



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Frar, 2023.

Numru 15

Rikors numru 126/16/1 MCH

Doreen Vella

v.

**Carmelo *sive* Charles Bugeja u martu Theodora magħrufa bħala
Doreen Bugeja**

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li rressqet l-attriċi fit-18 ta' Frar, 2016 u li jaqra hekk:

"1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru 66, magħruf bħala "Madonnina", fi Triq il-Parilja, Santa Venera konsistenti f'maisonette sitwata fl-ewwel sular, liema maisonette hija sovrapposta

għal fond numru 64, magħruf bħala “Amaryllis” fi Triq il-Parilja, Santa Venera proprjetà tal-intimati;

2. Illi l-fond proprjetà tal-intimati jikkonsisti f'maisonette fil-livell terran, drive way li fuqha jagħtu t-twieqi tal-fond tar-rikorrenti, u garage fit-tarf tal-istess drive way;

3. Illi r-rikorrenti tipposjedi d-dritt ta' prospett fuq l-imsemmija drive way u garage, u fil-fatt skond it-termini tal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti li ġie pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat fil-ħdax (11) ta' Awwissu 1992, l-aventi kawża tal-intimati obligaw ruħhom u lis-suċċessuri tagħhom li ma jibnu qatt l-arja fuq il-garage” (kopja hawn mehmuża u markata Dok “A”);

4. Illi nonostante din il-kundizzjoni espressa, l-intimati kkonstruwew fuq l-arja tal-imsemmi garage blokok tal-konkos u fuqhom installaw numru ta' strutturi permanenti konsistenti f'pannelli tax-xemx (kif jidher fir-ritratt hawn anness u markat Dok “B” u “C”), bi preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti u dana peress li b'din il-kostruzzjoni u installazzjoni ġie diminiwit l-użu tas-servitu ta' prospett li jgawdi l-fond tar-rikorrenti u ġie kreat xkiel għall-esponenti fid-drittijiet ta' prospett;

5. Illi inoltre l-użu tas-saqaf tal-istess garage qed jikkawża nuqqas ta' sigurtà u privatezza, partikolarment meta l-intimati jitilgħu fuq is-saqaf tal-garage u jiġu wiċċ imb'wiċċ mat-twieqi tal-fond tar-rikorrenti (kif jidher hawn anness u markat Dok “D”);

6. Illi dana kollu qiegħed ukoll inaqqas il-valur tal-proprjetà tar-rikorrenti u dana b'detriment tad-drittijiet tar-rikorrenti bħala proprjetarja;

7. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premissi, għaliex m'għandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:-

1. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tal-blokok tal-konkos u installazzjoni ta' pannelli fotovoltaiċi fuq l-arja tal-garage formanti parti mill-fond numru 64, magħruf bħala “Amaryllis”, fi Triq il-Parilja, Santa Venera proprjetà tal-intimati hija leżiva tad-drittijiet ta' tgawdija sħiħa minnhom tal-proprjetà tar-rikorrenti;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom hekk prefiss, jirrimwovi l-kostruzzjoni u l-installazzjoni li saret fuq l-arja tal-imsemmi garage, okkorrendo taħt superviżjoni adegwata;

3. Tordna u tawtorizza, in mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-intimati, illi r-rikorrenti tiġi awtorizzata illi teffetwa r-rimozzjoni, taħt superviżjoni adegwata, a spejjeż tal-istess intimati;

B'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-soċjetà rikorrenti, inkluż dik għad-danni”.

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew:

“1. Illi l-arja fuq il-garage, mertu tal-kawża in kwistjoni, hija proprjetà ta' l-intimati, kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-proċeduri;

2. Illi mhux minnu li l-intimati bnew l-arja fuq il-garage. L-intimati sempliċiment waħflu pannelli solari skond il-liġi, liema pannelli mhumiex ta' natura permanenti, li jiġu naturalment marbuta mas-saqaf kif isir fid-djar kollha f'Malta u Għawdex li jipprevalixxu ruħhom mill-inizjativa tal-Gvern magħmula skond il-liġi ta' l-Ippjanar;

3. Illi mhux minnu li saret kostruzzjoni ta' blokko tal-konkos fuq l-arja ta' l-imsemmi garage. Dan huwa sempliċiment ġebel imqiegħed skond ir-regolamenti sabiex il-pannelli solari jitwaħflu;

4. Illi mhux minnu li b'din il-kostruzzjoni u installazzjoni ġie diminiwit l-użu tas-servitu ta' prospett li jgawdi l-fond tar-rikorrenti u ġie kreat xkiel għall-esponenti fid-drittijiet ta' prospett u jinkombi fuq ir-rikorrenti li tagħmel prova ta' dan;

5. Illi lanqas huwa minnu li l-ewwelnett hemm użu tas-saqaf tal-garage, u sekondarjament li dan jikkawża nuqqas ta' sigurta u privatezza. L-intimati għandhom kull dritt li jagħmlu xogħol ta' manutenzjoni skond il-liġi;

6. Illi mhux minnu li l-aġir ta' l-intimati jnaqqas il-valur tal-proprjetà tar-rikorrenti”;

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju, 2017, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

“...billi tiċhad it-talbiet attriċi in kwantu dawn jinsabu msejsa fuq l-eżerċizzju tas-servitu ta' prospett, tilqa' limitament it-talbiet attriċi in kwantu dawn jirreferu għall-elementi ta' sigurta u privatezza, billi tordna lill-konvenut jestendi l-ħajt diviżorju fuq il-bejt tal-garaxx tiegħu, fuq in-

naħa ta' wara taż-żewġ proprjetajiet, sabiex b'hekk isir għoli tal-inqas wieħed punt tmienja metri (1.8m) u dan taħt is-sorveljanza tal-perit Alan Saliba, liema xogħlijiet għandhom isiru a karigu tal-konvenuti. Spejjeż tal-kawża għandhom jiħallsu bin-nofs bejn il-partijiet”.

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

“Ikkunsidrat

Illi permezz ta' din il-kawża, l-attriċi qegħda titlob li l-konvenuti, jiġu ordnati minn din il-Qorti, li jneħħu l-installazzjoni ta' pannelli fotovoltaiċi minn fuq l-arja tal-garaxx formanti parti mill-fond, proprjeta tal-konvenuti, peress li bl-installazzjoni tal-istess pannelli fotovoltaiċi, qegħdin jiddisturbaw u jnaqqsu mid-drittijiet tagħha ta' tgawdija ta' proprjeta li tinsab sovrastanti l-fond tal-konvenuti.

L-attriċi tikkontendi li l-istruttura magħmula mill-konvenuti hija waħda permanenti li tippregudikaha in kwantu naqqset l-użu tas-servitù ta' prospett li kien igawdi l-fond tagħha u ġie kkrejat xkiel fl-eżerċizzju tal-istess dritt tagħha. Tilmenta wkoll li l-użu tas-saqaf tal-garaxx qiegħed inaqas mis-sigurta u l-privatezza, meta l-konvenuti jitilgħu fuq is-saqaf tal-garaxx u jiġu mat-twieqi tagħha. Dan kollu jnaqqas il-valur tal-proprjeta tagħha u għalhekk qegħda titlob it-tneħħija tal-istess sistema ta' pannelli.

Ikun utli li qabel il-Qorti tikkunsidra l-aspett legali tal-vertenza odjerna, li jsir riassunt tal-provi tal-każ in eżami.

Provi

L-attriċi akkwistat proprjeta konsistenti f'maisonette li tinsab fl-ewwel sular bin-numru 66, magħrufa bħala “Madonnina”, Triq il-Parilja, Santa Venera, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-11 ta' Awwissu, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat. F'dan il-kuntratt jingħad, li l-vendituri jobbligaw ruħhom u lis-suċċessuri tagħhom li ma jibnu qatt l-arja tal-garaxx (ara klawsola 7 fil-kuntratt esebit bħala Dok. A mar-rikors promotur).

Min-naħa l-oħra l-konvenuti akkwistaw il-maisonette fil-pjan it-terran illum imsejjaħ “Amaryllis”, bil-garaxx li jiffirma parti integrali minnu, fi Triq il-Parilja, Santa Venera, permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ tas-26 ta' Novembru, 1992, fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono (Dok. DV6). F'dan il-kuntratt kien speċifikat li filwaqt li l-garaxx kien qiegħed jiġi akkwistat mingħajr l-arja tiegħu, iżda bil-jedd li jieħdu l-ilma minn fuq il-bejt tal-istess garaxx għall-bir tagħhom, ġie ddikjarat ukoll li l-maisonette igawdi id-drittijiet u huwa sugġett għas-servitujiet inerenti fil-

posizzjoni tiegħu, sottopost għal beni ta' terzi. L-arja tal-garaxx ġiet akkwistata mill-konvenuti permezz tal-kuntratt ta' bejgħ, tat-18 ta' Lulju, 2014, fl-atti tan-Nutar Clarissa Cuschieri (Dok. DV4).

Kif konstatat mill-perit tekniku Alan Saliba, it-terran tal-konvenuti jinkludi driveway u garaxx fuq wara, li jinsabu f'side curtilage, filwaqt li l-mezzanin tal-attriċi fl-ewwel sular għandu erbat itwieqi jħarsu għal fuq dan is-side curtilage. L-aħħar tieqa hija dik tal-kamra tas-sodda tal-attriċi, li hija wiesgħa 1.7m. Il-faċċata tal-garaxx tal-konvenuti tinsab bid-dritt il-koxxa ta' wara ta' din it-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-attriċi.

Għall-bidu tas-sena 2014, il-konvenut installa sistema ta' pannelli fotovoltaiċi fuq l-arja tal-garaxx. Is-sistema tikkonsisti f'żewġ settijiet ta' pannelli, kull sett huwa armat fuq struttura tal-ħadid li hija marbuta ma' erba' blokkoq imqiegħda fuq is-saqaf tal-garaxx. Dawn il-pannelli huma mqiegħda viċin il-ħajt diviżorju u jokkupaw il-wisgħa kollha tal-bejt tal-garaxx tal-konvenuti. L-attriċi mal-ewwel ikkontestat l-imsemmija nstallazzjoni, għall-ewwel mal-Awtorita ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), sussegwentement mal-Uffiċċju tal-Ombudsman u finalment permezz tal-proċeduri odjerni.

Mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku tal-Qorti rriżulta, li għalkemm jekk wieħed iħares dritt faċċata mit-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-attriċi, il-pannelli in kwistjoni ma jidhru, madankollu kif wieħed iħares lura mill-imsemmija tieqa, jidhru l-ewwel sett ta' pannelli tal-konvenuti. Peress li l-koxxa fuq in-naħa tax-xellug tat-tieqa fiha 0.7m, filwaqt li l-koxxa tan-naħa tal-lemin fiha 1.5 metri, hemm aktar probabilita li minn din it-tieqa, wieħed ikollu prospett lura (lejn il-pannelli), milli prospett 'il quddiem (lejn it-triq).

Wara l-imsemmija kamra tas-sodda, l-attriċi għandha kamra oħra b'bieb u tieqa jħarsu għal fuq il-bitħa ta' wara (proprjeta tal-konvenuti). Kif jirriżulta mir-ritratt meħud mill-perit tekniku, il-prospett minn hawnhekk ma tantx ġie affettwat bil-pannelli tal-konvenuti. Peress li l-ħajt diviżorju mal-gallarija tal-attriċi huwa għoli 2.1m, il-pannelli tal-konvenuti ma jidhru minn wara dan il-ħajt.

Taħt kull sett ta' sitt pannelli hemm erba' blokkoq, wisgħin 0.45m, b'tul ta' 0.7m u għolja 0.8m. B'kollox hemm tmien blokkoq identiċi, li għalkemm miksjja jidhru li huma brikks jew knatan imqiegħda ħdejn xulxin fuq għoli ta' tliet filati. Il-funzjoni ta' dawn il-blokkoq hija li jorbtu l-pannelli sod mal-art, sabiex il-pannelli ma jiċċaqalqux, partikolarment bir-riħ.

Dwar is-sigurta u l-privatezza jingħad mill-perit tekniku li l-pannelli fotovoltaiċi jeħtieġu li jiġu mnaddfa regolarment (bejn kull xahar jew kull tliet xhur), partikolarment wara li tagħmel xita tal-ħamrija, altrimenti tiġi effettwata l-effiċjenza tal-istess pannelli. Din il-manutenzjoni tal-pannelli hija aktar frekwenti meta kkomparata mal-manutenzjoni tal-bejt li ssir kull sena. Meta wieħed jitle' fuq in-naħa ta' wara tal-garaxx tal-

konvenuti, tidher il-proprjeta tal-attriċi, partikolarment il-bieb u l-gallarija msemija qabel. Mentri hekk kif wieħed jitle' fuq il-bejt tal-garaxx min-naħa ta' quddiem, jiġi prattikament mat-tieqa tal-attriċi, billi l-istess tieqa tinsab erba' filati fuq il-bejt tal-garaxx tal-konvenuti.

L-attriċi tilmenta li l-privatezza tagħha spiċċat, peress li meta l-konvenut jitle' mas-sellum għal fuq il-bejt tal-garaxx biex inaddaf il-pannelli, jiġi eżatt mat-tieqa proprjeta tagħha, tant li jista' jittawwal għal għol-proprjeta tagħha u tesebixxi numru ta' ritratti in sostenn ta' dan (ara ritratti ešebiti bħala Dok. DV5). Tgħid li l-istess japplika fil-każ tal-kamra tas-sodda ta' wara fejn jinstema' d-diskors u jekk ikollha l-purtiera miftuħa, ikun jista' jittawwal. Għalhekk hija saret tagħlaq permezz tal-purtieri (fil-każ tat-tieqa jirriżulta wkoll li hemm il-blinds). Hija tgħid ukoll li peress li l-pannelli qegħdin viċin ħafna l-ħajt tal-appoġġ, ma tistax tagħmel manutenzjoni tal-appoġġ tagħha stess. Is-sustanza ta' din l-istess xhieda tingħata kemm mit-tifel tal-attriċi, kif ukoll minn ommha.

Da parti tal-konvenut, jingħad li qabel il-pannelli kellu t-tank tal-ilma li kien ilu tnejn u għoxrin sena fuq dan il-bejt, kif ukoll unit tal-airconditioning u membrane fuq dan l-istess bejt. Kien jitle' jagħmel manutenzjoni tagħhom madwar darbtejn fis-sena. Il-pannelli nstallahom huwa stess skont ir-regoli vigenti mal-MEPA, jiġifieri rtirati żewġ metri minn quddiem u għoljin 1.5 metri. Jispjega li meta jitle' fuq il-bejt tal-garaxx, ipoġġi sellum mal-faċċata tal-garaxx u jpoġġi lill hinn mill-ħajt tat-tieqa tal-attriċi. Jgħid li ma għandux għalfejn jitle' spiss, madwar tliet darbiet fis-sena, jew l-aktar darba fix-xahar. Jisħaq li m'għandux għalfejn jersaq lejn it-tieqa tal-attriċi, proprju peress li l-pannelli huma rtirati żewġ metri mill-faċċata tal-garaxx u għalhekk żewġ metri 'l bogħod mit-tieqa tal-attriċi.

In kontro-eżami, l-konvenut jixhed illi għalkemm it-twieqi qegħdin fil-ħajt tal-appoġġ, dawn iħarsu fuq id-drive-in u mhux għal fejn hemm il-pannelli. Jikkonċedi li qatt ma talab permess lill-attriċi biex jinstalla l-pannelli, kif lanqas ma jinfurmaha meta ser ikun jitle' fuq is-saqaf tal-garaxx. Il-konvenut jisħaq li għalkemm il-kuntratt tal-attriċi jgħid li ma setgħatx tinbena l-arja tal-garaxx, l-installazzjoni li għamel hu ma tikkostitwixxix bini.

Liġi

In-natura ta' din il-kawża hija prinċipalment actio confessoria servitutis li timmira lejn il-konferma ta' dritt ta' servitu ta' prospett favur l-attriċi bħala s-sid ta' fond dominanti kontra l-konvenuti, bħala s-sidien ta' fond servjenti. Fiha jingħad li, bl-aġir tal-konvenuti, meta nstallaw il-pannelli fotovoltaici, ġiet ostakolata jew imnaqqsa t-tgawdija tal-istess servitu. Il-baži ġuridika tal-azzjoni għalhekk hija l-eżistenza o meno ta' servitu. Kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta, fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ġunju, 2004, fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri**:

“... l-għan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz tagħha s-sid ta' fond li jgawdi servitù fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-ġid tiegħu igawdi dik is-servitu li s-sid tal-post l-ieħor, b'għamil jew b'fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu jew ineħħiħ mit-tgawdija tagħha”.

Is-servitu in kwistjoni, senjatament it-twieqi li mill-proprjeta tal-attriċi, jagħtu għal fuq id-driveway tal-konvenuti, huwa wieħed apparenti u kontinwu skont l-artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), liema servitu hu wieħed li jista' jiġi krejat per destinazione di padre di famiglia (artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili). Imbagħad l-artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili jispjega kif tiġi stabbilita servitu bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi:

“Is-servitu tiġi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitu”.

Mhux kontestat li t-tieqa in kwistjoni saret bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, ċioe Borg & Borg Construction Limited, David Borg u D. Peak Limited li kienu xtraw l-art li fuqha eventwalment inbnew il-proprjetajiet taż-żewġ kontendenti fil-kawża.

In tema legali dwar is-servitu ta' prospett, is-sentenza ta' din il-Qorti li ngħatat fl-24 ta' Jannar 1958, fl-ismijiet **Maria Stilon Depiro vs Vincenza Axisa**, ġie ritenut li:

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

Hu ċar illi l-attriċi tgawdi servitu ta' prospett li tħares fuq id-driveway tal-konvenuti u jirriżulta li hija tgawdi din is-servitu kostitwit mis-sid ta' żewġ fondi u ġie krejat biex il-fond dominanti, ċioe dak tal-attriċi, tgawdi mid-dawl u arja fl-istess fond mid-driveway tal-konvenuti, peress li ma jidhirx li l-kamra tas-sodda tal-attriċi għandha arja jew dawl minn xi parti oħra ħlief minn din it-tieqa.

Fil-kuntest tas-servitu ta' prospett, jingħad li hemm żewġ tipi ċioe "servitus prospectus" u "servitus ne prospectui officiatorum". Fil-fehma ta' din il-Qorti l-attriċi bħala s-sid tal-fond dominant, qegħda tivvanta t-tieni tip ta' servitù peress li oltre s-sempliċi prospett tippretendi li żżomm lill-konvenut milli jibni fil-fond tiegħu a bażi tal-klawsola 7 tal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta tagħha. Għalhekk l-ewwel kweżit li għandu jiġi indirizzat minn din il-Qorti, huwa jekk l-installazzjoni mwettqa mill-konvenuti tikkostitwixxix bini.

Is-sistema ta' pannelli solari hija primarjament sors t'enerġija alternattiva li fiha nvestew il-konvenuti meta nstallawha fl-2014. Mill-provi rriżulta li s-sistema ta' pannelli hija armata fuq struttura tal-ħadid li qegħda marbuta ma' numru ta' blokk. Il-perit tekniku jiddeskrivihom hekk: "Dawn il-blokk għandhom il-funzjoni li jorbtu l-pannelli sod mal-art". Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ifisser li l-blokk għandhom għan wieħed, dak li jservu ta' piż sabiex il-pannelli ma jiċċaqalqux, u jsegwi li s-sistema nstallata ma tikkostitwixxi bini, fil-veru sens tal-kelma, iżda huwa aktar meqjus bħala apparat u aċċessorji għall-istess apparat. Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi attriċi li dawn il-blokk, jew l-istruttura nnifisha tal-pannelli, jikkostitwixxu bini tal-arja għall-fini tal-klawsola 7 tal-kuntratt t'akkwist tagħha. Huwa ritenut li meta fl-1992, il-partijiet fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta attriċi, daħlu din il-klawsola, kienu qegħdin jirreferu għal bini fis-sens tradizzjonali u mhux għal apparat ta' enerġija alternattiva.

Jiġi rilevat ukoll li l-artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi sid ta' fond servjenti ma jista' jagħmel xejn biex inaqqas l-użu jew jagħmel li ifixkel it-tgawdija ta' servitu. Lanqas l-attriċi bħala sid tal-fond dominanti m'għandha dritt li żżid il-piż fuq il-fond servjenti (artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili). Jitqies rilevanti wkoll għall-eżami tal-vertenza odjerna l-artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi:

"Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu, 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 għiet stabbilita s-servitu u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond bl-inqas ħsara tal-fond serventi".

Fis-sentenza **Louis Gauci vs Angela Attard**, deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fid-9 ta' Diċembru, 2002, gie sottolinejat li:-

"(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejjġu għandha tircievi interpretazzjoni rigoruża anke għaliex s-servitu hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;

(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu, 'quod minimum est sequimur' (Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Ċivili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I 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. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759)".

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-prinċipji hawn appena enunċjati u tagħmel referenza wkoll għas-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tat-23 ta' Jannar 2004, fil-kawża fl-ismijiet **Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et**, fejn kien ribadit il-prinċipju illi servitu għandu jiġi meqjus bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjeta:

"... tali servitu huwa meqjus bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjeta u għandhom jitqiesu għalhekk b' mod restrittiv u għalhekk fejn hemm

dubju dwar il-limiti ta` tali servitu, dan għandu jingħata tifsira kemm jista` jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid serventi ... Illi minbarra dan, huwa prinċipju ewlieni fil-liġi dwar servitu li kull min għandu jedd għal servitu għandu jinqeda biha b` mod tali li ma jista` jagħmel la fil-fond serventi u lanqas f` dak id-dominanti l-ebda tibdil li jista` jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi”.

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, għalkemm l-attriċi težiġi li ma tinbeniex l-arja tal-garaxx biswit il-proprjeta tagħha, kif garantit lilha permezz tal-kuntratt t`akkwist tagħha, kif ingħad qabel, l-istruttura ta` pannelli mhix binja per se u għalhekk ma tistax tippretendi li tillimita d-drittijiet tal-konvenuti, bħala sidien tal-arja tal-garaxx, u tgħabbihom b`piż oltre dak li l-proprjeta tagħhom hija suggetta għalih. Wara kollox, kif rilevat mill-perit tekniku, meta wieħed iħares dritt faċċata minn ġot-tieqa, il-pannelli in kwistjoni ma jidhrux, huwa biss meta wieħed iħares lura mit-tieqa li jilmañ l-ewwel sett ta` pannelli tal-konvenuti. Għalhekk, fil-fehma ta` din il-Qorti, meta l-attriċi tħares `il barra mit-tieqa inkwistjoni, mhix ostakolata milli tħares fuq id-driveway tal-konvenuti u ma jirriżultax anqas li l-istruttura tal-pannelli ittellef mid-dawl jew l-arja li l-attriċi tgawdi mill-istess tieqa.

Huwa ritenut opportun li f`dan l-istadju ssir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta` Ottubru, 2003, fl-ismijiet **Emanuel Vella vs John Galea et** fejn ingħad:

“Għar-rigward tal-extension innfis, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li sid il-bitħa għandu l-propjeta tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bitħa jista` jiżviluppa l-bitħa f`kamra għall-ħtiġijiet tiegħu. Bil-fatt li s-saqaf ta` din il-kamra, jiġi eżatt taħt tieqa tal-ġar, ma jkunx b`daqshekk qed inaqqas mid-dgawdija ta` servitu ta` prospett mill-istess ġar. Dan il-punt ġie diskuss mill-Onorabli Qorti tal- Appell fil-kawża “Chetcuti vs Agius”, deċiża fit-28 ta` Frar, 1997, li kien każ b`fattispecie simili għall-meritu ta` dan il-każ. F`dik il-kawża, l-Onorabli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu ta` tieqa mill-fond ta` fuq, huwa xorta jista` jibni kamra fil-bitħa taħt it-tieqa tal-ġar tiegħu, għax b`dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqqas id-dgawdija tas-servitu tal-fond dominanti (ara wkoll id-deċiżjoni ta` din il-Qorti fil-kawża “Muscat vs Grech”, deċiża fis-27 ta` Frar, 2003, li waslet għall-istess konkluzżjoni)”.

Multo magis f`dan il-każ, huwa ritenut li l-konvenuti, fl-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom fuq l-arja tal-garaxx, li hija biswit u mhux taħt it-tieqa in kwistjoni, mhumiex qegħdin inaqqsu mid-dritt ta` prospett vis-a-vis it-tieqa tal-attriċi, sid il-fond dominanti, meta nstallaw is-sistema ta` pannelli fotovoltaiċi.

In kwantu l-ilmenti fit-talbiet attriċi jindirizzaw il-kwistjoni ta` sigurta u l-privatezza, huwa ritenut opportun li jiġi rilevat li l-konvenuti kienu sa minn dejjem jtilgħu fuq il-bejt tal-garaxx sabiex jagħmlu xogħlijiet ta` manutenzjoni. Mhux kontestat mill-attriċi li l-konvenut kien jitla` sabiex jagħmel dawn ix-xogħlijiet ta` manutenzjoni fuq il-bejt tal-garaxx, jekk hux għall-membrane, jew għat-tank tal-ilma jew għall-airconditioning unit li jinsabu fuq l-istess bejt. Kif rilevat mill-perit tekniku, l-unika

differenza hija li filwaqt li din it-tip ta' manutenzjoni ssir darba fis-sena, fil-każ tal-pannelli, t-tindif tagħhom isir bejn darba fix-xahar u darba kull tliet xhur, li huwa aktar frekwenti.

Iżda b'daqshekk ma jfissirx li l-installazzjoni tal-pannelli, fiha nnifisha, naqqset is-sigurta tal-attriċi, tenut kont tal-fatt li meta hija xtrat il-proprjeta tagħha, t-tieqa kienet fl-istess post u l-garaxx tal-konvenuti, kien jinsab mibni u għalhekk l-attriċi kellha tkun konsapevoli li dan kien ser ikun suġġett għal xogħlijiet ta' manutenzjoni. F'dan il-każ, l-attriċi tista' tiegħu diversi miżuri ta' sigurta fl-interess tagħha, iżda dan mhux a karigu tal-konvenuti. Fil-każ tal-privatezza għar-rigward tal-istess tieqa, jiġi nnutat li apparti l-purtieri, l-attriċi għandha wkoll il-blinds installati fit-tieqa tal-kamra tas-sodda, miżura li għandha tippreserva l-privatezza tagħha.

Madankollu din il-Qorti tħoss illi huwa fid-dmir tagħha li tirrakomanda li l-konvenuti, tabilhaqq b'sens ta' prudenza u sabiex jiġu evitati kwistjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet, li javżaw lill-attriċi meta jkunu ser jitiġħu fuq il-garaxx sabiex jagħmlu xogħlijiet ta' manutenzjoni jew inadddu l-pannelli, u b'hekk jevitaw li jaħsdu lill-attriċi u dan fl-interess li jnisslu spirtu ta' buon viċinat bejn il-ġirien.

Sa fejn l-ilment attriċi dwar is-sigurta u l-privatezza, jirreferi għall-bieb u l-gallarija fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta tagħha, huwa ritenut li r-rakomandazzjoni tal-perit tekniku tista' twassal għal soluzzjoni għaqlija, meta stqarr:

“Sabiex dawn ma jibqgħux jidhru, il-ħajt diviżorju jista' jiġi estiż lura b'għoli tal-inqas wieħed punt tmienja metri (1.8m) fuq il-bejt tal-konvenuti, suġġett għall-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar”.

Isegwi li din il-Qorti fl-interess tal-privatezza fir-rigward tal-kamra tas-sodda ta' wara tal-attriċi, ser tordna lill-konvenut sabiex japplika għall-permess meħtieġ u jagħmel dawk ix-xogħlijiet kif imsemmija mill-perit tekniku, fir-rapport tiegħu, b'dan illi x-xogħlijiet isiru taħt is-superviżjoni tal-istess perit.

In kwantu l-attriċi tilmenta li bl-installazzjoni tal-pannelli hija ma tistax tagħmel manutenzjoni tal-ħajt diviżorju, kif rilevat mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, għalkemm l-installazzjoni tal-pannelli viċin l-istess ħajt tagħmel il-manutenzjoni diffiċli, iżda mhux impossibbli. Kif osservat b'ċertu dettall mill-abbli perit f'paragrafu 3.3 tar-rapport tiegħu, din il-Qorti ma tqisx li għandha tikkonsidra dan l-ilment ulterjorment. Iżda hawn ukoll, il-Qorti tqis li jkun prudenti da parti tal-attriċi, li tavża bil-quddiem meta tkun ser tagħmel xogħlijiet ta' manutenzjoni fuq il-ħajt diviżorju, sabiex flimkien mal-konvenuti, jittieħdu l-miżuri meħtieġa, sabiex inaqqsu mill-possibilita li ssir ħsara lill-pannelli fotovoltaiċi.

Jinħass opportun li jingħad ukoll, li għalkemm l-attriċi ressqet provi sostanzjali dwar ir-regolamenti applikabbli mil-lat ta' liġijiet jew policies

tal-ippjanar, dwar l-installazzjoni ta' pannelli fotovoltaiċi, huwa ritenut li dawn ma għandhom ebda rilevanza għat-talbiet attriċi in eżami, dwar l-eżistenza tas-servitu favur il-propjeta tagħha u wisq inqas dwar l-ostakolu jew tnaqqis tat-tgawdija tal-imsemmija servitu, minħabba l-installazzjoni tal-pannelli, li saret da parti tal-konvenuti. Il-clearance mogħti mill-MEPA għall-installazzjoni tal-pannelli lill-konvenuti hija deċiżjoni amministrattiva, li la żżid u lanqas tnaqqas id-drittijiet tal-attriċi, bħala sid il-fond dominanti, in kwantu permess jew clearance mogħti minn awtorita, ma jagħtix jedd lill-konvenuti li jwarrbu d-drittijiet ta' terzi.

Wara kollox kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Darmanin vs Camilleri**, ċitata qabel:

“L-ebda permess mogħti minn awtorita kompetenti ma tkun bi ħsara għall-jeddijiet privati ta' terzi”.

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-attriċi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnha premeżsi, talbet li din il-Qorti:

“...jogħgobha tilqa' dan l-appell u tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju 2017 billi tilqa' t-talbiet kollha tal-esponenti appellanti u tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-intimati appellati għar-raġunijiet fuq esposti, u dana bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati”.

6. Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premeżsi, talbu li din il-Qorti:

“...jogħgobha tiċhad l-appell interpost u tikkonferma s-sentenza ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti mogħtija 27 ta' Ġunju 2017 billi tiċhad it-talbiet ta' l-atturi appellant u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti”.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

9. Illi f'din il-kawża l-attriċi hi proprjetarja ta' *maisonette* f'Santa Venera, li hi sovrapposta fond tal-konvenuti. Maġenb il-fond tal-konvenuti hemm *drive-in* li tagħti għall-*garage* tiegħu. L-attriċi għandha twieqi li jagħtu għal fuq id-*drive-in*, iżda m'għandhiex twieqi għal fuq is-saqaf tal-*garage*, u l-arja tal-*garage* hi tal-konvenuti. Dan l-aħħar, il-konvenuti installaw pannelli tax-xemx fuq blokok tal-ġebel fuq is-saqaf tal-*garage*, u l-attriċi trid li dawn jitneħhew għax meta l-konvenuti jtilgħu fuq is-saqaf tal-*garage* biex inaddfu l-pannelli, ikunu jistgħu jħarsu ġol-kamra tas-sodda tagħha. B'hekk qed tallega li ġew ippreġudikati d-drittijiet tagħha għas-sigurtà u privatezza. L-attriċi tgħid ukoll li kif tpoġġew il-pannelli affetwawlha s-servitù ta' arja u dawl li kienet tgawdi.

10. L-Ewwel Qorti ordnat biss li l-konvenut jestendi l-ħajt diviżorju fuq il-bejt tal-*garage* tiegħu fuq in-naħa ta' wara, iżda ma ordnat xejn dwar il-pannelli u l-introspezzjoni tan-nies li jtilgħu fuq il-bejt tal-*garage*.

11. L-attriċi appellat mis-sentenza għax trid li l-pannelli jitneħhew.

12. Din il-Qorti tara li l-attriċi m'għandhiex raġun. Kif jirriżulta mill-provi, dak li għamlu l-konvenuti ma jostakolax l-arja u d-dawl li kienet tgawdi l-

attriċi. Jekk din tħares mit-tieqa bid-dritt jew lejn quddiem ma tarax il-pannelli; biex tarhom trid tisporġi mit-tieqa u tħares lura. Hu veru li min jitla' fuq il-bejt tal-*garage* jista' jittawwal għal ġot-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-attriċi, però, dan seta' jsir qabel daqskemm jista' jsir illum, għalkemm forsi b'aktar frekwenza. Il-panneli jkollhom bżonn manutenzjoni aktar frekwenti (forse darba fix-xahar?) milli l-bejt innifsu u t-tank tal-ilma li għandhom il-konvenuti fuq l-istess bejt, iżda l-iskop ta' aċċess għall-bejt kien minn dejjem jeżisti. Biex jitilgħu fuq il-bejt tal-*garage*, il-konvenuti jridu joħorġu sellum, u għalhekk, mhux sejrjn jaqbd u jitilgħu kif u meta jridu. Jibqa' l-fatt, li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-arja tal-bejt tal-*garage* u jistgħu jagħmlu użu minnu fil-limiti tal-*buon vicinat*. Dan il-prinċipju jippermetti lill-ġar jikkawża anke ċerta inkonvenjent lill-ġar tiegħu, basta li dak l-inkonvenjent ma jkunx wieħed kbir u eċċessiv. F'dan il-każ, ma jidhirx li l-inkonvenjent huwa eċċessiv meta tqis li l-konvenuti kellhom diġà raġunijiet validi biex jitilgħu fuq il-bejt, u li min jitla' ma jstax iħares dirett fil-kmamar tal-attriċi.

13. Mhux l-ewwel darba li min ikun sid ta' bitħa bil-ġar ikollu tieqa tħares għal ġol-istess bitħa jkun irid jibni kamra fil-bitħa b'mod li ma jagħlaqx l-arja u d-dawl li l-ġar igwadi mit-tieqa. Il-qrati tagħna dejjem ippermettew dan l-iżvillup, avolja l-kamra l-ġdida tiġi eżatt taħt it-tieqa tal-ġar – ara, fost kawzi oħra, is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-22 ta' Ġunju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet "**Falzon et v. Colinrose Ltd**".

14. Meta l-konvenuti xtraw il-*garage* u l-arja kellhom kondizzjoni li “*ma jibnu qatt l-arja fuq il-garage*”. Din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti illi dak li għamlu l-konvenuti mhux bini fis-sens normali tal-kelma. Dak li hu projbit huwa kamra jew struttura oħra li tista’ titqies binja. Dak li għamlu l-konvenuti f’dan il-każ huwa li poġġew blokok tal-ġebel fuq is-saqaf tal-*garage* tagħhom biex iserġu pannelli tax-xemx. Dan mhux projbit mill-kuntratt ta’ akkwist.

15. Li tara li din il-Qorti tista’ żżid huwa li tordna (mhux sempliċiment tirrakkomanda) li ġurnata qabel mal-konvenuti jkunu se jtilgħu fuq il-bejt tal-*garage*, għandhom b’ittra (anke mitfugħa fil-*letter box* tal-attriċi) jinfurmawha b’dan il-ħsieb u l-ħin tal-aċċess, biex b’hekk l-attriċi tkun tista’ tiegħu ċerta prekawzjonijiet. Jekk ma tiġix segwita din l-ordni, il-konvenuti jistgħu jkunu passibbli għall-proċeduri ta’ disprezz lejn l-Awtorità tal-Qorti. Il-Qorti tispera li maż-żmien il-ġirien jiltaqgħu għall-kafè u jsiru ħbieb ta’ vera li ma jkunx hemm bżonn il-Qorti tkompli tirregola l-imġieba tagħhom lejn xulxin.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi tidisponi mill-appell tal-attriċi Doreen Vella billi tiċhad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, b’żieda li x-xogħlijiet li ordnat li jsiru dik il-Qorti għandhom isiru mill-

App. Ċiv. 126/16/1

konvenuti fi żmien xahrejn mil-lum, u bil-*caveat* tal-ordni li ngħatat fil-paragrafu preċedenti.

L-ispejjeż tal-kawża in Prim Istanza jitħallsu kif ordnat l-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk ta' din it-Tieni Istanza jitħallsu mill-attriċi appellanti.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm