QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 21 ta' Ottubru, 2021.

Numru 18

Rikors numru 156/12/1 MCH

Pauline Mizzi u żewġha Joseph Mizzi

v.

Joseph Attard u martu Mary Concetta Attard u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2012 ġew kjamati in kawża Peter Schulte u martu Georgina Maria Schulte, u b'digriet tal-20 ta' April 2021 il-kawża tkompliet f'isem Georgina Maria Schulte flok Peter Schulte li miet waqt li miexja l-kawża

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqet l-attriċi fil-15 ta' Frar, 2012, u li jaqra hekk:

> "1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tas-sebgħa (7) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) (kopja tiegħu hawn

annessa u mmarkata **Dok X**), ir-rikorrenti akkwistaw b'titolu ta' *datio in solutum* parti mill-art magħrufa bħala "Tal-Ħawli" li tmiss mar-residenza tar-rikorrenti bin-numru dsatax (19) fi Triq San Dwardu, Birgu;

2. Illi l-imsemmija art hekk akkwistata tmiss ukoll man-naħa ta' wara tal-garaxx numru erbgħa (4) fi Triq San Dwardu, il-Birgu, li huwa wkoll proprjeta` tar-rikorrenti;

3. Illi l-intimati huma proprjetarji tal-proprjeta` bin-numru tlieta u għoxrin (23), ġieli indikata bl-ittra 'D' fi Triq San Dwardu, Birgu, fejn in-naħa ta' wara ta' din il-proprjeta` tal-intimati tmiss mal-art tar-rikorrenti hawn fuq imsemmija;

4. Illi l-bitħa fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta` tal-intimati ġiet imsaqqfa u l-intimati saru issa jaċċedu għal fuq is-saqaf tagħha anki permezz ta' taraġ; illi sussegwentement għat-tisqif tal-bitħa, l-intimati ma ħadux ħsieb jgħollu wkoll il-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti sa għoli ta' mill-inqas metru u tmenin ċentimetru (1.8m) kif trid il-liġi iżda, minflok, dawwru l-istess terrazin permezz ta' *railing* b'dan li l-intimati qegħdin iħarsu wkoll fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti;

5. Illi, inoltre, is-saqaf tal-kamra li nbniet fil-bitħa tal-konvenuti nbena b'mod li l-ilma tax-xita jaqa' għal fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-Artikolu 445 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll qegħdin jivvantaw dritt ta' servitu` ta' katusa u drains li jagħtu min-naħa ta' wara tal-proprjeta` tagħhom għal fuq l-imsemmija proprjeta` tar-rikorrenti u dan mingħajr ebda titlu validu fil-liġi.

6. Illi minkejja interpellati sabiex jirregolarizzaw il-binja tagħhom u sabiex ineħħu l-imsemmija katusa u drains u sabiex jgħollu l-ħajt diviżorju sal-għoli li titlob il-liġi, huma baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha tinfetaħ din il-kawża;

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara li s-saqaf tal-kamra li nbniet fil-bitħa tal-konvenuti nbena b'mod li l-ilma tax-xita minn fuq dak il-bejt jaqa' fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-Artikolu 445 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-proprjeta` tar-rikorrenti hija ħielsa minn kwalunkwe servitu` ta' katusi u drains li ġejjin mill-fond tal-konvenuti u għaldaqstant il-konvenuti ma għandhomx dritt jużaw l-istess;

3. Tikkundana u tordna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa, occorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, sabiex ineħħu u jeliminaw l-imsemmija katusa u drains u sabiex jiżguraw li ebda ilma

tax-xita ma' jaqa' minn fuq il-bejt tagħhom għal fuq il-proprjeta` tal-atturi;

4. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti, jgħollu l-ħajt diviżorju tan-naħa ta' wara tal-proprjeta` tal-konvenuti li jmiss mal-proprjeta` tal-atturi u dan sal-għoli ta' mill-inqas metru u tmenin ċentimetru (1.80m), occorrendo taħt is-superviżjoni tal-istess perit arkitett nominat minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Joseph Attard li in forza tagħha eċċepixxa:

"Illi l-allegazzjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kontradittur.

Illi l-esponenti biegħ il-proprjeta` in kwistjoni fit-30 ta' Jannar 2012 permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Alicia Agius, hawn anness u mmarkat Dok JA 1.

Illi għalhekk l-esponenti m'għandu l-ebda rapport ġuridiku mal-atturi fil-każ odjern peress illi l-proprjeta` in kwistjoni m'għadhiex tiegħu u għaldaqstant għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju."

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamati fil-kawża Hans Peter Schulte u martu Georgina Maria Schulte li in forza tagħha eċċepew:

"1. Illi permezz ta' digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti fl-10 ta' Mejju 2012, l-esponenti ġew kjamati fil-kawża hawn fuq imsemmija;

2. Illi permezz ta' din ir-risposta, l-esponenti qegħdin jagħtu ruħhom b'notifikat tar-rikors ġuramentat tal-atturi kif ukoll tal-avviż għas-smiegħ tal-kawża.

3. Illi permezz tal-kuntratt datat 8 ta' April tas-sena 1999, (Dok PS1) il-konvenuti Attard akkwistaw il-proprjeta` mertu ta' din il-kawża u ċioe` Zammit Buildings, Triq San Dwardu, Vittoriosa u ċioe` akkwistaw ukoll is-servitu` ta' apertura, tat-twaqqiegħ ta' l-ilma tax-xita u tal-komunjoni tad-drenaġġ versu l-beni sovrapposti, liema beni jinkludi l-għalqa in kwistjoni u għalhekk kif dejjem ġie deċiż minn dawn il-Qrati, ġja ladarba

il-konvenut dejjem kellu jedd għal bieb li jagħti għal fuq l-għalqa tal-attur, huwa dejjem kellu jedd li jinqeda bih ossija li joħroġ għal fuq l-istess platform u dan kif senjatament ġie deċiż fil-kawża *J.E.M Investments Limited vs. Dr Kevin Dingli et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Diċembru 2003.

4. Illi l-esponenti u l-konvenuti Attard kienu, kif huma sal-lum, ħbieb sew tant illi l-konvenuti Attard kienu għamlu ħabta jmorru jgħixu mal-esponenti u martu ġewwa l-Ġermanja kull sena jew kważi kull sena u jqattgħu ġranet magħhom ġo darhom.

5. Illi meta l-esponenti u martu ddeċidew li jiġu jgħixu hawn Malta, il-konvenuti Attard kienu ħallewhom jgħixu ġol-proprjeta` tagħhom f'Vittoriosa, u ċioe` l-proprjeta` in kwistjoni. Illi fil-fatt l-esponenti ilu jgħix hemm ma' martu għal snin twal u f''dawn is-snin wettaq ċertu xogħolijiet, senjatament l-estensjoni tal-platform li kellu fuq in-naħa ta' wara u li jagħti għal ġol-bitħa.

6. Illi l-esponenti, minn kemm ilhom jabita fil-fond in kwistjoni dejjem ħa d-dawl u kellu dritt ta' prospett, kif ukoll id-dritt illi joħroġ fuq l-istess platform imsemmi, b'dan illi x-xogħolijiet fuq l-istess platform, bl-ebda mod ma ggravaw is-servitu` li kellhom fuq il-proprjeta` tal-atturi, kif ser jiġi ppruvat ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża. Illi l-pożizzjoni tal-maisonette li tagħti għal fuq l-għalqa proprjeta` tal-esponenti jidher b'mod ċar fir-ritratti li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok PS 2 sa PS 4;

7. Illi f'Novembru tas-sena 2011, l-esponenti u l-konvenuti Attard ftehmu illi l-esponenti jakkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni u dana skond l-ittra tan-Nutar Dr. Alicia Agius hawn anness u mmarkat Dok PS 5. Illi permezz ta' kuntratt ppublikat fl-atti tal-istess Nutar Dr. Alicia Agius, datat 30 ta' Jannar 2012, liema kuntratt huwa hawn anness u mmarkat **Dok PS 6** l-esponenti akkwistaw il-fond in kwistjoni mingħand l-intimati Attard;

8. Illi għalhekk illum il-ġurnata, u ċioe` kważi xahar qabel ma ġiet intavolata l-kawża, l-esponenti saru, kif huma llum, is-sidien tad-dar in kwistjoni, sabiex l-atturi m'għandhom l-ebda rabta ġuridika mal-konvenuti Attard;

9. Illi skond il-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Jannar 2012, l-esponenti akkwista l-istess dar "*enjoying all such servitudes arising from its position*" Illi għalhekk jekk it-talba tal-atturi tintlaqa' d-drittijiet ta' l-esponenti għas-servitu` ta' dawl prospett u arja jiġu leżi b'dan illi huma ma jkollhomx id-dritt li jgawdu dak li dejjem kellhom, ossija li jieħdu dawl prospett u arja mill-veranda platform li tagħti għal fuq il-proprjeta` tal-atturi.

10. Illi in oltre, il-proprjeta` in kwistjoni dejjem iggwadanjat is-servitu` *ne luminibus officiatur* u għalhekk sid il-fond serventi ossija l-atturi

m'għadhom l-ebda dritt illi jġiegħlu sid id-dar, Peter Schulte, jtella' ħajt li ser tippreġudika d-dritt li għandu għall-mogħdija tad-dawl għal ġol-fond dominant.

11. Illi in oltre, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jixtieq jirrileva illi minn mindu l-atturi fetħu l-kawża kontra l-konvenuti Attard, huwa, ossija l-esponenti, min rajħ u sabiex juri l-bwona volonta' tiegħu lejn il-ġirien, ossija l-atturi, neħħa l-katusi li jagħtu għal ġol-għalqa tal-konvenuti, sabiex illum il-ġurnata t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-atturi ma teżistix.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

4. Rat illi b'digriet tat-18 ta' Lulju, 2012, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet talba tal-konvenuti li jressqu risposta ġuramentata ulterjuri;

5. Rat illi b'digriet tal-4 ta' Awwissu, 2014, l-imsemmija l-ewwel Qorti aċċettat li l-konvenuti jressqu risposta ġuramentata ulterjuri li biha eċċepew illi t-talbiet tal-atturi huma preskritti bil-preskrizzjoni trettenjali taħt l-Artikolu 2140 et seq. tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru, 2015, li in forza tagħha dik il-Qorti ddeċidiet il-kawża:

"billi tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti Joseph Attard li l-konvenuti Attard għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni imqajma mill-kjamati in kawża konjugi Schulte; tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-konjugi Schulte; u tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti u għal finijiet tat-tielet talba attriċi, tordna li l-kjamati in causa konjugi Schulte ineħħu l-parti tal-katusa rimanenti li tisporġi fl-arja tal-atturi u jkaħħlu t-toqba b'mod permanenti, u għal fini tar-raba talba l-Qorti tordna lil kjamati in causa konjugi Schulte ineħħu r-railing eżistenti skond ma jidentifika l-perit tekniku f'paragrafu 5.03 tal-ewwel relazzjoni tiegħu, u minfloku isir ħajt diviżorju tad-disa' pulzieri għoli 1.8 metru mill-għola livell tal-madum tal-art tat-terrazzin tal-atturi, imtella kif identifikat mill-istess perit tekniku fil-paragrafu 5.03. Dawn ix-xogħolijiet għandhom isiru fi żmien tlett xhur millum taħt id-direzzjoni tal-Perit Alan

Saliba imqabbad biex jissorvelja u jiċċertifika dan ix-xogħol, dan kollu spejjeż tal-konjugi Schulte.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-kjamati in causa Schulte mentri l-ispejjeż tal-konvenuti Attard jibqgħu bla taxxa minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari taż-żmien meta sar il-kuntratt u l-insinwar tiegħu u meta l-atturi ma setgħux ikunu jafu bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta saret il-kawża għax il-kuntratt ma kienx għadu insinwat."

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Permezz ta' żewġ kuntratti, wieħed tal-10 ta' Frar 1967 u l-ieħor tat-13 ta' Lulju 1970 l-atturi xtraw l-art li fuqha tinsab eretta r-residenza tagħhom. Meta sar il-qsim tal-wirt tal-awturi tal-atturi, sar kuntratt ta' datio in solutum datat 7 ta' Mejju 2008 atti Nutar Peter Fleri Soler fejn l-atturi ġew mogħtija "parti mill-għalqa magħrufa bħala "Tal-Ħawli" li tinsab wara l-garaxx numru erbgħa (4) fi Triq San Dwardu, Vittoriosa tal-kejl ta' ċirka ... 673.68m2 liema art tikkonfina mill-Punent u mil-Lvant ma' proprjetà tal-familja Zarb jew l-aventi kawża minnhom u mit-Tramuntana ma' l-hawn fuq imsemmi garaxx bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, kif delinjata bl-aħdar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument 'A'". Fl-ebda wieħed mill-kuntratti ma jissemma xejn li tali proprjetajiet kienu soġġetti għal xi forma ta' servitu favur proprjeta oħra konfinanti magħhom.

Ir-residenza tal-atturi tinsab biswit ir-residenza tal-konjugi Attard, 23 Triq san Dwardu Birgu, liema residenza tmiss fuq in-naħa ta' wara mal-għalqa li l-atturi akkwistaw bil-kuntratt ta' datio in solutum.

Il-konjugi Attard u l-konjugi Schulte kienu ħbieb antiki u fit-30 ta' Jannar 2012 il-konjugi Attard biegħu l-fond tagħhom lil konjugi Schulte. Qabel dan il-bejgħ ċioe fl-2005 l-ambjenti fuq in-naħa ta' wara tal-fond tal-konjugi Attard ġew alterati fil-parti li tmiss mal-għalqa tal-atturi, u huma dawn il-kambjamenti li huma l-kontezzjoni ta' bejn il-partijiet.

Kontumaċja tal-konvenuta Mary Concetta Attard

Jidher ċar mill-atti illi r-risposta ġuramenta għal kawża attriċi saret minn Joseph Attard waħdu bla ebda referenza għal martu. Ma hemm ebda mod kif din il-Qorti tista' tqis li l-konvenuta hi parti fl-eċċezzjonijet magħmula minn żewġha u għalhekk għandha titqies bħal kontumaċi f'dawn il-proċeduri għalkemm kif ser jingħad fl-osservazzjonijiet sussegwenti, din il-kwistjoni hi ta' importanza minima.

Leġittimu kontradittur

Din il-kawża hi magħrufa bħala actio negatoria servitutis li hi azzjoni reali petitorja magħmula minn sid li qed jivvanta li ma hemmx restrizzjonijiet fuq id-dritt assolut ta' proprjeta li jgawdi kontra sid ieħor li qed jivvanta tali dritt. L-azzjoni trid titressaq minn sid kontra sid. F'dan il-każ, l-azzjoni għandha titressaq kontra s-sid li qed jivvanta dritt ta' servitu u kif irriżulta mill-atti, meta saret il-kawża fil-15 ta' Frar 2012 sid il-fond 23 Triq San Dwardu kienu l-konjugi Schulte peress li l-kuntratt ta' trasferiment bejn il-konjugi Attard u Schulte sar fit-30 ta' Jannar 2012. Jista jiġi objettat illi l-kuntratt ta' bejgħ bejn il-konvenuti u l-kjamati fil-kawża ġie insinwat wara l-ftuħ tal-kawża ċioe` fil15 ta' Marzu 2012 iżda t-trasferiment bejn il-partijiet igħaddi mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt bejn il-partijiet u l-insinwa isservi biss l-iskop tal-pubbliċita reġa omnes. Għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi l-konjugi Attard ma humiex leġittimi kontraditturi f'din il-kawża għax kull eventwali deċiżjoni ma tistax tiġi enforzata fil-konfront tagħhom għax ma għandhomx aktar jeddijiet fuq il-fond mertu tal-kawża.

Konsiderazzjonijiet ta' dritt

Kif ġia intqal l-actio negatoria servitutis "tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù" (**Francesco Ricci**, "Corso Teorico-Prattico di Diritto Civile", Vol.**II**, UTET 1912; §473, p.619).

L-azzjoni attriċi hi bażata fuq żewġ artikoli tal-liġi ċioe` l-artikolu 445 li jgħid "Kull sid għandu jibni l-bjut tal-bini tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-ġar." L-atturi qed jinvokaw ukoll l-art. 427(1) Kodiċi Ċivili li jgħid illi, "Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-livell tal-bejt." Din l-aħħar ċitata disposizzjoni tirrigwarda l-kunċett ta' l-opramorta.

L-atturi ġabu prova illi huma l-proprjetarji tal-art in kwistjoni u illi minn eżami tal-kuntratti li juru t-titolu tagħhom ma hemm ebda ħjiel li l-proprjeta tagħhom hi soġġetta għal xi forma ta' servitu. Din hi l-prova li hu mistenni li jressaq attur f'kawża simili (ara **Joan Cachia vs Marianna Schembri**, PA 31/01/2003), u għalhekk issegwi t-talba li kull pretensjoni ta' tgawdija ta' servitu min terzi fuq il-proprjeta tal-atturi għandha tiġi miċħuda. Sta għalhekk għall-konvenuti li juru illi tassew jeżisti servitu (ara **Rosario Schembri et vs Joseph Demanuele**, PA 27/05/2004).

Is-servitu ta' stilliċidju

Dan hu l-ewwel ilment tal-atturi fil-konfront tal-konvenuti Schulte ibbażat fuq l-artikolu 445 tal-Kap. 16 fuq ċitat. L-atturi mhux jilmentaw illi ma għandhomx ibatu l-istilliċidju fejn il-liġi tippermetti dan minħabba l-fiżjonomija naturali geologika jew topografika ta' żewġ fondi li

tippermetti n-nixxiegħa tal-ilma tax-xita mill-fond f'livell għoli għal dak f'livell aktar baxx, iżda qed jilmentaw mill-fatt illi l-iżvilupp li sar fil-fond tal-konvenuti fl-2005 fejn issaqqaf parti mill-bitħa u sar bejt jew terrazzin li jagħti għal fuq l-art tal-atturi, irrenda kull nixxiegħa tal-ilma krejata b'dan il-mod, ta' natura artifiċjali għal fuq l-art tagħhom ċensurabbli a bażi tal-artikolu 445 tal-Kap. 16. Irriżulta mill-provi illi l-konjugi Attard kienu ġabu permess tal-MEPA biex jimmodifikaw l-ambjenti retrostanti għal fond 23 Triq San Dwardu, Birgu għalkemm inġiebet prova li l-ispejjeż għal modifiki tħallsu mill-konjugi Schulte. Dan jixhduħ il-konvenut Joseph Attard u l-kjamat Peter Schulte fis-seduti tas-6 ta' Mejju 2013 u 1 ta' Lulju 2013. Peter Schulte żied illi meta sar it-terrazzin jew bejt intalab permess verbali mingħand ċerta Concetta Key sabiex iwaħħlu katusa biex l-ilma tax-xita jinżel fuq l-art mertu tal-kawża. Il-permess intalab mingħand Concetta Key peress li s-sid preċedenti għall-atturi kienet oħt il-konvenuta Attard, Concetta Key. L-ilma tax-xita b'hekk kien jiskula mill-ambjenti l-ġodda permezz ta' drain pipe li jaqa' fl-għalqa biswit u taħt it-terrazzin żviluppat. Il-Qorti tqis bla ebda rilevanza kull permess verbali li seta' ingħata lil Schulte mis-sid preċedenti billi servitu simili ċioe` wieħed kontinwu u li jidher jitnissel bis-saħħa ta' titlu, preskrizzjoni jew destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi li ebda waħda minn dawn l-elementi ma ġiet pruvata mill-konvenuti.

Madankollu fil-mori tal-proċeduri dan id-drain pipe ġie imblukkat u dan fuq ammissjoni ta' Peter Schulte fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2013 li żied li l-ilma tax-xita mit-terrazzin ġie imdawwar biex jaqa' fil-bir tiegħu b'sistema separata. Jidher li għad hemm pero minkeb eżistenti li jisporġi fuq l-arja tal-atturi u b'hekk invada l-arja tagħhom. Hu minnu illi l-buon viċinat jirrikjedi illi ġarr għandu jissaporti inkonvenjenti żgħar li ma jirrekawx preġudizzju u hemm aspetti ta' tolleranza li għandhom jiġu kunsidrati skond il-fattispecie tal-każ. Pero din il-Qorti tqis illi l-kwistjoni hawn hi waħda ta' dritt. La darba irriżulta illi l-atturi qatt ma taw permess biex l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-konvenuti Schulte jitħalla jinżel fl-art tagħhom aktar u aktar permezz ta' pipe jew katusa intiża għal dan l-iskop, kull intromissjoni fl-arja tal-atturi ta' tali pipe jew katusa, kemm jekk imblukkata jew le, għandha tiġi imneħħija definittivament. Il-prinċipju hu illi sid ta' art għandu l-arja sovrastanti u sottostanti u ma għandux jassoġġetta ruħu għal inkonvenjent li jittollera intromissjoni, anki jekk ma hi ta' ebda użu għal min għamilha u ma kellu ebda dritt jagħmilha. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-perit legali li t-tolleranza għandha tissusisti sakemm is-sid ikun ser jiżviluppa l-art tiegħu. Il-Qorti tqis illi kemm jekk l-art tal-atturi hiex żviluppabbli jew le, għandu d-dritt sħiħ tal-godiment sħiħ tal-proprjeta tiegħu bla ebda intromissjoni jew eċċezzjoni ħlief dawk permessi mill-liġi. Il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-artikolu 323 tal-Kap. 16 għandu f'dan il-każ jirċievi preċedenza fuq kull nozzjoni oħra inkluż dak tal-buon viċinat. Il-buon viċinat fil-fehma ta' din il-Qorti jirrikjedi li l-kjamat in causa jirripristina l-arja goduta mill-atturi fl-istat oriġinali tagħha kif għandhom id-dritt u mhux iħalli sporġenza permezz ta' minkebb ta' pipe, twil kemm hu twil, fuq proprjeta ta' terzi li fuqha ma għandu ebda dritt. Il-Qorti tirreferi

għas-sentenza **Dr. Eric Mamo et vs Cheyl Wismayer** (App 26/01/2007) u tabbraċja l-insenjament fuq din il-kwistjoni.

Gully fil-bitħa tal-kjamati in causa

Dwar din il-kwistjoni l-atturi jilmentaw illi l-ilma mill-bitħa qed jiskula mill-gully għall-art tagħhom. Il-perit tekniku ikkonstata illi dan il-gully jinsab f'ħajt fir-rokna tal-bitħa il-fuq mill livell tal-ħamrija u l-ilma qed imur fil-ħamrija u jiskula għal għalqa tal-atturi. Il-gully innifsu mhux jieħu ilma. Il-perit tekniku ikkonstata illi ma jidher li hemm ebda drain qadim kif allegat mill-kjamat in causa Schulte li jitfa l-ilma fl-art tal-atturi iżda l-ilma jgħaddi minn bejn il-fili tal-ħitan u anki kieku kienu idjaq xorta kienu jispiċċaw fl-għalqa tal-atturi billi qiegħda f'livell aktar baxx. Il-Qorti tqis illi l-atturi ma għamlu ebda talba speċifika biex tiġi deċiża din il-kwistjoni fil-premessi u talbiet u għalhekk il-Qorti mhix ser tindirizzaha.

Opramorta

It-tieni lanjanza tal-atturi tirrigwarda n-nuqqas ta' opramorta mit-terrazzin għal proprjeta tal-atturi u li bħalissa l-konvenuti jistgħu liberament iħarsu għal fuq il-proprjeta tagħhom. It-terrazzin mibni mill-konvenuti u li illum jappartjeni lil kjamati hu bejt għal finijiet tal-liġi (ara **Enoch Buhagiar vs Joseph Mallia**, App 05/10/1998). L-ilqugħ li jrid il-liġi hu intiż biex jelimina l-introspezzjoni għal proprjeta ta' ħaddieħor. F'dan il-każ dan il-bejt hu aċċessibbli faċilment b'tarağ mill-kjamati in causa. Kif intqal fil-kawża **Michael Mifsud et vs Philip Mifsud et** (PA 07/02/2002, fost l-elementi li għandhom jiġu sodisfatti ai termini tal-artikolu 427 insibu (darba li jiġi stabbilit l-eżistenza tal-bejt f'livell aktar għoli mill-proprjeta tal-ġarr liema bejt hu faċilment aċċessibbli) li l-ħajt għandu jitħalla tal-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jilletta, b'għoli sa metru u tmien ċentimetru l-fuq minn wara l-bejt tal-post l-aktar għoli u jitħallas bi spejjeż tas-sid tal-post l-aktar għoli. Il-Qorti tqis li l-elementi kostitutivi għall-applikazzjoni tal-artikolu 427 japplikaw f'dan il-każ u għandhom jiġu segwiti. Il-Qorti tara li ma huma ta' ebda relevanza s-sottomissjonijiet tal-konvenuti u l-kjamati in causa dwar il-jedd tagħhom li jirċievu dawl, arja u prospett. Il-kawża attriċi tirrigwarda servitu ta' stilliċidju, sporġenzi fl-arja kontigwa u inalzament tal-opramorta skond il-liġi. Din hi l-bażi tal-azzjoni u l-Qorti hi marbuta tiddeċiedi in linea ma' dak mitlub.

Eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni

Il-kjamati in causa eċċepew il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi a bażi tal-artikolu 2140 et seq. tal-Kap. 16. Din l-eċċezzjoni ma fihix mertu peress illi l-artikolu 2140 jitkellem dwar preskrizzjoni akkwiżitiva ta' immobbli bid-dekors ta' għaxar snin pussess in buona fede mentri l-istess eċċezzjoni issemmi perjodu preskrittiv tal-azzjoni bid-dekors ta' tletin sena. In oltre l-istess eċċezzjoni tkompli tikkomplika ruħha meta l-istess eċċezzjoni tirreferi għall-artikolu 2140 et seq. liema eċċezzjoni tirrendi l-artikolu 2140 mhux wieħed definit iżda jista' jkun li hemm oħrajn

> applikabbli. Tali eċċezzjoni hi għal kollox indefinita u inaċċettabbli. Hu l-kompitu tal-konvenut li jidentifika bi preċiżjoni l-preskrizzjoni applikabbli u mhux kompitu tal-Qorti la li tipprova issib hi xi preskrizzjoni applikabbli jew tipprova tiddefinixxi hi x'irid ifisser il-konvenut b'eċċezzjoni daqshekk inċerta u infeliċi. Ara f'dan is-sens eżatt **Ruggiero Cali vs George Galea** (App 11.05/1956)."

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-kjamati in kawża Peter Schulte et li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "tirrevoka s-sentenza appellata b'dan illi fil-waqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Joseph Attard, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti u konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tal-attriċi appellati bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom."

9. Rat ir-risposta tal-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu li l-appell huwa infondat u għaldaqstant għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu u s-sentenza tal-ewwel Qorti kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.

10. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

11. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

12. Illi jirriżulta li l-kontendenti Mizzi u Schulte għandhom proprjeta` viċin xulxin ġewwa l-belt Vittoriosa, bil-fond tal-atturi jagħti fuq għalqa

kbira fuq wara wkoll proprjeta` tagħhom. Il-konvenuti saqfu l-bitħa tagħhom ta' wara, u kkonvertew is-saqaf f'terrazzin li jifrex direttament fuq l-għalqa tal-atturi. Flok għollew il-ħajt diviżorju, dawwru l-istess terrazzin permezz ta' *railing*, u t-terrazzin qed jiġi użat għad-divertiment tal-konvenuti. L-ilma li jaqa' fuq dan it-terrazzin ġie magħmul biex jaqleb għal fuq il-fond tal-atturi permezz ta' katusa. Il-konvenuti, dan l-aħħar, biddlu d-direzzjoni tal-ilma, pero`, ħallew il-katusa tisporġi għal fuq il-proprjeta` tal-atturi.

13. L-ewwel Qorti ċaħdet id-diversi eċċezzjonijiet li ġew sollevati mill-konvenuti, inkluż dik ta' preskrizzjoni, u ordnat it-tneħħija tal-katusa u li jittella' ħajt għal għoli li trid il-liġi bejn il-fond tal-konvenuti u l-għalqa tal-atturi.

14. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u prinċipalment iddefendew id-dritt tagħhom li jkomplu bl-introspezzjoni tagħhom billi jgħidu li l-għalqa tal-atturi hija żdingata u ma hijiex żviluppabbli għax tinsab barra miż-żona ta' żvilupp (ODZ).

15. Fuq dan il-punt, din il-Qorti tirrileva li, milli jidher, l-għalqa tal-atturi hija f'żona skedata, u kif irrelata l-perit tekniku maħtur mill-ewwel Qorti biex jassistiha fl-indaġini tagħha, skont il-*policies* u ċ-ċirkolari viġenti maħruġa mill-Awtorita` tal-Ippjanar, il-probabilita` li jinħarġu permessi għal żvilupp fuq din l-art hija remota. Dan kollu, pero`, hu rrilevanti għall-kwistjoni mertu ta' din il-kawża. Il-punt legali huwa li sid ta' fond ma jistax

ikollu introspezzjoni fuq proprjeta` ta’ terzi sakemm ma jgawdix minn servitu` legali. F’dan il-każ, ma saritx prova li l-fond tal-konvenuti jgawdi dritt ta’ servitu` għal fuq l-art tal-atturi, u allura l-introspezzjoni li qed issir bħalissa hija llegali. Din l-introspezzjoni tista’ wkoll, ’il quddiem, toħloq (forsi) servitu` bil-preskrizzjoni akkwiżittiva u għalhekk altru li s-sid għandu interess li jara li dan ma jsirx.

16. Il-konvenuti jgħidu li l-introspezzjoni ma toħloq ebda preġudizzju għall-atturi peress illi l-għalqa proprjeta` tagħhom hija żdingata, ħadd ma jgħammar fiha u lanqas ma tintuża għal xi mumenti ta’ mistrieħ da parti tal-atturi. Dan ukoll huwa rrelevanti. L-ewwel nett, huwa biss f’każ ta’ rewwieħa li l-ġurisprudenza tippermetti li tinfetaħ fuq art mhux żvillupata – u mhux terrazzin imdaqqas!

17. Fit-tieni lok, il-liġi, meta tittratta s-servitujiet legali, timponihom b’mod tassattiv, u timponi kejl matematiku li ma jippermetti ebda ġustifikazzjoni. Il-kwistjoni tal-preġudizzju ġiet diskussa *funditus* minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet “**Alfred Mizzi v. Frank Corso**”, deċiża fit-8 ta’ Mejju, 2003. Il-kuntest seta’ kien differenti, pero`, il-prinċipju li d-distanzi legali jridu jiġu osservati senz’altru huwa l-istess. Fost ħwejjeġ oħra, din il-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet (ir-riferenza għal sentenza preċedenti li magħha din il-Qorti ma qablitx, hija “**Carmel Zammit v. Anthony Sultana**”, deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta’ Jannar, 1994):

"14. Fl-ewwel lok, fl-istess sentena dik il-Qorti qalet hekk:

> *"Rigward id-distanzi mill-gallarija (fuq il-faċċata) li bena l-konvenut: Hu pprovat li l-konvenut ma żammx id-distanzi li kellu jżomm mill-fond tal-attur. Dan hu kejl matematiku li ma jippermetti ebda ġustifikazzjoni" (enfasi ta' din il-Qorti)*

15. Issa, ma ngħatat l-ebda raġuni għaliex id-distanza legali imposta fl-Art. 443 (ta' żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju) kellha tiġi osservata fuq il-faċċata – bħala kejl matematiku li ma jippermetti ebda ġustifikazzjoni – u ma intużax l-istess kriterju fil-konfront tat-twieqi ta' wara. Fir-rigward ta' dawn it-twieqi, dik is-sentenza addottat il-kriterji imfissra fis-silta ċitata mill-appellanti – meta bħala fatt id-dispożizzjoni tal-liġi ma tiddistingwi xejn bejn twieqi fuq il-faċċata u twieqi fuq in-naħa ta' wara tal-bini".

16. Fit-tieni lok, din il-Qorti jidhrilha li l-Artikolu 443 tant hu ċar, in kwantu jistabilixxi distanza legali faċilment aċċertabbli, li ma jagħtix lok, u m'għandux bżonn, ta' ebda eżerċizzju ta' interpretazzjoni biex wieħed isib x'kienet l-intenzjoni tal-leġislatur(ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawża fl-ismijiet "Charles Caruana -vs- Giuseppe Gauci et" deċiża fl-10 ta' Jannar 1991). L-intenzjoni tal-leġislatur hija ċara biżżejjed. Meta l-leġislatur impona ċerti distanzi minimi legali li għandhom jiġu rispettati f'dawn l-aperturi li jkunu viċin l-ħajt diviżorju, huwa ried jillimita f'ċerta miżura d-dritt assolut ta' proprjeta`, fl-interess reċiproku taż-żewġ proprjetarji tal-fondi kontigwi. Billi din il-limitazzjoni tiġi imposta fil-konfront ta' fond a vantaġġ tal-fond kontigwu, kien proprju għalhekk li l-leġislatur ipoġġi d-disposizzjoni tal-liġi relattiva fit-Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, eżattament fis-sub-titolu I li jitkellem fuq is-servitujiet maħluqa mil-liġi.

17. L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u ċerti biex kulħadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi għandu. Jagħmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku. Fi kliem ieħor, il-ġar m'għandux għalfejn jipprova li qed isofri preġudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinżammx mill-proprjetarju kontigwu. Diversament, wieħed mhux biss imur kontra l-kelma ċara tal-liġi – ħaġa li timpedixxi l-ermanewtika legali – iżda wieħed jikkreja sitwazzjoni ferm inċerta, b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli ċari u fissi imposti b'liġi jiġu soġġettati għal interpretazzjonijiet soġġettivi dwar l-eżistenza o meno ta' preġudizzju.

18. Fit-tielet lok, il-Qorti tagħmel riferenza għat-tagħlim dottrinali ċitat fir-risposta ta' l-appell tal-appellati fosthom dak tal-Baudry-Lacantinerie fil-Volum "Dei Beni" f'paġna 766 fejn jingħad, b'riferenza għad-distanza li għandha tinżamm fit-twaħħil ta' siġar, illi:-

> *"Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregudizio o meno".*

18. Minn dan jidher ċar li s-sottomissjonijiet tal-konvenuti fir-rigward ma għandhomx bażi legali. L-għalqa hija proprjeta` tal-atturi li għandhom dritt jużawha kif u meta jridu. L-atturi għandhom dritt jinsistu li l-proprjeta` tagħhom tkun il-hin kollu libera minn piżijiet li jistgħu jostakolaw l-użu u l-iżvilupp tagħha. Kwindi tara li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward hija ġusta.

19. Fil-kuntest tal-katusa tal-ilma, jiġi rilevat illi s-servitu` ta' stilliċidju ma jippermetix li sid ta' fond jidderiġi l-ilma tax-xita fuq il-fond tal-ġar, avvolja dan jista' jkun f'livell aktar baxx. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (allura presjeduta mill-mibki Imħallef Riccardo Farrugia) fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Giuseppe Gatt v. Salvatore Gauci et**", deċiża fit-28 ta' April, 1972, is-servitu` legali li huwa msemmi fil-Kodiċi Ċivili tassoġġetha l-fond f'livell inferjuri li jirċievi l-ilma u l-ħwejjeġ li jiġu <u>naturalment</u> (mingħajr il-fatt tal-bniedem) mill-fond superjuri, u s-sid tal-fond dominanti ma jista' jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitu` tal-fond aktar fil-baxx. Issa, kif osserva l-perit tekniku, il-katusa m'għadhiex tiffunzjona, pero`, fadal parti minn din il-katusa li għadha tisporġi 'l barra mill-ħajt diviżorju għal fuq il-proprjeta` tal-atturi. Din ukoll għandha titneħħa kif ordnat l-ewwel Qorti.

20. Fl-aħħar nett, għandu jingħad li fir-rikors tal-appell tagħhom, il-konvenuti ma ressqu ebda lment marbut maċ-ċaħda mill-ewwel Qorti tal-

eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, u din il-Qorti, għalhekk, ma għandhiex aggravju x'tidħol biex teżamina.

21. Dwar il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti Schulte fejn hemm dikjarat li huma xtraw il-fond bis-servitu` ta' twaqqigħ ta' ilma, dan il-kuntratt sar bejn il-konvenuti u l-atturi ma kinux parti fih, u *del resto* huma servitu` favur il-beni sovvrapposti u mhux relatat mal-fond tal-atturi. Ir-referenza għal dan il-fond fil-kuntest tal-kwistjoni mertu ta' din il-kawża, hija wkoll irrilevanti.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-kjamati fil-kawża billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-termini ta' tliet xhur impost mill-ewwel Qorti jibdew jiddekorru mil-lum, u flok il-perit Alan Saliba, peress illi ma għadux jaħdem fil-privat, taħtar għall-istess skop lill-perit Elena Borg Costanzi.

L-ispejjeż tal-kawża in prim'istanza jitħallsu kif ordnat l-ewwel Qorti, filwaqt li dawk marbuta ma' din it-tieni istanza jitħallsu kollha mill-kjamata fil-kawża Georgina Maria Schulte.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
rm