tal-ilma tax-xita li minn wiehed ghamlu tnejn biex jitnaqqas l-ammont tal-ilma li jinzel. Qal illi meta xtara l-proprjeta kien hemm total ta' zewg katusi, u llum il-gurnata hemm erba' li jghaddu mill-proprjeta numru 152. Fir-rigward tal-pajp ta' drenagg li jidher fir-ritratt mmarkat Dok A anness mar-rikors guramentat spjega illi l-pajp tat-tarf fil-kantuniera bejn iz-zewg hitan, immarkat bi vlegga minnu, llum il-gurnata huwa rewwieha ghall-proprjeta numru 152.

Xehed illi fiz-zmien meta saret l-applikazzjoni ghall-izvilupp ma kienx normali illi tipprezenta pjanta biex turi l-istat tal-proprjeta kif inhu fil-prezent. Mistoqsi kemm kellha entraturi l-proprjeta meta xtraha, wiegeb illi kellha entratura wahda minn Eucharistic Congress Street. Mistoqsi jekk fetahx twieqi fuq il-garaxxijiet wiegeb fin-negattiv ghaliex ir-rikorrenti ma hallewhx.

In re-ezami a fol 243 *et seqq* u a fol 245 *et seqq* specifika illi t-twieqi godda kollha li ghamel kienu kollha fuq in-naha ta' wara taz-zewg fondi. B'referenza ghax-xhieda tieghu rigward il-katusi tal-ilma kjarifika illi l-ammont ta' ilma li llum il-gurnata jghaddi minn fuq il-fond numru 152 ghal gol-bir tas-socjeta ntimata naqas peress illi l-arja tal-bejt li kienet titfa f'dawn il-katusi naqset sostanzjalment ghaliex il-bejt huwa tlett metri meta qabel kien ghaxar metri. Xehed illi tella wkoll ghas-spejjez tieghu, ir-rewwieha tad-drenagg tal-fond 152.

Ikkonsidrat;

Illi din il-Qorti kienet appuntat lil Perit Tekniku AIC Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-ftuh ta' twieqi u l-moghdija ta' katusi li huma meritu ta' dawn il-proceduri. Wara l-access li zamm, u wara li ra l-provi prodotti mill-partijiet, il-Perit Tekniku wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

i. *"Fil-pjan terran ma nbidel xejn.*

ii. *Fil-livell tal-ewwel sular kien hemm tieqa li kellha wisa` ta' madwar metru u gholi ta' sitt filati, li minflokha infethet tieqa tawwilija ta' cirka 3 metri u gholja metru (erba' filati)- Tieqa mmarkata bl-ittra* ***A f'Dok. MP1)/MP2).***

iii. *Fiz-zewg sulari l-ohra sovrastanti, illi nbnew mis-socjeta` konvenuta, gew 'mibnija' zewg twieqi identici ghat-tieqa 'mibnija' fil-livell tal-ewwel sular* ***Dok.MP1)/MP2)/B,C****. Fuq il-hajt il-qasir 'inbnew' tlett twieqi* ***Dok. MP1)/MP2) D,E,F****.*

iv. *It-twieqi ezistenti li kien hemm qabel ma zviluppat il-propjeta` taghha s-socjeta` konvenuta kienu dawk li jidhru f'****Dok.MP2)*** *u mmarkati bl-ittri* ***Q*** *u* ***R****.*

v. *Rigward il-pajpijiet/katusi, jidher illi s-socjeta` konvenuti ziedet zewg pajpijiet oltre dawk li kien hemm qabel ma giet zviluppata l-propjeta` tas-socjeta` konvenuta, flimkien*

*ma' konnessjonijiet ghal mal-pajp tad-drenagg fil-livelli tat-tieni u t-tielet sular **Dok.MP2)/U/V.***"

Huwa principju kostantament abbracjat fil-gurisprudenza tal-Qrati Maltin, illi r-rapport ta' perit tekniku ma jigix facilment skarat. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Farrugia et vs Michael Arthur Williams et noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005:

> "*...f' materja ta' valur ta' prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, **il-giudizzio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika"** [App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998]. Multo magis meta, bhala fil-kaz prezenti, fl-assenza ta' rapport ta' perizji perizjuri li jghid il-kuntrarju, jew idghajjef il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku.*"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Arkitett u Inginier Civili Frank Giordemaina Medici noe vs Pio Camilleri** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003 intqal illi:

> "*...f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li "**sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux**" - "Dingli Estates & Co. vs Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2002.*"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Schembri vs Emanuel Caruana** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Ottubru 2003 gie rrilevat illi:

> "*...**l-opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi skartata mill-Qorti** (ara " Calleja vs Mifsud", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001), u, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Borg vs Falzon", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, **"konvinzjoni kuntrarja kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li m'ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami"** (ara, fl-istess sens, is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Saliba vs Farrugia", deciza fit-28 ta' Jannar, 2000).*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Grech vs Carmelo sive Charles Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' dicembru 1994 gie irrilevat illi:

> "[i]*l-kumpanija appellanti ma tistax tippretendi li din il-Qorti, xjenza proprja, tista' tiddipartixxi minn dak il-metodu li adotta l-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti.....**Kien l-obbligu preciz taghha li taghmel il-provi teknici necessarji...ghaliex meta taghmilhom...il-Qorti tkun f'posizzjoni li tipparaguna u taghzel.***"

Fuq vena simili, fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Grech et vs Lawrence Grech et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Settembru 2003 intqal illi:

> "*...bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-Qorti mhix marbuta li tacetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma **l-fehmiet ta' perit matur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet iżda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement***

li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli."

Il-Qorti rat illi l-partijiet m'humiex qed jiddisputaw il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku rigward l-istat ta' fatt tat-twieqi u katusi li saru mis-socjeta ntimata. Ghalhekk il-Qorti tqis illi ma tirrizulta l-ebda raguni ghalfejn il-Qorti ghandha tiskarta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku. Ghaldaqstant il-Qorti qed tadotta u taghmel taghha dawn il-konkluzjonijiet.

Ikkonsidrat;

Illi l-Qorti hatret ukoll Perit Legali sabiex jirrelata dwar l-aspetti legali tal-kaz in kwistjoni. Wara li semgha x-xhieda u ra l-provi prodotti quddiem, il-Perit Legal Dr. Paul Gonzi kien tal-opinjoni illi din il-Qorti ghandha tiddisponi minn dan il-kaz billi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-ftuh tat-twieqi ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152, izda tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta ntimata fir-rigward tar-rewwieha, kanen u katusi u l-bdil tal-kulur tal-faccata, tilqa' t-tieni talba limitatament billi tordna lis-socjeta ntimata sabiex fi zmien sitt xhur taghlaq l-aperturi kollha li fethet fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u tirritorna l-aperturi gja ezistenti ghall-kejl u posizzjoni precedent taghha, taht is-sorveljanza ta' perit nominandi a spejjez tas-socjeta ntimata, tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xogholijiet, a spejjez tas-socjeta ntimata, occorrendo bl-opra ta' perit nominandi, fil-kaz illi s-socjeta ntimata tonqos milli tottempera ruhha mal-ordni tal-Qorti, u tichad ir-raba' talba, b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lill-atturi f'kaz li s-socjeta' intimata taghmel xogholijiet fil-fond taghha li huma lesivi ghad-drittijiet propjetarji tal-atturi, bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta ntimata kif mitluba mir-rikorrenti.

Is-segwenti huwa ri-assunt brevi tal-konsiderazzjoni li waslu lil Perit Legali ghall-konkluzjonijiet imsemmija:

<u>Rigward it-twieqi</u>

"*…gie kkonstatat li qabel ma l-kumpannija intimata bdiet tizviluppa l-arja taghha, gja kienet tezisti xi forma ta' servitu` u cioe', gja kien hemm xi twieqi (ta' daqsijiet li jvarjaw) miftuha li jharsu ghal-fuq il-bitha interna 152 tal-atturi, u dan proprju tenendo kont tal-fatt accettat li l-proprjetajiet (152 u 154) kienu fil-passat jikkonsistu f'fond wiehed fejn b'access intern bejn iz-zewg proprjetajiet u ghalhekk huwa probabbli li dik is-servitu' kienet tnisslet bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi.*

… huwa car li l-ezistenza ta' servitu' ma taghtix id-dritt awtomatiku lill-fond dominanti li ikabbar jew jestendi il-piz ta' dik is-servitu. F'dan il-kaz, il-fatt li kienu jezistu xi aperturi, ma joholoqx dritt awtomatiku li jizdiedu n-numru ta' aperturi.

… sakemm is-socjeta' intimata seghtet zarmat dak li kien jezisit meta xtrat il-fond 154 hija setghet bniet hajt bl-istess servitu' li kienet tezisti qabel, izda wiehed ma jistax jassumi li kellha jedd awtomatiku tkabbar dik is-servitu` (kif fil-fatt ghamlet) – dan sakemm ma kelliex id-dritt li tkabbar dik is-servitu b'xi fakulta skond il-ligi (punt li ser jigi kkunsidrat aktar il-quddiem).

...kuntrarjament ghal dak li tikkonkludi s-socjeta intimata (vide para 10 tas-sottomissjonijiet finali taghha), il-kuntratt ta' bejgh li permezz tieghu hija xtrat il-fond 154 ma johloqx servitu' gdida fuq il-bitha interna tal-atturi izda biss jikkonferma li kienet tezisti is-servitu' ezistenti fuq il-bitha interna tal-152, liema servitu' kellha tibqa tapplika wara l-bejgh. <u>Id-dritt illi jinftehu twieqi "at the back of the property being transferred hereon" fl-Artikolu 9 huwa dritt li ma jirrelatax mal-bitha tal-152 in kwistjoni, izda li tirrelata man-naha ta' wara tal-proprjeta' 154 li giet trasferita permezz ta' dak il-kuntratt</u>. Jekk inhu minnu illi s-socjeta' intimata thallietx tgawdi id-dritt moghti lilha fil-kuntratt fir-rigward tal "back of the property tal-154" huwa mertu ghal kollox differenti u li mghandux jigi ttrattat f'din il-kawza.

…l-eccezzjoni tal-mera tolleranza m'ghandhiex tapplika ghal dan il-kaz tant illi, apparti li permezz ta' din il-kawza l-atturi qieghdin jaghmluha cara li mhumiex disposti jittolleraw il-ftuh tal-aperturi, huwa minnu wkoll illi l-aperturi jaghtu ghal fuq art li huwa gja zviluppat u li mhiex art vergni.

*… f'dan il-kaz wiehed bil-fors jasal ghall-konkluzjoni illi s-socjeta' intimata, bit-twieqi li fethet (tenendo kont tad-daqs mhux zghir taghhom u li huwa ferm akbar minn dak tat-twieqi li kienu jezistu qabel ma gie akkwistat il-fond 154) u bit-tieqa li kabbret hija ziedet jew ahjar, estendiet, dik is-servitu` ezistenti ta' prospett, liema twieqi certament jikkonsistu f'aperturi ohra fil-hajt divizjorju tal-gar (Artikolu 425) u li wara kollox jaghtu lis-socjeta' ntimata beneficcju ta' dawl, arja u introspezzjoni (anke jekk forsi mhux b'mod ampju) ghal fuq il-proprjeta' adjacenti tal-atturi, bir-rizultat li s<u>**-socjeta' ntimata ghamlet tibdil li taqqal izjed il-piz tal-fond servjenti**</u> (Artikolu 574). It-twieqi li fethet is-socjeta' ntimata ghandhom jitqiesu li aggravaw is-servitu`."*

Rigward ir-rewwiehi

"*…minkejja li l-atturi fethu din il-kawza sabiex jinghalqu ukoll ir-rewwieha li saru fil-hajt tal-bitha taghhom, liema rewwiha huma miftuha fuq proprjeta zviluppata (il-ghaliex mhiex art vergni izda hija bitha interna), ma ngabux provi li l-istess rewwieha qed joholqu xi tip ta' pregudizzju partikolari lill-atturi jew lill-inkwilin li jghix fil-fond tal-attur 152. Ghalhekk jidher li l-posizzjoni li hadet il-Qorti Civili fis-sentenzi surriferiti tista' tigi applikata ghac-cirkostanzi odjerni fir-rigward tar-rewwieha (izda mhux tat-twieqi) in kwantu mhux mehtieg li, f'dan l-istadju, ir-rewwieha li fethet is-socjeta' intimata jitnehhew, pero', jigi enfasizzat li dawn it-toqob ma jistghu qatt joholqu servitu', u jekk jirrizulta li dawn, 'l quddiem, ikunu ta' inkonvenjent insopportabbli lil min ikun fil pussess tal-fond 152 sottostanti, jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun jista' u jrid jizviluppa l-proprieta' tieghu biswit dawk it-toqob, dawn ikunu jridu jinghalqu.*"

Rigward il-pajpijiet

…l-fatt li minn zewg pajpijiet saru tlieta ma ghandux jigi kkunsidrat li arreka pregudizzju serju b'xi molestja gravi lill-fond ta' l-atturi u in fatti ma ngabet ebda prova mill-atturi (jew tramite l-inkwilini tal-fond 152) li dawn qieghdin isofru xi pregudizzju akbar fit-tgawdija tal-bitha 152 minhabba li zdiedu xi pajpijiet (bhal per ezempju b'xi hsejjes tal-ilma jew b'xi irwejjah). Ghaldaqstant, anke jekk teknikament u skond id-dritt jista' jinghad li s-socjeta' intimata okkupat minghajr kunsens parti ftit akbar mill-ispazju tal-arja tal-bitha tal-152 biz-zieda tal-pajpijiet, ma ghandux, tenut kont tal-fatt illi gja kien hemm servitu' sabiex pajpijiet tal-154 jinzlu minn mal-estern tal-hajt tal-154 (cioe' mal-hajt divizjorju tal-bitha interna tal-fond 152) u wkoll tenut il-principji tal-bwon vicinat u tat-tollerenza, iwassal ghal xi sanzjoni drastika li tinbidel is-sistema tad-dranagg jew pajpijiet fil-fond 154."

Rigward iz-zebgha tal-faccata tal-fond numru 152

…minkejja li wiehed ma jistax jassumi li l-kunsens tal-inkwilin huwa kunsens moghti mill-atturi, ma hemmx raguni ghalfejn il-verzjoni tal-Perit Spiteri mghandhiex tkun emnuta – u kwindi peress li l-faccata tal-152 u 154 huma arkitettonikament trattati bhala faccata wahda (u dan jidher ukoll mill-permessi esebiti fil-process li juru li l-MEPA kienet tikkunsidra z-zewg faccati flimkien) ma jidhirx li hemm raguni valida sabiex il-faccata tal-152 terga tinzebah

kulur iehor."

Ir-relazzjoni tal-Periti Perizjuri.

Fuq talba tas-socjeta ntimata, gew mahtura wkoll Periti Perizjuri sabiex jirrelataw dwar il-kaz. Il-Periti Perizjuri qablu mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku u Perit Legali, hlief fir-rigward tar-rewwieha, fejn il-Perit Perizjuri kienu tal-fehma illi "*…tali infrazzjoni m'ghandhiex tigi kkunsidrata bhala wahda sufficjentement gravi u filwaqt li jinzammu fermi il-principji hawn fuq elenkati u cioe` li tali rewwieha ma tista' qatt tikkostitwixxi servitu` u li ghandha tinghalaq f'kaz illi l-atturi jigu biex jizviluppaw ulterjorment il-bitha interna taghhom*."

Ikkonsidrat;

Huwa inkontestat illi l-fond numru 152, proprjeta tar-rikorrenti, u l-fond numru 154, proprjeta tas-socjeta ntimata, kienu xi darba proprjeta wahda. Il-fond numru 154 kien ukoll jappartjeni lir-rikorrenti, li kienu bieghu l-istess fond lis-socjeta ntimata. Huwa nkontestat ukoll illi l-fond numru 154 igawdi servitu ta' prospett u moghdija ta' katusi fuq il-fond numru 152, u dan filfatt jirrizulta wkoll mill-kuntratt ta' komprovendita stess.[1]

Jirrizulta illi waqt li s-socjeta ntimata kienet qed tizviluppa l-fond numru 154 hija fethet numru ta' twieqi addizzjonali li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152. Dan huwa inkontestat mis-socjeta ntimata. Il-punt ta' divergenza bejn il-partijiet filfatt m'huwiex dwar il-fatti, ghaliex it-tnejn jaqblu dwar il-ftuh tat-twieqi bhala stat ta' fatt. Il-pern tal-kwistjoni hija proprju jekk is-socjeta ntimata kellhiex id-dritt li tiftah dawn it-twieqi. L-istess jista' jinghad fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti dwar il-moghdija ta' katusi godda, il-ftuh ta' rewwieha u iz-zebgha tal-faccata tal-fond numru 152.

Ikkonsidrat;

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni taghha, s-socjeta ntimata eccepiet illi x-xogholijiet imwettqa minnha saru fl-ezercizzju tad-drittijiet lilhom moghtija permezz tal-kuntratt ta' komprovendita, stante illi l-fond inxtara bis-servitu tal-prospett u fi kwalsiasi kaz is-socjeta ntimata nghatat id-dritt li tiftah twieqi permezz tal-klawsola numru 9 tal-istess kuntratt, u anke fir-rigward tal-katusi jinghad illi l-fond mixtri minnha "*enjoys the right of passage of drain*

[1] Vide fol 268.

pipes over the adjacent property."

Minn nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta ntimata, ghalkemm taghmel referenza ghal fatt illi l-proprjetajiet in kwistjoni kienu t-tnejn posseduti mill-istess sidien meta l-fond gie trasferit, jidher illi tibbaza l-pretensjoni taghha mhux fuq l-ezistenza ta' servitu mahluqa bid-destinazzjoni tas-sid originali, izda fuq id-drittijiet li skont hi gew koncessi lilha fuq il-kuntratt ta' komprovendita.

Dak li trid tiddetermina din il-Qorti fir-rigward tat-twieqi miftuha mis-socjeta ntimata huwa ghalhekk jekk is-servitu ta' prospett rikonoxxuta fil-kuntratt ta' komprovedita, taghtix lis-socjeta ntimata d-dritt li tiftah twieqi godda jew tkabbar dawk ezistenti, u jekk il-klawsola numru 9 tal-istess kuntratt, taghtix lis-socjeta ntimata d-dritt li tiftah twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152 li hu proprjeta tar-rikorrenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph George Micallef vs Joseph Spiteri** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Ottubru 2005 inghad illi:

> ***"…l-fatt li proprjetarju ghandu dritt jizvillupa arja, u ghandu dritt jizvillupa l-fond tieghu kif jidhirlu hu, ma jaghtihx dritt, la li jipprovdi ghall-introspezzjoni ghal-fondi adjacenti, u lanqas li jiftah twieqi jew aperturi ohra ghal-fuq il-proprjeta' tal-gar. Lanqas il-fatt ta' sovraposizzjoni ma jaghti dritt lill-proprjetarju li jibni veranda jew jiftah twieqi fuq proprjeta' adjacenti.***
>
> ***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 orizontali, l-izvillup ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazzjoni 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.***
>
> ***Sid il-bitha ghandu l-proprieta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan.***"

Fuq l-istess vena, fis-sentenza fl-ismijiet **Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-23 ta' Jannar 2004 intqal illi:

"*Fil-qasam ta' dritt dwar servitu', tali servitu' huwa meqjus bhala eccezzjoni ghall-jedd ta' proprjeta' u ghandhom jitqiesu ghalhekk b'mod restrittiv, u ghalhekk fejn hemm dubju dwar il-limiti ta' tali servitu', dan ghandu jinghata tifsira kemm jista' jkun dejqa u zgur mhux kontra l-gid serventi;*

***Illi fir-rigward ta' ftuh ta' twieqi fuq btiehi ta' haddiehor, il-ligi 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. It-tnehhija 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'*;"**

Fir-rigward tat-tkabbir ta' twieqi ezistenti inghad fis-sentenza sucitata fl-ismijiet **Micallef vs Spiteri** illi:

"*Il-gurisprudenza hi konformi li t-tkabar u t-twessiegh ta' tieqa japprovaw is-servitu' li jkun gia esistenti, u kwindi huwa projbit. It-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuza u oneruza, u min ghamel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel.*

Ma jistax it-titolari ta' servitu' jippretendi estensjoni taghha billi l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba t-tibdiliet li jkunu saru. Ghax jekk hu veru illi l-krejazzjoni tas-servitu' titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta' dak is-servitu', il-kliem 'dak kollu li hu mehtieg' (Artikolu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi interpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu', u mhux in

riferenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti."

Kif intqal fis-sentenza sucitat fl-ismijiet **Magro et vs Borg et**:

"***…huwa principju ewlieni fil-ligi dwar servitu' li kull min ghandu jedd ghal servitu' ghandu jinqeda biha b'mod tali li ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas f'dak dominanti l-ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi.***

Biex wiehed iqis kif imiss l-estent 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;

Ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu' favur gid ta' haddiehor. 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."

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Rippard et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003:

"***Il-presenza ta' tieqa jew twieqi antiki li jaghtu ghal fuq il-bitha, ma jfissirx li jistghu jinfethu aperturi aktar, peress li dawn ikunu qed izidu s-servitu' fuq il-bitha. L-art 475 tal-Kodici Civili, fil-fatt, jghid li:***

"Kull min ghandu jedd ta' servitu' ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti."

> ***Kwindi, anke jekk dawn it-twieqi jistghu jfissru l-ezistenza ta' servitu', it-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuza u oneruza, u min ghamel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel…*"**

Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Dicembru 2012 fejn, fir-rigward ta' kaz fejn il-fond li jgawdi mis-servitu jkun gie demolit u rikostruwit, bhal ma gara f'dan il-kaz, gie rrilevat illi:

> **"*Kull min ghandu jedd ta' servitu ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.***
>
> ***Ghalhekk meta fond jigi rikostruwit, jistghu jinfethu aperturi li jikkostitwixxu servitu` fuq il-fond adjacenti bis-sahha ta` dritt ta` servitu` pre-ezistenti ghad-demolizzjoni, izda tali aperturi ma ghandhomx ikunu aktar gravuzi minn dawk li kienu jezistu qabel id-demolizzjoni.***
>
> ***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.***
>
> ***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.***
>
> ***Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur'. Li jfisser li kwalunkwe dubju f`dan is-sens ghandu jmur a favur is-sid tal-fond servjenti.*"**

Fir-rigward tas-sentenza fl-ismijiet **Julie Mazzitelli vs Charles Spiteri et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar 2003 li ghaliha taghmel referenza s-socjeta ntimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, il-Qorti tirrileva illi din is-sentenza m'hijiex applikabbli ghal kaz de quo, peress illi l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili **jirreferi ghal hitan ta' barra, u mhux ghal hitan divizorji.** Kif gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit Lupi et vs Rippard et** citata aktar il-fuq:

> "***Il-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika***, *fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.*
>
> ***L-permess biex jinfethu twieqi moghti bil-ligi fl-artikolu 426 tal-kodici civili japplika ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta' ta' terzi***."

Il-hajt fejn infethu t-twieqi in kwistjoni m'huwiex il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, izda jaghti ghall-bitha tal-fond numru 152. Ghalhekk huwa car illi l-artikolu illi jirregola l-kwistjoni odjerna huwa l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, u mhux l-Artikolu 426, fuq liema hija bbazata s-silta citata mis-socjeta ntimata fis-sentenza msemmija, u ghalhekk is-socjeta ntimata kellha bzonn il-kunsens tar-rikorrenti sabiex tiftah twieqi godda f'dan il-hajt.

Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ma jistghax jinghad illi dik il-klawsola tal-kuntratt ta' komprovendita li tghid illi l-fond numru 154 "*…enjoys the servitude of prospect over the adjacent property"* taghti lis-socjeta ntimata d-dritt illi tiftah twieqi godda li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152, jew li tkabbar jew twessgha t-twieqi ezistenti. Dan ghaliex, kif jidher mill-gurisprudenza hawn fuq citata, m'huwiex permess illi s-sid ta' fond li jgawdi minn servitu jestendi din is-servitu u jkomplu jtaqqal il-fond servjenti. Is-servitu ta' prospett li ghaliha taghmel referenza din il-klawsola tirrigwarda t-twieqi gja ezistenti, u ghalhekk is-socjeta ntimata ma tistghax tistrieh fuqha sabiex tiddefenti l-ftuh ta' twieqi godda, jew it-tkabbir ta' dawk ezistenti.

Is-socjeta ntimata teccepixxi wkoll pero illi apparti din il-klawsola, fil-kuntratt ta' komprovendita hija nghatat id-dritt li tiftah twieqi godda permezz tal-klawsola numru 9, li

taqra "*Vendors presently grant purchaser the right to open windows onto the common drive/space situated at the back of the property being transferred hereon.*" Bejn il-partijiet m'hemmx qbil rigward din il-klawsola. Filwaqt illi s-socjeta ntimata tikkontendi illi din il-klawsola taghti dritt li tiftah twieqi godda li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152, ir-rikorrenti jikkontendu illi l-*common space/drive* li ghalih issir referenza fil-kuntratt m'huwiex il-bitha nterna tal-fond numru 152, izda jirreferi ghad-*drive-in* u l-ispazju komuni li ghandu l-kumpless ta' garaxxijiet li jinsab fuq wara tal-proprjeta u mil-liema kumpless, is-socjeta ntimata akkwistat zewg garaxxijiet li jmissu minn wara mal-fond numru 154 mixtri mis-socjeta ntimata.

Rigward l-interpretazzjoni tal-kuntratti, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **John Zammit vs Michael Zammit Tabone pro et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1997 fejn intqal illi:

> "***Meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi" (Vol. XXXVI.i.191). Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza 'Sciberras Trigona vs Aneico' deciza fis-6 ta' Ottubru 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto". U f'dan il-kaz, kif jiddikjaraw u jaqblu lkontendenti, il-kliem fuq riportati huma cari u univoci – anke jekk huma jaslu ghall-konkluzjonijiet dijametrikament opposti dwarhom. Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mghoti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi konsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu…. Hija norma ta' interpretazzjoni stabbilita mill-ligi, illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni" (Vol.XXXIV.i.27).***"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Anton Spiteri vs Alfred Borg** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2000 intqal fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-kuntratti illi:

> ***"…hawn japplika l-principju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" ("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" - A. C. 30 ta' Marzu 1997)."***

Fis-sentenza fl-ismijiet **John Spiteri et vs Popeye Investments Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006 gie rrilevat illi:

> ***"kif ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet Elena Micallef v. E. Ciantar (Vol.X.345) deciza fit-3 ta' Jannar 1884 "quando sorgono difficolta' sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta; del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".***
>
> ***"Hawhekk opportun li jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta' kuntratti –***
>
> ***i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe (A.K. deciz 16 ta' Lulju 1973);***
>
> ***ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 talKodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fissens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall interpretazzjoni (Vol.XXXIV.i.p27). Linterpretazzjoni ghandha***

tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoko ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien ("J. Bartolo et v. A. Petroni deciza 7 ta' Ottubru 1997")".

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997)."

Kif gie osservat fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Zammit Endrich vs Direttur tax-Xogholijiet et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Mejju 1973:

"Provi orali imbaghad ma humiex ammissibbli kontra l-miktub hlief biex jigu delucidati xi punti oskuri fih jew f'kaz ta' impunjazzjoni tieghu, jew meta jigu offerti biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-partijiet fejn l-espressjonijiet miktuba jkunu gew espressi b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli mill-att. Meta ftehim ikun gie nkorporat fi skrittura, il-presunzjoni hija illi dak li riedu jiftehmu fuqu l-kontraenti gie nkorporat fiha u mhux lecitu illi wiehed mill-partijiet jinkludi fil-ftehim klawsoli ohra li ma jirrizultawx (App. Civili

> ***16/6/1958 Grech vs Said, Vol. XLIII.i.369(377) u sentenzi hemm citati)".***

Dwar dan, anke fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited vs L-Ghajn Construction Company Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2011:

> ***"…kif inghad fis-sentenza "Emmanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati" (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002) dan huwa wkoll konformi mal-principju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha."***

Bl-istess mod, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs John Bugeja** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003:

> ***"Illi imbaghad ferm assodat bhala principju ta' interpretazzjoni illi "contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur". Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga car ("Joseph Gatt vs Joseph Galea", Appell Civili, 14 ta' April 1975) u l-kontraenti ma jkunux jistghu jipprovaw permezz ta' testimoni dak li ma jirrizultax, jew jirrizulta eskluz, mill-istess kuntratt (Vol. XXXIX.iii.p855 u r-rassenja ta' gurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata."***

Inoltre, intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 illi:

> ***"...l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda."***

Illi l-Qorti rat illi fil-kuntratt ta' komprovendita issir referenza ghal "*common drive/space situated at the back".* Fil-fehma tal-Qorti, minn qari tal-kuntratt, jirrizulta illi hija l-

interpretazzjoni tar-rikorrenti li hija dik korretta, u mhux dik tas-socjeta ntimata, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Il-klawsola numru 9 taghmel referenza ghal "*common drive/space situated at the back of the property being transferred.*" Il-Qorti tirrileva illi *the back of the property being transferred* ma tistghax titqies illi hija l-bitha tal-fond numru 152, ghaliex fuq l-istess kuntratt is-socjeta ntimata akkwistat ukoll zewg garaxxijiet li jmissu mad-dar minn naha ta' wara u li skont il-kuntratt jifformaw parti ntegrali mill-fond li qed jinbiegh. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, ghall-finijiet tal-kuntratt, "*the back of the property being transferred*" jirreferi ghall-proprjeta inkluz il-garaxxijiet, u jeskludi illi din il-klawsola taghmel referenza ghall-bitha tal-fond numru 152.

2. Il-kliem "*drive*" u "*common space*" diga kienu gew intuzati fil-kuntratt, u cioe fil-klawsola numru 5, skont liema "*With respect to the said two garages purchaser is bound not to obstruct or block in any matter the drive-in and common space from they are also accessible…*" Dak jindika b'mod car illi l-*common space* li ghalih issir referenza huwa dak li relattiv ghall-garaxxijiet li jinsabu wara l-fond numru 154, u mhux ghall-bitha in kwistjoni;

3. Fi kwalunkwe kaz huwa car illi l-bitha tal-fond 152 ma tistghax titqies la bhala *common drive*, ghaliex hija bitha nterna u mhux *drive-in* ghall-vetturi, u lanqas ma tista' titqies bhala *common space* ghaliex il-bitha hija l-proprjeta esklussiva tal-fond numru 152 u m'hijiex kondiviza mal-fond numru 154.

Minn din ghalhekk isegwi fil-fehma tal-Qorti illi zgur ma jistghax jinghad illi l-klawsola numru 9 tal-kuntratt ta' komprovendita taghmel referenza ghall-bitha tal-fond numru 152.

Is-socjeta ntimata eccepiet ukoll illi fi kwalsiasi kaz huma nghataw kunsens biex izommu it-twieqi l-godda li fethu ai termini tal-ftehim tat-18 ta' Gunju 2003 fejn kien sar ftehim bejn il-partijiet dwar xi hsarat li kienu sehhew waqt il-kostruzzjoni tas-sulari addizzjonali u fejn l-inkwilini jew is-sidien kien accettaw is-somma ta' Lm170 *in full and final settlement of any claims for damages which both tenants and owners may have pursuant to the said works.*

Illi l-Qorti tirrileva li din l-eccezzjonali hija wahda fiergha. Huwa car li l-ftehim li taghmel referenza ghalih is-socjeta ntimata f'din l-eccezzjoni, ma kienx jittratta d-dritt tas-socjeta

ntimata li tiftah xi twieqi godda, **izda kien jirrigwarda sempliciment il-hsarat li kien gew arrekati fil-fond numru 152 a kawza tax-xogholijiet ta' zvilupp maghmula mis-socjeta ntimata, u dan anke kif jirrizulta mix-xhieda.**

Illi inoltre, ai termini tal-Artikolu 455 (2), is-servitu ta' prospett hija wahda kontinwa. Ghalhekk, ai termini tal-Artikolu 457, tali servitu titnissel, *inter alia,* b'titolu, u skont l-Artikolu 458, jekk dan it-titolu ma jirrizultax minn att pubbliku huwa null. Ghalhekk, peress illi l-ftehim tat-18 ta' Gunju 2003 m'huwiex att pubbliku, ma jistghax ikun il-kaz illi nissel xi servitu ta' prospett.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tas-socjeta ntimata illi x-xogholijiet strutturali saru bil-kunsens tas-sidien, il-Qorti tirrileva illi apparti li ma jirrizultax pruvat illi dawn ix-xogholijiet saru bil-kunsens tar-rikorrenti, kif gia inghad, is-servitu ta' prospett titnissel, *inter alia,* minn att pubbliku, jew bi preskrizzjoni. Kif gia inghad, ma jirrizultax illi s-servitu ta' prospett fir-rigward ta' twieqi godda tnisslet minn xi att pubbliku, u lanqas ma jirrizulta illi s-socjeta ntimata eccepiet xi preskrizzjoni akkwizittiva fir-rigward.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti tirrileva illi skont il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin**, aggravament minimu ta' servitu ma jwassalx ghas-sanzjoni ta' rimossjoni mill-Qorti.** Hekk per ezempju, fis-sentenza fl-ismijiet **George Mifsud vs Raymond Vella et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Gunju 2003:

> "***Kwantu ghal kwestjonijiet l-ohra, anke jekk teknikament u skond ir-rigur tad-dritt jista' jinghad li biz-zieda ta' pied tul tal-pipe servjenti lill-kcina bl-ilma shun, giet okkupata, minghajr id-debitu permess, parti mill-ispazju tal-fond ta' latturi, ma jistax fil-fehma ta' din il-Qorti, mehud ukoll qies ta' aspetti ta' tolleranza u esigenzi tal-bwon vicinat, iwassal ghas-sanzjoni drastika tar-rimozzjoni kontemplata mill-perit relatur. Tali zieda minimali ma tistax, fil-fehma tal-Qorti, titqies infrazzjoni talment gravi u skomda li ggib effett negattiv fuq id-dritt tal-proprjeta` ta' l-ispazju vantat mill-atturi. Kif intiz mid-duttrina moderna "il diritto del proprietario modernamente concepito ha perduto quel carattere di astratta assolutezza che lo rappresentava, in antico, 'usque ad inferos et usque ad sidera'. Il contenuto***

> ***del diritto del proprietario del suolo con rigwardo al sottosuolo e allo spazio sovrastanti si considera oggi strettamente connesso ad una valutazione concreta degli interessi alla rispettiva utilizzazione e in special modo alla esclusione dell' attivita` dei terzi in quegli spazi." - "Commentario breve al Codice Civile" - Cian u Trabucchi, Sesta Edizione, CEDAM, 2002);*"**

Wara li rat il-provi, il-Qorti hija tal-opinjoni li z-zieda ta' pajp tikkostitwixxi aggravement minimu, u ghalhekk taqbel mal-Perit Legali u Periti Perizjuri illi m'huwiex il-kaz illi l-Qorti tordna li jitnehha dan il-pajp. Fil-kaz taz-zebgha tal-faccata, il-Qorti taqbel ukoll mal-Perit Legali u l-Perit Perizjuri illi din hija kwistjoni minima, u ma tirrizultax il-htiega illi l-Qorti tordna illi l-faccata tar-rikorrenti terga tigi repristinata ghall-kulur li kienet a spejjez tas-socjeta ntimata.

Fir-rigward tar-rewwieha, il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Legali u l-Periti Perizjuri li peress li din tirraprezenta inkonvenjent minimu, mhux il-kaz li jigi ordnat li tinqala'. L-Qorti tirrileva pero li taqbel mal-Periti Perizjuri li din ir-rewwieha ma tistghax tikkostitwixxi servitu, u li ghalhekk ir-rikorrenti jkunu fid-dritt li jnehhuha jekk jizviluppaw il-proprjeta taghhom.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. **tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-ftuh tat-twieqi ghal fuq il-bitha tal-fond numru 152, izda tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta ntimata fir-rigward tar-rewwieha, kanen u katusi u l-bdil tal-kulur tal-faccata,**
2. **tilqa' t-tieni talba limitatament billi tordna lis-socjeta ntimata sabiex fi zmien sitt xhur taghlaq l-aperturi kollha li fethet fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u tirritorna l-aperturi gja ezistenti ghall-kejl u posizzjoni precedent taghha, u tinnomina lil Perit Godwin Abela sabiex dawn ix-xogholijiet isiru taht is-sorveljanza tieghu, a spejjez tas-socjeta ntimata,**
3. **tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xogholijiet, a spejjez tas-socjeta ntimata, taht is-sorvelljanza tal-istess perit Godwin Abela, fil-kaz illi s-socjeta ntimata tonqos milli tottempera ruhha mal-ordni tal-Qorti; u**

4. tichad ir-raba' talba, b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lill-atturi f'kaz li s-socjeta' intimata taghmel xogholijiet fil-fond taghha li huma lesivi ghad-drittijiet propjetarji tal-atturi.

L-ispejjez kollha kif mitluba mir-rikorrenti ghandhom ikunu a karigu tas-socjeta ntimata.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur