Prim' Awla tal-Qorti Ċivili

Imħallef
Onor. Robert G. Mangion

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2023

Kawża Numru: 5

Rik. Ġur. 1015/2018 RGM

Ruth Micallef

vs.

Paul Zahra u martu Dorianne Zahra u b'digriet tal-11 ta' Jannar, 2021 ġew kjamati in kawża Jean Paul Zahra u Alan Joseph Zahra

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors ġurament tas-16 t'Ottubru 2018 l-attriċi ppremettiet u talbet is-segwenti:

> "Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond numerat 18, Triq il-Barrada, Naxxar filwaqt li l-intimati huma s-sidien tal-fond sovrastanti numerat 16, imsemmi "Highbury", fi Triq il-Barrada, Naxxar.
>
> Illi l-intimati abbuzivament u illegalment installaw varji opri, fosthom *pipes, wires* u *air conditioning units* fl-arja tal-proprjeta' tal-esponenti.

Illi l-intimati recentement bdew jizviluppaw il-proprjeta’ taghhom u fil-process b’mod abbuziv u illegali fethu twieqi ossija aperturi li jharsu direttament ghall-proprjeta’ tal-esponenti.

Illi l-intimati injoraw kull interpellanza li saret lilhom mill-esponenti sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom.

JGHIDU GHALHEKK l-intimati in vista tal-premess ghaliex ma ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati abbuzivament u illegalment installaw varji opri, fosthom *pipes, wires* u *air conditioning units* fl-arja tal-proprjeta’ tal-esponenti;

2. Tiddeciedi u tiddikjara l-intimati abbuzivament u illegalment fethu twieqi ossija aperturi li jharsu direttament ghall-proprjeta’ tal-esponenti.

3. Tordna u tikkundanna lil-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dina l-Qorti inehhu a spejjes taghhom l-opri fuq imsemmija kif ukoll jaghqlu f’mod permanenti t-twieqi u aperturi fuq imsemmija, u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti sabiex tipprocedi hija stess, a spejjes tal-intimati, ghat-tnehhija u l-gheluq taghhom a spejjes tal-intimati, u dana jekk mehtieg taht id-direzzjoni ta’ periti nominati minn dina l-Onorabbli Qorti, u dana bl-assistenza ta’ marixxalli ta’ dina l-Qorti.

Bl-ispejjes, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

2. Rat li fit-22 ta’ Jannar 2019 il-konvenuti ppreżentaw ir-risposta ġuramentata tagħhom fejn eċċepew:

    1. “Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond taghhom, 16, “Highbury”, Triq il-Barrada, Naxxar u l-fond 18, Triq il-Barrada, Naxxar, huma t-tnejn parti minn **<u>blokk bini</u>** mibni fuq porzzjoni ta’ art **<u>komuni</u>** bin-numru hamsin (50) formanti parti mill-art imsejha “tal-Ehnieq”, kif inhu stabbilit fil-kuntratt tal-akkwist tal-Konvenuti li jinstab fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-11 ta’ Settembru 1981.

2. Illi, ghalhekk, qabel xejn ir-Rikorrenti trid tipprova li l-arja fl-imsemmi blokk bini hija taghha u mhux komuni ghall-imsemmi blokk stante li l-kuntratt tal-akkwist taghha ma jsemmi xejn dwar l-akkwist ta' din l-arja.

3. Illi l-Konvenuti jgawdu minn ghadd ta' servitù attivi fuq il-fond sottopost tenut kont tal-pozizzjoni tieghu u d-drittijiet li jinkludu l-komun tas-sistema tad-drenagg u tal-ilma tax-xita, imsemmija specifikatament fil-kuntratt tal-akkwist tal-imsemmi fond tal-Konvenuti fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-11 ta' Settembru 1981 [ara Dokument PZ1] u dak fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-30 ta' Jannar 1981 li permezz tieghu il-fond tar-Rikorrenti kien inbiegh l-ewwel darba [ara Dokument PZ2].

4. Illi b'mod partikolari l-kuntratti imsemmija fil-paragrafu precedenti holqu servitù attiva deskritta f'termini generali tat-tgawdija **<u>ta' twieqi</u>** u ghalhekk setghu u jistghu jinfethu twieqi addizzjonali mill-Konvenuti.

5. Illi wkoll, hemm zewgt itwieqi kif ukoll l-installazzjonijiet ghas-servizzi li jfornu l-fond tal-Konvenuti li ghandhom aktar minn tmienja u tletin (38) sena kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Salvi eccezzjonijiet ohra."

3. Rat li ġie nominat il-Perit Mario Axisa bħala espert ġudizzjarju, bl-inkarigu wkoll illi jagħmel aċċess fuq il-post, jisma x-xhieda inkluż il-kontro-eżamijiet, liema inkarigu però huwa limitat sabiex issir konstatazzjoni ta' dak lamentat mill-attriċi.

4. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Axisa ppreżemntat fis-26 ta' Ġunju 2019 u maħluf fit-3 t'Ottubru 2019.[1]

5. Rat li l-attriċi għamlet il-mistoqsijiet in eskussjoni liema ġew ippreżentati fl-14 ta' Novembru 2019[2] kif ukoll ir-risposti għall-istess mistoqsijiet, ippreżentati mill-Perit fit-8 ta' Jannar 2020[3].

6. Rat li b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021, il-Qorti ordnat li jiġu kjamati in kawża Jean Paul Zahra u Alan Joseph Zahra, ulied il-konvenuti.

---

[1] Fol 72 et seq tal-proċess.
[2] Fol 104 et seq tal-proċess.
[3] Fol 120 et seq tal-proċess.

7. Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamati in kawża Jean Paul Zahra u Alan Joseph Zahra ppreżentata fil-11 ta' Marzu 2021 fejn eċċepew:

    1. "Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond taghhom, 16, "Highbury", Triq il-Barrada, Naxxar u l-fond 18, Triq il-Barrada, Naxxar, huma t-tnejn parti minn **<u>blokk bini</u>** mibni fuq porzzjoni ta' art **<u>komuni</u>** bin-numru hamsin (50) formanti parti mill-art imsejha "tal-Ehnieq", kif inhu stabbilit fil-kuntratt tal-akkwist tal-Konvenuti li jinstab fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-11 ta' Settembru 1981.

    2. Illi, ghalhekk, qabel xejn ir-Rikorrenti trid tipprova li l-arja fl-imsemmi blokk bini hija taghha u mhux komuni ghall-imsemmi blokk stante li l-kuntratt tal-akkwist taghha ma jsemmi xejn dwar l-akkwist ta' din l-arja.

    3. Illi l-Konvenuti jgawdu minn ghadd ta' servitù attivi fuq il-fond sottopost tenut kont tal-pozizzjoni tieghu u d-drittijiet li jinkludu l-komun tas-sistema tad-drenagg u tal-ilma tax-xita, imsemmija specifikatament fil-kuntratt tal-akkwist tal-imsemmi fond tal-Konvenuti fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-11 ta' Settembru 1981 [ara Dokument PZ1] u dak fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-30 ta' Jannar 1981 li permezz tieghu il-fond tar-Rikorrenti kien inbiegh l-ewwel darba [ara Dokument PZ2].

    4. Illi b'mod partikolari l-kuntratti imsemmija fil-paragrafu precedenti holqu servitù attiva deskritta f'termini generali tat-tgawdija **<u>ta' twieqi</u>** u ghalhekk setghu u jistghu jinfethu twieqi addizzjonali mill-Konvenuti.

    5. Illi wkoll, hemm zewgt itwieqi kif ukoll l-installazzjonijiet ghas-servizzi li jfornu l-fond tal-Konvenuti li ghandhom aktar minn tmienja u tletin (38) sena kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

    6. Illi l-izvilupp sar skont ma tippermetti l-Ligi dwar il-bini specjalment dawk il-provvedimenti li jirregolaw fondi li jkunu soprappost ghal xulxin.

    7. Salvi eccezzjonijiet ohra."

8. Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fid-19 ta' Settembru 2022[4]. Rat ukoll li l-konvenuti nonostante li kellhom l-opportunita li jippreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, huma naqsu milli jagħmlu dan però l-legali tagħhom nforma lill-Qorti li m'għandux sottomissjonijiet x'jagħmel u li kien qiegħed jistrieħ fuq l-atti b'mod partikolari r-relazzjoni teknika.

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Provi

11. L-**attriċi Ruth Micallef** xehdet permezz t'affidavit fejn spjegat li hija sid tal-fond 18, Triq il-Barrada, Naxxar, liema fond hija akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku ppubblikat min-Nutar Mark Coppini fit-22 t'Ottubru 2015, filwaqt li l-konvenut konjuġi Zahra huma sidien tal-fond 16, Highbury, Triq il-Barrada, Naxxar, liema fond jiġi fuq il-fond tagħha. Tallega li l-konvenuti abbużivament u illegalment installaw pajps, wires u air conditioning unit fl-arja tal-proprjetà tagħha preċiżament fuq il-bitħa interna, liema bitħa għandha aċċess hi biss għaliha. Tgħid ukoll li waqt li l-konjuġi Zahra kienu qegħdin jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom huma fetħu numru ta' twieqi li jħarsu għall-arja tal-bitħa interna. Inoltre tgħid ukoll li nfetħu għadd ta' twieqi jħarsu għal fuq il-bitħa ta' wara tagħha, apparti wkoll li l-opera morta m'hijiex mgħollija sal-għoli rikjest mil-liġi. Tagħmel referenza imbagħad għat-twieqi li nfetħu fuq in-naħa ta' quddiem tal-fond u ċioe fuq Triq il-Barrada, Naxxar fejn tgħid li hija għandha "wkoll terrazzin"[5] u allura nfetħu fuq l-arja proprjetà tagħha. Apparti wkoll li l-gallariji għandhom ikollhom ċint għoli ta' minimu 187ċm. L-attriċi tinsisti li l-konvenuti m'għandhom ebda jedd jiftħu aperturi fuq l-arja tagħha.

12. Il-**konvenut Paul ZahRA** xehed permezz t'affidavit fejn għamel aċċenn għal dak li ingħad fir-risposta ġuramentata tiegħu. Jgħid li huma akkwistaw il-fond direttament mis-sid oriġinali li bena l-maisonette. Skont il-kuntratt t'akkwist is-sid oriġinali ħoloq servitu ta' twieqi u passaġġ tal-ilma tax-xita. Jgħid li l-kuntratti jippermettu li jinfetħu aktar twieqi u dan peress li ingħad "servitu **ta'** twieqi" u mhux il-kliem aktar ristrettiv "servitu **tat**-twieqi". Ix-xhud kompla jgħid li meta s-sid oriġinali għamel il-bini huwa kien bena gallarija fuq il-faċċata, liema saret skont il-permess. Jgħid li x-xogħlijiet taż-

[4] Fol 241 et seq tal-proċess.
[5] Fol 44 tal-proċess.

żvilupp min-naħa tiegħu saru wkoll bil-permessi u ħadd m'oġġezzjoni qabel inħareġ il-permess inkluż l-attriċi. Ix-xhud kompla jgħid hekk:

> "Qabel ghamilt l-izvilupp li llum hu lest minn kollox skont il-pjanti u l-permessi, fuq il-bejt kienu ttellghu xi strutturi jigifieri zewg bedrooms mal-washrooms ezistenti ta' fuq il-bejt; fl-istess washroom kien gja hemm tieqa li taghti ghal fuq ix-shaft u sors ta' ilma u katusi tad-drenagg li jaghti ghal gox-shaft – dan is-sular kien twaqqa' u hemm flat issa – kien hemm qabel sar l-izvilupp, tankijiet bil-pajpijiet u katusi, gegwigija ta' wires u qabel ma Ruth Micallef xtrat il-post taghha, il-bitha kienet imsaqqfa bil-hadid. L-air conditioning units fix-shaft bil-brackets b'kollox baqghu l-istess. Tieqa ohra ezistenti li kienet fit-tarag ta' bejn il-mezzanin u l-washrooms kienet gja qieghda hemm izda mal-izvilupp imxiet ghal fuq fis-sular numru 2."[6]

Ikompli jgħid li t-twieqi ġew irtirati skont kemm trid il-liġi, filwaqt li l-*glass boxes* kważi imissu mas-saqaf. Jgħid li l-ilma u d-drenaġġ taż-żewġ sulari ġodda għaddejjin minn ġo xaft proprjetà tagħhom stess, filwaqt li l-bejt baqa' l-istess, kemm tela' sular 'il fuq. Jispjega li fuq in-naħa ta' quddiem tal-bejt kien hemm balavostri, iżda llum hemm il-gallariji l-ġodda fuq il-gallarija tiegħu li kienet diġà teżisti qabel. Jispjega li l-estensjoni tal-gallarija saret fuq in-naħa tal-parapett tiegħu, filwaqt li t-twieqi ġew irtirati lura. Fuq wara tal-appartamenti, irtiraw lura u għollew iċ-ċint kif suppost tant li mhux faċli li jittawlu għal ġol-bitħa ta' wara jgħid ix-xhud. Ikkonkluda l-affidavit billi jgħid li huwa propjetarju biss tal-appartament numru 1 u tal-*penthouse* u dan peress li l-arja tal-mezzanin kien taha b'donazzjoni lill-uliedu b'kuntratt tal-11 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar John Spiteri.

13. In kontro-eżami ġie mistoqsi jekk l-attriċi kinitx bagħtitlu numri ta' ittri tikkontesta l-iżvilupp u x-xhud spjega li huwa minnu li bagħtet ittra legali però dawk kienu intbagħtu fir-rigward tal-ewwel pjanta li nħarġet u mhux dwar il-pjanti sussegwenti li ħarġu. Jgħid li Ruth Micallef kienet qaltlu biex ibiddel xi affarijiet u wara li ħa parir huwa kien biddel il-pjanti tiegħu u l-permess inħareġ. Meta ġie mistoqsi jekk wieħed jistax jara l-parapett mill-gallariji li hemm fil-faċċata, ix-xhud iwieġeb li hemm parti mill-gallariji li tagħti fuq parti tal-parapett; mill-*penthouse* tara biċċa żgħira mill-parapett. Rigwardanti l-pajpijiet li għaddejjin fix-xaft, ix-xhud jgħid li l-pajpijiet tal-ilma għas-sulari mibnija ġodda intgħadda mix-xaft li għandhom proprjetà tagħhom. Ix-xhud jikkonferma li għaddew pajpijiet tad-drenaġġ ġodda għat-tielet u r-raba' sular, liema qegħdin imqabbdin mas-sistema li kien hemm diġà. Ix-xhud jispjega li għal fuq dan ix-

[6] Fol 136 tal-proċess.

xaft infetħU żewġ terrazzini żgħar imsaqfin fuq xulxin li għandhom il-bieb li jagħti għalihom irtirat aktar 'l ġewwa u liema m'għandux aperturi għajr għal bieb li jagħti fuq l-imsemmi terrazzin. L-għoli taċ-ċnut ta' dawn hekk imsejħa terrazzini huwa ta' erba' filati. Meta ġie mistoqsija jekk tistax tħares direttament għal ġol-bitħa, ix-xhud jgħid li le, biex wieħed iħares għal ġol-bitħa dak li jkun irid jiġġebbed naqra. Rigwardanti t-tieqa immarkata bil-vleġġa oranġjo f'fol 178 hija tieqa li kienet eżistenti fil-*washroom* li kellhom qabel, liema tieqa ġiet però immexxija aktar 'l ġewwa. It-tieqa l-oħra fuq l-istess ħajt kienet ukoll eżistenti però kienet akbar u kienet f'nofs it-taraġ bejn l-ewwel u t-tieni sular; bl-iżvilupp dik it-tieqa ġiet imċaqalqa. Rigwardanti t-tieqa l-magħluqa murija fuq l-istess ritratt ix-xhud jikkonferma li dik hija ġdida u saret biss għad-dawl u mhux għall-arja. Jikkonferma li bħala hemm waħda oħra f'livell ieħor. Dwar it-terrazzini li hemm in-naħa ta' wara tal-binja u li jiġi fuq il-bitħa tal-attriċi, ix-xhud jgħid li ċ-ċinta fiha minn tal-anqas erba' filati.

14. In ri-eżami spjega li huwa immeljora s-sistema tad-drenaġġ għaż-żewġ appartamenti inkluż li kabbar is-sufun.

Konklużjonijiet tal-Perit Tekniku

"***Fil-faċċata*.**

1. B'riżultat tal-iżvilupp tal-konvenuti, żdiedu wkoll l-aperturi fil-faċċata. Uħud minnhom iħarsu direttament fuq il-parapett tar-rikorrenti, filwaqt li oħrajn iħarsu għal fuq dak tal-konvenuti stess. Bl-estensjoni tal-gallarija fit-tieni sular, mhuwiex possibbli li wieħed iħares lejn it-tieqa tar-rikorrenti minn xi gallarija jew apertura tal-konvenuti. Fl-opinjoni umli tal-esponent, huwa aktar faċli li wieħed iħares lejn il-parapett u l-aperturi tar-rikorrenti mit-triq milli mill-aperturi jew gallariji fil-faċċata tal-konvenuti.

***Fil-bitħa nterna*.**

2. Fil-binja oriġinali diġa kien hemm xi twieqi li mill-proprjetà tal-konvenuti jħarsu għal fuq il-bitħa nterna tar-rikorrenti. Jiġi rreġistrat li kien hemm alterazzjonijiet fit-twieqi eżistenti qabel l-iżvilupp, u li minn kejl li għamel l-esponent jirriżulta li l-qies kumplessiv tagħhom naqas b'madwar 1.3 metri kwadri. Tnejn mit-twieqi l-ġodda jinsabu fil-għoli relattivament mal-kamra li jdawwlu (high level windows), u huma magħluqin bil-*glass blocks*, bl-iskop li jipprovdu biss dawl naturali lill-istess kamra.

3. Il-qies mogħti fil-punt preċedenti ma jinkludix żewġ fetħiet li hemm f'wieħed mill-ħitan tal-bitħa, eżattament fit-tielet u r-raba' sular, u li għandhom il-qies kumplessiv ta' 3.65 metri kwadri. Kull waħda minn dawn il-fetħiet tiftaħ fuq terrazzin żgħir li nħoloq peress li l-aperturi ser jitwaħħlu f'ħajt irtirat lura. Fil-fehma umli tal-esponent, ma hemm xejn x'jimpedixxi lill-inkwilini tal-appartamenti rispettivi milli jittawwlu minn ġo dawn it-terrazzini għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti.

4. Il-katusa tal-ilma tax-xita li tgħaddi mill-bitħa nterna, ser tittawwal sal-livell tal-bejt il-ġdid. Madanakollu l-volum tal-ilma li jgħaddi minnha ser jibqa' l-istess.

5. Il-katusi tad-drenaġġ fit-tieni sular ġew alterati, b'uħud jitwalu u oħrajn jiġu eliminati. It-tibdil sar mil-livell tal-ħdax il-filata 'l fuq li jfisser li parti minnu sar f'livell ibgħax mis-saqaf tar-rikorrenti, iżda f'għoli li fil-fehma tal-esponent ma jaffettwax l-użu ta' kuljum tal-istess bitħa.

   Żdiedu xi *drains* oħra fil-bitħa kkonċernata, biex iservu l-kmamar tal-banju tat-tielet sular. Drains u katusi mill-kmamar tal-banju u l-kċejjen fir-raba' u l-ħames sular jgħaddu minn xaft li nbena fil-proprjetà tal-konvenuti, u għaldaqstant ma jidhrux mill-bitħa tar-rikorrenti.

6. Il-volum tad-drenaġġ ġġenerat ser jiżdied mad-dħul tar-residenti fl-appartamenti miżjuda, u dan ser ikollu jgħaddi għal ġol-komunikazzjoni oriġinali. Mill-esperjenza tal-esponent, il-qies tal-katusi wżati huwa adegwat għall-volum totali sakemm jiġi żgurat li l-medda jkollha tgħawwiġ mill-anqas biex b'hekk jitnaqqas ir-riskju ta' sadd jew perkolazzjoni tad-drenaġġ mill-ġunturi tal-katusi, u sussegwentement ma jinħoloqx inkonvenjent lir-rikorrenti.

7. Ġie nnutat ukoll tibdil fis-sistema ta' pajpijiet tal-ilma fit-tieni sular kif ukoll pajpijiet oħra miżjuda fir-raba' sular. Huwa probabbli li dawn jistgħu jinħbew fil-ħitan għalkemm skond is-sengħa huwa ppreferut li dan jitgħaddew minn fejn jintlaħqu biex f'eventwalita ta' xi tnixxija tal-ilma, din tiġi identifikata u msewwija mill-ewwel.

   Pajpijiet oħra, inkluż tar-rikorrenti, ser jittawwlu sal-bejt biex jitqabbdu mat-tankijiet.

8. Toqba li l-konvenut Zahra isostni li ser tintuża għas-sistema ta' estrazzjoni tal-arja b'mod mekaniżżat, għandha tingħalaq b'ventilatur fiss, biex b'hekk tiġi tidher bħall-ventilaturi l-oħra li huma obbligati li jsiru f'kull kamra għal raġunijiet sanitarji.

9. Għalkemm il-*unit* tal-arja kondizzjonata tal-konvenut ma jidhirx qadim ħafna, il-*brackets* li jsostnuh huma xi ftit imsaddin filwaqt li l-*insulation* ta' fuq il-pajpijiet tar-ram kif ukoll il-pajp tad-*drain* tal-istess *unit* huma fil-fatt imċappsin biż-żebgħa, li jfisser li dawn kienu diġa fil-post meta nżeba' l-aħħar darba l-ħajt.

***Fil-bitħa ta' wara*.**

10. It-twieqi fit-tieni sular ma nbiddlux b'riżultat tal-iżvilupp. Fir-rigward tat-terrazini fit-tielet u r-raba' sular, mhux ser ikun hemm aperturi li jftħu direttament fuq il-bitħa tar-rikorrenti, peress li dawn ser jitwaħħlu mal-ħajt ta' ġewwa tal-istess terrazzin. Madanakollu, ma hemm xejn xi jżomm lill-inkwilini tal-appartamenti rispettivi milli jittawwlu għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti.

11. Il-katusa tal-ilma tax-xita, kif ukoll pajp tal-ilma tar-rikorrenti ser jitwalu biex ikunu jistgħu jaqdu l-funzjonijiet intiżi għalihom.

    Pajp ieħor li ġie ndikat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tas-seduta tat-12 ta' Ġunju, 2019, jidher li huwa ntiż biex iwassal l-ilma li jinġabar mill-art tat-terrazzin għall-katusa li hemm fil-qrib. L-esponent hu tal-fehma li jekk il-ħaddiema mqabbda mill-konvenut jingħataw aċċess adegwat mingħand ir-rikorrenti, dan il-pajp ikun jista' jitqassar ħafna, possibbilment jinħeba għal kollox.

12. B'riferenza għall-verbal tal-aċċess (Dok, AMA1), *drain pipe* li kien jintuża mill-konvenuti u li issa m'għadx hemm bżonnu sejjer jinqala'. Apparti minn hekk, xi toqob li hemm fil-ħajt ser jitkaħħlu."[7]

Konsiderazzjonijiet legali

13. Din hija azzjoni negatorja (*actio negatoria*) u ċioe azzjoni fejn bis-saħħa tagħha l-attriċi qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti m'għandhomx il-jedd jew titolu jiggravaw servitujiet ġia eżistenti u jikkrejaw oħrajn ġodda.

[7] Fol 83 et seq tal-proċess.

15. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Sultana** ġie ritenut li l-azzjoni negatorja "*hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta*."

16. F'azzjoni negatorja, ġaladarba hija azzjoni li taqa' taħt dik petitorja, huwa s-sid li jrid imexxi l-kawża sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tiegħu mhux suġġett għal servitu favur ġid ta' ħaddieħor u li jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu'. Kif ingħad fis-sentenza **Maria Dolores sive Doris Buttigieg vs. Emanuel Gauci et** mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019 mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri):

    "wara li din il-Qorti hasbet fit-tul fuq dan l-aggravju tal-attrici appellanti, waslet ghall-konkluzjoni li ma tistax taqbel mat-tezi taghha. Dan jinghad peress li l-azzjoni negatorja hija wahda ta' natura petitorja, li hija ntiza sabiex jigi dikjarat li l-gid tal-attur m'huwiex suggett ghal servitu` favur il-gid ta' haddiehor. Id-dottrina legali hija fis-sens li azzjoni bhal din tmiss lill-proprjetarju. Hekk per ezempju nsibu fid-**Digesto Italiano vol. VIII. pt. I.pag. 859 - 860 (Torino 1929); per V. Campogrande**:

    "Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa …. arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'."

17. Referenza ssir ukoll għas-sentenza **Maria Muscat vs. Michael Attard** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2016:

    "Illi kif wieħed jista' jara, din l-azzjoni hija waħda ta' natura petitorja u tista' titressaq biss minn min huwa sid tal-post [App. Ċiv. **20.12.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon et vs Degiorgio*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.485**] u mhux minn kull min jippossjedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. [P.A. **3.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1219**)] Għalhekk "*bażi tagħha hija illi l-attur li jesperimentaha għandu juri, bħala bażi fundamentali tagħha, illi hu għandu d-dritt tal-proprjeta`… il-Pacifici Mazzoni, Delle Servitu` Prediali Vol III, paġ. 328, no 216, jenfasiżża li 'da parte quindi dell'attore due condizioni debbono verificarsi. Perciocche` e`*

necessario in primo luogo che egli sia proprietario dell'immobile anzidetto'. Għalhekk fundament tal-azzjoni hija l-proprjeta`, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjeta`, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post" [App. Ċiv. **5.7.1968** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Mercieca vs Emmanuele Sant*** (mhix pubblikata)]. L-għaref ġurekonsult Zachariae [Zachariae, t. I, §§ 219, nru. 2] jafferma saħansitra li "*l'azione negatoria e` una quasi-rivendicazione della liberta` naturale del fondo*";

Illi b'żieda ma' dan, ingħad ukoll li "*l-azzjoni petitorja tippresupponi titolu ta' proprjeta`… L-azzjoni diretta għar-rivendikazzjoni tal-liberta` tal-fond minn servitu` hija dik imsejħa negatorja (Vol XXIX.ii.590). Azzjoni eminentement petitorja"* [App Ċiv. **6.5.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.506**)];

[...]

Illi l-element 'rivendikativ' fl-azzjoni negatorja jippresupponi l-eżistenza tad-dritt tal-proprjeta' tal-attur, u tal-pussess tal-ħaġa rivendikata mill-imħarrek – fil-każ tal-azzjoni negatorja l-pussess tal-allegata servitu`. Dawn l-elementi jaqgħu fuq il-parti attriċi li trid tippruvahom jekk ikunu ikkontestati. "*L'attore in rivendicazione per poter conseguire l'oggetto della sua domanda, e` obbligato a giustificarne il fondamento colla produzione di qualche titolo di proprieta` del fondo… che egli rivendica. Si dicono titoli di proprieta` tutti quelli che sono di tal natura da far passare da una persona ad un'altra la proprieta` d'una cosa, causae idonae ad transferendum dominium"* [Pothier, <u>Traite' de la propriete'</u>, §323];

[...]

Illi sewwa ssottometta l-imħarrek li l-atturi kellhom jippruvaw li huma s-sidien tal-fond li jallegaw li hu proprjeta` tagħhom u li l-imħarrek huwa s-sid tal-fond li jmiss ma' dak tal-atturi u awtur tal-pretiża servitu`. Fl-atti proċesswali li l-Qorti għandha quddiemha, dawn il-provi huma neqsin għal kollox. L-atturi waqfu billi semmew l-art li tinsab f'idejhom permezz ta' site-plan u ritratti u xejn aktar minn dikjarazzjonijiet maħlufa ta' xhieda b'affidavit. B'danakollu għalkemm xehdu l-atturi Maria Muscat, Joseph Muscat u Salvu Muscat, ħadd minnhom ma għamel l-iċken aċċenn dwar x'titlu għandhom fuq din l-art u wisq inqas ġew prodotti dokumenti jew provi oħrajn li jippruvaw it-titlu tagħhom ta' proprjeta` u ħadd

minnhom ma ġab prova li l-imħarrek huwa tabilħaqq sid tal-post mnejn tisporġi l-katusa in kwistjoni;"

18. Għal dak li huma l-prinċipji legali tal-azzjoni negatorja, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Ellul et vs. Leonardo Sacco et** mogħtija fit-18 ta' Marzu 1974. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell issenjalat dak li l-atturi għandhom jippruvaw sabiex l-azzjoni negatorju tirnexxi:

    "L-azzjoni li qeghdin jezercitaw l-atturi hija l-azzjoni negatorja u kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-proprieta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; [...] Il-kwistjoni proprjament qeghdha dwar jekk dan il-passagg ghandux iservi wkoll ghar-raba tal-konvenuti bhal ma jservi ghal raba ta' terzi persuni, provi li naturalment tispetta lill-konvenuti billi l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi [...]"

19. Wara li l-attriċi tipprova li hija s-sid u li saret molestja min-naħa tal-konvenuti u kjamati in kawża jew l-awturi tagħhom, ikun jispetta lill-imsemmija konvenuti u kjamati in kawża li jipprovaw da parti tagħhom l-eżistenza tas-servitu minnhom vantat. Fil-fatt jinsab deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Vassallo vs. Philip Vassallo et** (Ċit Nru 141/2008) mogħtija mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2011 li:

    "kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu'. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri)."[8]

20. Għalhekk minn dak li jingħad mill-awturi u mill-qrati nostrana, jista' jiġi dedott li l-elementi li jridu jiġu pprovati sabiex l-azzjoni negatorja tiġi intavolata b'suċċess huma essenzjalment tnejn:

   a. Illi l-attriċi hija s-sid tal-proprjetà, u għalhekk għandha favur tagħha il-preżunzjoni li l-proprjetà hija ħielsa minn kull servitu. Il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitu fuq il-fond tal-attriċi taqa' għalhekk fuq l-konvenuti; u

   b. Illi l-konvenuti għamlu molestija ta' dritt billi eżerċitaw jedd ta' servitu fuq il-proprjetà tal-attriċi.

---

[8]Ara wkoll **Scicluna Enterprise (Gozo) Limited vs. Michael Cini** et deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' April 2013.

21. Imiss għalhekk li l-Qorti tiddetermina l-ewwel u qabel kollox jekk l-attriċi seħħilhiex tipprova dawn iż-żewġ elementi.

Prova mill-attriċi dwar it-titolu tagħha.

22. L-attriċi akkwistat il-fond tagħha mingħand Renato Cuschieri bis-saħħa ta' att pubbliku ippubblikat fl-atti tan-Nutar Mark Coppini nhar it-22 t'Ottubru 2015, liema kuntratt jipprovdi hekk:

> "Il-Venditur qed ibiegh, jassenja u jittrasferixxi versu u a favur tal-Kumpartarici li qieghda tixtri, taccetta u takkwista it-terran sottopost ghall-proprjetà' ta' terzi, ufficjalment numru tmintax (18), jismu "Fior di Capro", qabel kien jismu "Dawn", fi Triq il-Barrada, in-Naxxar, soggett ghas-servitu tat-twieqi u ilma tax-xita favur il-fond sovrappost [...]"[9]

23. Renato Cuschieri kien wiret nofs indiviż tal-fond mingħand ommu u n-nofs indiviż l-ieħor kien ġie lilu donat minn mimmisru. Il-ġenituri ta' Renato Cuschieri kienu xtraw it-terran de quo in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor John Spiteri fil-11 ta' Settermbru, 1996 mingħand ċertu Hans Georg Schiedel. Kopja tal-kuntratt tal-akkwist da parti ta' Schiedel ma ġietx ippreżentata pero' ġiet ippreżentata mill-konvenuti kopja ta' kuntratt ta' akkwist tat-terren ippubblikat fit-30 ta' Jannar 1981 quddiem in-Nutar Angelo Vella fejn it-terran kien li ġie mibjugħ minn certu Salvatore Agius lil certu Eliseo Fenech u Pauline Preca fejn gie deskritt bħala "fond 'maisonette' bla numru u bla isem li qieghed fi triq gdida bla isem li tizbokka fuq Twenty First September Avenue, in-Naxxar sottopost ghall-propieta tal-venditur soggetta ghas-servitu passiva ta twieqi u ilma tax-xita, ghandu id-drenagg komuni [...]"[10]

24. Min-naħa l-oħra il-konvenuti konjuġi Zahra kisbu l-fond/mezzanin tagħhom bis-saħħa ta' kuntratt tal-11 ta' Settembru 1981, liema att kien ġie ppubblikat min-Nutar Mario Rosario Bonello. Il-fond li bih akkwistaw il-konvenuti ġie deskritt hekk:

> "il-fond li ghalissa ghadu bla isem li ser jissemma "Highbury" u bla numru fi triq gdida bla isem li tisbokka fuq Twent-First September Avenue, maghrufa wkoll bhala New Street off Twenty-First September Avenue, Naxxar, liema fond jifforma parti minn block bini bla numru fl-imsemmija triq bla isem mibni fuq plot numru hamsin

[9] Fol 7 et. seq. tal-proċess.
[10] Fol 37 tal-proċess.

(50) formanti parti mill-art imsejha "tal-Ehnieq", fl-imsemmija triq gdida bla isem, Naxxar, liema fond in vendita ossia maisonette jinsab fil-"first floor level" u huwa sovrastanti ghat-terran proprieta' ta' Eliseo Fenech u Pauline Preca, ghad-drenagg komuni, u jgawdi s-servitu attiva ta' twieqi u ilma tax-xita li jinzel ghall-fond sottostanti [...]"[11]

25. M'huwiex ikkontestat li l-attriċi hija sid tal-fond 18, Triq il-Barrada, Naxxar, lanqas m'huwa kkontestat li fuq l-attriċi hemm binja oħra propjeta' tal-konvenuti. Il-kontestazzjoni hija fir-rigward tal-arja tal-btieħi; skont il-konvenuti u kjamati in kawża l-arja tal-bitħa hija miżmuma in komun.

26. Minn qari akkurat tal-kuntratti ma jirriżultax li l-attriċi jew l-ante kawża tagħha kisbu l-arja sa ċertu livell bħal ma ġieli kellha l-opportunità din il-Qorti li tiddeċiedi. Lanqas ma irriżulta li l-konvenuti kisbu l-arja tal-btieħi minn ċertu livell 'il fuq.

27. In prinċipju jibqa' li kulħadd għandu l-jedd li jgawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi u dan kif regolat bl-**Artikolu 320** tal-Kodiċi Ċivili. Pertinenti għal każ odjern huwa l-**Artikolu 323** tal-istess kodiċi li jipprovdi illi:

"[k]ull minn għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktiebta' dan il-Kodiċi [...]".

28. It-tgawdija tal-proprjetà għandha tkun waħda assoluta iżda huwa ben saput li hemm limitazzjoni għal dan il-prinċipju. Anke jekk wieħed iħares biss lejn il-lista ta' servitujiet, wieħed jinnota li l-jedd m'huwiex kompletament assolut. **Alpa** spjega li

"*il modello della proprieta assoluta ed esclusiva, se pur mai esistito nelle sue fonne 'pure', oggi versa in una profonda crisi, certamente irreversibile. L' elenco delle limitazioni dei poteri di disposizione e dei poteri digodimento e ormai amplissimo*."[12]

---

[11] Fol 31 tal-proċess.
[12] G Alpa, *Poteri dei privato e statuto dell a proprieta* (Cedam Padova 1980) 98.

29. Il-Qrati nostrana rrikonnexxew din il-limitazzjoni wkoll fosthom fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-27 ta' April 2005 fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Borg vs. Direttur tal-Muzewijiet** (3063/1996 PS) fejn ingħad:

> "In linea ta' principju generali kull pretendent bhal dan 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]."

30. In tema legali issir referenza għas-sentenza **Francis Portelli et vs. Stanislaw Pisani et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-24 ta' Settembru 2004 fejn ġie ritenut:

> "li meta persuna titrasferixxi proprjeta' immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta' dik l-art jew il-benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt tal-kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjeta' li qed tiġi trasferita. Dan jiġri, per eżempju, fil-każ ta' trasferiment ta' appartamenti li jiġu mibjugħa separatament fejn jiġi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost għall-proprjeta' ta' terzi."

31. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tqis illi għalkemm kulħadd għandu l-jedd li jgawdi l-proprjetà tiegħu, però illum, aktar minn qatt qabel, tali jedd ta' tgawdija jrid jiġi meqjus f'koeżistenza mal-jedd ta' tgawdija ta' ħaddieħor. Din il-ko-eżistenza tal-imsemmi jedd hija konfinata fil-parametri tal-art li wieħed igawdi li però jista' jkollha impatt fuq il-jedd ta' l-ieħor bħal per eżempju fejn jidħlu servitujiet.

32. Dan kollu għandu jiġi meqjus flimkien mal-jedd li wieħed jiżviluppa l-art tiegħu fil-parametri tal-*policies* maħruġa mill-Awtorità kompetenti fejn una volta il-viċin jiżviluppa l-art tiegħu fil-parametri tal-liġi u bl-awtorizzazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti; ma jistax is-sid tal-art kontigwa jew sottostanti jippretendi xi dritt li

jwaqqaf tali żvilupp sakemm ma jkollux xi jedd gravanti fuq tali art bħal per eżempju is-servitu *altius non tollendi*.[13]

33. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Emanuel Mifsud et vs. Victor Camilleri** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 t'Ottubru 2001 fejn saret referenza għas-segwenti ġurisprudenza:

> *"La legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente il suo fondo e di farci le modificazioni che credesse convenienti, quindi anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche` non gli rechi grave molestia.*
>
> *Quando la molestia prodotta dell'esercizio di suo stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe` quel limite di tolleranza che costituisce la vera mizura degli obblighi di buon vicinato, essa deve essere sofferta dal vicino, il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregudizio cagionatoli, ma se l' incomodo recatogli non e' familmente tollerabile, diventa ingiusto e puo' il vicino esigere la cessazione.........."* (Vol XV.571)
>
> "*Per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi e alle anteriorita` del possesso*". (Vol. XV.38)
>
> "*Attesoche la molestia, che il vicino puo` far cessare, deve essere grave, cioe` non facilmente tollerabile........"* (Vol. XX.i.114)"

34. Din is-sentenza ġiet appellata u l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2004 għamlet is-segwenti osservazzjoni:

> "Ghandu jinghad ukoll li huwa principju rikonoxxut kemm-il darba fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cioe` meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawza fl-ismijiet **John Testa v. Anthony Bruno et** noe. deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta' Mejju, 1988). [...] B'tollerabilita` ghandha tiftiehem tollerabilita` fizika, medja u komuni. L-impressjonabilita` ghandha tkun dik ta' persuna sana".

[13] Ara **Nicholas Jensen pro et noe vs. Kunsill Lokali Ta' Xbiex** deċiża mill-Qorti Civili, Prim'Awla fis-7 ta' Lulju 2004.

35. B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għal każ in kwistjoni, ifisser għalhekk li apparti li l-attriċi għandha l-jedd li tgawdi l-fond tagħha inkluż għalhekk l-arja tal-bitħa li hija proprjetà tagħha ġaladarba li ma ġiex muri mod ieħor, il-konvenuti wkoll għandhom il-jedd li jiżviluppaw l-arja tagħhom.

Prova mill-attriċi li saret molestja min-naħa tal-konvenuti

36. It-tieni rekwiżit li jeħtieġ tissodisfa l-attriċi sabiex tirnexxi l-azzjoni negatorja huwa li tipprova li saret molesta min-naħa tal-konvenuti. Il-Qorti sejra titratta dan ir-rekwiżit billi l-ewwel tagħmel elenku tal-provvedimenti ġenerali pertinenti għal każ odjern imbagħad tgħaddi sabiex tqis jekk huwiex minnu li l-konvenuti aggravaw is-servitujiet li jgawdu minnhom meta għamlu alterazzjonijiet fil-fond tagħhom u meta żiedu tlett sulari oħra. Il-Qorti sejra tqis l-allegat aggravar b'mod individwali u b'hekk tkun tista' tiddetermina għal kull wieħed jekk l-attriċi resqitx prova suffiċjenti li turi li saret molestja mill-konvenuti.

Faċċata - Gallariji fuq il-parapett

37. Meta l-attriċi akkwistat il-fond tagħha, l-ewwel sular, proprjetà tal-konvenuti kien diġa mibni. Fl-ewwel sular fuq il-faċċata kien hemm żewġ twieqi u gallarija bejniethom. Mal-iżvilupp it-tieqa li tagħti fuq il-parapett tal-attriċi baqgħet hemm kif ukoll il-gallarija, bid-differenza li l-lqugħ tal-gallarija ma baqgħetx tal-ġebel (balavostri) iżda sar tal-ħġieġ u ġiet estiża għal fuq il-parapett tal-konvenuti stess u t-tieqa fuq il-parapett tal-konvenuti ċkienet biex ġiet *high level window*. F'dan is-sular għalhekk ma kien hemm ebda tibdil li jista' jitqies li kien hemm molestja gravi.

38. It-tibdil sar però meta inbnew sulari ġodda fejn saru żewġ gallariji ġodda. F'dawn iż-żewġ sulari saru wkoll *high level windows* f'kull livell fuq in-naħa tal-parapett tal-konvenuti. In-naħa fejn hemm it-tieqa tal-konvenuti, infetaħ bieb u fetħa zgħira irtirata l-ġewwa fuq kull sular iżda formanti parti mill-gallarija, kif juru aħjar ir-ritratti hawn taħt:

39. Dan meqjus wieħed għandu jqis x'tipprovdi l-liġi nostrana fir-rigward. L-**Artikolu 426** tal-Kodici Civili jipprovdi:

> *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista'* ***fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu****, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix mnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt."*

40. Il-leġislatur ma stipula ebda limitu għal kif għandha tkun il-gallarija jew aperturi oħra, ma jipprovdix eżempju li l-aperturi tal-faċċati għandhom ikunu hemm biss għad-deher u jsiru b'tali mod li ma jkunux jistgħu jinfetħu. Dak li l-leġislatur jipprovdi huwa li l-aperturi u gallariji li jsiru m'għandhomx inaqssu s-saħħa tal-ħajt. Din il-Qorti tqis li fejn jidħol parapett non si tratta kwistjoni ta' introspezzjoni u dan għaliex, il-parapett huwa ġa miftuħ għall-pubbliku li jgħaddi minn quddiemu bil-possibilita' li jieqaf u jħares il-ġewwa lejn il-parapett. Fil-fatt il-Perit Tekniku wasal sabiex ikkonkluda li "huwa aktar faċli li wieħed iħares lejn il-parapett u l-aperturi tar-rikorrenti mit-triq milli mill-aperturi jew gallariji fil-faċċata tal-konvenuti."

41. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Joseph Camilleri et vs. Adrian Farrugia et** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fl-14 ta' Diċembru 2012 fejn ġie irritenut li:

> "Servitu li hi mahluqa mil-ligi. Il-bieb sar fil-hajt ta' barra tat-tielet sular tal-konvenuti. Il-fatt li l-hajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jaghmlu bieb u gallarija. Jekk wiehed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li ghamlu l-atturi, ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jkunx jista' jigi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran ghandha daqsxejn ta' parapett kif ghandhom l-atturi. Il-provvediment ma jghidx li japplika ghal dawk il-hitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Ghalhekk m'ghandix tkun il-qorti li taghmel restrizzjoni fejn il-ligi stess ma taghmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita' ta' dan il-provvediment jekk kellu jigi applikat biss ghal hajt ta' barra li jkun jikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qeghdin jaghtu ghal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular 'l fuq ma jista' qatt jinghad li huma proprjetarji tal-hajt ta' barra.
>
> "Fil-fehma tal-qorti l-interpretazzjoni li qeghdin jaghtu l-atturi m'ghandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun ghaddej mit-triq m'ghandu l-ebda diffikulta biex ihares ghal gewwa l-parapett. Qed jinghad hekk ghaliex l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal ghal ***"...servitujiet ta' prospett u introspezzjoni"***.

42. Din il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament. Sabiex gallarija ma tkunx tista' tinbena fuq il-ħajt ta' barra, l-attriċi kien jeħtieġilha tipprova li tali gallarija ġdida kienet sejra tnaqqas is-saħħa tal-ħajt. L-attriċi dan m'għamluhx u l-Perit Tekniku lanqas wera xi tħassib li l-ftuħ tal-bibien fil-ħajt tal-faċċata u żieda ta' gallariji kienu sejrin idgħajfu s-saħħa tal-ħajt. In oltre, kif ben osservat fis-sentenza hawn ċitata, l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jagħmel l-ebda kwalifika li l-gallarija għandha tħares direttament għal fuq triq iżda tgħid biss li tkun mal-faċċata, irrispettivament għalhekk jekk hemmx parapett. Inoltre, kif tosserva s-sentenza hawn ċitata u kif innota ukoll il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, il-parapett huwa miftuħ għall-pubbliku u għalhekk ir-raġuni li ser ikun hemm introspezzjoni ma treġix f'dan il-każ.

Bitħa interna - katusi

43. Dwar it-tneħħija ta' katusi, l-attriċi ma tgħidx wisq fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha għajr biss li jridu jitneħħew.

44. F'dan ir-rigward il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel referenza għal sentenza mogħtija fis-26 ta' Jannar 2018 minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **John Farrugia et vs. Noel Chetcuti et** fejn ġie osservat li:

"F'dan l-istadju l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal dak li jiddisponi l-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn fost affarijiet ohra jaghmilha cara li *"..... s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku."* Dan ifisser, li anke il-ligi stess, minhabba necessita` ta' ordni pubbliku, tikkreja fuq il-fond sottostanti speci ta' servitu` legali ai fini ta' moghdija ta' kanali u katusi li minnhom jghaddi d-drenagg sabiex jitqabbad mal-medda tal-Gvern. Bhal ma fis-servitu` ta' stillicidju, il-Legislatur qieghed jirrikonoxxi, li hija l-ligi naturali ta' gravita` stess li tohloq u tidetta dan id-dritt minhabba l-gustaposizzjoni ta' fond li qieghed taht fondi ohrajn, l-istess ragunament ghandu japplika ghall-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti.

"Dwar dan l-aspett tal-kawza ssir ukoll referenza ghas-**Sentenza tal-Prim Awla Qorti Civili tal-15 ta' Dicembru 2010, per Imhallef Lino Farrugia Sacco, fl-ismijiet Mark Schembri & Asscioates 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."

45. Fil-każ odjern, m'hemmx dubju li meta sar l-iżvilupp tas-sulari l-ġodda mill-konvenuti, l-istess konvenuti ikkumunikaw id-drenaġġ u *drains* ta' uħud minn dawn is-sulari ma' dawk ġa eżistenti li kienu qegħdin isservu l-fond tal-attriċi u tal-konvenuti. Il-kumunikazzjonijiet saru mas-sistema li tinsab għaddejja mill-bitħa interna tal-attriċi. Mill-provi prodotti mill-konvenuti u mhux kontradetti mill-attriċi, jirriżulta illi l-konvenuti tejbu s-sistema tal-katusi kif ukoll għamlu sufun ġdid. Ma ġiex muri li kien hemm kollass tas-sistema u lanqas ma ntwera li ġie kkawżat danneġġjament gravuz, anke wara li daħlu jirrisjedu l-kjamati in kawża fil-fondi rispettivi tagħhom. Pjuttost għandu jingħad li l-Perit Tekniku osserva li l-qies tal-katusi wżati huwa adegwat għall-

volum totali. Il-Qorti tqis li l-konvenuti u l-kjamati in kawża kellhom kull dritt illi jikkomunikaw is-sistema tad-drains tas-sulari l-ġodda mas-sistema komuni ġia eżistenti bl-obbligu li x-xogħol isir skond l-arti u s-sengħa. Għalhekk tqis illi l-konvenuti irnexxielhom juru illi il-komunikazzjoni tad-drains u drenaġġ mas-sistema komuni ġia ezistenti għamluha fil-limiti tad-drittijiet tagħhom.

46. Fir-rigward tal-katusa tal-ilma tax-xita li tgħaddi mill-bitħa nterna, din kienet diġà hemm qabel sar l-iżvilupp. Li ġara però u li din ġiet estiża sal-livell tal-bejt il-ġdid. Il-Perit Tekniku kkonferma li l-volum tal-ilma li jgħaddi minnha ser jibqa' l-istess.

Bitħa interna – air conditioning unit

47. L-attriċi tillamenta li ġie mqiegħed *air conditioning unit* fl-arja proprjetà tagħha. Mill-qari tal-kuntratti t'akkwist kemm tal-attriċi u kif ukoll tal-konvenuti ma jissema ebda jedd ta' servitu għat-tqegħid ta' *air conditioning unit* fil-bitħa interna.

48. L-**Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li:

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

49. In oltre l-artikolu sussegwenti u ċioe l-**Artikolu 476** jaqra 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. "

50. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Abela et vs. Alfred Ellul et** deċiża fit-3 t'Ottubru 2008 irriaffermat dak li kienet qalet fil-kawża "Bugeja vs Bugeja", deċiża fit-18 ta' Jannar, 1995, fejn:

> "kienet osservat li servitu` jista' jinholoq biss b'titolu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, u ma jinholoqx bil-fatt li, waqt li kienu ghaddejjin ix-xoghliijiet relattivi, il-gar ma qajjem ebda oggezzjoni. Kwindi, anke jekk, kif jallegaw il-konvenuti, l-atturi kienu jigu fuq is-sit ta' spiss u rawh jaghmel il-komunikazzjoni tad-drenagg, izda ma opponewx, dan ma jwassalx ghall-akkwist

ta' servitu`. Din il-Qorti, fil-kawza "Calleja vs Spiteri", deciza fil-5 ta' Ottubru, 1994, kienet anke osservat illi s-semplici approvazzjoni ma tistax tohloq servitu`, ghaliex din tinholoq biss jew b'titolu, jew bi preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid komuni taz-zewg fondi. (ara wkoll "Neame vs Tabone", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju, 1988)."

51. Għandha ssir referenza wkoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet **S. M. W. Corti Limited vs. Lewis Press Ltd** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Jannar 2011 fejn wara li għamlet referenza għall-prinċipji ġenerali regolanti l-kuntratti għaddiet biex applikat dawk il-prinċipji għall-kuntratt li permezz tiegħu jiġi krejat servitu:

> "In mertu ta' din il-kwistjoni din il-Qorti tixtieq tissenjala dawk il-principji legali li ghandhom relevanza ghas-soluzzjoni ta' tali vertenza kif inkorporati fid-diversi artikoli tal-Kodici Civili. Fl-ewwel lok huwa stabbilit li kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni (Art. 960). Kull kuntratt maghmul skond il-ligi ghandu s-sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluh (Art 992). Il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi (Art. 993). Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni (Art. 1002). Fid-dubbju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni.
>
> Servitu` li tinholoq kemm b'ligi kif ukoll mill-fatt tal-bniedem, huwa jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid. Is-servitu` ta' moghdija, in kwantu servitu` mhux kontinwa, tehtieg l-att pubbliku biex tohloq titolu (Art. 458). 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 (Art. 475). Meta tigi stabbilita` servitu`, jitqies li maghha gie moghti dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta' dik is-servitu` bl-anqas hsara li jista' jkun tal-fond serventi. (Art. 470). Finalment <u>meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu mehtieg billi jittiehdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita` s-servitu` u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi</u> (Art. 476). Din il-Qorti ghamlet rassenja tad-diversi artikoli tal-Kodici Civili hawn fuq riportati billi thoss li l-ligi

taghna hija provvida u la hemm htiega li wiehed jiccita awturi esteri u lanqas gurisprudenza estera jew nostrana hlief fejn jkunu mehtiega xi kjarifiki. Il-kliem tal-ligi huma cari, u daqstant hija cara l-klawsola li permezz taghha nghatat din is-servitu`. Konsegwentement kif jinghad fl-Artikolu 1002 meta l-kliem huma cari ma hemmx htiega ta' interpretazzjoni billi b'dak il-mod tista' tigi sostitwita l-intenzjoni tal-kontraenti b'dik tal-gudikant."[14]

52. In vista tal-fatti kif jirriżultaw mill-provi prodotti l-Qorti qed tikkonkludi illi l-attriċi hija sid il-bitħa interna u l-arja kollha sovrapposta bil-konsegwenza illi l-konvenuti ma kellhomx jedd jinstallaw *air condition units* fl-arja tal-bitħa interna. Gialadarba s-servitu ta' tqegħid ta' *air conditioning unit* fl-arja tal-bitħa interna ma jissemma fl-ebda wieħed mill-kuntratti isegwi illi l-appartamenti tagħhom ma jgawdux il-jedd li jiġu installati dawn l-*air condition units* fl-arja tal-bitħa interna. It-talbiet attriċi f'dan ir-rigward jirriżultaw fondati u qed jiġu akkolti.

Rimanenti servitujiet fuq il-bitħa interna u bitħa ta' wara

53. Il-Qorti terġa tirriafferma l-prinċipju *usque ad caelum et etiam ad inferos* imħaddem fl-Artikolu 323. It-tweġiba għall-kweżit dwar jekk l-arja ta' fuq bitħa tibqax proprjetà ta' min għandu l-bitħa, jew issirx proprjetà f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjetà jew proprjetajiet sovrastanti, tibqa' illi l-arja tibqa' proprjetà ta' sid il-bitħa sakemm il-kuntratt t'akkwist ma jgħidx mod ieħor. Fil-każ odjern diġà ġie stabbilit li l-arja hija proprjetà tal-attriċi.

54. Jeħtieġ li ssir distinzjoni bejn il-proprjetà kif kienet meta xtrat l-attriċi u kif sussegwentement ġiet żviluppata mill-konvenuti. Bil-kuntratt tal-11 ta' Settembru 1981 meta l-konvenuti akkwistaw l-ewwel sular, huma akkwistaw ukoll il-jedd ta' servitu ta' twieqi ġia eżistenti u għalhekk huwa servitu protett bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku u t-twieqi ġia eżistenti fl-ewwel sular li jagħtu għal fuq il-bitħa interna qegħdin hemm bi dritt. Is-sitwazzjoni però hija differenti fir-rigward tat-twieqi fis-sulari li ġew sussegwenti kostruwiti.

55. Rilevanti f'dan ir-rigward is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża **Godwin Azzopardi vs. Paul Azzopardi** deċiża fil-31 ta' Jannar 2003:

---

[14] Sottolinejar tal-Qorti.

"Kif akkolt mill-gurisprudenza, ma jistax titolar ta' servitù jippretendi estensjoni taghha billi l-esercizzju taghha skond it-titolu taghha jkun sar insufficjenti minnhabba t-tibdiliet li jkunu saru ghax jekk hu veru illi l-kreazzjoni tas-servitù titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija tas-servitù l-kliem 'dak kollu mehtieg' (Artiklu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi nterpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitù u mhux in referenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti (**Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea** - Prim'Awla tal-Qorti Civili 19 ta' April, 1947).

56. In oltre ħadd ma jista' jikkreja servitu ġdid mingħajr id-debita permess tas-sid tal-fond servjenti. Hija regola ta' dritt illi min igawdi minn servitu' għandu jgawdih fil-limiti tiegħu u ma jistax jikkawża ħsarat u/jew itaqqal il-piż tal-fond servjenti. Dan il-prinċipju ġie riaffermat fis-sentenza **Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza pro et noe vs. Nike Ventures Limited et** ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-9 ta' Jannar 2007:

"Il-fatt illi diga' kien hemm servitu` permezz ta' tieqa ma jaghtix ebda dritt iehor lill-konvenuti li jaggravawha billi jikkrejaw servitujiet godda u minghajr permess, liema permess irid jinghata permezz ta' att, jew minghajr id-dekors tal-uzukapjoni jew minhabba destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi. L-artikolu 475 jistipula illi kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.

Ma ghandux lanqas jintesa illi kif qalet il-Prim Awla fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard**, tad-9 ta' Dicembru, 2002, (a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond; (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor illi fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' (Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX PI p 139). 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 PII p325; Vol. XXVI PI p 759)."

57. Fir-rigward tat-twieqi deskritti mill-Perit Tekniku bħala *high level windows* li huma twieqi magħluqa bil-*glass blocks*, referenza ssir għal dak dikjarat minn din il-Qorti

diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs. Warren Attard** mogħtija fit-8 ta’ Marzu 2012:

> “Pero` kull tieqa gdida, anke jekk il-konvenut ighid li kienet intiza li tkun fissa, li saret fil-fond tieghu jew fil-parti l-gdida li zviluppa, u li qeghda taghti jew fuq il-bitha tal-fond tal-atturi Mizzi jew fuq it-terrazzin tal-fond tal-attur Gladwish, din il-Qorti sejra tordna l-gheluq taghhom.”

58. Fid-dawl ta’ din il-ġurisprudenza huwa ben ċar li sabiex il-kjamati in kawża u konvenuti setgħu jiftħu twieqi ġodda huma kellhom l-ewwel u qabel kollox jitolbu permess m’għand l-attriċi stante li l-arja tal-btieħi hija proprjetà tagħha. Ġaladarba dan ma jirriżultax li sar, il-Qorti hija kostretta tordna li dawn it-twieqi jingħalqu jew altrimenti jiġu irtirati lura għad-distanza dettata mil-liġi inkluż bil-bini ta’ opromarta ta’ għoli dettat ukoll mil-liġi.

59. Din il-kunsiderazzjoni tapplika wkoll għat-terrazini msaqfin u dan għaliex m’għandux ikun hemm distinzjoni bejn twieqi u fetħiet oħra f’dan il-każ terrazzin imsaqqaf. Dan anke fid-dawl ta’ dak li ingħad fis-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili li ngħatat fl-24 ta’ Jannar, 1958, Kollez. Vol. XLII.II.872, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Stilon Depiro vs. Vincenza Axisa**:

> “kif josserva Pacifici Manzoni, *‘per prospetto, preso in termine in senso generale, <u>s’intende un’apertura o finestra, senza o con invetriata mobile</u>, mediante la quale l’aria puo’ penetrare nell’ambiente a cui serve e una persona puo’ afficciarsi e guardare nei sottoposti luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112).* Dan ukoll huwa l-insenjament ta’ Ricci *(Diritto Civile, Vol.II, para. 355).* Mbghad din is-servitu` tista’ tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta’ Lomonaco, *‘soltanto quell’apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino’. (Diritto Civile Italiano, pag.289).”*[15]

60. Għahekk l-opra morta tat-terazzini li ġew kostruwiti mit-tieni sular ‘il fuq u li jagħtu għal bitħa ta’ wara tal-attriċi għandhom jgħolew għal metru u tmenin ċentimetru fid-dawl ta’ dak li jipprovdi artikolu 427 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

61. Finalment jonqos jiġi meqjus il-pajpijiet tal-ilma li ingħaddew mill-konvenuti fl-arja tal-bitħa interna. Dawn ukoll saru mingħajr il-permess tal-attriċi u għalkemm ingħad mill-

[15] Sottolinear tal-Qorti. Ara wkoll **Anthony Falzon et vs. Colinrose Ltd** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-22 ta’ Ġunju 2022.

Perit li "għalkemm skond is-sengħa huwa ppreferut li dan jitgħaddew minn fejn jintlaħqu biex f'eventwalita ta' xi tnixxija tal-ilma, din tiġi identifikata u msewwija mill-ewwel" il-konvenuti kienu konxji li l-attriċi ma tatx il-kunsens tagħha għalihom u għalhekk kellhom kull opportunità sabiex jirrimedjaw tali sitwazzjoni waqt li kienu għadhom għaddejjin bix-xogħlijiet tagħhom.

62. F'dan is-sens hu rilevanti dak li nghad fis-sentenza **Fortunata Farrugia et vs. Vincenzo Galea** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (fuq citata)[16], "*l-atturi ma jistghux jippretendu li s-servitu` tigi estiza, ghaliex estensjoni magguri tekwivali ghal servitu` gdida (Sant vs Cassar, 11 ta' Mejju 1934, Appell)*". M'hemmx ombra ta' dubju għalhekk li meta l-konvenuti u l-kjamati in kawża għaddew il-pajpijiet minn ġol-proprjetà tal-attriċi huma kienu qegħdin jestendu s-servitu billi taqlu l-piż tas-servitu fuq il-proprjetà serventi, xi ħaġa li m'huwiex permessibbli bil-liġi. Kull min għandu jedd ta' servitu għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.

63. Il-Qorti għalhekk qed tiddeċiedi illi l-konvenuti u l-kjamati in kawża għandhom ineħħu l-pajpijiet tal-ilma li ġew imqiegħda fl-arja proprjeta' tal-attriċi b'dan iżda li tali ordni ma tinkludix il-pajpijiet li ġew estiżi għall-użu tal-fond tal-attriċi.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamati in kawża konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba attriċi, tiddikjara fir-rigward tal-arja tal-bitħa interna tal-attriċi, illi l-*air conditioning unit* installat fl-ewwel sular kif ukoll l-installazzjoni ta' pajpijiet tal-ilma fit-tieni u t-tielet sular tal-appartamenti fil-fond 16, "Highbury", fi Triq il-Barrada, Naxxar, kif fuq imsemmi saru b' mod abbużiv u illegali bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi.

2. **Tilqa' in parte** t-tieni talba attriċi, tiddikjara li l-ftuħ ta' twieqi u terrazini mit-tieni sular 'il fuq għal fuq l-arja tal-bitħa interna tal-attriċi u tal-bitħa ta' wara tal-attriċi saru b'mod abbużiv u illegali u bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi u tiċħadha in kwantu referibbli għall-gallariji u twieqi li jagħtu għall-fuq il-parapett tal-attriċi.

---

16 Deċiża fid-19 ta' April 1947 – Vol. XXXIII.ii.55.

3. **Tilqa' in parte t-tielet talba attriċi**, tordna sabiex fi żmien tlett xhur millum u a spejjeż tagħhom, lill-konvenuti ineħħu l-*air condition unit* li installaw fl-arja tal-bitħa interna; u lill-kjamati in kawża u lill-konvenuti sabiex jagħlqu l-aperturi kollha li infetħu fl-arja tal-bitħa interna mit-tieni sular 'il fuq jew alternattivament jirtiraw lura u fit-terazzini eventwali tittella opra morta ta' għoli ta' metru u tmenin ċentimetru li tagħti fuq il-bitħa interna filwaqt li l-opra morta tat-terazzini fit-tieni u fit-tielet sular li jagħtu fuq l-arja tal-bitħa ta' wara tal-fond tal-attriċi jogħlew għal metru u tmenin ċentimetru; kollox taħt id-direzzjoni tal-Perit Tekniku Mario Axisa li qed jiġi hawn nominat għal dan il-għan a spejjeż tal-konvenuti u tal-kjamat in kawża *in solidum* bejniethom. Fin-nuqqas li l-konvenuti u l-kjamati in kawża jottemperaw ruħhom ma' dak hawn ordnat fit-terminu mogħti, tawtorizza lill-attriċi sabiex tagħmel l-istess xogħlijiet imsemmija taħt id-direzzjoni tal-Perit Tekniku Mario Axisa a spejjeż tal-konvenuti u tal-kjamati in kawża b'dan illi f'tali eventwalità l-istima tal-ispejjeż għandha tiġi preventivament awtorizzata mill-istess Perit Tekniku.

Bl-ispejjeż in kwantu għal kwart (1/4) a karigu tal-attriċi u in kwantu għal tlett kwarti (3/4) a karigu tal-konvenuti u tal-kjamati in kawża *in solidum* bejniethom.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
26 ta' Settembru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur