QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 28

Rikors numru 93/13/1 JPG

Anthony Falzon, Rita Falzon u Mary Falzon

v.

Colinrose Limited (C-8717)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi aħwa Falzon ippreżentat minnhom fil-31 ta' Jannar, 2013, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. ILLI r-rikorrenti huma sidien tal-appartament nurmu tlieta (3) fit-tieni sular (first floor) li jinsab fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' 'Mirasol Court', Triq it-Turisti, Qawra u dan permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel: tal-1 ta' April 1998 (Dok AF 01);

2. ILLI l-intimata, hija sid il-fond, terran, numru tnejn (2) li huwa sottopost ghall-proprjeta` tar-rikorrenti, fuq imsemmija u dan permezz ta' att ta' akkwist tal-15 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat (Dok AF 02);

3. ILLI l-proprjeta` tal-intimata hija suggetta ghas-servitijiet rizultanti mill-posizzjoni li tinsab fiha, inter alia, afavur il-proprjeta` tar-rikorrenti;

4. ILLI fuq wara tal-appartament ir-rikorrenti (kif ukoll ta' kull appartament li hemm fuqhu) ghandu gallarija li taghti ghal fuq il-bitha tal-proprjeta` ta' l-intimata li tgawdi minn drittijiet, inter alia, id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond sottopost;

5. ILLI dan il-blokk ta' appartamenti ilu mibni fl-istat li jinsab ghal aktar minn 30 sena u s-servitujiet tal-gallarija huma kkrejati skond id-destinazzjoni tas-sid;

6. ILLI l-intimata saqqfu l-bitha billi bnew saqaf tal-konkos tul il-bitha kollha u dan bi pregudizzju tad-drittijiet li jgawdu r-rikorrenti u l-proprjeta` taghhom;

7. ILLI l-intimata bl-agir taghha naqqset l-uzu tas-servitu` u ikkrejaw xkiel fl-uzu ta' l-istess servitu` li jgawdu r-rikorrenti u l-proprjeta` taghhom (Dok AF 03 sa Dok AF 36);

8. ILLI l-intimata ser taghmel uzu kummercjali tal-fond taghhom u dan billi ser jibda' joperah kummercjalment;

9. ILLI bl-agir illegali taghha l-intimata qed tledi d-drittijiet tal-proprjeta` tar-rikorrenti, id-dritt tad-dgawdija tal-gallarija bil-mod li kienu jgawduha sa issa u cioe` b'mod privat u b'sigurta` u dan billi l-intimata issa qed titla' fuq is-saqaf il-gdid u jigu wicc ma' wicc mar-rikorrenti fil-gallarija taghhom li taghti ghall-kmamar tas-sodda ta' wara b'detriment ghar-rikorrent (Dok AF 37) u fuq kollox dan l-agir qed jnaqqas il-valur tal-proprjeta` tar-rikorrenti;

10. ILLI bit-tisfieq tal-bitha il-hajt divisorju (boundary wall) gie ta' l-istess gholi tas-saqaf u b'hekk intilef is-sens ta' sigurta` u privatezza li kienet tgawdi l-proprjeta` tar-rikorrenti kif ukoll qed jingabar l-iskart fuq l-istess saqaf a detriment tar-rikorrenti u l-proprjeta` taghhom;

11. ILLI l-intimata u d-diretturi taghha interpellati diversi drabi baqghet inadempjenti ghat-talbiet tar-rikorrenti;

12. ILLI ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.

GHALDAQSTANT ir-rikorrent qed, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitlob illi din l-Onrabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, illi:

1. TIDDIKJARA u TIDDECIEDI illi t-tisfieq tal-bitha tal-fond nurmu: tnejn (2), Mirasol Court, Triq it-Turisti Qawra sar b'mod abbusiv u illegali u jaggrava,

jnaqqas u jxekkel l-uzu tas-servitu` li jgawdi l-fond sovrastanti, proprjeta` tar-rikorrenti cioe` appartament numru: tlieta (3) fl-istess blokk;

2. TORDNA lill-intimata taqla’ dan is-saqaf li sar fil-bitha tal-fond terran numru tnejn (2), Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra u dan fi zmien qasir u perentorju u dan taht id-direzzjoni ta’ perit u arkitett civili nominat mill-Qorti u taghti dawk il-provvedimenti kollha xierqa u necessarji;

3. TAWTORIZZA lir-rikorrent li, fin-nuqqas li l-intimata taghmel dawn ix-xoghlijiet kollha remidjali, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-intimata taht id-direzzjoni ta’ perit u arkitett civili nominat ghal dan l-iskop;

Bl-ISPEJJEZ u bl-imghax legali kontra l-intimata minn issa ngunti ghas-subizzjoni”.

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta` konvenuta Colinrose Limited, imressqa minnha fil-21 ta’ Frar, 2013, li permezz tagħha eċċepiet:

“1. Illi, preliminarjament, in kwantu r-rikorrenti qeghdin jallegaw illi gew kommessi vjolazzjonijiet tad-drittijiet kostituzzjonali – vide Doks. AF1, AF 3, AF 4, AF 5, AF 6, AF 7, AF 8, AF 9, AF 10, AF 11, AF 12, AF 13, AF 14, AF 15, AF 16, AF 17, AF 18, AF 19, AF 20, AF 21, AF 22, AF 23, AF 26, AF 30, AF 31, AF 32, AF 34 u AF 35 – din l-Onorabbli Qorti, b’kull rispett, hija inkompetenti biex tisma’ u tiddeciedi tali lmenti li huma ta’ indoli kostituzzjonali u ghalhekk ir-Rikors Promotur huwa null u bla effett u l-kawza ghandha tigi deciza kontra r-rikorrenti bl-ispejjez.

2. Illi, in linea preliminari wkoll, in kwantu r-rikorrenti qeghdin jallegaw illi sofrew pregudizzju jew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom permezz tal-agir negligenti jew addirittura qarrieq da parti tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) – vide Doks. AF 8, AF 23, AF 27, AF 30, AF 31, AF 35 u AF 36 – is-socjeta` intimata mhijiex il-legittima kontradittrici u ghandha tigi liberata *ab observantia.*

3. Illi, in linea preliminari wkoll, in kwantu t-talbiet attrici kif evidenzjat mid-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat promotur bhala Doks. ‘AF1 – AF 36’, huma msejsa fuq l-artikolu 475 tal-Kodici Civili, tali talbiet ghandhom sommarjament michuda bl-ispejjez stante illi l-imsemmi provvediment tal-ligi certament li ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni.

4. Illi in linea preliminari wkoll ir-rikorrenti jsejsu l-azzjoni taghhom – u dan kif jirrizulta mill-premessa nurmu 9 dedotta fir-Rikors Guramentat – fuq il-kawzali illi bit-tisqif ta’ parti mill-bitha tal-fond appartenenti lis-socjeta` intimata saret lezjoni tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti u kkawza tnaqqis fil-valur tal-proprjeta` tal-istess rikorrenti, pero` mbaghad ma saret ebda talba biex din l-Onorabbli Qorti taghmel dikjarazzjoni f’dan is-sens u wisq inqas biex tikkundanna lis-socjeta` intimata ghal xi hlas ta’ danni. Ghaldaqstant ir-Rikors

Guramentat promotur huwa null u bla ebda effett stante li m'hemm ebda ness bejn il-premessi (jew uhud minnhom) u t-talbiet, huwa neboluz u jippekka minn nuqqas ta' kjarezza u dan a tenur tal-artikolu 156 u tal-artikolu 789(1)[c] tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi, fil-mertu, it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti stante illi bl-agir taghha s-socjeta` intimata ma kkreat ebda xkiel ghall-ezercizzju tas-servitu` ta' inrospezzjoni li r-rikorrenti jippretendu illi ghandhom naxxenti mil-ligi proprju ghaliex tali servitu` ta' introspezzjoni ma tezistix u mhijiex wahda mis-servitujiet naxxenti *ex lege* mill-pozizzjoni ta' fondi li huma kontigwi jew formanti parti mill-istess blokk ta' bini.

6. Illi s-socjeta` intimata m'ghamlet xejn ghajr uzu u zvilupp legittimu tal-proprjeta` taghha skond il-permessi lilha mahruga mill-awtoritajiet kompetenti u ma llediet ebda drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif minnhom allegat jew xekklithom jew naqqset l-uzu ta' xi servitu` kif qed jallegaw u jippretendu l-istess rikorrenti.

7. Illi ghal dawn il-motivi kollha t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez".

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Jannar, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta, laqgħet it-talbiet tal-atturi u ddikjarat li s-saqaf tal-bitħa tal-fond numru tnejn, Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra, sar b'mod abbużiv u llegali li jaggrava, inaqqas u jxekkel l-użu tas-servitu` li jgawdi l-fond sovrastanti, proprjeta` tal-atturi, jiġifieri l-appartament numru tlieta fl-istess blokk; ordnat lis-soċjeta` konvenuta sabiex taqla' dan is-saqaf li sar fil-bitħa tal-fond tagħha u dan fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza u fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi li jeżegwixxu x-xogħlijiet kollha rimedjali meħtieġa a spejjeż tas-soċjeta` konvenuta; bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` konvenuta.

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

"Mill-affidavit tal-attur Anthony Falzon (fol.57 et seq) jirrizulta illi hu sid l-appartament 4 fil-blokk ta appartamenti b'isem "Mirasol Court" Triq it-Turisti Qawra[1]. L-attur ghandu ukoll terz (1/3) indiviz tal-appartament Nru. 3 fl-istess blokk[2], ir-remanenti zewg terzi (2/3) indivizi jappartienu lil hutu.

L-attur xhed li l-proprieta tas-societa intimata hija l-appartament numru 2 fl-istess Blokk[3].

Fl-attur spiega li l-proprieta tas-societa intimata hija soggetta ghal servitu' b'rezultat tal-posizzjoni li tinsab fiha.

L-attur sostna li l-appartamenti tal-attur ghandhom gallarija li taghti fuq il-bitha tal-proprieta tas-societa' intimata u ghandha servitu' ta' prospett fuq il-fond sottopost.

Is-servitu' tal-gallariji gew kreati bid-destinazzjoni tas-sid[4] u l-blokk appartamenti ilu mibni ghal aktar minn tletin sena.

L-attur xehed illi s-societa intimata saqfet il-bitha f'April ta' 2011 bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-atturi. Dan sar bil-permessi mehtiega tal-MEPA[5] liema permessi jibqghu *subject to third party rights*[6].

L-attur sostna li l-intimati kienu qed juzaw il-fond bhala *garage* minflokk ghal uzu kummecjali (vide Dok AF 19 u 20) u li b'dan l-agir is-societa' intimata qed jilledi d-dritt ta' tgawdija tal-gallarija taghhom bil-mod privat u b'sigurta kif kienu jgawduha qabel.

Dan il-ghaliex meta rappresentanti tas-societa intimata jitilghu fuq is-saqaf il-gdid,huma jigu wicc imb wicc mal-gallarija taghhom li taghti ghal kmamar tas-sodda. Dan jnaqqas ukoll il-valur tal-proprieta' taghhom.

L-attur xehed illi fost s-servitu' kreati fl-att notarili hemm stabbilit servitu' ta' prospett kreat mis-sid taz-zewg fondi (S.Falzon & Sons Ltd.) favur il-proprieta' tal-atturi u gravanti fuq dik tas-societa' intimata. Dan is-servitu' jinkludi d-dritt li jgawdu l-aria quddiem il-gallarija, li l-veduta ma tigix ostakolata u li d-dritt ta' privatezza ma tigix invasa mill-bini tas-societa' intimata. L-attur sostna li kawza ta' dan l-inkwiet, huwa qed jghix f'ansieta u biza kbira.[7]

Mary Falzon a fol 134, permezz tal-affidavit taghha konfermat li hija tigi oht l-attur, u tghix f'appartament numru 3 fl-istess Blokk ta' appartamenti tal-attur Falzon, li xhedet dwar kifit-tifel tal-intimati (Aldo Formosa) wara li ghen lil Mary

[1] Vide kuntratt ta akwist fl-atti tan-nutar Dr. Gerard Spiteri Maemple – DOK AF 01, datat 18 ta' Lulju 1991, a fol 61 et seq.
[2] Vide kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dok AF 02, datat 1 ta' April 1998, a fol 67 et seq.
[3] Vide kuntratt: fl-atti Nutar Robert John Muscat Dok AF 03 u AF 04 datati 15 ta' April 2011, a fol 74 et seq.
[4] Vide Dok AF 05 a fol 85.
[5] Vide Dok AF 06 sa AF 10.
[6] Vide Dok AF 11.
[7] Vide certifikat tal-psikjatra Dr. Peter Muscat Dok AF 24.

Falzon u ohta - nizel mit-tarag komuni tal-flat mid-direzzjoni tal-fond taghhom -incident li wera bic-car kemm kien facli l-access ghal proprieta' taghhom u serju il-pregudizzju ghas-sigurta' u privatezza.

L-attur ezibixxa DVD Dok AS1 a fol 137.

A fol 139 l-attur ikkonferma l-kontenut tad-dokument li jinsab a fol 43 u 44 u a fol 121.

Mary Falzon a fol 141 ikkonfermat illi bis-saqaf li bnew fil-bitha tas-societa intimata, wiehed jista jiskala s-saqaf u jidhol fil-kamra tas-sodda taghha facilment. Ghalhekk hija kienet qed thossa priva mis-sikurta tant illi kellha taghmel il-gradilji tal-hadid ghas-sikurta biex gew issa qishom go habs.

Di piu' qieghed jingabar hafna hmieg fuq is-saqaf tal-bitha. Falzon xhedet illi kienet kostretta tinstalla CCTV Cameras li swew bejn sitt elef u sebat elef ewro (€6000/7000). Hija ikkonfermat ir-ritratt, Dok AF 16 u AF 21.

In kontro ezami Mary Falzon xhedet illi ma kinitx is-societa' intimata li qed tikkawza il-hmieg fuq it-tisqifa il-gdida imma is-sidien tal-flats sovrastanti dawk taghhom. Ikkonfermat ukoll illi rapprezentanti tas-societa' intimata jitilghu u jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni fuq is-saqaf il-gdid li nbena.

Il-Perit Kurt Camilleri Burlo' a fol 158 et seq xehed illi kien perit u *interior designer* u kkonferma r-rapport tieghu li jinsab a fol 54.

Huwa sostna illi l-appartamenti tal-atturi kienu Numru 3 u 4 li jinsabu fit-tieni sular. Tahthom kien hemm zewgt ihwienet. Huwa xhed li saret estensjoni tal-bini fil-bitha ta' wara li holqot saqaf li permezz tieghu facli li wiehed jidhol fl-appartamenti tar-rikorrenti cioe kemm taqbes poggoman. Fil-fatt waqt il-bini ta din l-estensjoni u saqaf, il-haddiema gew litteralment wicc imb wicc mar-rikorrenti.

Il-Perit Camilleri Burlo' xhed illi fil-fehma tieghu dan is-saqaf ma jirrispettax il-"*good neighbourliness*" tal-BEN1 *policy* tal-Mepa.

Il-Perit ikkonferma illi l-permess tal-Mepa dejjem johrog *subject to third party rights*. Il-Perit xhed illi fejn jkun hemm bitha hemm *primary rule* ta' *six meters*, u li wiehed jista' jgholli l-hajt tal-appogg izda f'dan il-kaz dan ma jistghax jsir ghax jaghlaq d-dritt ta' prospett fuq il-bitha. Il-Perit ezebixxa T1 u T2 u ikkonferma li r-ritratti ezebiti hadhom hu.

Oliver Magro a fol 191, officjal Legali tal-Mepa ezebixxa applikazzjoni ta' Josephine Falzon u il-permess relattiv li hareg fis-27 ta' Gunju 2003 – Dok OM1 a fol 169. Kien hemm talba ghal *minor amendment* fil-hmistax ta' April 2010 – DOK OM2, **<u>u erba' objections OM3 sa OM6</u>**[8]**.** Gew ezebiti OM7 u OM8 li huwa *renewal* tal-applikazzjoni u permess. Magro sostna illi l-ufficjal

[8]Vide fol 178 sa 184.

tal-Mepa jezamina l-applikazzjoni, jiehu in konsiderazzjoni il-*policies* tal-Mepa u jaghmel rakkomandazzjonijiet lil Bord li jiddeciedi.

Spettur Gordin Scerri a fol 204, prodott mill-attur ezebixxa l-okkorrenza Dok GS 1 dwar rapport maghmul mill-attur fil-5 ta' Dicembru 2011 dwar insulti u theddid allegatament da parti ta' Nicholas Formosa.

Saviour Aquilina, a fol 209 A et seq, xhed li huwa jigestixxi negozju tal-haxix mil-hanut f' 'Mirasol Court'. Huwa sostna li xtara dan il-hanut bil-permessi kollha. Inbniet kamra fil-bitha u dan sar bil-permessi tal-Mepa. Aquilina xhed li meta saqqaf il-kamra fil-bitha, huwa saqqafha xi filata u nofs aktar baxx mis-saqaf tal-attur - cioe' naqra anqas minn zewg piedi. Ikkonferma li biex jaghmel xoghol ta manutensjoni huwa jitla fuq is-saqaf permezz ta' sellun. Aquilina xhed li huwa inkariga lil haddiema biex jhallbu il-bejt u biex jqieghdu il-*membrane*. Ikkonferma li meta jsir xi xoghol fuq t-tisqifa l-haddiem ser jigi wicc imb wicc mal-attur. Aquilina sostna illi l-attur ntavola kawza kontra tieghu u tilifha izda tinsab quddiem il-Qorti tal-Appell.

Nicholas Formosa, direttur ta' Colin Rose Ltd, xhed li akkwista il-fond terran li jigi sottopost ghal appartament Numru 3 tal-atturi.

Huwa xtara ukoll l-aria tal-bitha li ddecida li jibni parti mill-bitha u qaghad attent li s-saqaf jkun f'livell aktar baxx minn dak tal-atturi u dan sar bil-permessi tal-Mepa. Jichad illi illeda xi dritt jew servitu' tal-atturi jew fixkillhom fit-tgawdija tal-istess, u ezebixxa Dok NF 1 sentenza 872/2010 deciza fil-5 ta' Gunju 2013 vide fol 218 et seq.

Anthony Falzon a fol 226 in kontro-ezami kkonferma li x-xoghol ta' tisqif sar wara li nhargu il-permessi relattivi tal-Mepa. Falzon ikkonferma li l-hanut tas-societa' intimata huwa terran. Muri r-ritratti a fol 224 A u 224 B **Falzon xhed li il-"canopy" kienet filfatt tisqifa tal-konkos li kienet xi sitt pulzieri taht il-livel tal-art tal-appartament tieghu u tal-atturi.**

Nicholas Formosa in kontro-ezami a fol 235 ikkonferma li t-tisqifa nbniet bil-permessi. Formosa xehed illi presentament il-hanut kien kategorizzat bhala Class 4 u kellu l-intensjoni li japplika biex jakkwista kategorija Class 6 ghax hu kien bil-lukandi.

Formosa xhed li s-saqaf kien bejn erbgha filati u hames filati aktar baxx minn dak tal-attur (vide fol 239). A fol 243 s-societa' intimata ezebit rapport, pjanta u zewg ritratti tal-Perit taghha Robert Grech.

Ikkonsidrat:

L-attur isostni illi l-fond tieghu appartament numru 4 fil-blokk indikat u s-sehem tieghu f'appartament numru 3 igawdu servitu' ta' prospett ghal fuq il-bitha tal-fond tal-konvenut. Irid jigi precizat illi fil-kaz in ezami non si tratta ta tieqa u prospett minn tieqa izda dritt ta' prospett minn bieb u gallarija jew terrazzin ta certu kobor. L-attur sostna illi dan is-servitu' gie kreat bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi stante li l-blokk ta' l-appartamenti gie kostruwit mill-istess sid.

L-atturi sostnew illi permezz tal-kuntratt tal-akkwist huma xtraw appartament li "igawdi u hu soggett ghas-servituijiet derivanti mill-pozissjoni tieghu"[9]. Illi l-fond tas-societa intimata "appartament numru 2" huwa ukoll "soggett ghas-servitujiet passivi u jgawdi d-drittijiet attivi rizultanti mill-posizzjoni tieghu". L-atturi jilmentaw illi bil-bini u tisqif tal-bitha gie lez lilhom mhux biss id-dritt tal-prospett mill-bieb u terrazzin taghhom izda gie menomat il-valur tal-proprieta' taghhom u b'mod aktar importanti gie lez id-dritt ta privatezza taghhom u id-dritt ta' sigurta'. Huma jikkontendu illi minkejja l-bitha giet mibnija bil-permessi tal-MEPA kontra l-oggezzjonijiet taghhom, tali permessi huma dejjem soggetti ghad-drittijiet ta' terzi persuni.

Huma jikkontendu li d-dritt tal-prospett mit-terrazzin taghhom huwa servitu' kontinwu ai termini ta' Artikolu 455 (2) tal-Kodici Civili u affermattiv (Artikolu 456 (2) tal-Kodici Civili) u inkiseb principalment bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi (Artikolu 457 (A) tal-Kodici Civili).

Ghalhekk ai termini ta' Artikolu 474 (1) tal-Kodici Civili l-fond servienti (cioe' appartament 2 tas-societa intimata) ma jista jaghmel xejn li jista jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar, lanqas ma jista jbiddel id-destinazzjoni tieghu. Dan gie reaffermat mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna u kkoroborat dan bis-sentenzi Guiseppe Muscat vs Guiseppe Bugeja et. deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Novembru 1956; Tereza Schembri et vs Bartolomeo sive Bertu Camilleri et Prim Awla deciza 16 ta' Gunju 2003 konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru 2007; u Nazzareno Ciantar et vs Charles Busuttil et Prim Awla deciza 31 ta' Mejju 2006.

Minn naha l-ohra s-societa intimata tissottometti li d-dritt tal-prospett tal-atturi mhuwiex id-dritt ta' *altius non tollendi* u li s-societa konvenuta ghadna d-drittijiet proprietarji taghha li ma jistghux jigu limitati ngustament. Illi s-socjeta ntimata kellha d-dritt tiddisponi minn hwejjigha bl-aktar mod assollut basta li ma jsir uzu prohibit mill-ligi u sostna dan l-argument abazi ta' Artikoli 320 u 323 tal-Kodici Civili. Ghal rigward ta' limitazzjoni fid-dritt assolut tal-proprieta' minhabba servitu', s-socjeta intimata ccitat in sostenn tat-tezi taghha s-sentenzi Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et.[10]; Joseph Scherri vs Anthony Caruana et.[11]; u Joseph Caruana et.[12] fost ohrajn.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti taghaddi biex tezamina l-ewwel eccezzjoni tas-societa' intimata u cioe' l-kompetenza ta' din il-Qorti biex tisma il-lanjanza dwar ksur tad-dritt fondamentali. Din il-Qorti wara li ghamlet exami ntensiv tax-xhieda prodotta fil-kaz in ezami u tal-kwistjonijiet legali mqanqla, taghraf illi din l-azzjoni m'ghandha x'taqsam xejn ma xi ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem izda hija azzjoni msejsa fuq drittjiet proprietarji u hija kwistjoni li taqa' taht l-Istitut legali ta' servituijiet u ta' buon vicinat. Huwa universalment mifhum illi kawza

[9]Vide fol 7 Dok AF 1.
[10]Deciza 23 ta' Jannar 2004.
[11]Deciza 24 ta' Ottubru 2003 PA.
[12]Deciza 3 ta' Lulju 2003 PA.

li tikkoncerna lanjanza ta' drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem tigi ntavolata kontra l-Gvern, rapprezentat mill-Avukat Generali, Kapijiet ta' Department jew Awtoritajiet Pubblici u certament mhux sempliciment kontra cittadin jew societa kummercjali kif inhu dan il-kaz.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tas-societa intimata.

Ghal regward tat-tielet eccezzjoni u cioe' illi t-talbiet attrici huma msejsa fuq Artikolu 475 tal-Kodici Civili, jirrizulta b'mod car illi l-azzjoni attrici hija aktar ibbazata fuq l-Artikolu 474 u dan kif gie spjegat bl-aktar mod esplicitu fil-verbal tal-14 ta' Ottubru 2013 - vide fol 125.

Ghal rigward tat-tieni eccezzjoni tas-societa intimata fis-sens illi in vista tal-allegazzjoni ta' qerq da parti ta' ufficjal tal-MEPA, l-istess societa mhijiex il-legittimu kontradittrici u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, l-Qorti taghraf illi kull permess tal-MEPA johrog soggett ghal-*third party rights*.

Ghaldaqstant il-fatt illi l-izvilupp sar bil-permess tal-Mepa ma jistax jigi uzat biex b'xi mod jaghti xi *modicum* ta' legalita' lid-drittijiet proprietarji ta' terzi.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad it-tieni eccezzjoni tas-societa' intimata.

Ir-raba' eccezzjoni tas-societa intimata li hija fis-sens li r-rikors Guramentat promotur kien null, stante li ma kien hemm l-ebda ness bejn il-premessi u t-talbiet, u li dawn kienu neboluzi u jippekkaw minn nuqqas ta' carezza ghat-tenur tal-Artikolu 156 u 789 (1)(c) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Bir-rispett, din il-Qorti, wara li gharblet il-premessi u t-talbiet tas-societa attrici, taghraf illi fil-kors tal-premessi, l-atturi jilmentaw illi bl-izvilupp u bit-tisqifa tal-bitha, d-dritt tas-servituijiet lilhom spettanti gew menomati u imxekkla. Ghaldaqstant talbu dikjarazzjoni f'dan is-sens u ordni minn din il-Qorti biex jinqala s-saqaf li sar fuq il-bitha tas-societa intimata. Il-fatt illi m'hemmx talba ghal-hlas ta' danni ma jirrendiex ir-rikors promotorju neboluz u mankanti fi kiarezza.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad ir-raba eccezzjoni tas-societa intimata.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti sejra biex tezamina il-meritu tal-kaz u cioe' kemm il-darba, bit-tisqifa tal-bitha fl-appartament 2 tas-societa intimata giex aggravat, imnaqqas u imxekkel l-uzu ta' servitu' li jgawdi l-fond sovrastanti tal-atturi u cioe' l-appartament numru 3 fl-istess blokk, flimkien mal-eccezzjonijiet fil-meritu numru 5, 6 u 7 tas-societa' intimata li jichdu tali xkiel.

Il-Qorti taghraf illi ghandha taghmel accenn ghal-Artikolu 320 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi:

> ***"l-proprieta' hija l-jedd li wiehed jgawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprohibit mill-ligi."***

Di piu' Artikolu 323 tal-istess Kodici jipprovdi:

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

Ikkonsidrat:

Minn provi prodotti huwa inkontestat illi l-aria tal-bitha rilevanti tappartieni lis-societa konvenuta. L-Artikolu 470 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi:

"Meta tigi stabbilita servitu' jitqies li maghha gie moghti dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta' dik is-servitu', bl-anqas hsara li jista jkun tal-fond serventi. ..."

L-Artikolu 474 (1) tal-istess Kap 16 jipprovdi:

"Is-sid tal-fond servienti ma jista' jaghmel xejn li jista jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond lanqas ma jista' jiddestina ghal-ezercizzju tas-servitu' parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet giet stabbilita fil-bidu."

Di piu' l-Artikolu 476 tal-istess Kodici jipprovdi:

"Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni ta' servitu' wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak kollu li hu mehtieg billi jittiehdu b'qies id-destinazzjoni illi l-fond dominatni kellu fiz-zmien li giet stabbilita' s-servitu' u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond bl-anqas hsara tal-fond servienti."

Ikkonsdirat:

Minkejja x-xhieda prodotta mill-atturi, r-rappresentanti tas-societa intimata jikkontendu li bit-tisqifa tal-bitha taghhom, huma bl-ebda mob ma naqsu jew xekklu t-tgawdija tad-dritt ta' prospett, dritt ta' privatezza u dritt ta' sigurta tal-istess atturi u lanqas ma ghamlu agir li b'xi mod inaqqas il-kuncett ta' "good neighbourliness". Ir-Rappresentanti tas-societa intimata jikkontendu li m'hemmx tarag ghal fuq it-tisqifa ta' din il-bitha u li l-haddiema taghhom jitilghu biss fuq is-saqaf ta' din il-bitha biex inaddfuha jew biex jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni, u jaghmlu dan bil-preavviz.

In sostenn tal-asserzjoni taghhom illi t-tisqifa tal-bitha taghhom bl-ebda mod ma jxekkel is-servitu' illi jgawdu l-atturi, is-socjeta' intimate ccitat is-sentenza Anthony Falzon vs. Saviour Aquilina et. deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Gunju 2013. Dik il-Qorti irriteniet:

*"F'kaz simili ghal dak in ezami (**Emanuel Vella vs John Galea et** deciza fid-9 ta' Ottubru 2003), din il-qorti osservat:-*

> *"Ghar-rigward tal-extension innifsu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li **sid il-bitha ghandu l-propjeta' tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bitha jista' jizviluppa l-bitha f'kamra ghall-htigijiet tieghu. Bil-fatt li s-saqaf ta'din il-kamra, jigi ezatt taht tieqa tal-gar, ma jkunx b'daqshekk qed inaqqas mid-dgawdija ta' servitu' ta' prospett mill-istess gar.** Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Chetcuti vs Agius", deciza fit-28 ta' Frar,1997, li kien kaz b'fattispecie simili ghall-meritu ta' dan il-kaz. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu' ta' tieqa mill-fond ta' fuq, huwa xorta jista' jibni kamra fil-bitha taht it-tieqa tal-gar tieghu, ghax b'dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqqas id-tgawdija tas-servitu' tal-fond dominanti"* (enfazi tal-qorti)

*Fil-kawza fl-ismijiet **Louis Chetcuti vs Francis Agius** deciza mill-Qorti tal-Appell (28 ta' Frar 1997), li saret riferenza ghaliha fis-sentenza fuq imsemmija, l-ilment tal-attur kien dwar saqaf li ghamel il-konvenut ftit l-isfel minn tieqa li kien hemm fil-fond tal-attur. Il-Qorti tal-Appell kkunsidrat il-materja ta' prospett ghal gewwa l-bitha, inkonvenjent u sigurta' u osservat dwar:-*

i. **Prospett**:- *"Mill-banda l-ohra ghalkemm il-fond ta' l-appellant – ammess li t-tieqa li ghandu u li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond ta' l-appellat hi wahda regolari – tinfetah ghal fuq il-bitha tal-fond sottostanti proprjeta' tal-konvenut, ma jistax jinghad li din it-tieqa taghti xi dritt ta' prospett ghal din il-bitha fis-sens li l-attur seta' jimponi xi limitazzjoni fuq il-konvenut fir-rigward ta' l-uzu ta' dik il-bitha. Il-prospett ghandu jitqies li hu cirkoskritt ghal dak li l-appellant ikun jista' jara jekk ihares il barra mit-tieqa sakemm tali prospett ma jkunx ostakolat fil-limiti stabbiliti fil-ligi ghad-daqs tal-bitha formata mid-distanza regolamentari li kellha tinzamm quddiem it-tieqa, u dana fil-livell ta' l-appartament ta' l-appellant."*.

ii. **Sigurta u inkonvenjent**:- *"Hu veru li d-dritt ta' proprjeta' – ius utendi u abutendi – irid jigi ezercitat fir-rispett ta' l-istess dritt spettanti lil terzi, pero' din il-limitazzjoni dettata mill-esigenzi tal-buon vicinat ghandha issib applikazzjoni biss f'dawk il-kazijiet fejn l-ezercizzju tad-dritt ta' proprjeta' ikun ser jippregudika bla bzonn id-drittijiet tal-gar jew jikkrejalu inkonvenjenzi gravi……. l-uzu tal-kostruzzjoni maghmula mill-konvenut fil-proprjeta' tieghu ghall-iskop li ghalih bniha, bl-ebda mod ma seta' jippregudika la d-drittijiet ta' l-appellant u lanqas jikkrejalu l-icken inkonvenjent. Lanqas ma rrizultat xi prova illi l-appellat kien qed jabbuza mill-uzu tas-saqaf tal-kamra billi jutilizzah ghal skopijiet li ghalih ma kienx mibni, bhal per ezempju ghall-inxir tal-hwejjeg……. Il-qorti m'ghandhiex u ma tistax tikkonsidra sitwazzjonijiet ipotetici, imma trid tiddeciedi fuq fatti li avveraw ruhhom iuxta allegata et probata"*.

Ghalkemm l-attur jilmenta li l-konvenuti qeghdin jitilghu fuq dan is-saqaf u b'hekk qeghda tonqos il-privatezza, ma tressqux provi. Ma jirrizultax li ma' gemb is-saqaf hemm struttura permanenti, bhal tarag, li jippermetti access liberu u meta jrid mill-bitha ghal fuq is-saqaf. Ghalkemm l-attur ipprezenta numru kbir ta' ritratti fejn jidhru nies differenti fuq is-saqaf

oggett tal-kawza, hu evidenti li dawn in-nies kienu biss haddiema li minn zmien ghal zmien kienu qeghdin jaghmlu xoghol fuq is-saqaf. Inoltre, m'hemmx prova li fuq is-saqaf qed jitwaddab xi skart jew jinzammu xi affarijiet li joholqu inkonvenjent lill-attur. Ghal dak li jikkoncerna s-sigurta', il-qorti hi tal-fehma li jekk persuna trid tidhol fil-proprjeta' tal-attur minn fuq wara, ma tiddependix mis-saqaf li bnew l-atturi. Gialadarba m'hemmx prova li hemm access ghal fuq is-saqaf minn tarag, fil-fehma tal-qorti r-riskju ta' dhul mill-bitha hu l-istess bhallikieku ma kienx hemm is-saqaf."

Ikkonsidrat:

Il-Qorti taghraf illi l-gurisprudenza citata fis-sentenza fuq indikata Falzon vs Aquilina, kienet qieghda tirritieni dak li osservat u ddecidiet **meta kienet qed tikkonsidra dritt ta' prospett minn tieqa**.

Fil-kaz in-ezami d-dritt tal-prospett ma jikkoncernax tieqa zghira, jikkoncerna bieb u terrazzin imdaqqas li jaghti dritt ta' prospett lis-sidien fuq il-bitha tal-proprieta tas-societa intimata. Huwa evidenti li dan id-dritt ta prospett minn bieb u terrazzin gie kreat mid-destinazzjoni tas-sid illi kkostruwixxa l-blokk ta' appartamenti intier.

Ghaldaqstant il-kostruzzjoni ta' tisqifa tal-bitha ma tikkostitwiex biss disagu nsinjifikanti li jista jigi eradikat sempliciment bit-tqeghid jew tigbid ta' purtiera. Ix-xkiel u tnaqqis tas-servitu ta' prospett godut mill-atturi jsarraf, kif jirrizulta mill-provi, li l-atturi jispiccaw ma johorgux addirittura fuq it-terrazzin ghax ma jkunux jafu ma min ser jiltaqghu u min ser jinvadixxi l-privatezza taghhom bl-introspezzjoni taghhom.

It-tisqifa tal-bitha iggib maghha mhux biss xkiel u tnaqqis tad-dritt ta prospett tal-atturi izda **kapovolgiment tas-servitu' intier** tal-atturi, bid-dritt ta' introspezzjoni mill-okkupanti tal-appartament tas-societa' intimata fuq il-proprieta tal-atturi.

Dan l-izvilupp u bit-tisqifa tal-bitha tal-appartament 2 tas-societa intimata, mhux biss igib il-kapovolgiment tas-servituijiet izda jimmina b'mod konsiderevoli s-sigurta' goduta mill-atturi, persuni anzjani, li ma jifilhux ghal din l-anzjeta[13].

Dan il-perikolu ghas-sikurezza huwa aggravate serjament bil-fatt li r-rapprezentat tas-socjeta intimate ghamilha cara **illi kellu l-intensjoni specifika li jbiddel il-klassifika tal-hanut tieghu minn class 4 ghal class 6**, cioe ghal negozju tal-ikel.

Illi ghalhekk il-Qrati taghna jehtieg illi jzommu saqajhom fermi mal-art u jevalwaw *il-hardship* tal-kontendenti li jidhru quddiemhom. Meta il-ligi tramite l-Art. 474 Kap 16 tesigi li servitu' ma jistax jigi aggravat jew menomat, din ma tistax titwarrab ghaliex l-ewwel pass tal-intimat ma jidhirx daqstant nociv.

[13]Vide certifikat tal-psikjatra Dr. Peter Muscat Dok. AF 37 a fol 13.

> Kullhadd jaf x'jigri meta flat, fi blokk ta' appartamenti, jitbiddel fi stabbiliment ta' ikel, b'imwejjed u siggijiet barra, fil-btiehi u terrazzini".

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjeta` konvenuta Colinrose Limited, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Jannar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi, talbet ukoll riforma tas-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` appellanti u konsegwentement tiċħad it-talbiet tal-atturi appellati. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi aħwa Falzon tat-3 ta' Marzu, 2017, li permezz tagħha wieġbu li, l-appell imressaq mis-soċjeta` konvenuta għandu jiġi miċħud fis-sħiħ, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` konvenuta.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell tas-soċjeta` konvenuta, fejn id-difensur tas-soċjeta` konvenuta ddikjara wkoll li t-talba tiegħu hija għat-tħassir tas-sentenza u li għalhekk jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-istess soċjeta` konvenuta. Wara li semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, l-appell ġie differit għas-sentenza.

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

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jittratta azzjoni da parti tal-atturi appellati bħala sidien tal-appartament numru tlieta, Mirasol Court, fi Triq it-Turisti, il-Qawra, sovrastanti l-fond tas-soċjeta` konvenuta bin-numru tnejn, fl-istess blokka ta' appartamenti, fejn jingħad li l-użu ta' servitu`, dik ta' prospett, li l-atturi kellhom bħala sidien tal-gallarija fuq in-naħa ta' wara tal-imsemmija blokka ta' appartamenti, ġie aggravat, tnaqqas u qiegħed jiġi mxekkel, hekk kif is-soċjeta` konvenuta saqqfet parti mill-bitħa li hija għandha fuq in-naħa ta' wara tal-fond sottostanti tagħha u dan bi preġudizzju serju għad-drittijiet ta' proprjeta` tagħhom. L-atturi jilmentaw ukoll li bl-aġir tas-soċjeta` konvenuta, id-dritt ta' tgawdija li kellhom permezz tal-istess gallarija b'mod privat u b'sigurta` spiċċa, peress li meta jitla' xi ħadd fuq is-saqaf il-ġdid tas-soċjeta` konvenuta, issa jiġi wiċċ'imb wiċċ magħhom u dan inaqqas ukoll il-valur tal-proprjeta` tagħhom, peress li ntilef is-sens ta' sigurta` u ta' privatezza li qabel kienet tgawdi l-proprjeta` tagħhom, kif ukoll jinġabar skart fuq l-istess saqaf għad-detriment tagħhom. Kwindi l-atturi, filwaqt li talbu dikjarazzjoni mill-Qorti, fis-sens li din it-tisqifa saret b'mod abbużiv u llegali li jaggrava, inaqqas u jxekkel l-użu tas-servitù li għandha l-proprjeta` tagħhom, talbu li s-soċjeta` konvenuta tiġi ordnata li taqla' dan is-saqaf li sar fil-fond sottostanti u fin-nuqqas li s-soċjeta` konvenuta tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali, li jwettqu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa.

10. Is-soċjeta` konvenuta wieġbet billi filwaqt li ressqet numru ta' eċċezzjonijiet preliminari, fil-mertu ċaħdet it-talbiet attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu bix-xogħlijiet imwettqa minnha tikkontendi li hija ma ħolqot l-

ebda xkiel għall-eżerċizzju tas-servitu` ta' prospett li l-atturi jippretendu li għandhom naxxenti mil-liġi, proprju peress li tali servitu` ta' prospett ma teżistix u mhix waħda mis-servituijiet naxxenti *ex lege* mill-pożizzjoni ta' fondi li huma kontigwi jew formanti parti mill-istess blokka ta' bini. Kif ukoll, is-soċjeta` konvenuta m'għamlet xejn għajr użu u żvilupp leġittimu tal-proprjeta` tagħha skont il-permessi ta' żvilupp lilha maħruġa u ma llediet l-ebda drittijiet kostituzzjonali tal-atturi jew xekklithom jew naqqset b'xi mod l-użu ta' xi servitu` kif jippretendu l-istess atturi. Kwindi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

11. Wara li l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi, kif hawn qabel spjegat, is-soċjeta` konvenuta ressqet l-appell tagħha in eżami, li jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali:

(a) Applikazzjoni ħażina tal-liġi u dan fir-rigward tas-segwenti:

(i) id-drittijiet tas-sid, jiġifieri d-dritt tas-soċjeta` konvenuta li tiddisponi minn u tiżviluppa l-proprjeta` tagħha;

(ii) id-dritt ta' prospett – tikkontesta d-distinzjoni li għamlet l-ewwel Qorti bejn tieqa u gallarija peress li fil-fehma tagħha tali distinzjoni hija żbaljata;

(iii) il-limitazzjonijiet tas-servitu` ta' prospett, fejn jingħad li l-ewwel Qorti żbaljat meta tat interpretazzjoni wiesgħa tad-dritt ta' prospett, tant li effettivament ħolqot servitu` ġdida u aktar gravuża, dik ta' *altius non tollendi;*

(iv) dwar dak li jikkostitwixxi aggravar jew tfixkil fis-servitu` ta' prospett. Kif ukoll,

(b) Apprezzament żbaljat tal-provi rigwardanti l-molestja jew inkonvenjent gravi tas-servitu`.

12. L-atturi appellati wieġbu l-appell in eżami billi ressqu eċċezzjoni preliminari, fis-sens li l-appell tas-soċjeta` konvenuta huwa rritu u null, peress li jikkontendu li ma tistax issir kemm talba għat-tħassir, kif ukoll talba għar-riforma tas-sentenza appellata, kif għamlet is-soċjeta` konvenuta u f'dan is-sens jagħmlu referenza għall-Artikolu 142(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Filwaqt li fil-mertu jikkontestaw ukoll iż-żewġ aggravji sollevati mis-soċjeta` konvenuta appellanti.

13. Illi għandhom raġun l-atturi appellati, fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari tagħhom, meta jingħad minnhom li l-Artikolu 142(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), jipprovdi li r-rikors tal-appell "*għandu jkun fih talba għat-tħassir* ***jew*** *tibdil tas-sentenza*

appellata jew ta' xi parti minnha." M'hemmx dubju li s-soċjeta` konvenuta appellanti żbaljat meta talbet kemm it-tħassir, kif ukoll ir-riforma tas-sentenza appellata. Fi kwalunkwe każ, għalkemm teknikament, ir-rikors tal-appell odjern huwa difettuż, meta qiegħed jintalab kemm it-"tħassir" kif ukoll it-"tibdil", meta din il-Qorti ntalbet "tirriforma" s-sentenza appellata, mentri l-liġi tipprovdi dawn f'forma alternattiva u mhux simultanja, huwa ritenut biżżejjed li jkun jirriżulta b'mod ċar dak li jkun qiegħed jintalab. Inoltre, fid-dawl tal-emendi introdotti fl-Artikolu 143 tal-Kap. 12, bl-Att XXIV tal-1995, tneħħiet ħafna mir-riġidita` proċedurali li qabel kienet teżisti fir-rigward ta' x'għandu jkun fiha talba fir-rikors tal-appell (ara s-subartikoli (3) u (4) tal-imsemmi Artikolu 143). Fil-verita`, dan il-punt ġie ċċarat ukoll waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu, 2022, meta d-difensur tas-soċjeta` konvenuta appellanti ddikjara li huwa kien qiegħed jitlob it-tħassir tas-sentenza u li jiġu milqugħa l-eċċezzjonijiet tagħha. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-atturi appellati qiegħda tiġi miċħuda, pero` l-ispejjeż relattivi jibqgħu a karigu tas-soċjeta` konvenuta appellanti, billi hija ma segwietx bi preċiżjoni dak li jingħad fil-liġi.

14. Trattat dan il-punt, imiss li jiġu trattati l-aggravji tas-soċjeta` konvenuta fil-mertu. Bl-ewwel aggravju jkun dak li l-ewwel Qorti żbaljat meta applikat ħażin il-liġi fir-rigward ta' diversi aspetti. Dan jingħad senjatament fir-rigward tal-pretensjoni tal-atturi appellati dwar il-jedd tagħhom ta' prospett mill-gallarija li għandhom li hija sovrastanti l-bitħa tas-soċjeta` konvenuta appellanti. Iżda s-soċjeta` konvenuta appellanti tikkontendi li l-atturi appellati m'għandhomx

servitu` ta' *altius non tollendi.* Issir referenza wkoll għad-drittijiet tas-sid kif provduti fl-Artikoli 320 u 323 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fis-sens li sid għandu dritt li jgawdi ħwejġu bl-aktar mod assolut u li hija bħala sidt l-art hija wkoll sidt l-arja tagħha u għalhekk għandha dritt li tiddisponi u tiżviluppa l-proprjeta` tagħha soġġett għad-dritt ta' prospett tal-atturi appellati. Madankollu jingħad mis-soċjeta` konvenuta appellanti li servitu` hija eċċezzjoni għad-drittijiet proprjetarji tas-sid u għalhekk għandha tiġi nterpretata b'mod restrittiv u li l-atturi appellati li għandhom il-jedd ta' prospett m'għandhom l-ebda dritt li jtaqqlu u jżidu l-piż tal-fond serventi. Is-soċjeta` konvenuta appellanti tilmenta li bid-deċiżjoni li ngħatat mill-ewwel Qorti li meta hija saqqfet il-bitħa tagħha, naqqset id-dritt ta' prospett tal-atturi, li ġabet kapovolġiment tas-servitu` tal-atturi hija żbaljata, peress li din l-interpretazzjoni taggrava s-servitu` fuq is-soċjeta` konvenuta, li issa ġiet inibita milli tiżviluppa l-proprjeta` tagħha, fejn minflok dritt ta' prospett l-ewwel Qorti stabbiliet dritt ta' *altius non tollendi.* Filwaqt li tagħmel referenza għall-ġurisprudenza estensiva ta' każijiet simili, fejn il-Qrati sabu li d-dritt ta' sid ta' bitħa li jiżviluppa l-art tiegħu, sakemm ma jikkawżax molestja gravi lill-ġar, ma jwasslux għal interferenza fid-dritt ta' prospett, tikkontendi li l-ewwel Qorti żbaljat ukoll meta għamlet distinzjoni bejn dritt ta' prospett minn tieqa u dritt ta' prospett minn gallarija, meta l-liġi ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejniethom.

15. Għandu jingħad mal-ewwel, li din il-Qorti taqbel mas-soċjeta` konvenuta appellanti meta bħala l-ewwel punt fl-ewwel aggravju tagħha, jingħad minnha li

bħala sid tal-ġnien tal-fond tagħha fi Triq It-Turisti, il-Qawra għandha kull dritt li tiżviluppa l-ġnien li jinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess fond, basta ma tostakolax is-servitu` li jgawdi l-fond tal-atturi appellati. Dan peress li, għalkemm spiss tqajmet il-kwistjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jinsabu fuq xulxin, jista' jingħad li l-punt ta' tluq hija l-preżunzjoni li joħloq l-provvediment tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe` li stabbilit il-fatt li s-soċjeta` konvenuta hija sidt il-fond li jġib in-numru 2 fi Triq it-Turisti, il-Qawra (ara kuntratt esebit bħala Dok. AF 03 a fol. 74 tal-proċess), li minnu tagħmel parti wkoll il-bitħa, kwindi l-preżunzjoni hija li għandha wkoll il-proprjeta` tal-arja ta' dik il-bitħa. Kwindi t-tneħħija ta' tali preżunzjoni trid tiġi ppruvata kif imiss. (Ara sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Frar, 2012, fil-kawża fl-ismijiet **Thomas Zahra et v. Raymond Parnis et**).

16. Min-naħa l-oħra huwa l-istess provvediment tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, li jinsab limitat bid-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar is-servitujiet predjali:

> "*323. Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area 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-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi..."*

Il-prinċipju tal-*usque ad caelum et etiam ad inferos* imħaddem fl-Artikolu 323, jippresupponi kunċett "vertikali" tal-proprjeta`, filwaqt li llum-il ġurnata l-proprjeta` "b'saffi" taħseb għal kunċett ta' proprjeta` "orizżontali". Iżda kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Mejju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Ines Zerafa**

Gregory et v. Josephine Cutajar, it-tweġiba għall-kweżit dwar jekk l-arja ta' fuq bitħa tibqax proprjeta` ta' min għandu l-bitħa, jew issirx proprjeta` f'safef oriżżontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti, bla dubju hija li l-arja tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitħa, iżda l-użu li sid il-bitħa jkun jista' jagħmel minn dik l-arja jkun limitat min-natura ta' servitu` gravanti l-istess bitħa, u bħala eżempju ngħataw proprju dawk ta' prospiċjenza u dawl.

17. Għalkemm l-atturi ma ressqu l-ebda prova li l-arja tal-bitħa sottostanti hija effettivament proprjeta` tagħhom, ressqu l-kuntratt ta' akkwist tagħhom li permezz tiegħu akkwistaw il-fond numru 3, formanti parti minn blokka ta' tmien appartamenti, li jisimha Mirasol Court fi Triq it-Turisti, Qawra, "*bħala jgawdi u soġġett għas-servitujiet derivanti mill-posizzjoni tiegħu"* mingħajr ma tissemma l-ebda servitu` partikolari (ara kuntratt esebit bħala Dok. AF 02, a fol. 69 tal-proċess). Dawn il-kostatazzjonijiet kollha jwasslu lil din il-Qorti għall-fehma li ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-bitħa in kwistjoni, inkluż l-istess arja hija propjeta` tas-soċjeta` konvenuta appellanti. Kwindi ma hemmx dubju li meta s-soċjeta` konvenuta appellanti bniet parti mill-bitħa sottostanti hija kienet qiegħda teżerċita l-jeddijiet tagħha fuq il-proprjeta` tagħha. Iżda l-kwistjoni li trid tiġi ndirizzata hija jekk il-fatt li s-soċjeta` konvenuta ddeċidiet li ssaqqaf parti mill-bitħa tagħha, ċaħħditx lill-atturi appellanti minn xi vantaġġ li kellhom.

18. Fir-rigward tat-tieni punt fl-ewwel aggravju tas-soċjeta` konvenuta, jinħass xieraq li jiġi puntwalizzat li, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-18

ta' Lulju, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Falzon v. Saviour Aquilina,** li kien jitratta każ identiku fl-istess blokka ta' appartamenti, ma teżisti l-ebda distinzjoni rigward l-użu tat-tieqa u l-użu ta' gallarija sabiex jiġi eżerċitat id-dritt ta' prospett. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li ngħatat fl-24 ta' Jannar, 1958, Kollez. Vol. XLII.II.872, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Stilon Depiro v. Vincenza Axisa:**

> "*kif josserva Pacifici Manzoni, 'per prospetto, preso in termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriata mobile, mediante la quale l'aria puo' penetrare nell'ambiente a cui serve e una persona puo' afficciarsi e guardare nei sottoposti luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112). Dan ukoll huwa l-insenjament ta' Ricci (Diritto Civile, Vol.II, para. 355). Mbghad din is-servitu` tista' tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta' Lomonaco, 'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'. (Diritto Civile Italiano, pag.289)". (sottilinjar mizjud minn din il-Qorti)."*

Għalhekk, applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, din il-Qorti ssib li għandha raġun is-soċjeta` konvenuta appellanti f'dan ir-rigward ukoll, meta tilmenta li l-ewwel Qorti żbaljat meta għamlet distinzjoni bejn tieqa u gallarija, peress li in tema ta' prospett, dak li japplika għal tieqa jew apertura, japplika wkoll għal gallarija.

19. Imiss li jiġi trattat it-tielet punt fl-ewwel aggravju tas-soċjeta` konvenuta appellanti. Għalkemm l-atturi appellati għandhom raġun meta jingħad minnhom li mhuwiex imħolli li fl-istadju tal-appell li jiġu introdotti fil-kontroversja temi ġodda, u dan b'referenza għall-ilment tal-appellanti dwar il-kunċett ta' *altius non tollendi,* huwa ritenut li fil-verita` dan it-tielet element huwa marbut mal-istess dritt ta' prospett vantat mill-atturi appellati u mhux ilment ġdid li qiegħed jiġi mressaq fl-istadju tal-appell. Kif osservat minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha

tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Peter Micallef et v. Victor Vella et,** id-dritt ta' prospett jagħti dritt ta' introspezzjoni, iżda mhux ukoll għad-dritt li jżomm lil terzi jew lis-sid il-fond suġġett għas-servitu` (il-proprjeta` serventi) milli jiżviluppa jew ibiddel il-fond tiegħu. Id-dritt ta' prospett ma jfissirx li l-veduta tibqa' l-istess u ma tistax tinbidel jew li l-bidla ssir kif jogħġbu sid il-fond dominanti.

20. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Falzon v. Aquilina** ċitata qabel:

> *"...**fil-kuntest tas-servitù ta' prospett, hemm zewg tipi cioe` "servitus prospectus" u "servitus ne prospectui officiatur". Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attur appellant, bhala s-sid tal-fond dominanti, qieghed jivvanta t-tieni tip ta' servitù peress li oltre s-semplici prospett jippretendi li jzomm lill-konvenuti milli jibnu fil-fond taghhom. Huwa, però, meqjus li ladarba bl-alterazzjoni mwettqa mill-konvenuti, il-veduta, l-arja u d-dawl baqghu l-istess, il-prospicenza tal-appellant giet effetwata biss sa certu punt, dan fir-rigward tal-estent tal-introspezzjoni ghal gewwa l-fond tal-konvenuti. Ladarba l-proprjetà tal-konvenuti baqghet sottoposta ghal dik tal-appellanti, mhux ritenut opportun li l-attur appellant jghabbi lill-proprjetà tal-konvenuti b'piz oltre dak li tinsab soggetta ghalih. naturalment il-konvenuti ma jistghux ikomplu jtellghu l-bini b'mod li jimblokka l-gallarija proprjetà tal-attur appellant, izda huwa ritenut li huma ma ghamlu xejn hazin meta bnew parti mill-bitha li kellhom.** (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-14 ta' Frar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet Alfred Sciberras et v. Victor Sciberras).*
>
> *Filwaqt li l-Qorti tapprezza li b'mod generali kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni u zvilupp probabilment johloq inkonvenjent u anke xi restrizzjonijiet fit-tgawdija ta' fondi ohra, f'dan il-kaz dik sovrastanti ta' dak l-izvilupp, dan l-inkonvenjent mhuwiex meqjus sufficjenti biex jostakola tali zvilupp. Dana peress li jrid jigi rispettat ukoll id-dritt inerenti ta' sid ta' proprjetà' li jizviluppa l-proprjetà tieghu, dejjem fil-limiti impost bil-ligi. Fil-kaz in ezami, is-saqaf in kwistjoni, kif ukoll il-bqija tal-bitha, baqghu sottoposti f'livell inferjuri ghal dak tal-attur. Fil-kaz odjern, huwa ritenut li d-drittijiet ta' proprjetà tal-attur appellant ser jibqghu intatti anke bl-izvilupp li sar mill-konvenuti. Fuq dan il-punt jibqghu relevanti s-sentenzi citati mill-ewwel Qorti, senjatament dik tal-Prim'Awla tad-9 ta' Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Vella v. John Galea et u dik ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 1997, fil-kawza fl-ismijiet Louis Chetcuti v. Francis Agius."* (enfasi ta' din il-Qorti).

Għalkemm f'dik il-kawża kien is-sid tal-fond dominanti li kien sokkombenti mis-sentenza tal-ewwel Qorti, il-prinċipji osservati minn din il-Qorti għandhom japplikaw ukoll f'dan il-każ.

21. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar punt taħt l-ewwel aggravju tas-soċjeta` konvenuta, dak dwar l-aggravar jew tfixkil dwar is-servitu` ta' prospett. Jibda billi jiġi osservat li għalkemm kif ingħad qabel, is-soċjeta` konvenuta għandha kull jedd li tagħmel użu sħiħ mill-proprjeta` tagħha mingħajr xkiel, min-naħa l-oħra dan il-jedd għandu jiġi eżerċitat b'rispett sħiħ lejn id-dritt tal-atturi li jeżerċitaw id-dritt ta' prospett, kif naxxenti mill-pożizzjoni tal-gallarija tagħhom, li nħolqot bid-destinazzjoni tas-sid oriġinali taż-żewġ fondi, hekk li l-istess servitu` ta' prospett m'għandhiex tiġi ostakolata. Relevanti f'dan ir-rigward hija s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Diċembru, 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Louis Gauci v. Angela Attard,** fejn ingħad:

> *"(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex s-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> *(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' (Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P p139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente...", (Vol. XV P p 325; Vol. XXVI P I p 759)".*

Applikati l-istess principji għall-każ in eżami, għalkemm m'hemmx dubju li meta s-soċjeta` konvenuta appellanti saqqfet parti mill-bitħa tagħha sottostanti l-proprjeta` tal-atturi, l-istat oriġinali tal-fond serventi ġie alterat, din il-Qorti ma

tistax taqbel mal-atturi appellati li dan it-tibdil jikkostitwixxi molestja gravi, peress li ma jitqiesx li tali alterazzjoni qiegħda ċċaħħad lill-atturi appellati minn xi vantaġġ li kellhom b'mod oneruż, gravi jew intollerabbli. Dana peress li l-atturi appellati għadhom jistgħu jieħdu dawl u arja kif kienu jagħmlu qabel, bl-uniku differenza tkun l-estent tal-introspezzjoni li kellhom għal fuq il-proprjeta` sottostanti (ara f'dan is-sens is-sentenza **Falzon v. Aquilina** ċitata qabel).

22. Il-kontendenti fil-kawża jagħmlu referenza għall-Artikoli 474, 475 u 476 tal-Kodici Ċivili, fir-rigward ta' dan ir-raba' punt imqanqal mis-soċjeta` konvenuta appellanti. Fil-provvedimenti tal-liġi in kwistjoni, fost affarijiet oħra jingħad hekk:

> *"474.(1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.*
>
> *...*
>
> *475. Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.*
>
> *476. Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi".*

Fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-20 ta' Novembru 2007, fil-kawża fl-ismijiet **Theresa Schembri et v. Bertu Camilleri et**, ingħad:

> *"Huwa veru li d-disposizzjoni appena citata (Artikolu 474), fuq l-istregwa tad-duttrina u l-gurisprudenza Taljana, giet interpretata bhala li ma ghandhiex titqies b'mod assolut. Dan "ghaliex il-principji illi kulhadd huwa 'moderator et arbiter' fi hwejgu japplika wkoll f'materja ta' servitu`; u kif il-proprjetarji tal-fond dominanti ma jistax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-*

> *fond serventi ma jistghax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw pregudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`".*

23. Filwaqt li din il-Qorti tħaddan dawn il-prinċipji, meta tapplikahom għall-każ in eżami, ġaladarba jinsab assodat li l-interpretazzjoni ta' servitujiet huma *di stretto diritto* konsidrat li l-fond tas-soċjeta` konvenuta huwa suġġett għas-servitu` ta' prospett sempliċi, jitqies li l-atturi appellati ma jistgħux jippretendu li s-soċjeta` konvenuta ma tagħmel ebda bini jew tibdil fil-bitħa tagħha, sakemm l-istess bini jew tibdil ma jkunx qiegħed joħloq preġudizzju gravi u intollerabbli lill-istess atturi. Kif ingħad qabel, f'dan il-każ ma jirriżultax li bl-aġir tas-soċjeta` konvenuta, inħoloq preġudizzju gravi jew intollerabbli lill-atturi appellati. Inoltre t-titolari ta' servitu` lanqas jista' jippretendi estensjoni tas-servitu` tiegħu. Fi kwalunkwe każ, b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi hawn appena ċitati, l-atturi bħala detenturi tal-jedd ta' servitu` ta' prospett, ma jistgħux jippretendu li jeżerċitaw dak il-prospett aktar oneruż li bih iċaħħdu lis-soċjeta` konvenuta li tagħmel użu sħiħ mid-dritt tagħha li tiżviluppa l-bitħa proprjeta` tagħha. Wara kollox, ladarba s-servitujiet huma ta' piż fuq il-fond serventi, u l-ġurisprudenza dejjem osservat li dawn iridu jiġu nterpretati b'mod li jikkaġunaw l-anqas ħsara lill-fond serventi, jidher li l-interpretazzjoni tad-dritt ta' prospett għandu jkun dak minimu u mhux dak aktar gravuż għas-soċjeta` konvenuta, kif jippretendu l-atturi appellati. Isegwi li s-soċjeta` konvenuta appellanti għandha raġun fl-ewwel aggravju tagħha u għalhekk jimmerita li jiġi milqugħ.

24. Fil-verita` din il-Qorti tista' tieqaf hawn, mingħajr ma tidħol fil-mertu tat-tieni aggravju tas-soċjeta` konvenuta li jittratta l-apprezzament ħażin tal-fatti magħmul mill-ewwel Qorti, rigward molestja gravi tas-servitu`. Madankollu tajjeb jiġi puntwalizzat li parti kbira minn dan it-tieni aggravju, ġie ndirizzat taħt l-ewwel aggravju tas-soċjeta` konvenuta appellanti meta fl-analiżi tal-applikazzjoni tal-liġi, saret referenza diretta għall-fatti tal-każ in eżami. Jinħass xieraq pero`, jiġu ndirizzati dawk il-partijiet tat-tieni aggravju li jittrattaw it-tħassib tal-ewwel Qorti dwar il-fatt li l-atturi appellati ma jistgħux addirittura joħorġu fuq it-terrazzin għaliex ma jkunux jafu ma' min ser jiltaqgħu, dwar il-privatezza tagħhom li ser tiġi mittiefsa, u dwar it-tnaqqis fis-sigurta` li qiegħda tkun sors ta' ansjeta` għall-atturi.

25. F'dan ir-rigward terġa' ssir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Falzon v. Aquilina,** ċitata qabel li ttrattat ukoll dawn il-punti mqanqla mill-atturi:

> *"In kwantu l-ilment tal-attur appellant jiccentra dwar l-inkonvenjent mahluq u nuqqas ta' sigurtà, din il-Qorti ssib li tabilhaqq kif irriteniet l-ewwel Qorti, ma hemm ebda access ta' natura permanenti ghall-arja tas-saqaf mibni mill-konvenuti li jaghmel l-access aktar facli ghas-saqaf gdid milli kif kien qabel u ghalhekk dan l-ilment ma jregix.*
>
> *Jinghad ukoll li l-okkazzjonijiet li fihom ittiehdu r-ritratti tal-haddiema fuq l-istess saqaf, jixhdu li l-uniku raguni sabiex il-konvenuti jaccedu ghall-imsemmi saqaf huwa ghal ragunjiet ta' xoghlijiet ta' manutensjoni u xejn aktar. Dan ifisser li, mill-aspett ta' privatezza, din il-Qorti thoss illi huwa fid-dmir taghha li tordna li l-konvenuti, tabilhaqq b'sens ta' prudenza u sabiex jigu evitati kwistjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet, li javzaw lill-attur appellant meta jkunu ser jitilghu fuq is-saqaf jew jinkarigaw lil min jitla' fuq l-istess saqaf in kwistjoni, sabiex jaghmlu xoghlijiet ta' manutensjoni u b'hekk jevitaw li jahsdu lill-attur u jissalvagwardjaw il-privatezza tieghu. Dan anke fl-interess li jnisslu spirtu ta' buon vicinat bejniethom".*

B'applikazzjoni tal-istess raġunament għall-każ in eżami, filwaqt li bix-xogħol imwettaq mis-soċjeta` konvenuta ma jitqiesx li kien hemm aggravar mil-lat ta' sigurta`, in kwantu l-aċċess kemm qabel, kif ukoll wara x-xogħlijiet jeħtieġ l-użu ta' sellum, u dan irrispettivament mill-użu li jkun qiegħed isir mill-fond sottostanti, min-naħa l-oħra, din il-Qorti f'dan il-każ ukoll tqis xieraq li tordna lis-soċjeta` konvenuta appellanti li javżaw lill-atturi minn tal-inqas jum qabel meta jkun ser isir xi xogħol fuq il-parti msaqqfa minnha u dan b'sens ta' prudenza lejn id-dritt tal-atturi u tiġi salvagwardjata l-privatezza tagħhom.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell tas-soċjeta` konvenuta appellanti, billi tilqa' l-istess u filwaqt li tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata tal-ewwel Qorti tat-23 ta' Jannar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi, tgħaddi biex tiċħad it-talbiet tal-atturi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-atturi appellati *in solidum* bejniethom, salv dak li ngħad f'paragrafu 13 ta' din is-sentenza.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm