QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
It-tmienja u għoxrin (28) ta' April 2022

Rikors Numru 648/2016 FDP

Fl-ismijiet

Carmelo Calleja (K.I.358958M)
Victoria Calleja (K.I. 513456M)

Vs

Godfrey Zammit (K.I.758856M)
Monica Zammit (K.I.116660M)
Maria Concetta Schembri (K.I.006625)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Awissu 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti Carmelo Calleja u Victoria Calleja talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru 110, Canon Road, Santa Venera, liema fond għandu fuq wara żewġ btieħi liema aċċess tagħhom huwa esklussivament mill-fond tal-proprjeta' tal-atturi. Illi l-fond hija proprjeta' tagħhom kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Dupuis tat-22 ta' Diċembru 1983 li qiegħed jiġi anness bħala* ***Dok CVC 1****.*

    2. *Illi l-proprjeta' tal-atturi hija proprjeta` fil-livell terran, u hija sottostanti l-proprjeta` tal-konvenuti ġewwa 1, Triq il-Parroċċa, Santa Venera.*

3. *Illi l-konvenuti b'mod abuziv u illegali u mingħajr il-kunsens u/jew l-awtorizazzjoni tal-atturi, wettqu sensiela ta' xogħlijiet fil-proprjeta` 1, Triq il-Parroċċa, Santa Venera, fosthom:*

   i. *Fetħu żewġ aperturi li jagħtu għal fuq bitħa proprjeta' tar-rikorrenti atturi hekk kif jidher mir-ritratti hawn annessi bħala* ***Dok CVC 2*** *u* ***Dok CVC 3****.*

   ii. *Fetħu u bnew gallarija li tagħti fuq arja proprjeta` tal-atturi hekk kif jidher fir-ritratt anness bħala* ***Dok CVC 4****.*

   iii. *Fetħu apertura oħra li tagħti għal fuq il-bitħa l-oħra ossija 'shaft' proprjeta` tal-atturi kif jidher mir-ritratt hawn anness bħala* ***Dok CVC 5****.*

4. *Illi permezz ta' dawn ix-xogħolijet eżegwiti mill-konvenuti jew min minnhom u/jew minn persuni mqabbdin minnhom, il-konvenuti nvadew l-arja tal-btieħi tal-proprjeta` 110, Canon Road, Santa Venera tal-atturi, u dan mingħajr il-kunsens u/jew l-awtorizazzjoni tal-istess atturi.*

5. *Illi għalhekk dawn ix-xogħlijiet huma abużivi u illegali, tant li qegħdin servew biex ikkrejaw servitujiet ġodda u aggravaw servitujiet ġja eżistenti bi preġudizzju serju għall-istess rikorrenti atturi, u dan meta l-konvenuti ma kellhom ebda dritt joħolqu servitujiet ġodda jew jaggravaw is-servitujiet ġja eżistenti.*

6. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Jgħidu għalhekk il-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, l-għala din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex taqta' u tiddeċiedi li -

1. *Tiddikjara li t-tliet aperturi u l-gallarija u/jew liema minnhom, li nfetħu fil-proprjeta` 1, Triq il-Parroċċa, Santa Venera għal fuq il-proprjeta` tal-atturi 110, Canon Road, Santa Venera u li huma indikati fit-tielet paragrafu ta' dan ir-rikors ġuramentat u fir-ritratti Dok CVC 2 sa Dok CVC 5 inklużi, saru b'mod abużiv u llegali, u mingħajr l-awtorizazzjoni jew permess tal-atturi.*

2. *Tordna konsegwentament lill-konvenuti sabiex jagħlqu kwalsiasi apertura jew tieqa, kif ukoll sabiex jagħlqu u jneħħu l-gallarija hawn fuq imsemmija u indikati fit-tielet paragrafu ta' dan ir-rikors ġuramentat u fir-ritratti Dok CVC 2 sa Dok CVC 5 inklużi, u dan entro terminu qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti u prevja u jekk hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat.*

3. *Tawtorizza lill-atturi, fin-nuqqas li l-konvenuti jeżegwixxu x-xogħlijiet entro t-terminu prefiss skont it-tieni talba, sabiex jagħmlu ix-xogħlijiet skont it-tieni talba a spejjeż tal-konvenuti, u dan prevja u jekk hemm bżonn, taħt is-sorveljanza tal-perit arkitett nominat mill-Qorti;*

2. Rat illi fit-12 ta' Settembru 2016 l-intimati **Godfrey Zammit, Monica Zammit u Maria Concetta Schembri** irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

   1. *Preliminarjament l-eċċepjent Godfrey Zammit mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, billi huwa la huwa proprjetarju u lanqas ma għamel xogħolijiet fil-fondi mertu tal-kawża.*

   2. *Preliminaijament ukoll, dan il-ġudizzju mhux integru billi, kif jafu tajjeb ir-rikorrenti, il-fond 1, Triq il-Parroċċa, Santa Venera, jappartjeni fi proprjeta' sħiħa lill-eċċepjenti Maria Concetta Schembri, u ż-żewġ uliedha Monica Zammit u Maria Schembri. Inoltre, illum parti minn dan il-fond ġiet trasferita, u tappartjeni, lil terzi.*

   3. *Fil-mertu, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.*

   4. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-aperturi murija fir-ritratti (ħlief għal waħda) ma nfetħux fil-kors tax-xogħolijiet imsemmija mir-rikorrenti, waqt li dak li jirreferu għalih bħala 'terrazin' jinsab mibni għal kollox fil-proprjeta' tal-eċċepjenti Monica Zammit u Maria Concetta Schembri.*

   5. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju wkoll, l-eċċepjenti sidien għandhom dritt jużaw is-shaft għall-arja u s-servizzi meħtieġa fil-fondi tagħhom.*

3. Rat illi fit-12 ta' Settembru 2016, l-intimati ippreżentaw kontro-talba fejn talbu is-segwenti:

   Illi l-esponenti Monica Zammit u Maria Concetta Schembri għandhom bi proprjeta' l-fond 1, Triq il-Parroċċa, Santa Venera, sovrappost għall-proprjeta' tar-rikorrenti rikonvenzjonati bin-numru 110, f'Canon Road, Santa Venera.

   Illi missier l-esponenti Monica Zammit, u żewġ l-esponenti l-oħra Maria Concetta Schembri, kien ta' permess lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex, b'tolleranza u mingħajr ebda jedd legali, jwaħħlu tank tal-ilma fuq il-bejt tal-fond proprjeta' tal-istess esponenti.

   Illi l-esponenti Monica Zammit u Maria Concetta Schembri diġa' interpellaw diversi drabi, u b'diversi modi, lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex ineħħu dan it-tank tal-ilma minn fuq il-bejt tagħhom, u kwalunkwe pajpijiet u komunikazzjonijiet aċċessorji għalih imwaħħlin b'tolleranza fil-proprjeta' tal-istess esponenti.

   Illi minkejja dan, sal-lum ir-rikorrenti rikonvenzjonati naqsu li jagħmlu dan, u għadhom qed iżommu l-istess tank u komunikazzjonijiet abbużivament u mingħajr ebda jedd legali fil-proprjeta' tal-esponenti.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti rikonvenzjonati Carmelo Calleja u Victoria Calleja qed iżommu b'mod abbużiv u mingħajr ebda jedd legali tank tal-ilma, u l-komunikazzjonijiet aċċessorji għalih, fil-proprjeta' tal-esponenti Moncia Zammit u Maria Concetta Schembri;

(ii) konsegwentement, tikkundanna lill-istess rikorrenti rikonvenzjonati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom minn din il-Qorti, ineħħu l-istess tank tal-ilma u l-komunikazzjonijiet aċċessorji minn kull fejn jinstabu mwaħħla fl-ambjenti tal-fond tal-esponenti;

(iii) tawtorizza lill-esponenti sabiex, fin-nuqqas, jagħmlu huma x-xogħolijiet kollha meħtieġa għal dan l-iskop bi spejjeż tal-atturi rikonvenzjonati.

4. Rat illi fit-3 ta' Ottubru 2016, ir-rikorrenti **Carmelo u Victoria Calleja** irrispondew għal dak mitlub fil-kontro-talba billi:

   1. *Illi preliminaijament, il-kontrotalba tal-konvenuti hija nulla, monka u mingħajr ebda effett legali stante l-fatt li hija nieqsa mill-avvviż ai termini tal-Artikolu 156 tal-Kap 12, b'applikazzjoni tal-Artikolu 398 tal-Kap 12.*

   2. *Illi preliminarjament u assolutament mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, it-talbiet kontenuti fil-kontrotalba talbiet huma infondati fil-fatt u fjd-dritt minħabba li m'għandbom xejn x'jaqsmu mal-kawża odjerna. Jekk il-konvenuti jridu jipproċedu dwar l-allegata irregolarita li teżisti minħabba t-tank tal-ilma, huma għandhom jindirizzaw dana permezz ta' kawża separata u mhux ma' din il-kawża, illi tittratta ħwejjeġ totalment estrani għat-talbiet tal-konvenuti. Hawnhekk, si tratta ta' talba petitorja mentri l-kontrotalba tal-konvenuti a rigward it-tank tal-ilma, jekk hu każ ta' tolleranza, si tratta ta' talba possessorja u għalhekk il-konvenuti Zammit u Schembri ma' setgħu qatt għamlu il-kontrotalba kif għamlu;*

      Illi l-Artikolu 396 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u l-Proċedura tagħmilha ċara illi kontrotalba trid tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur. Huwa evidenti illi it-talbiet tal-konvenuti m'għandom xejn x'jaqsmu mal-każ odjern billi mhux ġejjin mill-istess kuntratt u mhux ġejjin mill-istess titolu;

3. *Illi fuq il-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa stat ta' fatt l-imsemmi tank ta' ilma ilu fl-istess lok għal deċenni, u dan ukoll kif jidher mill-kawża ta' spoll merbuħa mill-atturi kontra l-istess konvenuti fl-ismijiet Carmelo Calleja et vs Godfrey Zammit et (rikors 390/2007/1) deċiża fil-11 ta' Frar 2014 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri), u għalhekk it-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju, it-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għalhekk, it-talbiet kontenuti fil-kontrotalba għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

5. Rat illi l-kjamata fil-kawża **Maria Schembri** fil-11 ta' April 2018 irrispondiet bis-segwenti:

    1. *It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.*

    2. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-aperturi murija fir-ritratti (ħlief għal waħda) ma nfetħux fil-kors tax-xogħolijiet imsemmija mir-rikorrenti, waqt li dak li jirreferu għalih bħala 'terrazin' jinsab mibni għal kollox fil-proprjeta' tal-konvenuti Monica Zammit, Maria Concetta Schembri u l-eċċepjenti Maria Schembri.*

    3. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju wkoll, l-eċċepjent u s-sidien l-oħra għandhom dritt jużaw is-shaft għall-arja u s-servizzi meħtieġa fil-fondi tagħhom.*

    4. *Inoltre, dan il-ġudizzju mhux integru billi parti minn dan il-fond kien inbiegħ u trasferita, w illum jappartjeni lil terzi.*

    5. *Inoltre wkoll u għal kull buon fini, l-eċċepjenti tiddikjara li taqbel mat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti Monica Zammit u Maria Concetta Schembri.*

    Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi:

6. Rat ix-xhieda ta' **Victoria Calleja**, mogħtija fl-14 ta' Frar 2017. (fol 37)

7. Rat ix-xhieda tal-**Perit Claire Vassallo** mogħtija fit-22 ta' Marzu 2017 (fol 43).

8. Rat ix-xhieda tal-**Perit Claire Vassallo** mogħtija fit-23 ta' Mejju 2017 u rapport minnha redatt fit-23 ta' Marzu 2007 u ppreżentat fix-xhieda tagħha (fol 49).

9. Rat ix-xhieda ta' **Oliver Magro** mogħtija fit-23 ta' Mejju 2017 w id-dokumentazzjoni minnu ppreżentati relatati mal-Permess Nru 2748/04 (fol 53).

10. Rat ix-xhieda ta' **Monica Zammit** mogħtija fit-23 ta' Mejju 2017 (fol 62).

11. Rat illi, fuq talba tar-rikorrenti, fl-20 ta' Lulju 2017 ġiet appuntata l-Perit Marie Louise Caruana Galea.

12. Rat ix-xhieda tal-Perit Tekniku nominata mill-Qorti, **il-Perit Marie Louise Caruana Galea** mogħtija fl-14 ta' Novembru 2017 (fol 71) u r-rapport minnha redatt u maħluf dakinhar (fol 76) .

13. Rat ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea mogħtija fis-6 ta' Jannar 2018 (fol 97).

14. Rat ix-xhieda ta' Monica Zammit mogħtija fl-14 ta' Frar 2018 (fol 99).

15. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Monica Zammit datata 8 ta' Marzu 2018 (fol 101).

16. Rat it-talba tar-rikorrent, li in vista tat-tieni eċċezzjoni, talbu l-kjamata fil-kawża ta' Maria Schembri, liema talba ġiet milqugħa fit-8 ta' Marzu 2018 (fol 100).

17. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fis-6 ta' Ġunju 2018, fejn in vista tar-raba' eċċezzjoni tal-kjamati in kawża u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, ir-rikorrenti qed jippreżentaw ir-rċerki dwar it-trasferimenti mis-sena 2000 tal-kjamata in kawża, li juru li l-konvenuta u l-kjamata in kawża ittrasferew biss l-appartament numru 2, first floor level lil terzi (fol 111).

18. Rat illi fis-6 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, fatt rikonfermat fit-8 ta' Ottubru 2019.

19. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fit-8 ta' Ottubru 2019.

20. Rat l-affidavit ta' **Godfrey Zammit** ippreżentat fid-29 ta' Novembru 2019 (fol 123).

21. Semgħet ix-xhieda ta' Carmelo Calleja in kontro-eżami mogħtija fit-30 ta' Settembru 2020 (fol 132).

22. Rat li fil-mori tal-każ, il-mertu tal-kontro-talba ġie riżolt bejn il-partijiet, amikevolment, u anke tneħħa t-tank. Dan ġie verbalizzat fil-verbal datat 24 ta' Novembru 2020 (fol 151).

23. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Ian Cutajar** mogħtija fid-9 ta' Frar 2021 (fol 153).

24. Rat ix-xhieda ta' Godfrey Zammit in kontro-eżami datata 15 ta' Ġunju 2021 (fol 166).

25. Rat li r-rikorrenti eżebew nota ppreżentata fil-15 ta' Ġunju 2021 bil-prermess ta' żvilupp PA 02748/04 bil-pjanta uffiċjali relattiva (fol 171).

26. Rat li permezz ta' nota ippreżentata fil-15 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti ċedew l-atti fil-kawża limitatament u unikament fil-konfront ta' Godfrey Zammit iżda jżommu ferm fil-konfront tal-konvenuti l-oħra.

27. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fit-3 ta' Settembru 2021 fejn iċċaraw l-ilment tagħhom dwar tweqi u galleriji li allegatament saru mill-intimati.

28. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2021, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub tal-partijiet.

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Carmelo Calleja u Victoria Calleja ippreżentata fit-3 ta' Settembru 2021 (fol 175).

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Godfrey Zammit u Monica Zammit ippreżentata fit-2 ta' Frar 2022 (fol 183).

31. Rat illi fit-2 ta' Frar 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

32. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tat-terran Numru 110, Canon Road Santa Venera. Dan għandu bitħa interna u shaft żgħir li jservi għall-imsemmi fond u l-fondi sovrastanti.

33. Jirriżulta, li l-konvenuta Monica Zammit u Maria Concetta Schembri (li mietet fil-mori tal-każ) u l-kjamata fil-kawża Maria Schembri, huma l-proprjetarji tal-appartamenti sovrastanti għat-terran tar-rikorrenti. Madankollu, wieħed minn dawn l-appartamenti huwa mibjugħ lil terzi.

34. Jirriżulta li l-intimata Monica Zammit wettqet xogħolijiet konsistenti f'żewġ aperturi li jagħtu għall-bitħa tar-rikorrenti (Dok CC2 u Dok CC3) kif ukoll gallarija (Dok CC4). Jirriżulta li nfetħet apertura wkoll li tagħti għal fuq il-bitħa ossija is-shaft proprjeta' tar-rikorrenti.

35. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fl-14 ta' Novembru 2017 a fol 76 tal-proċess. F'dan ir-rapport ġie ikkonstat li, dwar l-apperuti f'Dok 2 u Dok 3 għandhom kejl sporġenti għal ġol-bitħa ta' avarija ta' 0.01m miż-żewġt itruf, fejn dak li nbena jisporġi anqas minn dak li ġie approvat. Ġie kkonstatat ukoll li, t-tul taċ-ċint tat-terrazin li jagħti għal fuq ix-xaft għandu avarija ta' 0.12m fejn dak li nbena huwa itwal minn dak approvat. Id-differenza hija ta' 3.65% itwal fuq il-kejl approvat. Ġie kkonstatat ukoll li l-qisien l-oħrajn indikati f'Dok 2, ukoll għandhom avarija minn dak indikat f'Dok 3, iżda fejn tidħol kejl ta' kemm sporġa mal-linja tal-bini t-terrazzin għal ġox-xaft, dan

huwa anqas minn dak approvat. Ġie wkoll konkluż li fix-xaft numru 2, it-twieqi approvati huma skont il-pjanta approvata PA2748/04, fix-xaft numru 1, it-twieqi murija huma skont il-pjanta approvata PA2748/04, u t-terrazzin fix-xaft numru 1, huwa anqas minn dak approvat fil-pjanta PA2748/04.

36. Għad-domandi in eskussjoni, il-Perit Marie Louise Caruana Galea wieġbet fix-xhieda tas-16 ta' Jannar 2018, li t-twieqi li jidhru fir-ritratti fol 83 sa fol 90 iħarsu fuq is-shaft u t-terrazzin. Iżda, dawn jirriżultaw li nfetħu skont il-permess relattiv bin-numru PA2748/04. Referebbilment għall-katusi, il-Perit wieġbet li ma ġietx nominata bħala espert biex tagħmel verifiki dwar dan.

Ikkunsidrat

37. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu li jiġi dikjarat li l-aperturi u l-gallariji magħmula mill-intimati saru b'mod abbużiv u llegali peress li qed jikkrejaw servitujiet li jaggravaw il-proprjeta` tar-rikorrenti. Għaldaqstant, qed jintalab li l-aperturi u l-gallarija in kwistjoni, mertu ta' din il-vertenza jitneħħew.

38. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepew preliminarjament li Godfrey Zammit mhuwiex il-leġittimu kontradittur. Ġie eċċepit ukoll, preliminarjament, li l-ġudizzju mhuwiex integru stante li l-fond numru 1 Triq il-Parroċċa Santa Venera jappartjeni lil Maria Concetta Schembri u liż-żewġ uliedha Monica Zammit u Maria Schembri. Fil-mertu, ġie sostnut, li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li l-aperturi murija fir-ritratti, ħlief għal waħda ma nfetħux fil-kors tax-xogħolijiet imsemmija mir-rikorrenti. Inoltre`, ġie eċċepit li t-terrazin jinsab mibni għal kollox fuq proprjeta` ta' l-intimati, u li huma għandhom dritt jużaw ix-xaft għall-arja u servizzi meħtieġa fil-fondi tagħhom. L-intimati ippreżentaw kontro-talba fejn sostnew li diġà iterpellaw diversi drabi lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex ineħħu t-tank tal-ilma minn fuq il-bejt tagħhom, u kwalunkwe pajpijiet u aċċessorji għalih imwaħħlin. Għalhekk, fit-talba rikonvenzjonali, qed jintalab li jiġi dikjarat li r-rikorrenti rikonvenzjonati qed iżommu b'mod abbużiv mingħajr ebda jedd legali, tank tal-ilma fil-proprjeta` ta' Monica Zammit u Maria Concetta Schembri. Konsegwentement, ġie mitlub li r-rikorrenti rikonvenzjonati jneħħu l-imsemmi tank tal-ilma.

39. Fir-risposta għall-kontro-talba, ġie sostnut, li l-kwistjoni tat-tank tal-ilma m'għandha x'taqsam xejn mal-każ odjern, u kellhom jipproċedu b'każ separat dwar dan, dan għaliex l-Artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara li l-kontro-talba trid tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur. Inoltre`, ġie eċċepit ukoll, li l-imsemmi tank tal-ilma ilu fl-istess lok għal deċenni, kif jidher mill-kawża ta' spoll 390/2007/1 deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Frar 2014, mirbuħa mir-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

40. Ir-rikorrenti permezz tal-proċedura odjerna, qed jisħqu li l-intimati permezz tax-xogħolijiet eżegwiti u l-ftuħ ta' aperturi u gallarija fuq il-btieħi appartenti lill-istess rikorrenti, invadew l-arja tal-btieħi tar-rikorrenti, b'hekk dawn ix-xogħolijiet servew biex jiġi kkreati servitujiet, dan meta r-rikorrenti ma kellhomx dritt joħolqu servitujiet ġodda jew jaggravaw is-servitujiet diġà eżistenti. Konsegwentement, qed jintalab li dawn ix-xogħolijiet saru b'mod abbużiv u llegali u qed jintalab li jitneħħew.

41. Mill-banda l-oħra, l-intimati fir-risposta u kif ukoll fir-risposta tal-kjamata fil-kawża, jinnegaw dan, anzi jsostnu li huma bħala sidien għandhom dritt jużaw ix-xaft għall-arja u għas-servizzi meħtieġa fil-fondi tagħhom. Ġie sostnut ukoll li t-terrazin jinsab mibni u jesporġi fuq il-proprjeta` tagħhom, u li waħda biss mill-aperturi infetħet fil-kors tax-xogħolijiet imsemmija u indikati mir-rikorrenti.

L-Ewwel eċċezzjoni preliminari

42. Ġie eċċepit preliminarjament, li Godfrey Zammit mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dan il-każ stante li mhuwiex proprjetarju u lanqas għamel xogħolijiet fil-fondi mertu tal-vertenza odjerna.

43. Jirriżulta permezz ta' nota tar-rikorrenti datata 15 ta' Ġunju 2021, eżebita fl-atti, li r-rikorrenti ċedew l-atti tal-kawża limitatament fil-konfront ta' Godfrey Zammit iżda jżommu ferm it-talbiet kif dedotti fil-konfront tal-intimati l-oħra.

44. In vista tas-suespsot, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari.

It-Tieni eċċezzjoni preliminari

45. Fit-tieni eċċezzjoni, ġie eċċepit, preliminarjament li l-ġudizzju mhuwiex integru billi l-fond 1, Triq il-Parroċċa Santa Venera jappartjeni fi proprjeta` sħiħa lil Maria Concetta Schembri u liż-żewġ uliedha Monica Zammit u Maria Schembri. Ġie eċċepit ukoll, li dan l-imsemmi fond ġie trasferit u llum il-ġurnata jappartjeni lil terzi.

46. Jirriżulta, li ġiet kjamata fil-kawża Maria Schembri, li kellha l-opportunita` tippreżenta r-risposta tagħha, b'hekk, il-ġudizzju huwa integru.

47. Għaldaqstant, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni preliminari.

Il-mertu tal-kontro-talba

48. Il-mertu tal-kontro-talba kien jikkonċerna t-tank ta' fuq il-bejt ta' l-intimati. Peress li fil-mori tal-każ, il-mertu tal-kontro-talba ġie riżolt bejn il-partijiet amikevolment, tant li anke tneħħa l-imsemmi tank, il-mertu tal-kontro-talba jinsab eżawrit. Dan jirriżulta mill-verbal datat 24 ta' Novembru 2020 a fol 151 tal-proċess.

49. Għalhekk, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kontro-talba u tar-risposta għall-kontro-talba.

Il-mertu tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur

50. Jirriżulta kemm fil-provi u fis-sottomissjonijiet, li l-fond tar-rikorrenti għandu żewġt ibtieħi, u l-aċċess tagħhom huwa esklussivament mill-fond proprjeta` tar-rikorrenti. Mhuwiex ikkontestat, li nfetħu aperturi, ossija żewġ twieqi fit-tieni sular, li jagħtu għal-fuq il-bitħa tar-rikorrenti. Inoltre`, inbena terrazin li jagħti wkoll direttament għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti. Dawn jinsabu indikati fir-ritratti eżebiti.

51. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi x-xhieda tal-Perit Claire Vassallo, li sostniet fix-xhieda tagħha, li riżultat tax-xogħolijiet, żdiedet tieqa u terrazin ieħor fuq il-livell tat-tieni sular, li jħarsu fuq il-bitħa ta' wara tar-rikorrenti. Fil-fatt, il-Perit Vassallo ikkonfermat ir-ritratti eżebit a fol 9 sa 12 tal-proċess, li juru x-xogħolijiet fl-aperturi u t-terrazin.

52. Dan il-fatt ġie kkonfermat ukoll mill-Perit maħtur mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, li analizzat il-qisien taż-żewġ twieqi/apertui u l-gallarija sabiex tikkonstata jekk dawn inbnewx skont il-permess maħruġ.

Prinċipji legali

53. F'dan il-kuntest, huwa relevanti l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi:

> *"Kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll dik l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-servitujiet predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ta' difiża."*

54. Minn dan l-artikolu 323 toħroġ regola li tnissel preżunzjoni tas-*superficies solo credit*. Ladarba hija preżunzjoni *juris tantum*, dik ir-regola tista' titwaqqa bi provi tajbin li juru mod ieħor. Min jikkontesta din il-preżunzjoni għandu jipprova l-kuntrarju. Għalhekk, jinkombi fuqu li jipprova dak allegat.

55. Relevanti huwa l-każ **Edgar Galea et vs Lily Properties Limited** deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006, fejn ingħad:

> *"Mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi jew l-awturi tagħhom akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom bitħa interna. Ai termini tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili l-art ta' taħħt u l-arja ta' fuq dawn il-btieħi interni hija tal-atturi."*

56. **L-Artikolu 424 tal-Kodiċi Ċivili** jistipula:

> *"Meta ħajt komuni jew dar jinbnew mill-ġdid, jibqgħu jseħħu s-servitujiet attivi jew passivi ukoll kwantu għall-ħajt ġdid jew dar ġdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux iżjed gravużi, u dan il-bini mill-ġdid isir qabel ma jkun inkiseb il-jedd tal-preskrizzjoni."*

57. **L-Artikolu 425 tal-kodiċi Ċivili** jgħid hekk:

> *"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."*

58. Il-liġi tkompli tipprovdi dwar dak li jista' jsir fil-ħitan ta' barra fl-**Artikolu 426 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jistipula:

> *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista' fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew ġ."*

59. Għalhekk, salv għal din l-eċċezzjoni maħsuba fl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili (dwar aperturi fil-ħitan ta' barra), jidher li r-regola ġenerali hija kontra l-ftuħ ta' aperturi fil-ħitan ta' btieħi interni jew ta' wara ta' fond fil-pjan terran, liema ħitan huma meqjusa bħala ħitan diviżorji. Relevanti huwa dak affermat fil-każ **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fit-12 ta' Frar 2018:

> *45. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm il-ħajt diviżorju ta' bitħa interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovraposti għall-istess bitħa, dan il-ħajt jibqa' wieħed diviżorju fis-sens imfisser mill-artikolu 425 u mhux mill-artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-prinċipju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma għandhomx dritt ex lege li jiftħu aperturi jew twieqi fil-ħajt diviżorju li jagħtu fuq proprjeta` ta' terzi, kemm il darba ma jkunx ġie kostitwit servitu` f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti. Skont il-Ligi.*
>
> *46. Dan qed jingħad għaliex il-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitħa ma ssirx proprjeta`, f'saff orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis għalhekk, li ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuħa tal-fond sottostanti, fosthom il-btieħi u parapetti, tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitħa sakemm ma jkunx ġie muri li l-proprjeta` ta' din l-arja tkun ġiet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta' drittijeit reali, kif inhuma d-drittijiet pretiżi f'din il-kawża, u l-mod kif jistgħu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq tal-Kodiċi Ċivili.*
>
> *47. Ir-regoli ġenerali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-ġurisprudenza tagħna, u in materja ta' aperturi f'ħajt diviżorju, il-liġi tivvjeta l-ftuġ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tal-ġar, bl-istess mod li tivvjeta kull aggravament ta' servitu` eżistenti. Dawn il-*

projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita` tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wieħed ma jiġix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tiegħu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta` fi ħwejġu.

60. Il-punt tat-tluq fil-liġi tagħna huwa marbut mal-kunċett vertikali tal-proprjeta`. Fil-fatt, ġie affermat diversi drabi mill-Qrati Tagħna, li l-arja tal-bitħa tibqa' proprjeta ta' sid il-bitħa u ma ssirx proprjeta` b'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk fil-każ **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard** et deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru 2003, ingħad:

"Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar."

61. Ukoll, fil-każ **Buhagiar vs Mallia** deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998, ġie ribadit, li anke meta l-arja tal-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser li għandu biss għall-arja u d-dawl mit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu. F'dan il-każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti għalhekk, dawn mhux biss m'għandhomx dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta` tal-atturi.

Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami

62. Jingħad fl-ewwel lok, li r-rikorrenti ppreżentaw nota datata 3 ta' Settembru 2021, nota ta' korrezzjoni li tippreċiża l-iżball imsemmi fit-talbiet tar-rikors promotur, fejn issemmew żewġ aperturi fuq il-bitħa ta' wara.

63. Fil-fatt, ġie kkjarifikat, fin-nota ta' korrezzjoni eżebita a fol 74, li dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti jikkonsisti (1) f'apertura/tieqa waħda (mhux tnejn) li tħares fuq il-bitħa ta' wara tar-rikorrenti (kif jidher f'Dok CVC2 u Dok CVC3 mar-rikors promotur) (2) gallarija/terrazin fuq l-arja tal-bitħa ta' wara tar-rikorrenti (kif jidher minn Dok CVC4 u (3) apertura/tieqa ġdida li tagħti għal fuq il-bitħa interna ossija xaft (Dok CVC5).

64. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-permess PA 202748/2004 inħareġ f'Settembru 2005, kif xehed Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Monica Zammit, l-intimata, ikkonfermat fix-xhieda tagħha, li l-fond 110 Canon Road Santa Venera kienet dar waħda, twaqqgħet il-binja sabiex ħarġu erba' appartamenti. Illi mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat, li saru x-xogħolijiet konsistenti f'aperturi, u f'gallarija kif jidher mir-ritratti eżebiti. Jirriżulta mill-permess, li ma ġietx miftuħa tieqa waħda biss, kif ġie eċċepit mill-intimati, iżda l-permess in kwistjoni jikkonsisti f'aperturi oħra.

65. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti sostnew fix-xhieda li x-xogħolijiet li saru mill-intimat u tlestew għall-ħabta tal-2007, 2008 u li l-gallarija li tidher fir-ritratt a fol 10 tal-proċess, oriġinarjament ma kinitx hemm.

66. Din il-Qorti fliet ukoll dak li ntqal mill-periti *ex parte* inkarigati mill-partijiet u dak ikkonstatat mill-perit nominat mill-Qorti il-Perit Marie Louise Caruana Galea. Fir-rapport tagħha, eżebit a fol 51, Dok CV1, il-Perit Claire Vassallo ikkonkludiet, li "ongoing construction works ... have not been built according to approved plans". Iżda, ġie ippreċiżat anke mill-istess Perit Vassallo fix-xhieda tagħha, li l-konklużjonijiet f'dan ir-rapport kienu jirrigwardaw waħda biss mill-kwistjonijiet tal-kawża odjerna, u ċioe`, jekk l-aperturi u x-xogħolijiet sarux skont il-permess maħruġ, ossija l-permess numru PA 202748/2004. Il-Perit Vassallo xehdet li konsegwenza tax-xogħolijiet, żdiedet tieqa u terrazin/gallarija fuq il-livell tat-tieni sular iħarsu fuq il-bitħa ta' wara tar-rikorrenti. Il-Perit Vassallo ikkonfermat li x-xogħolijiet huma dawk li jidhru fir-ritratti eżebiti fol 9 sa 12 tal-proċess. Inoltre`, indikat fix-xhieda tagħha li r-ritratt a fol 12 tal-proċess juri l-bitħa ta' wara tar-rikorrenti, kif ukoll il-bitħa interna.

67. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea, il-Perit, nominat mill-Qorti, ippreċiżat fix-xhieda tagħha, li l-inkarigu tagħha kien li tara li x-xogħolijiet li saru fil-bitħa u fix-xaft huma skont il-permess. Hija kkonfermat u kkonkludiet, li l-avarija li sabet kif *del resto,* ġie ppreċiżat fil-konklużjoni tar-rapport, hija waħda minima immens u l-isporġenza fix-xaft hija anqas minn dik mogħtija fil-permess in kwistjoni. Madankollu, fid-domandi in eskussjoni, fix-xhieda stess, ikkonfermat li l-imsemmija aperturi mertu tal-vertenza odjerna, jħarsu fuq il-bitħa, xaft tar-rikorrenti.

68. Il-Perit Ian Cutajar, li ma kienx inkarigat mix-xogħolijiet in diżamina, iżda ġie nkarigat minn Godfrey Zammit waqt is-smigħ ta' dan il-każ, sostna fix-xhieda tiegħu li l-gallarija in kwistjoni fit-tieni sular tillimita ruħha u m'hemm l-ebda esporgenza fuq il-bitħa. Iżda, in kontro-eżami, ikkonferma li l-aperturi, it-tieqa u l-gallarija fit-tieni sular iħarsu direttament għall-bitħa tar-rikorrenti. Huwa ikkonferma wkoll li t-tieqa fir-ritratti, 1, 2 u 3 tar-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, hemmhekk jidher li infetħet apertura ġdida fuq il-bitħa interna, ossija xaft tar-rikorrenti.

69. Għalhekk, minn dawn il-fatti u riżultanzi, jidher evidentement, li ġew kostruwiti, tieqa u gallarija li jħarsu fuq il-bitħa ta' wara tar-rikorrenti, u li saret ukoll apertura/tieqa ġdida għal fuq il-bitħa interna, ossija xaft tar-rikorrenti, kif jidher ċar mir-ritratti eżebiti fl-atti.

70. Għaldaqstant, in vista tal-artikoli tal-liġi suċitati u ta' dak enunċjat fil-ġurisprudenza, jidher manifestament ċar, li meta nħolqu l-aperturi in kwistjoni, inħolqot introspezzjoni, u servitujiet li jaggravaw il-fond tar-rikorrenti. Illi anke jekk l-arja sovrastanti hija tal-istess intimati, kif jidher li hi, xorta waħda ma jistgħux jinħolqu servitujiet li jaggravaw il-fond sottostanti, ladarba huwa affermat fil-ġurisprudenza, li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali.

71. Huwa minnu li l-Perit nominat mill-Qorti ikkonstata, a differenza tal-Perit Vassallo, li l-aperturi saru skont il-permess, u l-avarija li saret li ma kenitx skont il-permess kienet

minima. Madankollu, kif ikkonfermat mill-istess Perit maħtur mill-Qorti, l-inkarigu tagħha kien strettament dwar il-kwistjoni, jekk l-aperturi inbnewx skont il-permess, u hija ma stħarrġitx il-kwistjoni legali ta' servitujiet. Ladarba jirriżulta stabbilit, li ż-żewġ aperturi/twieqi, u l-gallarija jagħtu direttament fuq il-btieħi tar-rikorrenti, dan juri manifestament li ġew maħluqa servitujiet ġodda li jaggravaw. Fil-fatt, fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti datat 22 ta' Diċembru 1983, eżebit Dok CVC1, ma jirriżultax li l-proprjeta` tagħhom kellha tkun soġġetta għal servitujiet. Dan qed jingħad għaliex il-mod kif għandhom jitnisslu d-drittijiet reali u s-servitujiet predjali, għandhom ikunu emanenti minn kuntratti pubbliċi, u kif provvdut fl-artikolu 454 et seq tal-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti ppreżentati quddiemha;

Wara li rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u ta' l-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati, stante illi l-meritu tagħhom ġie sorvolat b'atti proċesswali li saru waqt il-mori tal-proċeduri odjerni.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati Monica Zammit u Maria Schembri.

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

Tilqa' l-Ewwel Talba u tiddikjara li l-aperturi u l-gallarija kif indikat fin-nota tar-rikorrenti a fol 174 tal-proċess li nfetħu fil-proprjeta` 1, Triq il-Parroċċa, Santa Venera għal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti 110, Canon Road Santa Venera, kif indikati f'Dok CVC2 sa Dok CVC5, saru b'mod abużiv u llegali, u mingħajr l-awtorizazzjoni jew permess tal-atturi.

Tilqa' t-Tieni Talba tar-rikorrenti u tordna li jingħalqu l-aperturi u l-gallarija kif indikat fin-nota eżebita a fol 174 tal-proċess, u fir-ritratti Dok CVC2 sa Dok CVC5, f'terminu perentorju ta' sitt xhur mil-lum, u dan taħt is-sorveljenza tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, b'dan illi, a sostenn tal-prinċipju ta' buon viċinanza, l-intimat huwa awtorizzat sabiex jitlob lill-istess Perit Marie Lousie Caruana, a spejjeż ta' l-istess intimati, tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-ftuħ ta' l-istess aperturi u gallariji, liema talba trid issir sa mhux aktar tard minn xahar mill-lum u, f'każ illi r-rikorrenti jaċċettaw tali kumpens u jsir il-ħlas fi żmien ħames xhur millum, ma jibqax aktar il-ħtieġa li jingħalqu l-aperturi u l-galleriji kif fuq indikat w it-tielet talba, hawn taħt akkordat, ma jibqax aktar applikabbli.

Tilqa' t-Tielet Talba tar-rikorrenti u tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas li r-rikorrenti jeżegwixxu x-xogħolijiet entro t-terminu fuq prefiss, sabiex jagħmlu x-xogħolijiet a spejjeż tal-intimati, taħt is-sorveljenza tal-Perit Marie Louise Caruana Galea.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikonvenzjonali, stante li l-partijiet rrisolvew il-kwistjoni u ftehmu dwar dan waqt il-mori ta' dan il-każ.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandha tkun a kariku tal-intimati.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur