QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2023

Numru 10

Rikors Numru 1225/19TA

John Cachia, detentur tal-Karta tal-Identita' Numru: 117967 (M)

vs

Shaun Calleja, detentur tal-Karta tal-Identita' Numru: 286694 (M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' John Cachia (l-Attur) tat-23 ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

"1. Illi l-esponent huwa l-propjetarju tal-propjeta' li tinsab 20-22, fi Triq Athlone, Raħal Ġdid, inkluż il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara ta' l-istess propjeta' bl-arja tagħha;

2. Illi fi żminijiet riċenti, l-konvenut Shaun Calleja għamel svilupp u numru ta' xogħlijiet personalment jew tramite terzi, mill-proprjeta' tiegħu u cioe' l-mezzanin bin-numru erbgħa u għoxrin (24) fi Triq Athlone, Raħal Ġdid akkwistat minnu permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Joe Cilia tat-23 ta' Jannar 2017, li jmiss fuq in-naħa ta' wara tiegħu

jmiss mal-proprjeta' ta' l-attur u li jagħti għal fuq il-bitħa u arja proprjeta' ta' l-attur;

3. Illi fost oħrajn dawn ix-xogħolijiet wasslu għall-ftuħ ta' tieqa għal fuq il-bitħa interna, fuq sular ġdid li l-konvenut bena kif ukoll wassal għall-ħolqien, mogħdija u installazzjoni ta' sitt (6) pajpijiet ġodda, jekk mhux aktar, oltre s-servizzi li kienu ġja eżistenti li jestendu għal fuq l-arja tal-bitħa proprjeta' ta' l-attur jew li b'xi mod jiġu mqabbdin ma' servizzi li tgawdi l-proprjeta' ta' l-attur kif ukoll wasslu għall-installar ta' pompa ta' l-ilma flimkien ma' pipe ieħor li ġew ukoll mgħoddija mill-proprjeta' tal-konvenut għal fuq il-bitħa u *dunque* għal fuq l-arja proprjeta' ta' l-attur, klandestinament, abbużivament u mingħajr il-kunsens tal-attur;

4. Illi b'hekk, iżda mingħajr preġudizzju għal ksur ta' provvedimenti oħra tal-liġi li tkun tista' ssir referenza għalihom matul il-mori ta' di il-kawża, għandu jirriżulta li jekk stess il-konvenut qed isostni li huwa għandu jeddijiet ta' servitu', għandu pero' jirriżulta li l-aġir tal-konvenut qed jikkrea piżijiet ġodda fuq l-attur u dan bi ksur ta' l-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi ċar illi:-

   "Kull min għandu jedd ta' servitu' għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi".

   Fir-rigward tat-tieqa li fetaħ għandu jirriżulta li l-konvenut qed jikser fost oħrajn dak provdut mill-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili li ipprovdi li:-

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

5. Illi dan kollu jirriżulta ċar mis-sett ta' ritratti tali hawn anness bħala Dok A;

6. Illi b'hekk l-istess konvenut mhuwiex sempliċiment qed jestendi servizzi jew servitujiet li kienu diġa' fil-post iżda qed iżied u b'hekk joħloq servitujiet u piżijiet ġodda li ma kienux jeżistu u dan kollu mingħajr il-kunsens ta' l-attur li da parti tiegħu kien diġa oġġezzjona għal dan kollu mingħajr il-kunsens ta' l-attur li da parti tiegħu kien diġa oġġezzjona għal dan kollu permezz ta' ilment datat 20 ta' Settembru, 2019 li kien ressaq ma' l-Awtorita għall-Ippjanar tramite il-Perit Arkitett minnu inkarigat Matthew J. Mercieca (Dok B anness);

7. Illi minkejja li l-konvenut intalab sabiex ineħħi dak kollu hawn fuq imsemmi sabiex jirripristina s-servizzi u l-ħajt in kwistjoni għall-istat li kien jeżisti qabel ix-xogħolijiet u installazzjonijiet hawn fuq imsemmija, permezz ta' ittri legali u ittra uffiċjali mibgħuta lilu (Dok C, Dok D u Dok E rispettivament hawn annessi), il-konvenut baqa' inadempjenti u meta debitament interpellat, huwa sempliċiment wieġeb li dawn il-pretensjonijiet kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt (Dok F u Dok G) rispettivament hawn annessi) u li fi kwalunkwe każ huwa ma riedx

jirranġa dak li kien laħaq għamel, mingħajr ebda sinjal ta' rieda tajba biex jirratifika dak li kien għamel klandestinament, abbużivament u illegalment;

8. Illi b'hekk l-esponent ma kellux għażla oħra ħlief li jipproċedi b'din il-kawża;

Għaldaqstant jgħid il-konvenut għalfejn din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut Shaun Calleja qed jippreġudika l-interessi ta' l-istess attur billi qed joħloq servitujiet u piżijiet ġodda mhux permissibbli, bl-aġir tiegħu kif imsemmi fir-rikors promotur in konnessjoni mal-ftuħ ta' tieqa, mogħdija ta' pajpijiet u konnessjonijiet ġodda, u istallazzjoni ta' pompa ta' ilma u xogħolijiet oħra konsegwenzjali ndikati fl-istess rikors promotur;

2. Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jirrintegra lill-attur fil-pussess sħiħ, użu u tgawdija tal-arja u ħajt tal-bitħa tiegħu tal-istess proprjeta' tiegħu kif kien qed igawdi qabel ma saru x-xogħolijiet hawn fuq indikati billi jneħħi dak ilmentat u/jew jagħmel il-modifikazzjonijiet neċessarji biex jitneħħa l-preġudizzju ulterjuri li jista' jsir in konnessjoni ma' dak li qed jiġi lmentat li ġie kommess mill-istess intimat u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti għal tali skop;

3. Fin-nuqqas li l-intimat jagħmel dak hawn fuq mitlub fi żmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-attur biex jagħmel hu dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali, inkluż t-tneħħija ta' kwalsiasi pajpijiet, konnessjonijiet, pompa ta' ilma u ftuħ ta' tieqa lmentat minnu u dana taħt is-superviżjoni tal-istess Perit imqabbad mill-Qorti, a spejjeż tal-konvenut;

Bl-ispejjeż ta' l-istess proċeduri u ta' kwalsiasi ittra legali u ġudizzjarja mibgħuta lill-istess konvenut, a karigu ta' l-istess konvenut li qed jiġi minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Shaun Calleja (l-konvenut) tat-3 ta' Frar 2020 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. "Illi fir-rigward tal-premessa numru wiehed u in linea preliminari, ir-rikorrenti irid igi il-prova tat-titolu tal-propjeta' citata minnhu;

2. Illi fir-rigward tat-tieni premessa tar-rikors guramentat m'hemm l-ebda kontestazzjoni;

3. Illi it-tielet premessa tar-rikors guramentat qieghda tigi kkontestata in toto u kwalunkwe pretensjonijiet qeghdin jigu ddikjarati infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma infethet ebda tieqa gdida u konsegwentement gie kreat xi servitu gdid a favur tal-esponent u li ma gew installati ebda katusi li jestendu id-dritt ta’ servitu li diga kellu l-esponent, hekk kif kwalunwke katusi godda huma sempliciment jaghmel uzu mis-sistema diga’ ezistenti, liema sistema l-esponent ghandu d-dritt li jaghmel uzu minnha;

4. Illi fir-rigward tat-tielet premessa wkoll, m’huwix minnhu li l-esponent installa pompa tal-ilma klandestinament, abbusivament u minghajr l-kunsens tal-attur, hekk kif l-esponent kien ottjena t-tali kunsens tal-attur sabiex jinstalla din l-pompa temporanjament sa kemm isiru l-izviluppi necessarji, u sahansitra kien il-lavrant tal-attur li fetah lill-esponent sabiex ikun jista’ jinstalla din il-pompa bl-attur ikun prezenti hu stess fuq il-post;

5. Illi meta l-esponent gie biex inehhi l-pompa, kien l-attur stess li ma tahx access ghal bitha sabiex jaghmel dan;

6. Illi fir-rigward tar-raba’ premessa tar-rikors guramentat u kif diga gie tenut, l-esponent ma krea ebda pizijiet godda fuq l-attur;

7. Illi fir-rigward tal-premessa numru 5 u cioe r-ritratti li gew prezentati mar-rikors guramentat tal-attur, m’hemx x’jinghad stante li dan ma jurix l-izvilupp kif gie kkompletat;

8. Illi l-premessa numru 6 qieghda tigi michuda in toto u ddikjarata infondata fil-fatt u fid-dritt hekk kif addizjonalment ghal dak spjegat iktar il-fuq, l-oggezzjoni tal-attur li annessa u rrefera ghaliha bhala Dok B fir-rikors guramentat, hija oggezzjoni li saret rigward zvilupp iehor, liema zvilupp m’ghandu x’jaqsam xejn mal-propjeta’ in kwistjoni;

9. Illi fir-rigward tal-istess premessa, u cioe l-premessa numru 6, l-ebda oggezzjoni ma saret mill-attur mal-Awtorita’ tal-Ippjanar, u kien biss wara li kwazi kien ikkompletat l-izvilupp u kien fadallu biss *finishes* li l-attur ghazel li jqajjem il-pretensjonijiet infondati tieghu;

10. Illi f’dan ir-rigward, l-esponent kellu kull dritt li joggezzjona quddiem l-Awtorita’ tal-Ippjanar fir-rigward tal-izvilupp tal-propjeta in kwistjoni, kif wara kollox ghamel fir-rigward tal-izvilupp li ghadu gej fuqu, u b’hekk mhux ihalli sa meta l-izvilupp kwazi gie kkompletat sabiex iressaq kwalunkwe pretensjonijiet li jhoss li ghandu;

11. Illi f’dan l-istadju kwalunkwe alternattiva ser tikkawza danni serju lill-esponent u dan ghall-ebda raguni jew tort da parti tieghu;

12. Illi l-premessa numru 7 qieghda tigi michuda in toto u ddikjarata infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponent offra li jirrimedja s-sitwazzjoni kif seta' u cioe billi jnehhi l-pompa u jinstalla l-istess fuq il-bejt (kif originarjament kien il-hsieb qabel mal-attur irrifjuta li jaghtih l-access necessarju minghajr ebda raguni), billi jwettaq manutenzjoni ta' katusi diga ezistenti, u kif ukoll sabiex jahbi certu katusi (necessarji sabiex jaqbdu mas-sistema ezistenti) gewwa l-hajt tieghu, izda fuq in-naha ta' barra tal-istess hajt;

13. Illi l-attur m'ghandu ebda raguni valida ghaliex ghandu jikkrea dawn l-ostakli u ghaliex ghandu jaqla dawn il-kwistjonijiet ghajr pika;

14. Illi l-esponent jaf bil-fatti sopracitati personalment.

Bl-ispejjez."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża.

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Attur huwa s-sid tal-fond 20-22, Triq Athlone, Raħal Ġdid mentri l-konvenut huwa s-sid tal-fond 24 Triq Athlone, Raħal Ġdid. Il-fond tal-konvenut huwa sovrapost għal dak tal-Attur u dak tal-Attur għandu bitħa fuq in-naħa ta' wara tiegħu. Fuq din il-bitħa iħarsu l-ambjenti fuq in-naħa ta' wara tal-fond tal-konvenut. Dan tal-aħħar għandu katusi li huma kommuni ma' dawk tal-Attur għal mixja tad-drenaġġ u ilmiet b'impuratijiet li jgħaddu mill-bitha imsemmija u kif ukoll xi aperturi.

2. Il-konvenut riċentement għamel xi xogħolijiet billi żied xi sulari oħra fuq dawk li kien hemm. L-Attur qiegħed jilmenta mill-fatt li l-konvenut fetaħ xi tieqa oħra għal fuq it-tieqa tiegħu, installa kwantita' ta' pajpiet ġodda, oltre' li xi servizzi oħra maħsuba li jibqgħu neżlin mal-ħajt tal-bitħa tal-Attur u kif ukoll ġiet installata pompa tal-ilma. L-Attur jgħid ukoll li dan kollu sar klandestinament u b'mod abbużiv mingħajr ma l-konvenut ottjena l-kunsens tal-Attur.

3. Għalhekk saret din il-kawża biex jitneħħew dawn l-irregolaritajiet stante li s-servitu' esistenti fuq il-fond tal-Attur bħala l-fond servjenti ġie aggravat bi ksur tal-liġi.

Punti ta' Liġi

4. Kif anke jemerġi mill-istess rikors ġuramentat, l-Attur speċifikament isemmi l-artikolu 475 u 425 tal-Kodiċi Ċivili bħala l-bażi tal-azzjoni tiegħu.

5. L-Attur qed jinsisti, li bl-iżvilupp mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Konvenut, bħala sid tal-fond servjenti fis-sens tal-Artikolu 400(2) tal-Kodiċi Ċivili, jtaqqal u jaggrava l-użu tas-servitù inkwistjoni, bix-xogħolijiet li saru, fit-termini ta' dak dispost fl-Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili.

6. Ir-*ratio legis* wara l-artikolu inkwistjoni hi, li tipprojbixxi xogħolijiet li jagħmlu ħsara jew itaqqlu l-piż tas-servitù. Għalhekk l-artikoli 474 u 475 tal-Kodiċi Ċivili huma intiżi sabiex fil-waqt li jipproteġu d-drittijiet tal-persuni li għandhom il-fond dominanti, fl-istess ħin ma jippermettux limitazzjonijiet

aktar pesanti minn dawk li tissanzjona l-liġi jew b'xi patt konvenzjonali. Il-ħolqien ta' servitujiet, partikularment dawk li jitwieldu mill-esiġenza tal-liġi, għandhom jitqiesu bħala deroga eċċezzjonali għad-dritt mogħti lill-konvenut, bħala sidien tal-arja tal-fond sovrastanti, fis-sens li jrid l-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili, u cioe' "*li jgawdu u jiddisponu minn hwejjighom bil-mod l-aktar assolut*".

7. Di fatti, meta jinħoloq dubbju dwar l-entita` jew estensjoni ta' servitu`, il-Qorti hija gwidata mill-azioma "*Servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur.*" Għalhekk it-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens "*Illi bil-ligi, sid il-fond dominanti ma jista' jaghmel xejn li jtaqqal il-piz tal-fond servjenti. Fid-dubbju ghandu jigi deciz favur il-fond servjenti*." (**Ara Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs- Nicola Galea**). Wara kollox, dan it-tagħlim ma huwa xejn ħlief, amplifikazzjoni ta' dak li trid il-liġi taħt Artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li "*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.*"

8. Dan huwa ukoll rifless fit-tagħlim tal-ġuristi: *"... Perocche' in primo luogo sono limitazzioni della propieta', e come tali fanno eccezione al diritto commune. Quindi non si presumono mai, ma debono essere provate da*

chi le allega. Per la stess ragione debbono essere interpretarsi ristrettivamente, nel dubbio escludersi." (Istituzioni di **Diritto Civile Italiano ; Vol lll , pg 90 Emideo Pacifici-Mazzoni Fratelli Camelli; Firenz Ed 1873**).

9. It-tagħlim ġurisprudenzjali ta' dawn il-Qrati dwar id-dritt u kunċett ġuridiku tal-propjeta', fil-kuntest ta' servitujiet, huwa meqjus:-

"*Bhala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-Artikolu 320 tal-Kodici Civili illi 'l-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi.' Hekk, per ezempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). B'egwal mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti (Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; Vol. XXXVII P II p 637);*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet George Mifsud et -vs- Raymond Vella et, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħallef Philip Sciberras), 16 ta' Ġunju 2003**).

10. Dan il-jedd taħt l-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili u l-limitazzjonijiet tal-istess huwa amplifikat fid-dispost tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Kif ritenut mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imħallef Philip Sciberras) fis-Sentenza fl-ismijiet Nazzareno Borg -vs- Direttur tal-Mużewijiet mogħtija fis-27 ta' April 2005**:

"*In linea ta' principju generali kull pretendent [ta' dritt fuq proprjetá] … jista' jivvanta li jgawdi u jiddisponi mill-haga bl-aktar mod assolut, kif hekk jippreciza l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili. Naturalment, kif inhu sew maghruf u stabbilit, anke dan id-dritt ghandu l-limitazzjonijiet tieghu, kemm ta' indoli pubblika kif ukoll ta' natura privata, u jistghu jirrigwardaw kemm il-fakolta tat-tgawdija kif ukoll tad-disponibilita`. Hekk, per ezempju, ghal dawk li huma limiti pubblicistici fuq il-fakolta tat-tgawdija tista' tissema' r-rekwizizzjonijiet jew is-servitujiet pubblici [Artikolu 402 (1) ghal liema tirreferi s-saving provision ta' l-Artikolu 323, Kodici Civili …*"

11. Issa f'dan ir-rigward ta' katusi maħsuba għall-mixja ta' drenaġġ l-Artikolu 104 tal-Kap 10 tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija f'numru ta' subartikoli iqis din il-materja bħala waħda ta' ordni pubblika tant li is-subartikoli inkwistjoni jiddisponu hekk:

"(*2) Is-sid jew id-detentur tal-parti ta' fuq ta' dar għandu jħallili jsiru, min-naħa t'isfel tad-dar sa fuq il-bejt tagħha, il-ventilaturi meħtieġa skond id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 97, u s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar <u>għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku.jew ta' dar qrib</u>.*

(3) Is-sid jew id-detentur ta' dar għandu wkoll iħalli illi l-ventilaturi ta' dar qrib jiġu mwaħħlin mal-ħitan tad-dar tiegħu,sabiex dawk il-ventilaturi jista' jkollhom il-għoli illi l-awtorità sanitarja jidhrilha meħtieġ. <u>Il-kanali, eċċ., għandhom jitqiegħdu b'mod illi jkunu tal-anqas xkiel</u>.

(4) Fil-każijiet kollha, il-kanali, il-katusi, jew il-ventilaturi għandhom isiru jew jitqiegħdu b'mod illi jkunu tal-anqas xkiel għal min joqgħod fid-dar, jew f'parti tad-dar, illi fiha jkunu saru jew tqiegħdu, u tal-anqas ħsara lid-dar jew lil dik il-parti tad-dar" (Emfażi tal-Qorti). Sa fejn jirrigwarda l-artikolu 104 tal-Kap 10 tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija, din il-Qorti trid tinnota li bħala *lex specjalis* dan jista' jkun il-kawża ta' derogi fir-rigward tal-Artikoli tal-Kodiċi Ċivili stante li huma *lex generalis*.

12. A` propositu tal-Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili, ġie diversi drabi sostenut li "…… *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`. Ghaldaqstant jekk sid il-fond soggett ghall-passagg ta' haddiehor jaghmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistghax jezigi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-liberta` li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli*

ghalih." – "Giuseppe Vella Gatt –vs- Philip Agius", Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Marzu 1958 - Vol. XLII P II p967." (Ara **Sentenza fl-ismijiet Theresa Schembri et -vs- Bartholomeo sive Bertu Camilleri et, Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imħallef Philip Sciberras), 16 ta' Ġunju 2003**).

13. Ġie ulterjorment rilevat li:-

"(a) Il-ligi taht l-artikolu 474 tal-Kodici Civili] ma tidhirx li tillimita l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment ghal kazijiet biss ta' servitujiet li jitnisslu mil-ligi; 'Questo diritto trova la sua ragione di essere nel principio generale che, nella restrizione del diritto di proprieta', concilia l'interesse pubblico col private. Quindi la volonta' di una delle parti, quando concorrano le condizioni volute dal legislatore, deroga alla convenzione, anche senza il consenso del proprietario del fondo dominante, una volta che questo non puo ricusarsi.' (Il Digesto Italiano, Volum XXI, pagna 169 (UTET, 1925)).

(b) Ghal finijiet ta' l-Artikolu 474(2) li qieghed jikkontempla l-possibilta' li s-sid tal-fond serventi joffri parti ohra lill-fond dominanti, m'hemmx dubju li din hi materja ta' apprezzament ta' fatt li trid issir mill-gudikant.

(c) Jidher li l-Artikolu 474(2) qieghed jipprovdi ghal sitwazzjoni fejn is-sid tal-fond serventi joffri alternattiva differenti bil-mod kif tigi ezercitata servitu', fis-sens li jkun post differenti fil-fond dominanti." (Ara **Sentenza fl-ismijiet**

L-Avukat Grazio Mercieca et -vs- Alan Tabone et, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 28 ta' Ottubru 2008).

14. Għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 475, din il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament mogħti mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imħallef Anthony Ellul) fis-Sentenza Maria Cini vs Lucia sive Lucy Saliba et datata 25 ta' Jannar 2008**:-

"*Skond l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, "kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond 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.". F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel ampja riferenza ghal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Philip Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet Louis Gauci vs Angela Attard deciza fid-9 ta' Dicembru 2002:- "Il-ligi ma taghtina l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid illi ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" (Artikolu 475). Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu."*

15. Minn dak rintraċċjat f'Sentenza riportata a **Vol. IX pagna 589,** insibu din l-osservazzjoni li:-

"*La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrecchi un pregudizio reale, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate*." - (Ara **Sentenza fl-ismijiet Nobile Orade Testaferrata Viani -vs- Lorenzo Farrugia Bugeja tal-24 ta' Novembru, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Ġunju 1883 [Vol. X pag. 176]**).

16. Dan il-prinċipju kien ġja addottat ukoll fid-deċizjoni riportata **a Vol. XXIX P II p 590**. Naturalment kollox jiddependi mill-fattispeċje ta' kull każ. F'każijiet bħal dawn il-Qorti tifhem illi mhux dejjem faċli li oġġettivament tistabbilixxi l-fatt ta' l-aggravament b'mod assolut u spiss jiġri li jkun meħtieġ li tuża d-diskrezzjoni tagħha wara eżami soġġettiv tal-provi. Dejjem pero` għandha tkun il-mira li filwaqt li tirrikonoxxi d-dritt tal-vantaġġ għal fond dominanti, dan l-istess vantaġġ ma joħloqx soġġezzjoni żejda lill-fond servjenti. Insenjament li ġie konfermat mill-istess Qorti kif presjeduta fil-kawża **fl-ismijiet Mario Attard vs Lino Portelli et deċiza fil-31 ta' Jannar 2003.**

17. Ġie ukoll ikkunsidrat x'effett kellu t-tibdil li għamel il-proprjetarju tal-fond dominanti, **fl-ismijiet George Mifsud et vs Raymond Vella et deċiża**

fis-16 ta' Ġunju 2003. Hawn ġie osservat li taħt il-liġi Taljana viġenti, l-Artikolu 1067 jipprovdi: "*il proprietario del fondo dominante non puo' fare innovazioni che rendano piu' gravosa la condizione del fondo servente*".

18. Fil-ġurisprudenza ġie osservat li fl-eżerċizzju li jrid isir wieħed irid jirreferi għal "…*implicazioni che ne derivano a carico del fondo assoggettato al transito, e di conseguenza occorre accertare se 'innovazione effetuata sul fond dominante abbia alterato l'originario rapporto con il fond servente, tenendo conto, da una parte, dell'estensione e delle modalita' di esercizio della serv. In base al titolo e, dall'altra, dell'entita' del sacrificio imposto al fond servente eventualmente in misura maggiore rispetto a quella originariamente contemplate* (93/4523; 85/809)" (**Commentario Breve Al Codice Civile, G. Cian u A. Trabucchi, Cedam, 1996 pagna 961).**"

Konsiderazzjonijiet

19. L-Attur jilmenta dwar bosta xogħolijiet li saru mill-konvenut fosthom pompa tal-ilma. Jidher li din kienet tesisti fil-mument li saret il-Kawża pero' illum tneħħiet. Dan jikkonfermah il-konvenut (a' fol 163 u a' fol 178 ritratt; ara wkoll xhieda tal-Perit Michael Camilleri a' fol 187). Għalhekk dwar dan l-ilment ma tantx hemm xi tqis peress li jidher li huwa eżawrit.

20. Kwantu għax-xogħolijiet magħmula mill-konvenut b'konsegwenza tal-iżvillupp li ma kienx hemm qabel, il-Qorti mill-ewwel tibda biex tirrileva

dawn iż-żewg osservazzjonijiet. L-ewwel li huwa dritt tal-konvenut li jużufruwixxi mid-dritt ta' propjeta' pero' dejjem b'rispett lejn id-drittijiet ta' terzi. It-tieni jirrigwarda s-servitujiet neċessarji li joħorgu mil-liġi li sabiex jiġu prattikati ma jeħtieġx il-kunsens tas-sid tal-fond servjenti, għalkemm il-prudenza titlob li xi tip ta' konsultazzjoni mat-terz isir dejjem biex jiħu evitati litiġji inutli.

21. Minn eżami tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut fl-atti tan-nutar Joe Cilia tat-23 ta' Jannar 2017 fi klawsola 8 hemm imniżżel li l-propjeta' inkwistjoni "*tgawdi u hi soggetta ghas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-posizzjoni taghhha*." (a' fol 172). Tajjeb li jingħad li paġna minn dan il-kuntratt hija nieqsa. Issa wieħed mill-uniċi żewġ artikoli tal-Kodiċi Ċivili li jagħmel referenza għal din it-terminoloġija legali jiddisponi hekk:

"*480.(1) Servitù tispiċċa meta tingħaqad f'persuna waħda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond serventi.*

(2) Iżda, jekk ikun hemm sinjal li jidher ta' servitù, u s-sid jittrasferixxi wieħed mill-fondi hawn fuq imsemmija mingħajr ma jkun hemm fil-kuntratt ebda dikjarazzjoni dwar is-servitù, din is-servitù tissokta sseħħ, b'mod attiv jew passiv, favur il-fond jew fuq il-fond li jkun ġie hekk ittrasferit".

22. Fil-każ li għandha quddiemha, ma jirrisulta li ma hemm ebda sinjal formali. Iżda b'sinjal din il-Qorti tifhem kull ħaġa li tista' tindika li tassew li jesisti xi xorta ta' servitu'. Fost oħajn sinjal per eċċellenza ta' servitu' attiv

huma katusi tad-drenaġġ li jkunu kjarament maħsuba sabiex fond sovrastanti, f'dan il-każ tal-konvenut, ikun jista' jinqeda bil-fond servjenti, f'din il-Kawża dak tal-Attur.

23. Dan huwa servitu' affermattivi fit-termini tal-artikolu 456(2) tal-kodici Ċivili. Il-Qorti tfakkar ukoll, li dan ix-xorta ta' servitu' huwa ukoll necessarju minn artikolu 104 tal-Kap 10 tal-Liġijiet ta' Malta li ma jsib ebda artikolu ekwivalenti għalih fil-Kodiċi Ċivili. Għalhekk huwa wieħed minn dawk is-servitujiet li jitwieled minn ħtieġa tal-liġi. Di fatti artikoli 402(1) tal-kodiċi Ċivili jistipula li fost oħrajn *"Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali*" u l-Qorti diġa' issottolinejat aktar 'l fuq li tqis dan l-artikolu partikolari tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulzija bħala wieħed speċjali.

24. Tajjeb li jingħad li fis-**Sentenza fl-ismijiet Alexander Eminyan -vs- John Mousu pro et noe et, tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Frar 1997** intqal hekk:

"….. r-regolamenti ta' l-Awtoritajiet ta' l-Ippjanar u tal-Planning Area Permits Board – li l-ksur taghhom taw lok ghall-azzjoni kriminali kontra l-konvenut – huma mahsuba li jirregolaw l-mod tal-bini fl-area partikolari fl-interess komuni biex jigi assigurat l-izvilupp orndat u uniformi ghall-gid ta' l-abitanti ta' l-inhawi u tal-komunita' generali, tenut kont il-kundizzjonijiet socjali u ambjentali li l-amministrazzjoni pubblika dehrilha xierqa fic-cirkostanzi. Huma regolamenti applikabbli ghal kulhadd l-istess li kulhadd

hu tenut li josserva u mahsuba li joholqu bilanc li hadd ma ghandu dritt li unilateralment jiddisturba. Min abbuzivament jagixxi mod iehor ikun qed johloq dizgwid u inkonvenjent serju lill-gar, bil-ksur tar-regoli elementari tal-buon vicinat, kif gara fil-kaz in ezami. Taht dan l-aspett, allura l-Qorti tifhem li dawn ir-regolamenti fosthom dak in ezami li jipprojbixxi t-tip ta' kostruzzjoni maghmula mill-konvenut bil-mod u fil-lok fejn saret, jikkwalifikaw bhala servitujiet mehtiega mil-ligi a tenur ta' l-artikolu 402(1) tal-Kodici Civili… Il-Qorti ma jidhrilihiex li interpretazzjoni simili hi wisq azzardata jew insostenibbli fiz-zminijiet tal-lum".

25. Għalhekk dan ifisser li *stricto iure,* dak li jiddisponi dan l-artikolu huwa ukoll meqjus bħala wieħed ta' utilita' pubblika meħtieġ għall-organizzazzjoni tajba tas-Soċjeta' milli għall-ħtieġa privata. Imma dan ma jneħħi xejn mill-validita' tal-argument, li l-interess privat xorta jiġi milqut għaliex huwa artikolu li jrid ikun osservat minn xi parti privata.

26. Issa mir-ritratti esebiti jirrisulta b'mod ċar li l-konvenut, ħareġ żewġ fergħat oħra ta' katusi, li ġew miżjuda mal-katusa prinċipali pre-esistenti. Din il-katusa hija maħsuba biex tieħu d-drenaġġ u ilmiet b'impuritajiet provenjenti mis-sulari tal-fond sovrastanti, ħtieġa li kien ikun hemm bżonnha anke kieku għall-grazzja tal-argument is-sular inkwistjoni inbena mill-Attur.

27. Issa l-Qorti trid teżamina jekk biż-żieda ta' dawn iż-żewġ katusi griżi ġiex aggravat is-servitu' esistenti fuq il-fond tal-Attur bħala dak servjenti

(ara ritratt a' fol 58). It-tagħlim ġurisprudenzjali dwar dan il-punt u b'referenza għall-artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili huwa spjegat tajjeb ħafna fis-**Sentenza Theresa Schembri et vs Bartholomeo sive Bertu Camilleri tas-16 ta' Ġunju, 20023 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili osservat is-segwenti**:-

"Dan hu certament provvediment eccezzjonali u biex jirrikorri hemm bzonn li jigi provat minn sid il-fond serventi:

(i) illi l-ezercizzju tas-servitu fil-lok originarju jirrendi dik is-servitu` aktar oneruza jew jimpedih milli jaghmel ix-xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti mehtiega, u

(ii) illi l-fond dominanti ma jigix pregudikat mit-tibdil tal-lok ghall-ezercizzju tas-servitu`;

Eppure, anke biex tinghata risposta wkoll lill-kontenzjoni tal-konvenuti, kif ammoniet il-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha tas-16 ta' Novembru 1956 fil-kawza fl-ismijiet "Giuseppe Muscat –vs- Giuseppe Bugeja et", "il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistax jezercita minn rajh it-tibdil tal-passagg minghajr ma jinterpella lill-proprjetarju tal-fond dominanti u, fil-kaz li dan jirrifjuta li jaghti l-kunsens tieghu ghal dak it-tibdil, minghajr ma jirrikorri lill-Qorti biex ibiddel il-post originarju tas-servitu` (Demolombe, Cir. Civ. Tom. XII, n. 902).

Il-ligi, meta tippermetti lill-proprjetarju tal-fond serventi li "joffri" lill-proprjetarju tal-fond dominanti post ugwalment komodu ghall-ezercizzju tas-servitu`, u meta tivvjeta lil dan ta' l-ahhar li "jirrifjuta" dik l-offerta fil-kazi mill-istess ligi preveduti, evidentement timponi lill-proprjetarju tal-fond serventi li jottjeni ghal dak it-tibdil il-kunsens tal-proprjetarju tal-fond dominanti, u, f'kaz ta' opposizzjoni, l-awtorizazzjoni tal-Qorti, u tivvjetalu li jispolja lill-vicin mill-pussess tasservitu`(Kollez. Vol. XV p 400).";

Hekk ukoll messhom agixxew il-konvenuti u mhux jippretendu issa per via di eccezzjoni jew ta' difiza illi l-atturi jakkweitaw ruhhom ghal fatt kompjut, jew addirittura li l-Qorti tinjora l-abbuz taghhom u tippremja l-att spoljattiv taghhom bis-semplici akkoljiment tar-regola eccezzjonali mil-ligi kontemplata;"

28. Issa hawnhekk wieħed irid joqgħod attent ħafna għaliex mhux kull xogħolijiet ma jfissirx neċessarjament tibdil. Tibdil ifisser meta jsiru xogħolijiet ġodda li jkunu evidentement jindikaw li min iwettaqhom mhux qiegħed jinqeda minn servitu **diġa' esistenti** imma addirittura qiegħed joħloq piżijiet ġodda li qabel ma kienux esistenti.

29. Dwar dan l-aspett tal-kawża ssir ukoll referenza għas-**Sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Diċembru 2010, per Imħallef Lino Farrugia Sacco, fl-ismijiet Mark Schembri & Associates Ltd -vs-Daniel Vella et** fejn intqal hekk:

"*Izda l-Qorti ma tistax tqis li l-agir ta' l-intimati li ikkomunikaw ma' katusa ezistenti jista' jammonta ghal spoll meta huma mxew konformament mad-dispozizzjonijiet zewg elementi essenzjali, u cioe` dak li permezz tieghu l-intimati kellhom id-dritt li a tenur ta' l-artikolu 104 (2) jwahhlu katusi min-naha ta' fuq ghal mad-drenagg pubbliku u mghaqqad ma' din id-dispozizzjoni tal-ligi, u dan ferm importanti biex ma jirrizultax l-element ta' l-ispoll, il-fatt li l-intimati ghaqqdu jew ikkomunikaw ma' katusa ezistenti li kienet qed tintuza precedentement minnhom. Infatti kull ma twahhal gdid huwa l-parti ta' fuq ta' l-istess katusa biex din tigi komunikata mal-istess katusa. Dan iwassal biex ma jirrizultax l-element ta' spoll."*

30. Apparti dan, l-ilment tal-Atturi f'dan ir-rigward ma huwa suffragat minn ebda prova jew evidenza li b'xi mod turi li l-katusi hekk mqabbda, sejrin b'xi mod itaqqlu l-piż tas-servitù ta' katusi tad-drains u drenaġġ li l-maisonette proprjetá tal-konvenuti tgawdi fuq il-maisonette sottostanti propjetá tal-Atturi, dan la jgħidu l-Perit Matthew Mercica (a' fol 72) u la jgħidu l-Perit Jesmond Mugliette (a' fol 72, 68 u101). Di piu' il-Perit Godwin Abela, inkarigat mill-Attur, saħansitra jixhed hekk "*Mistoqsi dwar mod alternattiv dwar kif jaghddu s-servizzi , nghid illi l-water supply u distribution services jistghu jinghaddu minn gewwa kif jaghmel kulhadd , Il-katusi biss li jghaddu fuq barra , imma d-distribuzzjoni fuq gewwa*;" (a' fol 159).

31. Għalhekk sa fejn jirrigwarda l-katusi griżi angolati, kif jidhru fir-ritratt esebit mill-Attur stess, dawn mhux ser ikunu ordnati jitneħħew (ara a' fol 58).

<u>*It-Tieqa*</u>

32. Dwar dan l-ilment l-artikolu rilevanti tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara ħafna. Artikolu 425 huwa tassattiv fis-sens li "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju".*

33. Għalhekk huwa ċar li ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt divisorju. Fil-**Fonti ed Annotazioni all'Ordinanza VII del 1868**, jingħad illi dan l-artikolu, li kien l-art. 121 ta' l-Ordinanza, huwa meħud mill-art. 675 tal-Code Civil b'dan iżda illi waqt illi l-art. 675 tal-Code Civil jirregola l-żajt komuni (*le mur mitoyen*), l-art. 425 tal-Kodiċi Ċivili tagħna jirregola l-ħajt diviżorju, ukoll meta ma hux ta' proprjetà komuni. Fil-fatt fil-Kodiċi Ċivili ma hemmx dispożizzjoni bħal dik li nsibu fl-art. 676 tal-Code Civil, dwar ħajt diviżorju li ma jkunx komuni, għax, fil-kodici tagħna, il-ħitan diviżorji, komuni u le, huma regolati bl-istess mod fl-art. 425. Għalhekk, l-aperturi miftuħa mill-konvenuti fil-ħajt diviżorju saru bi ksur ta' l-art. 425 tal-Kodiċi Ċivili.

34. Pero' il-każ li għandha quddiemha huwa kemmxejn differenti minn wieħed ordinarju bħal fil-każ meta tinfetaħ tieqa li qatt ma kienet hemm. Kif

fehmet din il-Qorti, it-tieqa li qed issir referenza għaliha hija dik indikata f'ritratt esebit mill-Attur (ara a' fol 53). Fil-kaz ta' din il-kwistjoni l-Attur jgħid li "*nikkonferma li kienet hemm ezistenti, l-unika haga li sar giet ixxiftjata tieqa bl-istess gie li kienet fuq il-pjanta l-antika.*" (a' fol 153d tergo, ara ukoll xhieda tal-Perit Michael Camilleri a' fol 186 tergo). Pero' l-attur jikkonferma ukoll li f'ebda ħin ma talab xi permess għax-xogħol li għamel (a' fol 153e). Mir-ritatti li ġew esebiti huwa verosimili li hekk ġara. Di fatti fejn kienet ipposizzjonata din it-tieqa tidher imbarrata b'ġebel ieħor u dik li infetħet esatt ħdejha hija bejn wieħed ieħor tal-istess daqs.

35. Jibqa' dejjem prinċipju importanti li meta jinħoloq dubbju dwar l-entita` jew estensjoni ta' servitu`, il-Qorti hija gwidata mill-azioma "*Servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur*." Għalhekk it-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens *"Illi bil-ligi, sid il-fond dominanti ma jista' jaghmel xejn li jtaqqal il-piz tal-fond servjenti. Fid-dubbju ghandu jigi deciz favur il-fond servjenti."* (ara **Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs- Nicola Galea**). Wara kollox, dan it-tagħlim ma huwa xejn ħlief, amplifikazzjoni ta' dak li trid il-liġi taħt Artikolu 476 Kodiċi Ċivili li jiddisponi li *"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, <u>bl-anqas ħsara tal-fond serventi</u>."* (Emfażi tal-Qorti).

36. Għalhekk mhux kull tibdil iġib miegħu xi aggravju jew żieda fit-toqol li jrid isoffri l-fond servjenti. Huwa dejjem imħolli fl-apprezzament tal-ġudikant sabiex tenut kont taċ-ċirkostanzi li jkollu quddiemu jara jekk fil-fatt ikunx qiegħed isir dak li ma tridx il-ligi. Fis-**Sentenza Louis Gauci -vs- Angela Attard tad-9 ta' Diċembru, 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili osservat** hekk f'dan ir-rigward:

"*Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu." Minn dak rintraccjat f'sentenza riportata a Vol. IX pagna 589, insibu din l-osservazzjoni:-*

"La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrecchi un pregudizio reale, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate." - "Nobile Orade Testaferrata Viani-vs-Lorenzo Farrugia Bugeja", 24 Novembre, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176).

Tali principju gia addottat ukoll fid-decizjoni riportata a Vol. XXIX P II p 590. Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz. F'kazijiet bhal

dawn il Qorti tifhem illi mhux dejjem facli li oggettivament tistabbilixxi il-fatt ta' l-aggravament b'mod assolut u spiss jigri li jkun mehtieg li tuza d-diskrezzjoni taghha wara ezami soggettiv talprovi. Dejjem pero` ghandha tkun il-mira li filwaqt li tirrikonoxxi ddritt tal-vantagg ghal fond dominanti, dan l-istess vantagg ma johloqx soggezzjoni zejda lil fond serventi).

37. Issa dak li għandha quddiemha din il-Qorti mhux il-ftuħ ta' tieqa li qatt ma kien hemm jew oħra. L-anqas ma għandha it-tkabbir ta' tieqa. Prattikament din baqgħet tal-istess daqs u iċċaqalqet fl-istess post fejn kien hemm dik oriġinali. Dan anke ġie kostatat *icto oculi* mill-Qorti waqt l-aċċess li għamlet. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li din it-tieqa għandha tibqa' hemm għaliex ma hiex tirreka ebda preġudizzju lill-konvenut fit-termini tal-liġi minnu spjegati.

<u>*Il-pajpijiet*</u>

38. Il-Qorti tifhem li dawn huma dawk murija f'wieħed mir-ritratti tal-Attur (a' fol 61 u 62). Dawn jidhru ukoll fir-ritratti esebiti mill-Perit Godwin Abela (a' fol 95). Il-Qorti mingħajr ebda tlaqliq tgħid li dawn iridu jinqalgħu. Dawn huma x-xorta ta' servizzi li riedu jgħaddu minn ġewwa l-propjeta' tal-konvenut.

39. Il-Konvenut jipprova jiġġustifika l-esistenza ta' dawn il-pajpjiet hekk " *il-mod alternattiva kien li nohloq sistema tad-drain in the common parts u nibqa' niezel billi nohloq sistema gdida ta' drain.* <u>*Unfortunately f'dan is-*</u>

sular ma stajniex. Kellna kullimkien lest bil-madum, xi haga li diga' kienet impossibli. Li kieku kont infurmat qabel". (a' fol 153c emfażi tal-Qorti). Emmanuel Calleja, missier il-konvenut jikkonferma ukoll li "*…l-istess Cachia ghamel proposta li l-konnessjonijiet isiru minn gewwa ta' dak is-sular, izda dan ma kienx possibbli ghax dak is-sular, ix-xogholijiet tijhaw (recte tieghu) kienu ilhom lesti minn 2018 u kull ma kien baqalu jwahhal il-connections biss ghaliex ix-xogholijiet kienu lesti*" (a' fol 179 Emfażi tal-Qorti).

40. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma dan. Jekk il-konvenut qagħad jistenna lill-Attur javvicinah għamel żball. L-Attur ma għandu xejn x'jagħmel ħlief li jgawdi l-propjeta' tiegħ. Sta għall-konvenut li jieħu l-inizjattiva u mhux l-Attur, għaliex dak li ried jagħmel kien biex jinqeda hu u di piu' a skapitu tal-propjeta' tal-Attur.

41. Bħal ma fil-każ tal-katusi din il-Qorti tat raġun lill-konvenut peress li s-servitu' kien jesisti, f'dan il-każ il-kwistjoni hija ħaġa għal kollox differenti. Hawn il-konvenut prova joħloq servitu' ġdid u dan għamlu mingħajr il-kunsens tal-Attur. Di piu' ikun irid jinħoloq servitu' ġdid, il-kunsens bil-kelma l-anqas huwa biżżejjed iżda jrid *ad validitatem* jiġi kostitwit servitu' b'att pubbliku. Artikoli 458 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li "*It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku"* (Ara **Sentenza fl-ismijiet Anthony Camilleri -vs- Pawlu Farrugia, per Imħallef Geoffrey Valenzia, 28 ta' Ġunju 2006**).

42. Għalhekk l-argument tal-konvenut, li issa kien impossibbli għaliex laħaq poġġa l-madum ma jreġix. Din ma hiex kwistjoni ta' impossibbilita', imma pjuttost ta' inkonvenjenza għall-konvenut, għax x'aktarx ser ikollu jaqla' l-madum. Imma din sitwazzjoni hu ġabha b'idejh għaliex ma kienx il-każ li joqgħod jistenna li jkun avviċinat mill-Attur u dan anke għar-raġunijiet diġa' spjegati aktar 'l fuq. Bħal ma għaraf li joqgħod madwar mejda biex jitkellem wara li sar l-att, dan seta' għamlu qabel.

43. Dwar l-argument tal-Konvenut li kellu kollox in regola mal-Awtorita' tal-Ippjanar u li l-Attur ma kien għamel ebda oġġezzjoni, talinqas għall-ewwel applikazzjoni, dan ukoll ma għandu ebda validita' legali għall-kwistjoni li għandha quddiemha din il-Qorti. Kull permess li toħrog l-Awtorita' tal-bini dejjem joħrog mingħajr preġudizzju għad-dritt ta' terzi (ara a' fol 124, a' fol 163 u a' fol 178 ara wkoll xhieda tal-Perit Michael Camilleri a' fol 187).

44. Il-Qorti tagħmilha ċara, li għalkemm huwa awspikabbli li t-terz meta infurmat bl-iżvillupp, jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu, anke biex jiġu spjanati problemi li jistgħu iwasslu għal-litiġju, dan ma hux xi rekwiżit *sine qua non* li jwassal għat-telfien tad-drittijiet patrimonjali tat-terz jekk ma jagħmilx oġġezzjoni. Di piu', ma jidhirx li dawn il-pajpjiet jidhru f'applikazzjoni bħal din. Di fatti l-Perit Michael Camilleri in kontro eżami jgħid, li dawn ma jkunux jidhru fil-pjanta sottomessa lill-MEPA għalhekk third party ma jistax ikun jaf bihom. (a' fol 216 tergo)

45. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti ser tkun qed tilqa' it-talbiet Attriċi limitatament għall-pajpijiet li jidhru f'wieħed mir-ritratti tal-Attur (a' fol 61) u kif ukoll fir-ritratti esebiti mill-Perit Godwin Abela (a' fol 95).

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi limitatament għal mogħdija ta' pajpijiet u dan kif jidhru fir-ritratti tal-Attur (a' fol 61 u 62) u kif ukoll fir-ritratti esebiti mill-Perit Godwin Abela (a' fol 95). Kwantu għal-lamenti Attriċi l-oħra, dawn qed ikunu **miċħuda** ħlief għar-rigward tal-pompa, li stante li tneħħiet fil-mori ta' din il-Kawża, l-Qorti qed tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tordna lill-konvenut jagħmel ix-xogħolijiet kollha neċessarji biex ineħħi l-pajpijiet imsemmija fi żmien qasir u perentorju ta' tlett (3) xhur mid-data ta' din is-Sentenza.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tordna, li jekk fiż-żmien mogħti lill-konvenut ma jagħmilx ix-xogħolijiet kollha neċessarji kif fuq spjegat, il-Qorti qed tawtorizza lill-Attur, jagħmel tali xogħolijiet taħt is-superviżjoni tal-Perit Carmel Caccopardo, li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop a' spejjes tal-konvenut, b'dana li kull spiża li jagħmel f'dan ir-rigward għandha ukoll tkun ċertifikata mill-imsemmi Perit.

Spejjes tal-kawża kwantu għal tnejn minn ħames partijiet $(^{2}/_{5})$ a' karigu tal-Attur u kwantu għar-rimanenti tlieta minn ħames partijiet $(^{3}/_{5})$ mill-konvenut.

Spejjes tal-Perit maħtur mill-Qorti jekk ikun il-każ ikunu kollha a' karigu tal-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur