QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Frar, 2024

Numru 4

Rikors Numru 1223/19TA

Amadeo Axiak [K.I. 374778M] u Sharon Azzopardi [K.I. 409880M]

vs

Raymond Sammut [K.I. 548861M]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Amadeo Axiaq u Sharon Azzopardi (l-Atturi) tat-23 ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu jippremettu u jitolbu is-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond residenzjali internament numerat tlieta (3) formanti parti mill-blokk appartamenti 12, Belfiore, Triq il-Forga, in-Naxxar (aktar 'il quddiem, "*l-Appartament*");
2. Illi r-rikorrenti xtraw l-Appartament minghand l-intimat permezz ta' kuntratt datat hmistax (15) ta' Jannar 2001 in atti tan-Nutar Clyde La Rosa (ara kuntratt anness u mmarkat '**DOK A**'), u ilhom jghixu fih minn dak iz-zmien;
3. Illi permezz tal-istess kuntratt, ir-rikorrenti kienu xtraw ukoll il-proprjeta` esklussiva tal-bejt u l-arja sovrastanti l-Appartament u huma sahansitra l-proprjetarji ta' sehem indiviz tal-partijiet komuni kollha tal-blokka, inkluzi, fost ohrajn, it-tarag u l-komunikazzjoni tad-drains;

4. Illi jekk wiehed ihares lejn il-blokka tal-appartamenti mill-faccata (ara ritratt anness u mmarkat '**DOK B**'), jirrealizza li l-blokka hija fizikament maqsuma fi tnejn, cioe` in-naha tax-xellug u dik tal-lemin. Filwaqt illi l-Appartament tar-rikorrenti jinsab fuq in-naha tal-lemin, l-intimat kien zamm il-proprjeta` tal-bejt tan-naha tax-xellug u l-arja sovrastanti l-istess, b'dan allura li l-access illi r-rikorrenti ghandhom sabiex jaslu ghan-naha tal-bejt taghhom, cioe` l-bejt tal-lemin illi jigi fuq l-Appartament, huwa tramite tromba ta' tarag accessibli unikament min-naha tal-bejt tax-xellug proprjeta` tal-intimat. F'dan ir-rigward tajjeb illi jigi rrimarkat illi l-intimat, a differenza tar-rikorrenti, la ghandu appartament fil-blokka u wisq anqas ghandu xi sehem fil-proprjeta` tal-partijiet komuni tal-blokka;

5. Illi di fatti, sabiex ir-rikorrenti jaslu ghan-naha tal-bejt taghhom, iridu jghaddu mit-tarag komuni u johorgu fuq il-bejt tax-xellug tar-ritratt anness bhala 'DOK B' minn bieb illi jinsab fil-parti komuni tal-blokka (ara ritratti annessi u mmarkati '**DOK C1**', '**DOK C2**' u '**DOK D**') u imbaghad jimxu fuq dan il-bejt sakemm jaslu ghal xatba tal-injam illi tiddemarka l-bidu tal-bejt tar-rikorrenti (ara ritratti annessi u mmarkati '**DOK E1**', '**DOK E2**' u '**DOK F**'). Dan ifisser illi l-unika mod kif ir-rikorrenti jistghu jaslu mit-tarag tal-komun ghal fuq il-bejt taghhom huwa minn fuq il-bejt proprjeta` tall-intimat;

6. Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA/01884/18, l-intimat applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex ihott il-'washrooms' ezisteni u jtella' sular iehor fuq in-naha tieghu tal-blokka flimkien ma' 'washroom' gdida fuq il-bejt tas-sular propost biex jinbena, cioe` fir-raba' sular (ara pjanta annessa u mmarkata '**DOK G1**' illi turi n-naha tal-bejt tax-xellug). L-applikazzjoni giet approvata u kkonfermata mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ta' nhar is-sebgha (7) ta' Novembru 2019 (ara decizjoni annessa u mmarkata '**DOK G2**');

7. Illi jekk l-intimat itella' s-sular propost u allura jibni l-bejt tax-xellug fl-intier tieghu, dan jissarraf fi pregudizzju enormi u irreversibbli fil-konfront tar-rikorrenti u dan b'lezjoni diretta tad-drittijiet taghhom, specjalment meta wiehed jikkonsidra li jekk isir il-bini tat-tielet sular kif propost mill-intimat, sejjer ikun hemm sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda forma ta' access ragonevoli mit-tarag tal-komun ghal fuq il-bejt taghhom u b'hekk ir-rikorrenti, ghalkemm proprjetarji tal-bejt u l-arja sovrastanti ghall-Appartament, ma jkunux jistghu jgawdu l-proprjeta` taghhom u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi. Anke` jekk, ghall-finijiet ta' kompletezza tal-argument u minghajr pregudizzju ghal dak kollu li sejjer jintqal f'dan ir-rikors u l-mori tal-kawza, wiehed ikollu jimmagina illi tali bini jsir u ghalhekk tigi estiza t-tromba tat-tarag sal-oghla sular, ir-rikorrenti sejrin jaffrontaw realta` redikola fejn meta jitilghu t-tarag tal-komun u johorgu fuq il-bejt il-gdid, cioe` l-oghla bejt, sejrin ikollhom l-impossibilita` fizika illi jaccessaw il-bejt taghhom, hekk kif sejrin ikunu sular aktar fil-gholi mill-istess bejt minghajr ebda access ragonevoli ghalih;

8. Illi dan il-pregudizzju jkompli jimmanifesta ruhu ghal dak illi ghandu x'jaqsam l-iskular tal-ilma tal-bjut tal-blokka hekk kif il-bejt tal-lemin li

huwa ta' proprjeta` tar-rikorrenti jinsab f'invell oghla minn dak tal-intimat, bil-konsegwenza illi prezentement l-ilma tax-xita illi jakkumula fuq il-bejt tar-rikorrenti jaqleb ghal fuq il-bejt servjenti tal-intimat biex b'hekk l-ilma jmur gol-komunikazzjoni tad-drains illi taghhom r-rikorrenti ghandhom sehem indiviz hekk kif formanti parti mill-partijiet komuni (ara ritratt anness u mmarkat '**DOK H1**' u '**DOK H2**'). Dan ifisser illi jekk isir l-izvilupp propost, dan l-iskular ma jibqax aktar possibli bil-konsegwenzjali lezjoni ulterjuri tad-drittijiet tar-rikorrenti;

9. Illi dan il-pregudizzju rilevat mir-rikorrenti gie rikonoxxut ukoll minn din l-Onorabbli Qorti fil-provvediment taghha tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1549/2019 AF fl-ismijiet *Amadeo Axiak u Sharon Azzopardi -vs- Raymond Sammut* moghti nhar l-erbgha (4) ta' Dicembru 2019 (ara provvediment anness u mmarkat '**DOK I**') fejn laqghet "*definittivament it-talba ta' Amadeo Axiak u Sharon Azzopardi u zzomm lil Raymond Sammut milli personalment jew permezz ta' terzi jaghmel jew ikompli jaghmel kwalunkwe tip ta' xoghol u/jew zvilupp relatat mal-kostruzzjoni ta' sular jew sulari, inkluz it-tkissir u r-rimozzjoni tas-saqaf tat-tarag tal-komun jew kwalunkwe xoghol iehor rigwardanti l-partijiet komuni, fil-blokk appartament maghruf bhala "Belfiore", bin-numru ufficjali tnax (12), Triq il-Forga, in-Naxxar.*" Dan ir-rikors di fatti qieghed isir in segwitu tal-istess mandat ai termini tal-ligi;

10. Illi filwaqt illi r-rikorrenti japprezzaw id-dritt tal-intimat illi jgawdi hwejgu, fl-istess hin pero` l-intimat ma jistax sabiex igawdi hu jledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif naxxenti mis-sitwazzjoni tal-bejt. Dan qieghed jinghad hekk kif il-bejt tax-xellug proprjeta` tal-intimat huwa l-fond servjenti minn fuq liema r-rikorrenti tabilfors iridu jghaddu sabiex jaccessaw il-bejt tal-lemin li huwa proprjeta` taghhom mit-tarag tal-komun. Il-bejt tar-rikorrenti jinsab ukoll f'invell oghla illi allura jissuggetta l-bejt tal-intimat li hu sitwat aktar fil-baxx sabiex jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahidhom, minghajr il-fatt tal-bniedem;

11. Illi nonostante d-diversi interpellanzi illi saru mir-rikorrenti lill-intimat sabiex jirregola l-pozizzjoni tieghu u jonqos milli jikkrejalhom il-pregudizzju premess (ara ittri legali annessi u mmarkati '**DOK J1**', '**DOK J2**', '**DOK K**' u '**DOK L**'), l-intimat baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-bejt proprjeta` tal-intimat, ossia l-bejt sovrastanti l-appartamenti numri wiehed (1) u tnejn (2) formanti parti mill-blokk appartamenti 12, Belfiore, Triq il-Forga, in-Naxxar, huwa suggett ghal servitu` ta' moghdija favur il-bejt proprjeta` tar-rikorrenti, ossia l-bejt sovrastanti l-appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-istess blokk appartamenti msemmija, u dan sabiex il-proprjetarji tal-bejt sovvrastanti l-appartament numru tlieta (3) jkunu jistghu jaccessaw l-istess bejt mit-tarag tal-komun;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-bejt proprjeta` tal-intimat, ossia l-bejt sovrastanti l-appartamenti numri wiehed (1) u tnejn (2) formanti parti mill-istess blokk appartamenti msemmija, huwa suggett ghal servitu` ta' akwadott favur il-bejt proprjeta` tar-rikorrenti, ossia l-bejt sovrastanti l-appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-istess blokk appartamenti, u dan sabiex l-ilma li jingema' fuq il-bejt sovrastanti l-appartament numru tlieta 3 ikun jista' jmur gol-komunikazzjoni tad-drains illi taghhom r-rikorrenti ghandhom sehem indiviz hekk kif formanti parti mill-partijiet komuni.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1549/2019 AF fuq imsemmi.

L-intimat huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Raymond Sammut (il-konvenut) tas-7 ta' Frar 2020 li biha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

"1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. L-azzjoni tentata mill-atturi, in kwantu diretta biex din il-Qorti tiddikjara l-ezistenza ta' servitujiet favur il-fond tal-atturi u li jghabbu l-fond tal-eccepjent, ma tistax tirnexxi billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega bil-ligi sabiex tirnexxi din l-azzjoni, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza.

3. Il-fond tal-atturi la jgawdi servitu' ta' moghdija u lanqas ta' akwedott, kif qed jippretendu l-istess atturi.

L-atturi akkwistaw il-fond taghhom minghand l-eccepjent b'kuntratt tan-Nutar Clyde La Rosa tal-15 ta' Jannar 2001, li ma isemmi ebda servitu'. Il-bejt tal-atturi imiss mat-tromba komuni, minn fejn allura jista' jkollu access dirett ghall-partijiet komuni, u kien proprju ghalhekk li ma kienet mehtiega ebda servitu' ta' mogdtija ghall-bejt. Ghar-ragunijiet taghhom, l-atturi ghazlu li ma jifthux dan l-access u wrew l-intenzjoni li joholqu access intern mill-appartament taghhom ghall-bejt permezz ta' garigor.

Kwantu ghall-allegata servitu' tal-akwedott, lanqas din ma tezisti jew ma hija mehtiega ghaliex il-bejt tal-atturui ghandu l-qlib fuq it-toroq pubblici li jikkonfina maghhom u fuq il-bitha interna li taghmel mal-fond tal-atturi.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, kwalunkwe beneficcju li l-fond tal-atturi sal-lum thalla jgawdi bi pregudizzju ghall-fond tal-eccepjent kien koncess b'mera tolleranza, u minghajr ebda jedd legali.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-kontro-talba tal-konvenut (rikonvenzjonant) li biha ppremetta u talab is-segwenti:

"1. Illi l-esponent ghandu bi proprjeta' bejt diviz, bl-arja tieghu, li jigi fuq il-blokk 12, Belfiore, Triq il-Forga, Naxxar, flimkien ma' sehem indiviz mill-partijiet komuni tal-blokk.

2. Illi l-atturi rikonvenzjonati ghandhom bi proprjeta' l-appartament numru tlieta (3) fl-istess blokk, u l-bejt diviz sovrapport bl-arja tieghu, flimkien ma' sehem indiviz mill-partijiet komuni tal-blokk, kollox akkwistat minnhom minghand l-esponent b'att tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tal-15 ta' Jannar 2001.

3. Illi prezentement, l-attur rikonvenzjonati jaslu fuq il-parti diviza tal-bejt proprjeta' taghhom billi johorgu mill-bieb tat-tromba komuni u jghaddu minn fuq il-bejt proprjeta' tal-esponenti.

4. Illi inoltre, ricentement l-esponent skopra li l-atturi rikonvenzjonati taqqbu toqba mill-bejt prorjeta' taghhom ghal fuq il-bejt proprjeta' tal-esponent li minnha jiskula l-ilma tax-xita, liema toqba tinsab mohbija wara qsari li l-atturi rikonvenzjonati jzommu fuq il-bejt taghhom.

5. Illi l-esponent talab u ottjena permess ta' zvilupp bin-numru PA/01884/18 sabiex jizviluppa l-bejt tieghu f'appartament gdid.

6. Illi l-atturi rikonvenzjonati oggezzjonaw ghal dan l-izvilupp, kemm mal-awtoritajiet kompetenti, u anke quddiem il-Qorti, ghaliex jippretendu li permezz tieghu l-esponent ser jimpedilhom l-access ghal hwejjighom u jfixklilhom l-iskular tal-ilma minn fuq il-bejt taghhom.

7. Illi madankollu, kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza, meta l-esponent biegh il-proprjeta' lill-atturi, il-bejt tal-esponent ma tghabba bl-ebda servitu' favur il-proprjeta' mibjugha. Ghall-kuntrarju, huwa offra li jifthilhom a spejjez tieghu il-bieb li mit-tromba komuni jaghti ghal fuq il-bejgh taghhom, izda l-atturi rikonvenzjonati kienu esprimew l-intenzjoni taghhom li jaghmlu tarag intern mill-appartament li xtraw ghal fuq l-istess bejt taghhom, filwaqt li l-partijiet ma kienu ftiehmu xejn fuq l-iskular tal-ilma tax-xita ghaliex il-bejt mibjugh jaqleb b'mod naturali ghal fuq iz-zewg toroq li jikkonfina maghhom u ghall-bitha interna.

8. Illi minhabba f'hekk, l-esponent jinsisti li l-bejt bl-arja proprjeta' tieghu, li jigi fuq il-blokk 12, Belfiore, Triq il-Forga, Naxxar, mhux mghobbi b'servitujiet favur il-bejt adjacenti proprjeta' tal-atturi rikonvenzjonati.

9. Illi f'kull kaz, anke kieku verament jezistu s-servitujiet pretizi mill-atturi rikonvenzjonati favur il-fond taghhom, wara l-hrug tal-permess tal-izvilupp fuq imsemmi dwar il-fond tal-esponent, l-ezercizzju ta' dawn is-servitujiet sar ta' xkiel akbar ghal dan il-fond u inoltre minhabba fihom l-esponent ma jistax jaghmel ix-xoghlijiet u l-miljoramenti hekk awtorizzati.

10. Illi f'dak il-kaz, ghalhekk, ikun mehtieg li din il-Qorti tvarja l-ezercizzju tas-servitujiet b'mod li l-fond tal-atturi rikonvenzjonati jibqaghlu l-

vantaggi intizi bis-servitujiet li jirrizultaw, filwaqt li l-fond tal-esponent ma jitghabbiex b'piz akbar minn dak mehtieg ghat-tgawdija xierqa ta' dawk il-vantaggi.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, l-esponent jitlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

i. Tiddikjara u tiddeciedi li l-parti diviza tal-bejt bl-arja sovrapposta, li tigi fuq parti mill-blokk 12, Belfiore, Triq il-Forga, Naxxar, proprjeta tal-esponent, mhix mghobbija b'servitujiet, lanqas ta' moghdija jew lqugh ta' ilma, favur il-parti diviza l-ohra mill-istess bejt proprjeta' tal-attur rikonvenzjonati;

ii. Fil-kaz li din il-Qorti tichad l-ewwel talba rikonvenzjonali, okkorrendo bl-assistenza ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop, tvarja l-ezercizzju tas-servitujiet li ssib li jghabbu fuq il-bejt proprjeta' tal-esponent b'mod li l-bejt tal-atturi rikonvenzjonati jibqaghlu l-vantaggi tal-istess servitujiet, filwaqt li l-esponent ikun jist' jwettaq l-izvilupp tal-bejt tieghu;

iii. Konsegwentement, tordna lill-atturi rikovenzjonati jwettqu, bi spejjez taghhom, ix-xoghlijiet kollha mehtiega fil-proprjeta' taghhom, u tawtorizza lill-esponent jaghmel bi spejjez tieghu x-xoghlijiet l-ohra li jirrizultaw mehtiega fil-proprjeta' tieghu, ghat-twettiq ta' dawn il-varjazzjonijiet, okkorrendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit arkitett mahtur ghal dan l-iskop;

iv. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponent iwettaq huwa wkoll, bi spejjez tal-atturi rikonvenzjonati x-xoghlijiet hekk ordnati u mehtiega fil-proprjeta' taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonati ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Atturi (rikonvenzjonati) għall-kontro-talba tal-konvenuti tat-18 ta' Ġunju 2020 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. "Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom;

2. Illi s-servitujiet illi jghabbu l-bejt servjenti proprjeta` tar-rikonvenzjonant Sammut a favur tal-bejt dominanti proprjeta` tar-rikonvenzjonati huma servitujiet illi jemanu mil-ligi u dan kif sejjer jigi ampjament spjegat fit-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi l-ezistenza tas-servitu` ta' mghodija li l-bejt servjenti proprjeta` tar-rikonvenzjonant Sammut huwa suggett ghalih a favur tal-bejt

dominanti proprjeta` tar-rikonvenzjonati huwa sahansitra rikonoxxut mir-rikonvenzjonat Sammut anke` fil-kontrotalba tieghu;

4. Illi fir-rigward tal-allegata *skoperta`* illi ghamel ir-rikonvenzjonant "*ricentement*" fir-rigward tat-toqba li minnha jiskula l-ilma mill-bejt dominanti ghal fuq il-bejt servjenti, jinghad li l-imsemmija toqba la hija mohbija u wisq anqas wahda li ma tidhirx. Di fatti, apparti li din it-toqba ilha tezisti ghall-aktar minn hmistax-il (15) sena, din tizbokka fuq il-bejt proprjeta` tar-rikonvenzjonant Sammut u hija evidentissima, u dan kif jidher mir-ritratti annessi mar-rikors promotur, senjatament 'DOK D', 'DOK E1', 'DOK E2' u 'DOK F'. Kif sejjer jirrizulta fil-mori tal-kawza, hawn non si tratta ta' *skoperta` ricenti* maghmula mir-rikonvenzjonant Sammut kif hu jittenta jpoggiha izda ta' prova ta' rikonoxximent ta' dritt u servitu` li l-bejt servjenti proprjeta` tar-rikonvenzjonant Sammut huwa suggett ghalih a favur tal-bejt dominanti proprjeta` tar-rikonvenzjonati, u dan sabiex l-ilma li jingema' fuq il-bejt dominanti ikun jista' jmur gol-komunikazzjoni tad-drains illi taghhom ir-rikonvenzjonati ghandhom sehem indiviz hekk kif formanti parti mill-partijiet komuni;

5. Illi di piu`, fir-rigward tal-iskular tal-ilma jinghad illi, a kuntrarju ta' dak allegat mir-rikonvenzjonant Sammut, il-qlib naturali tal-bejt proprjeta` tar-rikonvenzjonati huwa ghal fuq il-bejt proprjeta` tar-rikonvenzjonant Sammut u dan kif sejjer jigi ampjament pruvat waqt il-mori tal-kawza;

6. Illi ghas-semplici fatt illi r-rikonvenzjonant Sammut ihoss illi l-ezercizzju tas-servitujiet illi jghabbu l-bejt proprjeta` tieghu a favur tal-bejt tar-rikonvenzjonati "*sar ta' xkiel*" ghalih mhix raguni valida fil-ligi sabiex jigu ppregudikati d-drittijiet ezistenti tar-rikonvenzjonati – prior in tempore, potior in iure;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u ghall-fatt illi r-rikonvenzjonati jipprotestaw ghal kwalunkwe` varjazzjoni tal-ezercizzju tas-servitujiet illi l-bejt dominanti proprjeta` taghhom igawdi prezentement fuq il-bejt servjenti proprjeta` tar-rikonvenzjonant Sammut, kwalunkwe` spejjez involuti ghat-twettiq ta' xi varjazzjonijiet tal-ezercizzju tas-servitujiet imsemmija, inkluz l-ispejjez ta' periti nominandi, ghandhom ikunu esklussivament a karigu tar-rikonvenzjonant Sammut;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa mil-partijiet fil-perkors ta' dawn il-proċeduri:

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

Punti ta' Fatti

1. L-Atturi huma propjetarji tal-appartament internament numerat 3 li jagħmel parti minn blokka bini bin-numru 12 u jismu Belfiore, fi Triq il-Forġa Naxxar. Dan l-appartament akkwistawh mingħand il-konvenut stess bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-15 ta' Jannar 2001. Bis-saħħa dan il-kuntratt huma akkwistaw ukoll il-partijiet kommuni imsemmija f'dan il-kuntratt u kif ukoll il-propjeta' esklussiva tal-arja tal-bejt sovrastanti dan l-appartament.

2. Din il-blokka għalkemm waħda, hija maqsuma fi tnejn. Fil-waqt li l-appartament tal-Atturi jinsab fuq in-naħa tal-lemin, il-konvenut żamm l-arja tal-bejt fuq in-naħa tax-xellug. Bħala fatt, biex tgħaddi għall-bejt tal-Atturi trid tgħaddi minn fuq dak tal-konvenut. Jaqsam dawn iż-żewġt ibjut hemm opramorta b'xatba tal-injam fin-nofs. Tajjeb ukoll li jingħad, li l-konvenut la għandu appartament fil-blokka inkwistjoni u lanqas sehem indivis mill-partijiet komuni.

3. Il-konvenut applika mal-MEPA sabiex ikun jista' jiżvilluppa l-arja tal-bejt propjeta' tiegħu. L-Atturi għalhekk qegħdin jilmentaw li b'dan l-iżvillupp huma ser ikunu preġudikati fis-sens, li ser ikunu imċaħħda mill-passaġġ inkwistjoni bil-konsegwenza li mhux ser ikollhom aktar aċċess għall-bejt tagħhom u di piu' huma jgawdu minn servitu' ta' stilliċidju ta' l-ilma tax-xita liema servitu' ser ikun effettwat avversament.

4. Min-naħa l-oħra l-konvenuti qegħdin isostnu li ma hemm ebda servitu' kif ifissru l-Atturi. Iżda anke jekk hemm, dan għandu ikun varjat peress li l-Atturi għandhom modi oħrajn kif jistgħu jeżerċitaw dawn is-servitujiet li huma anqas onerużi fuq il-konvenut peress li huma ser jkollhom xorta l-istess vantaġġ mingħajr mal-konvenut isofri preġudizzji fl-eżerċizzju tad-dritt ta' propjeta' tiegħu tal-arja li tappartjeni lilu.

Punti ta' Liġi

5. Ma hemm ebda dubbju li l-Atturi f'din il-Kawża qegħdin jespirixxu l-azzjoni konfessorja. L-għan ewlieni ta' din l-azzjoni huwa dak li permezz tagħha s-sid ta' fond li jgawdi servitu' fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-ġid tiegħu igawdi dik is-servitu' li s-sid tal-post l-ieħor, b'għamil jew b'fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu, ineħħih jew għandu biżgħa ċara li ser ineħħih mit-tgawdija ta' dan is-servitu'.

6. Din l-azzjoni – bħall-azzjoni negatorja – tispetta lil sid il-fond u għalhekk biex tirnexxi trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bħala l-persuna li għandha interess leġittimu li tinnega l-eżistenza tas-servitu' pretiża (Ara **Sentenza tal-P.A, tal-31 ta' Marzu 1958 fl-ismijiet Zammit -vs- Borg [Kollez. Vol: XLII.ii.970]**).

7. Għalhekk azzjoni bħal din ma tistax issir kontra l-kerrej jew kull min għandu titolu li ma huwiex rejali u risolvibbli. Għall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-Attur fl-azzjoni konfessorja jrid għalhekk

juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu' pretiża fuq il-fond serventi.

8. Min-naħa l-oħra, il-konvenut permezz tal-kontrotalba, fl-ewwel talba qiegħed jesperita l-azzjoni negatorja u in subsidium li tiġi applikata r-regola taħt artikolu 474 (3) tal-Kodiċi Ċivili. L-*actio negatoria servitutis* skont l-awturi Andrea Torrente u Pietro Schlesinger hija dik l-azzjoni li biex tirnexxi jeħtiġilha żewġ elementi u cioe` li min jeżerċita huwa propjetarju u li l-konvenut irid jiddimonstra d-dritt li qed jivvanta (Ara **Manuele di Diritto Privato, Casa Editrice Guiffre', 11-il Edizzjoni pg.331-332**).

9. Dan huwa konformi mal-insenjament tal-Qrati tagħna. Fost oħrajn issir referenza għad-deċiżjoni tal-**Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet Paul Aguis pro et -vs- Michael Scicluna**. F'dik is-sentenza l-Qorti għamlet referenza għall-awtur Taljan **Domenic Tramontana ("Diritto Privato", volume primo, p. 225)** li jgħid hekk:-

"*Azione negatoria. E' l'azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e' un'azione di mero accertamento, ossia una azione con cui non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensi' solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L'attore deve provare: a) il proprio diritto di proprieta' (nei modi gia' visti)' b) l'afferrmazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprieta', sia di un altro diritto reale). <u>Occorre che questa affermazione</u>*

sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregudizio (art.949)". (Emfażi tal-Qorti).

10. Kif diġa' aċċennat, il-konvenut bit-tieni u t-tielet talbiet rikonvenzjonali qiegħed jitlob l-applikazzjoni tal-artikolu 474 (3) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"*It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta' ġid kbir, u ma hu ta' ebda ħsara għall-fond serventi*".

11. Issa bħala regola s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar (Ara art 474(1) tal-Kodiċi Ċivili u kif ukoll is-**Sentenza fl-ismijiet Emanuel Agius -vs- Emanuel Mifsud deċiża fit-28 ta' April 2005**). Imma dan ma jfissirx li s-servitu' jibqa' hemm għal dejjem jekk jirrisulta li dan jista' jintmiss mingħajr ma jirreka preġudizzju lis-sid tal-fond dominati jew jekk dan l-aħħar għandu mezz ieħor biex jilħaq l-iskop tas-servitu' mingħajr ma tkun sagrifikata parti mill-fond tat-terz għal dan l-iskop.

12. Il-Qorti trid tfakkar, li s-servitujiet huma istanti eċċezzjonali għar-regola tal-assolutezza tat-tgawdija ta' propjeta' u huma ġġustifikati minħabba element pubbliku ta' koesistenza bejn ħafna drabi ġirien, naxxenti minn neċessita' materjali li umanament ma tistax tkun injorata għaliex altrimenti iġġib magħha diżordni.

Konsiderazzjonijiet

13. F'din il-Kawża l-ilmenti tal-Atturi jirrigwardaw żewġ kwistjonijiet. L-ewwel waħda li bil-bini propost ser ikun kanċellat għal kollox id-dritt ta' passaġġ li l-Atturi għandhom minn fuq il-bejt tal-konvenut sabiex ikunu jistgħu jaċċedu għal fuq il-bejt tagħhom. It-tieni waħda, li bil-bini propost ser ikun preġudikat id-dritt tagħhom ta' stilliċidju minn fuq il-bejt tagħhom għal fuq il-bejt tal-konvenut.

14. Il-Qorti ser tgħaddi biex titratta dawn iż-żewġ ilmenti f'din l-ordni kemm sa fejn jirrigwarda r-rikors ġuramentat u anke il-kontrotalba.

Id-dritt ta' passaġġ

15. Jibda biex jingħad li l-fond tal-Atturi kien jappartjeni lill-konvenut. Meta permezz tal-kuntratt fuq imsemmi trasferixxa lill-Atturi, fil-mument tat-trasferiment is-sitwazzjoni kienet dik li hi. Li sabiex jeċċedu għall-bejt tagħhom l-Atturi jridu jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut. Din is-sitwazzjoni ilha tipperdura mill-mument tal-akkwist tagħhom.

16. Apparti li l-fatti jitkellmu waħedhom, anke il-Perit Valerio Schembri jikkonferma dan (a' fol 55 tergo). Issa artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

"Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –

(a) bis-saħħa ta' titolu;

(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitatijista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;

(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi".

17. F'dan il-każ il-konvenut fil-mument tat-trasferiment, li bis-saħħa tiegħu qasam il-bejt, li kien wieħed fi tnejn, tajjeb jew ħażin, ħalla sitwazzjoni apparenti fejn l-Atturi biex jaċċedu għall-bejt tagħhom riedu bilfors jgħaddu minn fuq il-bejt tiegħu, kif anke tindika biċ-ċar ix-xatba li hemm fl-opramorta bejn iż-żewġt ibjut. Issa artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat liminnu titnissel is-servitù".*

18. A propositu ta' din ix-xorta ta' krejazzjoni ta' servitu' huwa interessanti li jingħad li skont Art. 1062 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1942:

"Destinazione del padre di famiglia. La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitu`. "Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relative alla servitu, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favor e sopra ciascuno dei fondi separati".

19. L-artiklu Malti huwa viċin ħafna tal-ewwel paragrafu tal-disposizzjoni Taljana u għalhekk wieħed jista' jagħmel riferenza għad-dottrina u l-ġurisprudenza Taljana fir-rigward:

"La fonte dell'acquisto non e` in questa ipotesi un atto giuridico, ma un mero fatto giuridico (Natucci, Le Servitu`). A dar vita alla servitu` non e` infatti una manifestazione di volonta` negoziale (C 09/16842, 09/3389), bensi una fattispecie complessa, che si articola in una serie di elementi oggettivi cui la legge ricollega la nascita del diritto per il solo dato di fatto che essi vengono ad esistenza, quando ricorrono i presupposti di fatto previsti dalla norma, il proprietario del fondo dominante diviene ope legis titolare della servitu` senza che a tal fine si renda necessario lo svolgimento di qualsivoglia attivita` da parte sua, e a prescindere dalla circostanza che cioe corrisponda o meno all'intento soggettivo della persona cui originariamente appartenevano entrambi i fondi, e quindi indipendentemente dalla volonta` di quest'ultima.

(Il-ġurisprudenza Taljana) *"ha riportato la materia lo fatto oggettivo: cioe` indipendentemente da un'indagine sulla volonta` espressa o tacita dell proprietario diretta alla costituzione della servitu` od almeno alla consapevolezza da parte di esso". 5 "La 'destinazione' effettuata dal proprietario che pone o lascia le cose in uno stato al quale risulta la servitu` viene in considerazione secondo alcuni come mero fatto (Natucci, 176); i piu (Burdese, Deiana, Bianca, Tamburrino-Trattagliano) ritengono tuttavia che si tratti di un atto giuridico non negoziale che postula soltanto*

la presenza, nel soggetto che lo pone in essere, della consapevolezza e della volonta` di porre o lasciare le cose in un determinato stato materiale, essendo irrilevante se in questo modo egli abbia voluto o meno dar vita ad una servitu". (Ara **Cian & Trabucchi Commentario Breve al Codice Civile 13 ed. kumment għal Art. 1062 Kodiċi Ċivili Taljan, paġna 1061** l-ewwel kolonna, l-aħħar paragrafu).

20. Għalhekk biex tiġi stabbilita s-servitu` bid-destinazzjoni tas-sid oriġinali hemm bżonn il-konkors ta' tliet kondizzjonijiet: (a) stat viżibbli u permanenti tal-ħaġa; (b) il-qsim f'żewġ fondi u (ċ) in-nuqqas ta' aġir kontra l-istat ta' fatt.

21. Il-Kodiċi Ċivili għalhekk jipprovdi għall-kostituzzjoni ex lege ta' servitu` korrispondenti għall-istat ta' fatt li jkun hemm qabel il-qasma. M'hemm għalfejn l-ebda rieda negozjali biex tinħoloq is-servitu`, jinħtieġ biss li fl-att ta' qasma ma jkunx hemm dikjarazzjoni kuntrarja li teskludi t-twelid tas-servitu` (ara **Andrea Torrente & Piero Schlesinger, Manuale di Diritto Privato 18th ed. Para 158 paġna 292**).

22. Issa minn dak li għandha quddiemha l-Qorti jirrisulta b'mod mill-aktar ċar li fl-Att tat-trasferiment ma kien hemm ebda esklużjoni f'dan is-sens. Huwa minnu li l-perit Valerio Schembri jixhed li meta staqsa lill-konvenut għalfejn ma sarx dak il-bieb u ma sarx dak iż-żmien "*Qalli, isma' ghax dak kellimt lil min beghtu, qalli se jaghmlu xi tarag minn gewwa, qalli u ma hemmx ghalfejn noqghod naghmel dal-bieb ghall-*

kommun qalli se jsir tarag minn gewwa". Dan il-kliem qalulu dak iż-żmien jew ftit wara (a' fol 55 u tergo).

23. Imma artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili jistipula b'mod ċar li "*it-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos,din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta'waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att".* Għalhekk, ma għandu ebda siwi legali kwalunkwe ħaġa li setgħu ftehmu l-partijiet bi kliem u mhux bil-formalita' li trid il-liġi.

24. Dan ifisser li t-talbiet Attriċi li tassew hemm dritt ta' passaġġ għandhom jintlaqgħu li ma kienx għal dak li ser jingħad hawn taħt.

25. Diġa' ġie aċċennat li l-Kodiċi Ċivili jistabilixxi b'mod ċar li s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn bi preġudizzju għad-dritt ta' servitu' favur it-terz. Bl-istess mod it-terz ma għandu jagħmel xejn li jaggrava jew itaqqal is-servitu'. Pero' kif diġa' ingħad, il-liġi tipprevedi ukoll il-possibbilita' li jitneħħa s-servitu; jekk ma jkunx hemm preġudizzju għat-terz anke jekk dan ikun jimporta l-inkomodu ta' xogħolijiet li jkollu jagħmel it-terz biex jillibera l-fond servjenti mis-servitu'.

26. F'dan ir-rigward issir referenza għal dak li xehed il-perit Valerio Schembri li kien ukoll il-Perit tal-binja oriġinali:

"*Biex nispjega il-part li qeghdha highlighted bl-isfar, li huwa kantuniera ta' fejn kien suppost gie it-tarag li kellu jaghti ghall-access ghall-bejt ta' Axiaq,*

dika ma saritx il-ghaliex is-Sur Sammut niftakar li kien iddiskuta mieghi u qalli li isma' dawn li stante jahbtu ma' xulxin qalli jiena nixtieq nuza l-komun tan-naha l-ohra, jigifieri tal-applikazzjoni l-ohra li ser insemmi, imbaghad jigu jinfdu kollha hemm hekk. B'dan il-mod il-flat li ghandu Axiaq gie akbar u fl-ispazju li kien mohbi fit-tarag dak iz-zmien, gie imbaghad mal-intern ta' dak il-flat." (a' fol 54 tergo).

27. Rigward il-possibilita' ta' aċċess ieħor, il-Perit tal-Qorti jissuġerixxi, li dan l-aċċess ikun jista' jsir mill-kommun u permezz ta' ftuħ ta' bieb mill-istess kommun li jagħti fil-kamra tal-Atturi (a' fol 454 u tergo) (Ara a' fol 456 u 457 indikati mill-Perit tal-Qorti). In kontro-eżami l-Perit Valerio Schembri għid, li dak li qiegħed jipproponi l-Perit tal-Qorti hija soluzzjoni skomda għall-Atturi meta huma diġa' għandhom aċċess minn taraġ intern, direttament mill-flat tagħhom u joħorġu direttament fuq il-bejt tagħhom (a' fol 472). Skont il-Perit tal-Qorti, in eskussjoni u fuq mistoqsija tal-konvenut għid il-garigor esistenti huwa "*tal-istandards accettabbli ta' turgien*" (a' fol 498 tergo).

28. Hawn hekk tajjeb li jingħad li l-Atturi kienu bnew kamra u li għaliha installaw ukoll aċċess permezz ta' speċi ta' garigor li din il-Qorti kellha okkażżjoni tara meta ordnat aċċess fuq il-post (ara fol 622). Dan anke jagħti kredenza dak li xehed il-Perit Schembri, li l-konvenut kien qallu li l-Atturi kellhom jibnu taraġ mingħandhom għal dan il-bejt. Il-Qorti taqbel mal-Perit tal-Qorti li dan huwa garigor pjuttost komdu u xxamplat u li jwassal għal din il-Kamra li jekk jinfetaħ bieb minnha l-Atturi ikollhom

aċċess separat u dirett minn ġo ħwejjiġhom għal fuq il-bejt tagħhom mingħajr il-ħtieġa li jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut. Anzi din il-Qorti tħoss li l-Atturi jkollhom aċċess anqas skomdu minn dak li għandhom issa, għaliex lanqas jeħtieġilhom joqogħdu jgħaddu minn barra biex jirfsu fuq il-bejt tagħhom.

29. Finalment l-awturi josservaw anke fuq skorta ta' l-ermenawtika sentenzjali li "*Nel caso di lite tra i propietari dei fondi, servente o domianante, sulla trasferibilita' della servitu' di passaggio in luogo diverso, la valutazione del guidice di merito…..deve essere globale e comparattivo essendo nella realta' impossibile che qualsiasi nuovo passaggio comporti carretteristiche strutturali e di uso assolutamente identitiche a quelle del percorso anteriore. Pertanato ove quell guidice abbia considerate che, nel complesso, non si e' avuta una diminuzione della comodita' del fondo dominante e si e' eviatato o rimosso, l'aggravio del fondo serviente, o quanto meno, lo si e' ridotto al minimo compatibile con il pieno esercizio della servitu', e cio' abbia considerato con retto ragionamento, la decisione e immune da censure in diritto ed insidindacabile in fatto"* (Ara **Pescatore e Ruperto, Codice Civile Annotato, 7th Ed Giuffre, pg 877**).

30. Issa artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, <u>hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti</u>*

<u>oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha</u>". (Emfażi tal-Qorti).

31. Il-Qorti tifhem li din il-parti tal-liġi bħal donnha tirreferi għall-fatt li tapplika biss fil-każ ta' spostament tas-servitu' fuq xi parti oħra tal-propjeta' tal-fond serventi. Imma din il-Qorti hija tal-fehma li meta l-fond dominanti jkollu fil-propjeta' tiegħu stess li biha jilħaq l-istess għan tas-servitu' inkwistjoni, ma hi ħaġa sewwa xejn li l-fakulta' mogħtija lis-sid fl-artikolu inkwistjoni ma għandhiex issib applikazzjoni anke fil-każ ta' ċirkostanza bħal dik li għandha quddiemha din il-Qorti.

32. Pero' f'dan il-każ, il-Qorti tħss li b'sens ta' ġustizzja, l-ispejjeż kollha biex isir dan iċ-ċaqliq, għandhom jinqasmu bejn il-partijiet. Wara kollox dan ser isir a' benefiċċju tal-konvenut li ser ikun meħlus mis-servitu' ta' passaġġ li atriment qed jostakolah milli jiżviluppa l-bejt tiegħu.

33. Għalhekk wara li din il-Qorti qieset kollox ser tkun qed tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Atturi fid-dawl li ser tintlaqa' it-tieni talba rikonvenzjonali bil-mod kif spjegat aktar 'l fuq.

L-istilliċidju

34. F'dan ir-rigward artikolu 445 tal-kodiċi Ċivili jistipula li *"Kull sid għandu jibni l-bjut tal-bini tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-ġar".* Minn dan l-artikolu jemerġi ċar li l-liġi qed timmira li l-fond tal-ġar għandu jkun meħlus *ab initio* minn servitu' bħal dan.

35. Irid ukoll jittieħed in konsiderazzjoni li fil-każ tal-limitazzjonijiet ta' eżerċizzju ta' servitu' l-prinċipju li jiggwida huwa dak li "*Inoltre l-principju regolatur ta' kull servitu` hu illi jigi meqjus bhala eccezzjoni ghal jedd ta' proprjeta` u ghandu jitqies b'mod restrittiv u fejn hemm dubju dwar il-limiti tas-servitu`, ghandu jinghata tifsira dejqa u zgur mhux kontra l-gid servjenti* (ara fost oħrajn **Sentenza fl-ismijiet Herman Magro et -vs- Mark Anthony Borg et, PA tat-23 Jannar 2004**).

36. Issa fil-każ odjern, kuntrarjament għal dak li ntqal dwar il-kwistjoni tal-passaġġ, din il-Qorti ma temminx li dan is-servitu' kien jesisti mill-bidu indipendentement mill-fatt jekk il-konvenut kienx intebaħ bih jew le. Di fatti anke l-konvenuti jeċċepixxu li dan il-mixi tal-ilma ilu jesisti għal dawn l-aħħar 15-il sena iġifieri żgur mhux meta xtraw. Għalhekk il-Qorti temmen pjenament dak li xehed il-Perit Valerio Schembri fid-dawl tal-osservazzjonijiet tekniċi minnu magħmula li jindikaw, li t-toqba fl-opramorta sabiex jgħaddi l-ilma tax-xita saret wara l-akkwist mill-Atturi.

37. Jirrisulta li l-bejt tal-Atturi huwa ta' bil-ħaqq ogħla minn dak tal-konvenut (ara ritratt a' fol 19 u anke xhieda tal-Perit Valerio Schembri). Jirrisulta ukoll iżda li l-konvenuti bnew kamra wara li xtraw, liema kamra x'aktarx saret mingħajr permess. Dwar il-mixi tal-ilma, il-Perit Valerio Schembri għid li li kieku ma saritx il-Kamra, l-ilma kellu żbokk għal ġewwa l-bitħa (a' fol 57). Dan il-Perit għid ukoll "*li din il-kamra ma ttellghetx taht is-supervizjoni u direzzjoni tieghu u li minn ricerka li ghamel ma jirrizulta li hemm permessi tal-Lanning Authority ghaliha.*" (a' fol 61). Dan il-perit

għid ukoll li *"Huwa fatt maghruf li jekk bennej jahseb ghall-isblokk tal-ilma minn bejt ghall-iehor dan jaghmlu billi jaqta' l-kantun b'mod dritt u jhalli spazju propizju u mhux jara kif b'xi mod jghawwar u jhaffer kif jirrizulta in situ".*

38. Apparti dan, indikazzjoni oħra li t-toqba li minnha jgħaddi l-ilma għal fuq il-bejt tal-konvenut saret taħt il-livell tal-kontrabejt. Dan jindika, li din ma saritx meta kien kostruwit il-wiċċ oriġinali tal-bejt tal-Atturi. Dwar il-mixi tal-ilma il-Perit Valerio Schembri għid li li kieku ma saritx il-Kamra, l-ilma kellu żblokk għal ġewwa l-bitħa (a' fol 57).

39. Il-Qorti temmen li din is-sitwazzjoni ħolquha l-Atturi u l-problema ġabuha b'idejhom meta bnew din il-kamra. Ma jiswa xejn billi għidu li din it-toqba ilha 15-il sena, għaliex jekk dak li sar ma sarx bil-kunsens tal-konvenut u bil-formalitajiet tal-liġi kif spjegat aktar 'l fuq, ilha kemm ilha hemm, ma jiswa xejn ħlief jekk ikun hemm xi xorta' ta' preskrizzjoni akkwiżittiva, li żgur ma hux il-każ.

40. Pero' tajjeb li jinghad li l-Perit Giordano, maħtur mill-Qorti, jinnota, li appartament tlieta huwa aktar għoli mill-bejt tal-appartamenti wieħed u tnejn. Jidher ukoll illi l-qlib tal-bejt fuq appartment numru 3 qiegħed fil-biċċa l-kbira jagħti għal fuq il-bejt tal-appartamenti wieħed u tnejn (a' fol 440). Il-Perit jikkonkludi li l-bejt tal-appartamenti wieħed u tnejn qiegħed jilqa' l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-atturi. B'dana kollu din il-Qorti temmen, li llum qiegħed jiġri hekk il-għaliex bil-bini tal-kamra inkwistjoni, l-Atturi abbusivament iddevjaw l-ilma għal fuq il-bejt tal-konvenut. Dan tant

huwa minnu, li meta wieħed jikkonsidra li huma xtraw fl-2001 u llum għidu li dan l-ilma ilu jiskula għal dawn l-aħħar 15-il sena ifisser li meta xtraw dan l-ilma kien imur x'imkien ieħor.

41. Minħabba dan il-fatt fuq il-kwistjoni tal-istilliċidju u mixi ta' ilma, il-Qorti tista' tieqaf hawn għaliex l-Atturi ma rnexxilhomx jipprovaw li huma jgawdu bil-mod kif trid il-liġi mis-servitu' ta' stilliċidju għal fuq il-bejt tal-konvenut. B'dana kollu il-Qorti xorta ser tagħti l-ordnijiet opportuni, biex din il-kwistjoni tinqatel darba għal dejjem għaliex li ma kellhiex tipprovdi x'għandu jsir tkun qed tħalli problema irriżolta.

42. Il-Qorti ħadet kont ta' dak li qal il-Perit Giordano fil-konklużjonijiet minnu partikulari u cioe; li "*jinqala' il-kuntrabejt eziztenti fil-bejt tal-Atturi u jsir iehor minfloku bil-qlib jaghti lejn ix-xaft li imbaghad jaqbad mal-medda vertikali*" (a; fol 453). Dwar il-piż li ser jiżdied, in eskussjoni jispjega li "*F'dan il-kaz u bis-soluzzjonijiet illi propona l-esponent, ma huwiex previst li ghandu ghalfejn isir ebda rinforz strutturali ulterjuri.*" (a' fol 467). Fi kawlunkwe każ, il-Perit Valerio Schembri in kontro eżami anke jagħmel referenza li biex tkun evitata l-kwistjoni tal-piż u toqol żejjed li jintuża *light weight concrete* li huwa konkos imħallat bil-jablo u b'hekk ma jintefax piż żejjed. (a' fol 479).

43. Għalhekk il-Qorti tirrakomanda anke lill-MEPA li takkomoda dak li qiegħed ikun deċiż minn din il-Qorti anke biex il-partijiet jtemmu darba għal dejjem din il-lite ta' bejniethom.

Decide

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

Tiċħad l-ewwel talba Attriċi għar-raġunijiet fuq imsemmija u għalhekk qed **tilqa’ it-tieni talba rikonvenzjonali** b’dana li qed tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex fi żmien qasir u perentorju ta’ erbgħa xhur (4) xhur jiftħu bieb fil-kamra li għaliha jitilgħu mill-garigor fuq imsemmi b’dan li jkunu jistgħu jaċċedu għal fuq il-bejt tagħhom direttament minflok jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut. B’dana li bl-akkoljiment ta’ din it-talba kull dritt ta’ passaġġ li kellhom l-atturi minn fuq il-bejt tal-konvenut qiegħed ikun itterminat ope sententiam. Ix-xogħolijiet kollha għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-Perit Giordano u f’dan il-każ l-ispejjeż sabiex isiru dawn ix-xogħlijiet għandhom ikunu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Tiċħad it-tieni talba Attriċi b’dana li fid-dawl tal-akkoljiment tat-tieni talba rikonvenzjonali qed tordna lill-Atturi sabiex fi żmien qasir u perentorju ta’ erbgħa (4) xhur jaqilgħu l-kuntrabejt esistenti tagħhom u jsir ieħor minfloku bil-qlib jagħti lejn ix-xaft kif indikat mill-Perit tal-Qorti, li mbagħad jitqabbad mal-medda vertikali. Dawn ix-xogħolijiet għandhom ukoll isiru taħt is-superviżjoni tal-Perit Giordano.

Tilqa’ it-tielet u raba’ talbiet rikonvenzjonali kif ingħad u tawtorizza lill-konvenut rikonvenzjonant li fin-nuqqas li l-Atturi rikonvenzjonati jagħmlu x-xogħolijiet kollha fuq imsemmija, jagħmlu dawn ix-xogħolijiet huma a’

spejjes tal-Atturi rikonvenzjonati ħlief għal dawk in konnessjoni mal-ispostament tal-passaġġ kif jingħad fis-sentenza u dan dejjem taħt is-superviżjoni tal-Perit Giordano li ai fini ta' din it-talba għandu qabel dejjem japprova l-ispejjes u prezzijiet tax-xogħolijiet inkwistjoni.

Fl-aħħar nett fid-dawl ta' dan kollu il-Qorti qed **tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali** inkwantu għad-dritt ta' mogħdija fid-dawl ta' dak provdut f'din is-Sentenza u kwantu għall-ilqugħ tal-ilma stante li dan is-servitu' qatt ma esista.

Spejjes tar-rikors ġuramentat a' karigu tal-Atturi u dawk tal-kontro talba kwantu għal tlieta minn għaxra ($^{3}/_{10}$) għall-konvenut rikonvenzjonant u kwantu għar-rimanenti sebgħa minn għaxra ($^{7}/_{10}$) għall-Atturi rikonvenzjonati.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur