QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta Jannar, 2023.

Numru 22

Rikors numru 172/2013/1 SM

Saviour Micallef u martu Carmen Micallef
u b'digriet tat-30 ta' Mejju 2022, stante l-mewt tal-attur Saviour Micallef, l-atti ġew trasfużi f'isem martu Carmen Micallef

v.

Fredrick Claas Marco Van Venetien u martu
Maria Carmela sive Marica Van Venetien

1. Din is-sentenza titratta appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fis-26 ta' April, 2017 fejn ġie deċiż li huma, illegalment u abbużivament, fetħu numru ta' aperturi, fosthom twieqi u gallariji, li jagħtu u jħarsu direttament fil-bitħa formanti parti mir-*restaurant* proprjetà tal-atturi u li għaddew numru ta' pajpijiet u katusi minn fuq l-arja tal-istess bitħa mingħajr il-kunsens tal-atturi. Dik il-Qorti

kkundannathom għalhekk sabiex jagħlqu l-imsemmija twieqi u gallariji u sabiex jneħħu l-pajpijiet u l-katusi in kwistjoni.

2. L-appellanti jikkontestaw tali konklużjoni u fl-appell tagħhom jinsistu li l-istess hija legalment u fattwalment żbaljata.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża odjerna huma s-segwenti:

3.1. Fl-1976 l-atturi akkwistaw titolu ta' subenfitewsi perpetwu ta' żewġ garaxxijiet li jinsabu fil-pjan terran f'Xemxija Hill, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar[1]. Qabel kienu jokkupaw l-istess fondi b'titolu ta' kera. Minnhom l-atturi kienu jiġġestixxu *snack bar* li sussegwentement ġie żviluppat f'*restaurant* bl-isem '*Sammy's Tavern'.* L-imsemmi *restaurant* jinkludi bitħa żgħira fuq il-parti ta' wara tiegħu;[2]

3.2. Sovvrappost fuq dak ir-*restaurant* hemm blokk appartamenti bl-isem '*Seaview Flats'* aċċessibbli minn parapett komuni[3]. L-atturi huma wkoll il-proprjetarji ta'

[1] Fol. 75 et seq.
[2] Fol. 221
[3] Fol. 97 et seq.

appartament fl-ewwel sular bl-isem '*Manoel'* li jiġi immedjatament sovvrappost għar-*restaurant* tagħhom;[4]

3.3. F'Novembru tal-2009 il-konvenuti xtraw appartament ('Miriam') fit-tieni sular tal-istess blokk. L-akkwist kien jinkludi l-arja ta' fuqu.[5] L-appartament jiġi fuq dak tal-atturi;

3.4. Wara xi żmien, il-konvenuti avviċinaw lill-atturi sabiex il-perit jispezzjona l-pedamenti tal-fond għaliex riedu jibnu żewġ sulari oħra;[6]

3.5. Il-perit inkarigat mill-konvenuti ħejja l-pjanti għal dak l-iżvilupp u dawn ġew sottomessi lill-Awtorità tal-Ippjanar. In segwitu għal reviżjoni minħabba oġġezzjoni min-naħa tas-sanità, fit-3 ta' Ġunju 2011 inħareġ permess ta' żvilupp sabiex il-konvenuti jagħmlu '*minor extensions at 2nd floor and construct duplex 3rd floor and receded floor at 4th floor'*[7]. Il-konvenut xehed li matul il-proċess ta' applikazzjoni ħadd ma oġġezzjona. Ikkonferma wkoll li,

[4] Fol. 82 et seq.
[5] Fol. 88 et seq.
[6] Fol. 72, 129
[7] Fol. 132 et seq.

kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi[8], l-avviżi relattivi kienu twaħħlu mal-faċċata tal-binja[9];

3.6. Il-konvenuti bdew jagħmlu l-iżvilupp;[10]

3.7. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fl-14 ta' Settembru 2012, l-atturi nterpellaw lill-konvenuti jagħlqu gallarija u aperturi/twieqi li allegatament kienu nbnew jisporġu fuq il-proprjetà tagħhom u sabiex ma jibnux aktar b'mod li jisporġi fuq il-proprjetà tagħhom[11];

3.8. Il-konvenuta ssostni[12] li meta ġiet preżentata l-ittra uffiċjali l-bini kien ġebel u saqaf skont il-permessi tal-bini relattivi. Tisħaq li dak l-iżvilupp sar taħt għajnejn l-atturi li kienu hemm ta' kuljum u qatt ma ressqu lmenti qabel;

3.9. Il-konvenut ikkonferma li l-atturi oġġezzjonaw għall-iżvilupp biss wara li l-binja tlestiet. Żied li l-kwistjoni bdiet

[8] Fol. 72, 74, 147
[9] Fol. 138
[10] Fol. 99 – 101, 110
[11] Fol. 12 et seq.
[12] Fol. 131

meta hu u xi ġirien fetħu kawża oħra kontra l-attur.[13] Fatt ikkonfermat mill-attriċi nnifisha.[14]

4. L-atturi fetħu l-kawża fl-20 ta' Frar 2013 u talbu lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li meta l-konvenuti żviluppaw u bnew l-arja mixtrija minnhom fuq l-appartament tagħhom, huma fethu bieb u gallarija li jagħtu direttament fuq il-parapett proprjeta` komuni, liema bieb u gallarija saru mingħajr il-kunsens tal-esponenti bħala komproprjetarji ta' l-imsemmi parapett, u għalhekk saru abbużivament u illegalment;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi ukoll li meta l-konvenuti żviluppaw u bnew l-arja mixtrija minnhom fuq l-appartament tagħhom huma fetħu numru ta' aperturi fosthom twieqi u galleriji li jagħtu u jħarsu direttament fil-bitħa formanti parti mir-"restaurant" illi jismu "Sammy's Tavern", Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Baħar u dan l-iżvilupp sar ukoll mingħajr il-kunsens tal-esponenti, u għalhekk abbużivament u llegalment;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi ukoll illi meta l-konvenuti żviluppaw u bnew l-arja mixtrija minnhom fuq l-appartament tagħhom huma għaddew numru ta' "pipes" u katusi minn fuq l-arja tal-istess bitħa mingħajr il-kunsens tal-esponenti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju illi jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jgħalqu l-bieb u l-allerija illi huma fetħu, mingħajr il-kunsens tal-esponenti, b' mod illi jagħtu direttament fuq il-parapett proprjetà komuni, u inoltre sabiex jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex ineħħu l-gallarija mibnija minnhom għal fuq l-istess parapett proprjetà komuni u sabiex b' hekk jiżgumbraw u jivvakaw minn fuq l-arja okkupata minnhom illegalment;

5. Tikkundana lill-konvenuti ukoll sabiex, fi żmien qasir u perentorju illi jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jgħalqu l-aperturi fosthom twieqi u galleriji li jagħtu u jħarsu direttament fil-bitħa formanti parti mir-"restaurant" illi jismu "Sammy's Tavern", Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Baħar, liema aperturi infetħu wkoll mingħajr il-kunsens ta' l-esponenti u sabiex ulterjorment ineħħu l-"pipes" u katusi msemmija fil-korp ta' dan ir-rikors maħluf;

[13] Fol. 139. Jidher li hawn qed issir referenza għar-rikors ġuramentat nru. 839/2012 ippreżentat fit-23 ta' Awwissu 2012 u deċiż fl-ewwel istanza fis-7 ta' Marzu 2016. Permezz tal-istess il-konvenuti (atturi f'din il-kawża) ġew ordnati jneħħu l-kompressuri fil-parapett komuni u ċ-ċumnija fix-xaft tal-bitħa. L-appell tagħhom minn dik is-sentenza waqa' deżert billi ma tħallsitx il-kawtela.

[14] Fol. 148

6. Tawtorizza lill-esponenti jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji huma stess f' każ illi l-konvenuti jibqgħu inadempjenti fit-terminu mogħti lilhom u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti u a spejjeż tal-konvenuti;

7. F'każ illi x-xogħlijiet neċessarji isiru u jitħallsu mill-esponenti, tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-esponenti l-ispejjeż hekk inkorsi;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 2864/2012 ipprezentata nhar l-14 ta' Settembru 2012 kontra l-konvenuti, illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni."

5. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fil-25 ta' April 2013, il-konvenuti wieġbu illi:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtiġilhom jippruvaw it-titolu minnhom vantat fil-konfront tal-esponenti;

2. Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-ftuħ ta' bibien, gallariji, twieqi u aperturi oħra lamentati mir-rikorrenti jammonta għal użu fil-qies tal-proprjetà komuni;

3. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-mogħdija ta' "pipes" u katusi lamentati mir-rikorrenti jammonta wkoll għal użu fil-qies tal-proprjetà komuni;

4. Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk jitqies illi nfetħu bibien, gallariji, twieqi jew aperturi oħra fi proprjetà li m' hijiex komuni għandu jitqies li l-arja prospiċjenti għal tali bibien, gallariji, twieqi jew aperturi oħra tappartjeni lill-esponenti u konsegwentement l-istess aperturi saru skond il-liġi;

5. Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kostruzzjonijiet kollha mwettqa mill-esponenti saru skond il-liġi u ai termini tal-permessi applikabbli;

6. Illi fi kwalsiasi każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

6. Fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2013[15] il-partijiet ftehmu li jinħatar il-Perit Alan Saliba sabiex jirrelata dwar il-kwistjoni. Il-perit għamel aċċess fil-25 ta' Novembru 2013 u fir-rapport ta spjegazzjoni dwar xogħlijiet li saru mill-konvenuti:[16]

Fit-Tielet Sular[17]:

- Fetħu bieb fuq il-faċċata għal fuq gallarija, liema bieb iħares fuq l-arja tal-parapett komuni;

- bnew il-gallarija ('G1') aċċessibbli mill-istess bieb li hi wiesgħa 3.20 metri u fonda 0.95 metri, u tisporgi għal fuq il-parapett komuni;

- ħolqu terrazzin ('G2') fond 0.51 metri b'ċint baxx wiesgħa 0.18 metri li, għalkemm imiss mal-arja tal-konvenuti stess, minnu wieħed jista' jħares lejn żewġ (2) twieqi li l-atturi għandhom fl-ewwel sular. Sabiex ma jkunx hemm dak il-prospett iċ-ċint irid jogħla 1.8metri;

- ħolqu terrazzin ieħor ('G3') fond 0.67 metri b'ċint baxx wiesgħa 0.18 metri li jmiss mal-arja tal-bitħa tal-atturi u li minnu

[15] Fol. 68
[16] Fol. 108
[17] Fol. 112, 113 u pjanta a fol. 117

wieħed jista' jħares lejn żewġ twieqi tal-atturi fil-pjan terran u fl-ewwel sular. Sabiex ma jkunx hemm dak il-prospett iċ-ċint irid jogħla 1.8metri;

- fetħu tieqa f'wesgħa kif titla t-taraġ, wiesgħa 0.78 metri u għolja 1.25 metri għal fuq l-arja tagħhom stess. Però, jekk wieħed jixxabbat ftit 'il barra minnha, wieħed jista' jħares lejn tieqa waħda tar-rikorrenti fl-ewwel sular;

- fetħu tieqa fix-"*shower*" wiesgħa 0.66 metri u għolja 0.96 metri għal fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi u li minnha wieħed jista' jħares lejn żewġ twieqi tal-atturi fil-pjan terran u fl-ewwel sular, u fuq il-parti mikxufa tal-bitħa tal-istess atturi, iżda wieħed irid jixxabbat ftit 'il barra.

Fir-Raba' Sular[18]:

- ħolqu terrazzin ('G4') fond 0.57 metri b'ċint baxx wiesgħa 0.23 metri li jmiss mal-arja tal-konvenuti stess iżda minnu wieħed jista' jħares lejn tieqa waħda tal-atturi fl-ewwel sular. Sabiex ma jkunx hemm dak il-prospett iċ-ċint irid jogħla 1.8metri;

[18] Fol. 113, 114 u pjanta a fol. 117

- fetħu <u>tieqa</u> f'kamra fuq wara wiesgħa 0.73 metri u għolja 1.25 metri li tagħti għall-arja tal-konvenuti stess, iżda jekk wieħed jixxabbat ftit 'il barra minnha, wieħed jista' jħares lejn waħda mit-twieqi tal-atturi fl-ewwel sular;

- fetħu <u>żewġt itwieqi</u> oħra f'passaġġ: waħda wiesgħa 0.79 metri u għolja 1.23 metri għal fuq l-arja tagħhom stess iżda jekk wieħed jixxabbat minnha jista' jħares lejn tieqa li l-atturi għandhom fl-ewwel sular; u oħra wiesgħa 0.71 metri u għolja 1.23 metri għal fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi u jekk wieħed jixxabbat ftit 'il barra minnha jista' jħares lejn żewġ twieqi tal-atturi fil-pjan terran u fl-ewwel sular u kif ukoll fuq il-parti mikxufa tal-bitħa tal-atturi.

<u>Fit-Tielet u Fir-Raba' Sular</u>[19]:

- estendew il-katusi tad-drenaġġ b'żewġ sulari 'l fuq lejn il-bejt tagħhom u mill-istess katusa ħarġu friegħi bil-*gulleys* għas-sulari l-ġodda fejn uħud mill-katusi jinsabu fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi;

- għamlu pajpijiet, li wħud minnhom jinsabu fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi, li jieħdu l-ilma tax-xita li jaqa' fit-terrazzini tal-konvenuti

[19] Fol. 114,115, 117, 118, 119, 120 u 121

fit-tielet u fir-raba' sular u tad-*drains* tal-ambjenti tal-konvenuti fl-istess sulari u jferrgħu fl-imsemmija *gulleys*;

- għamlu pajpijiet tal-ilma, inkluż pajpijiet ġodda u estensjoni tal-pajpijiet li kien hemm qabel, li wħud minnhom jinsabu għaddejjin minn fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi.

<u>Is-Sentenza Appellata, l-Appell tal-Konvenuti u t-Tweġiba tal-Atturi</u>

7. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' April 2017, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet illi:

> *" ... r-rikorrenti ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi bl-eccezzjoni tal-ewwel (1) talba minnhom sottomessa, u konsegwentement, filwaqt li:*
>
> *50.1. Tirrespingi r-risposti tal-intimati;*
>
> *50.2. Tirrespingi l-ewwel (1), u r-raba (4), talba tar-rikorrenti;*
>
> *50.3. Takkolji t-talbiet l-ohra kollha tar-rikorrenti u ghalhekk:*
>
>> *50.3.1.i. Tiddikjara li l-intimati zviluppaw l-arja minnhom mixtrija u fethu abbuzivament u illegalment it-twieqi u gallariji li jharsu direttament fil-bitħa propjeta` tar-rikorrenti fuq indikati;*
>>
>> *50.3.1.ii. Tiddikjara li l-intimati ghaddew ukoll pajpijiet u katusi minn fuq l-arja tal-bitħa tar-rikorrenti minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;*
>>
>> *50.3.1.iii. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien erba' (4) xhur mil-lum jaghlqu l-aperturi, fosthom twieqi u gallariji li fethu minghajr il-kunsens u li jaghtu fuq l-istess bitħa tar-rikorrenti;*
>>
>> *50.3.1.iv. Tikkundanna lill-intimati biex fl-istess zmien indikat fil-paragrafu precedenti inehhu l-pajpijiet u katusi fuq riferiti;*
>>
>> *50.3.1.v. Tawtorizza lir-rikorrenti biex fil-kaz li l-intimati jibqghu inadempjenti fit-terminu fuq stabbilit, l-istess rikorrenti jezegwixxu x-xogholijiet necessarji taht is-sorveljanza tal-istess perit tekniku gia` nominat fl-atti ta' din il-procedura f'din il-kwalita`, u dan, a spejjez tal-intimati;*

50.3.1.vi. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati."

8. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti relattivi għal dik il-parti tas-sentenza li ġiet appellata huma s-segwenti:

*"**B. Twieqi u Gallariji fuq l-Arja tal-Bitħa tar-Rikorrenti:***

32. Illi l-ilment fir-rigward sottolineat mir-rikorrenti jirrigwarda l-fatt li bl-interventi in dizamina taghhom, l-intimati holqu servitujiet fuq il-propjeta` li tappartjeni esklussivament lir-rikorrenti, (ara foll 112 u 117);

...

34. Illi fil-procedura in dizamina jirrizulta minghajr ebda dubju li l-bitħa in dizamina tappartjeni b'mod esklussiv lir-rikorrenti;

35. Illi konsegwentement tezisti l-prezunzjoni li l-arja tal-istess bitħa tappartjeni wkoll lir-rikorrenti bhala sidien tal-bitħa in dizamina;

...

37. Illi ghandu jirrizulta pacifiku li bl-izvilupp intrapriz mill-intimati, s-servitu` in dizamina ittaqqal a skapitu tar-rikorrenti;

...

39. Illi jirrizulta assodat li addirittura li l-aperaturi hawn in dizamina infethu minghajr il-kunsens, anzi b'dizden ghad-drittijiet tarrikorrenti, li ghalkemm ippruvaw iwaqqfu lill-intimati milli jkomplu bix-xogholijiet de quo, ma irnexxilhomx (ara ittra ufficjali datata l-14 ta' Settembru, 2012, a foll 12);

40. Illi jirrizulta ampjament assodat li l-aperturi in dizamina jaghtu direttament fuq l-arja tal-bitħa tar-rikorrenti u konsegwentement, joholqu servitu` fil-konfront tal-proprjeta` servjenti tar-rikorrenti, (ara foll 111 et sequitur);

41. Illi ghalhekk, biex jigu ovijati l-konsegwenzi illegittimi fir-rigward, ghandhom jigu adottati r-rakkomandazzjonijiet tal-perit tekniku kif kristalizzati fir-relazzjoni tieghu fil-konsiderazzjonijiet tieghu, (ara foll 111 et sequitur);

42. Illi in vista tal-premess, it-tieni (2) u l-hames (5) talba tarrikorrenti ghandhom jigu akkolti;

Ikkunsidrat:

C. Pajpijiet u Katusi:

43. Illi f'dan ir-rigward il-perit tekniku in dizamina irrelata ezawrjentement ukoll, (ara foll 114);

44. Illi fir-rigward jirrizulta wkoll debitament assodat li r-rikorrenti ma kienux gew mistiedna jaghtu l-kunsens taghhom lill-intimati biex dawn jghaddu l-pajpijiet u l-katusi de quo mill-proprjeta` taghhom;

45. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qatt ma taw il-kunsens taghhom lill-intimati fir-rigward;

46. Illi konsegwentement tali pajpijiet u katusi li l-intimati ghaddew fuq il-bitħa tar-rikorrenti mhux biss juru atitudini arroganti severament censurabbli, izda jirrendu s-servitu` aktar gravuz;

47. Illi l-artiklu 475 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

"Kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi";

48. Illi fid-dawl tal-istess, anke t-tielet (3) talba tar-rikorrenti ghandha tigi akkolta;

49. Illi konsegwentement, il-pajpijiet u katusi li l-imsemmi perit tekniku irrelata fir-rigward fil-paragrafi numru 11 sa 13 tarrelazzjoni tieghu a foll 114 ghandhom jitnehhew minn fuq l-arja tal-bitħa tar-rikorrenti;"

9. Fil-15 ta' Mejju 2017, il-konvenuti appellaw mis-sentenza suesposta. Talbu lil din il-Qorti:

"tirriforma s-sentenza appellata billi, filwaqt li tikkonfermaha in quanto ġew miċħuda l-ewwel u r-raba' talba tal-atturi appellati, tirrevokaha fil-kumplament sabiex hekk jiġu miċħuda t-talbiet kollha tal-atturi appellati u milqugħa l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-konvenuti appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati."

10. Il-konvenuti jilmentaw li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti hi legalment u fattwalment skorretta. Jisħqu li bl-iżvilupp, li jikkonsisti fil-bini tat-tielet u tar-raba' sular fuq l-arja tal-appartament tagħhom stess fit-tieni sular, ma fetħu l-ebda twieqi u ma ħolqu l-ebda gallariji li jħarsu direttament <u>fil-</u>

bitħa tal-atturi fil-pjan terren għajr għal tieqa waħda fix-*shower* tat-tielet sular u tieqa oħra fir-raba' sular. Fir-rigward ta' dawn iż-żewġt itwieqi jsostnu li r-rimedju m'għandux ikun dak li ordnat l-Ewwel Qorti iżda li jsir xogħol biex tiġi eliminata l-possibilità remota li jittawlu billi wieħed joqgħod jixxabbat 'il barra. Fir-rigward tal-kumplament tal-aperturi, l-appellanti jargumentaw li t-terrazzini u t-twieqi li huma fetħu fit-tielet u r-raba' sular jagħtu biss lejn xi twieqi tal-fond tal-atturi fl-ewwel sular u li f'kull każ l-arja tappartjeni lilhom. Għal dak li jirrigwarda l-katusi tad-drenaġġ u l-pajpijiet tal-ilma, il-konvenuti jsostnu li sempliċement estendew is-sistema eżistenti u ma ħolqux waħda ġdida.

11. L-atturi wieġbu illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u li, għalhekk, l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Jisħqu li huma l-proprjetarji tal-bitħa fuq in-naħa ta' wara tar-*restaurant* u għalhekk huma wkoll il-proprjetarji tal-arja ta' fuqha. Fatt ikkonfermat fis-sentenza bin-numru 839/2012 fl-ismijiet inversi. Isostnu li l-aperturi varji li l-konvenuti ġew ordnati jagħlqu lkoll jagħtu direttament fuq l-arja tal-bitħa tagħhom u li mill-kuntratt t'akkwist tal-appellanti ma jirriżultax li l-appellanti għandhom xi drittijiet fuq dik l-arja. Jinsistu għalhekk li dawk l-aperturi għandhom jingħalqu. Dwar il-pajpijiet u l-katusi tad-*drains* ġodda nstallati mill-appellanti, l-appellati jsostnu li mhijiex kwistjoni ta' użu fil-qies ta' sistema komuni iżda kwistjoni ta' invażjoni arbitrarja tal-arja tagħhom. Iżidu li fejn teżisti servitù, is-sid tal-fond dominanti għandu l-obbligu li ma jrendix dik is-servitù aktar gravuża.

Żvilupp fil-Mori tal-Appell.

12. Fl-ewwel seduta li saret fis-16 ta' Mejju 2022, l-attriċi Carmen Micallef iddikjarat li fil-mori tal-appell kienu biegħu r-*restaurant* '*Sammy's Tavern',* 19 u 20 f'Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Baħar u ppreżentat kopja tal-kuntratt datat 24 ta' Diċembru 2019. Iddikjarat ukoll li l-konvenut kien miet.

13. B'digriet tat-30 ta' Mejju 2022, intlaqgħet it-talba tal-attriċi Carmen Micallef sabiex minħabba li l-attur miet fit-22 ta' Jannar 2022, l-atti jgħaddu f'isimha.

14. Fis-seduta tal-10 ta' Ottubru 2022 il-partijiet ittrattaw l-appell.

Konsiderazzjonijiet.

15. Dik il-parti tas-sentenza appellata li ċaħdet l-ewwel u raba' talba tal-atturi, hi ġudikat għaliex ma sarx appell. L-appell jitratta biss dwar il-kumplament tat-talbiet tal-atturi.

16. Fil-kuntratt ta' bejgħ tal-24 ta' Diċembru 2019 li bih l-atturi ttrasferew '*Sammy's Tavern',* m'hemmx referenza għall-kawża in eżami. F'dak il-kuntratt ġie dikjarat is-segwenti:

> *"3) The Vendors warrant in favour of the Purchasers who accept that: ...*
>
> *ii. there are no proceedings pending or threatened in connection and/or relating to the Property, and there are no circumstances known to the Vendors, which are likely to give rise to any litigation or arbitration."*

17. B'dak il-bejgħ il-konjuġi Micallef ma baqagħlhom l-ebda interess fil-fond "*Sammy's Tavern*", li hu l-fond rilevanti għall-finijiet tat-talbiet tal-atturi li l-Ewwel Qorti laqgħet u li huma l-meritu tal-appell tal-konvenuti. Għalhekk wara li l-atturi biegħu l-fond, ma baqagħlhomx interess ġuridiku fil-kawża. Madankollu l-attriċi ma rrinunzjatx għall-kawża.

18. Bil-bejgħ li sar fil-mori tal-appell, l-uniku kwistjoni pendenti hi dwar min mill-partijiet għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż ġudizzjarji. L-Ewwel Qorti kkundannat lill-konvenuti sabiex iħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

19. Ovvjament il-kwistjoni tal-ispejjeż tiddependi dwar min kellu raġun fil-meritu.

20. Il-provi juru li effettivament fl-iżvilupp li sar mill-konvenuti, fetħu twieqi u għamlu terrazzini li minnhom tista' tħares għal fuq il-bitħa tal-fond "*Sammy's Tavern*", li kien proprjetà tal-atturi (ara rapport tal-perit tekniku, ritratti u l-pjanta a fol. 117). M'huwiex argument li l-ewwel qorti setgħet tagħti l-ordni li kien hemm bżonn biex jiġi żgurat li ħadd ma jittawwal mit-tieqa għal ġewwa l-bitħa. Jibqa' l-fatt li t-twieqi, li jinfetħu, jagħtu għal fuq

il-bitħa li kienet parti mill-fond proprjetà tal-atturi. Għalhekk kif osserva l-perit tekniku wieħed seta' jittawwal minnhom għal ġewwa l-bitħa.

21. Għal dak li huma pajpijijet u katusi, il-provi juru wkoll li dawn saru fl-arja tal-bitħa tal-atturi (ara paragrafu 11 sa 13 ta' dik il-parti tar-rapport tal-perit tekniku bit-titlu *'Fit-tielet u fir-raba' sular'*, ritratti u pjanta a fol. 117). Ma jirriżultax li kellhom xi obbligu li jħallu li dan isir.

22. M'hemmx provi konvinċenti li x-xogħlijiet li dwarhom ilmentaw l-atturi, sar bil-kunsens tagħhom. Il-fatt li wieħed kien jaf x'qiegħed isir, m'hijiex prova sodisfaċenti li approva dak li sar.

Għal dawn il-motivi filwaqt li tiddikjara li l-attriċi ma baqagħlhiex interess ġuridiku fir-rigward tat-talbiet numru tnejn, tlieta, ħamsa u sitta tar-rikors maħluf, tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata tas-26 ta' April 2017 li laqgħet dawk it-talbiet u minflok tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess. B'dan li għar-raġunijiet li ngħataw hawn fuq tordna li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-konvenuti peress li kien b'dak li għamlu l-konvenuti li wassal għal ħtieġa li jsiru dawk it-talbiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr