QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' April 2024

Numru 14

Rikors numru 751/2016/1 JZM

Victoria Bonett

v.

Bartolomeo Bonett u martu Nadia Bonett

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti u dwar appell inċidentali imressaq mill-attriċi minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-31 ta' Ottubru, 2019 li permezz tagħha l-konvenuti ġew ordnati jagħalqu numru ta' twieqi u gallarija fil-fond sovrastanti dak tal-attriċi kif ukoll jgħollu ħitan fit-terrazzin.

Daħla

2. B'rikors maħluf tad-29 ta' Awwissu, 2016 l-attriċi Victoria Bonett (l-Attriċi) ppremettiet u talbet is-segwenti:

> 1. Illi r-rikorrenti hija l-ko-proprjetarja tal-fond `Paulvic` fi Triq Dun Karm Birkirkara flimkien mal-intimat Bartolomeo Bonett.
>
> 2. Illi r-rikorrenti tghix u tirrisjedi fl-istess imsemmi fond u cioe` `Paulvic` fi Triq Dun Karm Birkirkara.
>
> 3. Illi permezz ta` kuntratt pubbliku datat it-3 ta` Settembru 1998 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon r-rikorrenti (flimkien ma` zewgha llum mejjet) trasferixxew a favur l-intimat binhom Bartolomeo Bonett is-sular ta` fuq id-dar proprjeta` tar-rikorrenti u cioe` Paulvic fi Triq Dun Karm Birkirkara biex b`hekk l-intimat Bartolomeo Bonett sar il-proprjetarju ta` `Il-Girna`, fi Triq Dun Karm Birkirkara
>
> 4. Illi f`dawn l-ahhar granet ir-rikorrenti nnotat lill-intimati jew haddiema ohra li b`ordni tal-intimati jew min minnhom bdew jaghmlu xogholijiet ta` kostruzzjoni fuq l-imsemmija proprjeta` `Il-Girna`, fi Triq Dun Karm Birkirkara b`dan li diga` infethu twieqi u aperturi fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti kif ukoll is-servitujiet gia ezistenti gew gravati u mizjuda bir-rizultat li l-proprjeta` tar-rikorrenti giet imtaqqla b`aktar servitujiet.
>
> 5. Illi jirrizulta car mill-istess bini u kostruzzjoni li qed issir li hemm intiz li jinfethu aktar twieqi u aperturi fuq il-proprjeta` tarrikorrenti, liema twieqi u aperturi ser ikomplu jtaqqlu l-proprjeta` taghha b`servitujiet godda jew aktar pezanti kif ukoll ser ifixkluha mid-dritt tad-dawl li prezentement tgawdi fuq il-proprjeta` taghha.
>
> 6. Illi jirrizulta wkoll l-istess intimati ghandhom intenzjoni wkoll li juzaw is-servizzi ta` komunikazzjoni prezenti inkluz izda mhux limitatament tal-kanen tal-ilma, x-shaft u servizzi ohra bir-rizultat ukoll li l-proprjeta` tar-rikorrenti ser tkompli tkun imtaqqla b`aktar servitujiet.
>
> 7. Illi sabiex ir-rikorrenti tispjega ahjar is-sitwazzjoni prezenti qieghda tannetti 3 ritratti (mmarkati bhala Dok. X1 – X3) li juru whud mill-komunikazzjonijiet prezenti u li huma intizi li jintuzaw mill-intimati ghas-sulari godda li tilghin (meta prezentement jintuzaw biss mill-proprjetajiet kif kienu qabel ma bdew ix-xogholijiet) kif ukoll uhud mill-gallarijiet u twieqi li nfethu fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti. Kif jidher minn Dok. X2 jirrizulta li hemm intiz li jkun hemm terazzin fuq is-sular jew sulari l-godda,

liema terazzin ser ikun jaghti fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti u konsegwentement jiggrava l-proprjeta` taghha b`aktar servutijiet. […]

12. Illi r-rikorrenti kienet tgawdi wkoll mid-dritt ta` aerial tat-television fuq il-proprjeta` tal-intimat (l-ghola bejt qabel ix-xogholijiet in kwistjoni) u tank tal-ilma izda dawn gew arbitrarjament maqlughin mill-intimati jew min minnhom b`mod unilaterali u minghajr il-kunsens jew lapprovazzjoni tar-rikorrenti.

13. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellha ebda ghazla hlief li tipprocedi bil-kawza odjerna sabiex il-proprjeta` taghha terga` tigi ripristinata ghall-istat li kienet qabel ma bdew tali xogholijiet u fuq kollox sabiex l-istess proprjeta` taghha tkun libera minn kull forma ta` servitujiet godda u / jew aktar pezanti fuq l-istess proprjeta` taghha b`dan li jkollha wkoll l-istess ammont ta` dawl u prospett li kellha qabel ma bdew l-imsemmija xogholijiet.

Ghaldaqstant ighidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista` tkun necessarja :

1. Tiddikjara li x-xogholijiet li saru mill-intimati jew min minnhom fil-proprjeta` taghhom saru illegalment u b`mod li jilledu ddrittijiet tar-rikorrenti fuq il-proprjeta` taghha u cioe` PaulVic, Triq Dun Karm Birkirkara.

2. Tiddikjara li x-xogholijiet intizi li jsiru fis-sulari l-godda huma llegali u f`kaz li jigu fattwati jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti.

3. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandha d-dritt li jkollha aerial tat-television kif ukoll tank tal-ilma fuq l-ghola bejt jew sular tal-proprjeta` in kwistjoni.

4. Tikkundannahom sabiex f`terminu qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jitnehhew it-twieqi, aperturi u kull parti mill-kostruzzjoni li saru minnhom u / jew minn nies inkarigati minnhom li b`xi mod ixekklu, jtaqqlu jew jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti u tad-drittijiet li tezercita fuq il-proprjeta` taghha sabiex il-proprjeta` tal-istess rikorrenti terga` tigi ripristinata ghall-istat li kienet qabel ma bdew l-imsemmija xogholijiet, u dan taht is-sorveljanza ta` periti nominandi.

5. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas, tezegwixxi hi direttament tali xogholijiet taht is-sorveljanza tal-istess periti nominandi, a spejjez tal-intimati b`dan li l-istess rikorrenti tigi awtorizzata taccedi lproprjeta` tal-intimati ghal tali skop, bl-assistenza tal-Pulizija jekk ikun ilkaz.
Bl-ispejjez inkluz tal-mandat ta`inibizzjoni fl-ismijiet premessi kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

3. B'risposta maħlufa ppreżentata fit-2 ta' Novembru, 2016 il-konvenuti Bartolomeo u Nadia konjuġi Bonett (il-Konvenuti) laqgħu għat-talbiet attriċi billi resqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

1. Illi preliminarjament Nadia Bonett ma hiex legittima kontradittur f`dan il-kaz stante li kif ammess minn l-attrici stess hija koproprjetarja ma` l-intimat Bartholomew Bonett biss.

2. Illi apparti li l-intimat Bartolomew Bonett huwa ko-propjetarju ma` ommu tal-fond Paulvic fi Triq Dun Karm, Birkarkara, huwa wkoll sid assolut tas-sular ta` fuq din l-istess proprjeta`, liema sular huwa msemmi bhala `Il-Girna`.

3. Illi meta gie trasferit lilu dan is-sular ma tnizzel l-ebda inibizzjoni fuqu li hu ma jistax jizviluppa l-arja. Fil-fatt l-unika kundizzjoni li tnizzlet fil-kuntratt kienet li l-intimat ma jistax ibigh lil terzi dan il-fond.

4. Illi r-rikorrenti fil-fatt zviluppa l-arja tal-proprjeta` tieghu.

5. Illi huwa ma fetah l-ebda apertura jew tieqa li taghti fuq ilfond tar-rikorrenti u dan peress li kull apertura li nfethet infethet fuq ilproprjeta` tieghu stess.

6. Illi apparti dan, l-esponenti ghandu d-dritt li jaghmel aperturi ghal barra u dan skont l-artikolu 426 tal-Kap. 16 li jghid: "Meta s-sulari ta` dar ikunu ta` diversi sidien, kull wiehed missidien jista`, fil-hajt ta` barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b`daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta` dak il-hajt."

7. Illi l-intimat ghandu l-permessi kollha mehtiega biex jaghmel dan ix-xoghol liema permessi inghataw stante li nzammu d-distanzi regolamentari kollha. Ghalhekk lanqas ma hu l-kaz li l-esponenti ser ifixkel xi dritt ta` dawl tar-rikorrenti.

8. Illi rigward is-servizzi huwa ghandu dritt juza dawn is-servizzi.
[...]

10. Illi ma hu veru xejn li l-attrici kienet tgawdi mid-dritt ta` aerial tat-television fuq il-proprjeta` ta` l-intimat u ta` tank tal-ilma u li dawn gew maqlughin.

11. Illi l-attrici rrikorriet ghal din il-kawza biss sabiex tivvessa u ghawi minn zewg ulied ohra taghha u dan stante li din il-kawza hija wahda nfondata fil-fatt u fid-dritt. 12. Ghaldaqstant it-talbiet ta` l-attrici ghandhom jigu michuda kollha bl-ispejjez kontra taghha inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni.

4. B'digriet tat-28 ta' Ġunju, 2018 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (l-Ewwel Qorti), għar-raġunijiet hemm mogħtija, ċaħdet talba tal-konvenuti sabiex tiżdied eċċezzjoni tal-improponibilità tal-kawża.

5. B'digriet tal-4 ta' Ġunju, 2019 l-Ewwel Qorti, għar-raġunijiet hemm mogħtija, ċaħdet talba tal-konvenuti għall-ħatra ta' periti addizzjonali.

6. B'sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2019 l-Ewwel Qorti, għar-raġunijiet hemm mogħtija, ddeċidiet il-kawża kif isegwi:

> "Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari.
>
> Tilqa` parzjalment l-eccezzjonijiet l-ohra.
>
> Riferibbilment ghall-ewwel talba, tiddikjara illi bil-fatt li l-konvenuti fethu twieqi godda fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular fuq wara tal-bini taghhom, kif ukoll bil-fatt illi fil-livell tat-tieni sular tal-bini taghhom fethu gallerija saret lezjoni tad-drittijiet ta` propjeta` tal-attrici.
>
> Riferibbilment ghat-tieni talba, tiddikjara li l-attrici ghandha jedd skont il-ligi illi titlob li jigu nalzati mill-konvenuti l-hitan tat-terrazzin fuq in-naha ta` wara tal-binja taghhom fil-livell tat-tielet u tar-raba` sular, kif ukoll il-hitan tal-bitha interna illi bnew il-konvenuti hdejn il-bokka tax-xaft tal-attrici.
>
> Tichad it-tielet talba.
>
> Riferibbilment ghar-raba` talba :
>
> 1. Tordna lill-konvenuti sabiex sa zmien tliet xhur mil-lum jaghlqu u jimbarraw ghas-spejjez taghhom it-twieqi kollha li fethu fuq wara tal-binja fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular, kif ukoll illi fl-istess zmien jaghlqu u jimbarraw il-gallerija li ghamlu fil-livell tat-tieni sular tal-bini taghhom, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.
>
> 2. Tordna lill-konvenuti sabiex sa zmien tliet xhur mil-lum ighollu ghas-spejjez taghhom il-hitan tat-terrazzin fuq in-naha ta` wara tal-binja taghhom fil-livell tat-tielet u tar-raba` sular sa gholi ta` metru u tmenin centimetru (1.8 metri) mil-livell tal-istess terrazzin, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

> 3. Tordna lill-konvenuti sabiex sa zmien tliet xhur mil-lum jghollu ghas-spejjez taghhom il-hitan tal-bitha nterna illi bnew hdejn il-bokka tax-xaft tal-attrici sa gholi ta` metru u tmenin centimetru (1.8 metri) mil-livell tal-bitha, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.
>
> Riferibbilment ghall-hames talba, fl-eventwalita` li l-konvenuti jonqsu milli jezegwixxu fit-terminu lilhom prefiss ix-xogholijiet kollha li kienu ordnati skont il-provvediment dwar ir-raba` talba, tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel hi jew tqabbad hi lil min jaghmel ix-xoghol kollu ordnat a spejjez tal-konvenuti taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.
>
> Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha relatati mas-supervizjoni tax-xogholijiet kollha li jkun jehtieg jaghmel il-Perit Mario Cassar b`ezekuzzjoni tas-sentenza tal-lum.
>
> Tordna li l-ispejjez kollha l-ohra tal-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-attrici u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti."

7. Il-konvenuti ħassewhom aggravati mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u b'rikors tad-19 ta' Novembru, 2019, għar-raġunijiet hemm mogħtija, interponew appell minnha kif ukoll minn żewġ digrieti mogħtija mill-Ewwel Qorti kif fuq imsemmi.

8. B'risposta tas-17 ta' Jannar, 2020 l-attriċi appellata, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed topponi għall-appell interpost mill-konvenuti, filwaqt li ressqet ukoll appell inċidentali.

9. L-appell u l-appell inċidentali ġew appuntati għas-smigħ. Fis-seduta miżmuma minn din il-Qorti fit-23 ta' Jannar, 2024 l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li ma għandhomx xi jżiedu mal-atti, u l-appell u l-appell inċidentali tħallew għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Appell Prinċipali.

10. Permezz tal-appell tagħhom il-konvenuti resqu diversi aggravji.

11. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħditilhom it-talba sabiex iresqu eċċezzjoni ulterjuri dwar l-improponibilità tal-azzjoni attriċi. Jgħidu illi waqt l-aċċess miżmum mill-perit legali u mill-perit tekniku rriżultalhom illi fil-fond tal-attriċi fil-pjan terran kien hemm numru ta' illegalitajiet li la kienu awtorizzati mill-awtoritajiet kompetenti u lanqas mill-konvenut li għandu sehem indiviż mill-fond fil-pjan terran. Jgħidu illi "skoprew" li l-attriċi qed tagħmel użu illegali mill-fond PaulVic peress illi illegalment ikkonvertiet garaxx f'salott, kamra tal-ikel u kċina. Jgħidu illi għalhekk l-azzjoni attriċi hija improponibbli peress li skont il-konvenuti "min qed jaghmel uzu illegali ta' fond ma jistax jitlob il-protezzjoni tal-ligi u jellega li qed jigu leżi d-drittijiet tieghu minhabba uzu jew xoghol li allegatament qieghed isir b'mod illegali." Jgħidu li għalhekk il-kawża promossa mill-attriċi hija "ibbazata fuq kawza illeċita". Jagħmlu referenza għall-artikoli 987 u 990 tal-Kodiċi Ċivili u jsostu illi l-azzjoni attriċi hija illeċita u improponibbli.

12. L-attriċi tilqa' għal dan l-aggravju billi *inter alia* tgħid illi huwa totalment irrilevanti għal-liema skop qed jintuża l-fond tagħha għaliex il-

mertu tal-kawża huwa dikjarazzjoni fuq il-fond tal-konvenuti u dikjarazzjoni illi proprjetà qed ittaqqal is-servitujiet li kien hemm eżistenti. Illi l-lanjanza tal-konvenuti kellha semmai titressaq quddiem l-awtoritajiet kompetenti. Tgħid illi *nonostante* li l-aċċess kien ilu li sar, il-konvenuti stennew sakemm l-attriċi għalqet il-provi tagħha sabiex resqu t-talba għall-eċċezzjoni ulterjui li ġiet rifjutata mill-Ewwel Qorti.

13. Fid-digriet appellat tat-28 ta' Ġunju, 2018 l-Ewwel Qorti fissret illi kienet qed tiċħad it-talba għall-preżentata ta' eċċezzjoni ulterjuri peress li b'dak li kienu qegħdin jitolbu li jagħmlu l-konvenuti joħroġ 'il barra mill-parametri tal-azzjoni attriċi, irrispettivament minn dak li sabu waqt l-aċċess. Qalet l-Ewwel Qorti illi jekk minnu dak li jallegaw il-konvenuti, ma jsegwiex illi għandhom jedd li jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri imma li min-naħa tagħhom jipproponu azzjoni *ad hoc* kontra l-attriċi dwar l-allegata illegalità. Fissret illi ma sabitx ness legali bejn l-eċċezzjoni ulterjuri li talbu li jressqu l-konvenuti mal-azzjoni kif tentata mill-attriċi.

Ikkunsidrat;

14. Din il-Qorti eżaminat ir-rikors tal-konvenuti tat-23 ta' April 2018[1] u rat illi l-unika raġuni li resqu f'dak ir-rikors kienet illi waqt l-aċċess "kien jidher ċar" li l-attriċi kienet qed tagħmel użu illegali mill-fond tagħha u li

[1] Fol. 43

"min jagħmel uzu mill-fond b'mod illegali ma jistax jitlob il-protezzjoni tal-ligi u jallega li qed jigu lezi d-drittijiet tieghu". Għal dik ir-raġuni talbu l-awtorizzazzjoni tal-Ewwel Qorti "sabiex iressqu l-eccezzjoni ta' l-improponibilità tal-azzjoni tal-attrici".

15. Fir-rikors tal-appell tagħhom il-konvenuti jgħidu illi qed jappellaw minn dak id-digriet u jridu jressqu eċċezzjoni ulterjuri għaliex skonthom l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq kawża illeċita fit-termini tal-artikoli 987 u 990 tal-Kap. 16. Il-konvenuti mhux qed jgħidu s-sewwa. Imkien fir-rikors tagħhom tat-23 ta' April, 2018 ma semmew li riedu jressqu l-eċċezzjoni li l-kawża attriċi kienet dwar obbligazzjoni milquta minn kawża illeċita. It-talba tagħhom kienet msejsa unikament fuq il-pretest li l-attriċi kellha fil-fond tagħha użu mhux kopert bil-permessi tal-iżvilupp u allura, skont il-konvenuti, l-attriċi ma kellhiex jedd titlob li jitneħħew servitujiet magħmula mill-konvenuti. Mhux mogħti lill-konvenuti appellanti li issa jressqu raġunijiet ġodda mhux imsemmija fir-rikors tat-23 ta' April, 2018 fl-appell mid-digriet tar-riġett ta' dak ir-rikors.

16. L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellani qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

17. Permezz tat-<u>tieni aggravju</u> tagħhom il-konvenuti appellanti qed jilmentaw minn żewġ digrieti tal-Ewwel Qorti tal-14 ta' Mejju, 2019 u tal-4

ta' Ġunju, 2019 rispettivament li permezz tagħhom ċaħdet it-talba tal-konvenuti għan-nomina ta' periti addizzjonali.

18. L-Ewwel Qorti kienet innominat perit legali u perit tekniku li ppreżentaw relazzjoni peritali waħda. Permezz tal-ewwel digriet ċaħdet it-talba fejn jirrigwarda l-perit legali filwaqt li permezz tat-tieni digriet ċaħdet it-talba fir-rigward tal-perit tekniku. Fid-digriet tal-4 ta' Ġunju, 2019 l-Ewwel Qorti qieset illi ma hemmx ħtieġa ta' periti tekniċi addizzjonali peress li l-kwistjonijiet li tqajmu mill-konvenuti fin-nota/talba tagħhom ma kienux daqstant ta' natura teknika imma ta' natura legali li setgħu jiġu trattati f'nota ta' sottomissjonijiet. Il-konvenuti jgħidu li ħassewhom aggravati b'dak id-digriet peress li skonthom il-ħatra ta' periti addizzjonali kienet meħtieġa minħabba konstatazzjonijiet tekniċi errati da parti tal-perit tekniku. Jgħidu illi mhux minnu li r-raġunijiet li kienu resqu in sostenn tat-talba tagħhom għal perizja perizjuri ma kinux ta' natura teknika.

19. Min-naħa tagħha l-attriċi appellata tgħid illi l-Ewwel Qorti kienet ġustifikata li tiċħad it-talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Tgħid illi l-konvenuti kellhom l-opportunità li jindirizzaw il-punti minnhom imqajma fl-eskussjoni tal-perit tekniku kif fil-fatt għamlu; kif ukoll li resqu s-sottomissjonijiet fir-rigward fin-nota' ta' sottomissjoni. Tgħid illi l-ħatra ta' perizja addizzjonali kienet ser isservi biss sabiex il-proċeduri jitwalu inutilment.

Ikkunsidrat;

20. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni illi ma kien hemm l-ebda xkiel li l-konvenuti jappellaw mid-digriet dwar iċ-ċaħda ta' periti addizzjonali fiż-żmien li ngħata lura fis-sena fis-sena 2019. Skont **Artikolu 229 (2) (a) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** digriet li jiċħad talba għal ħatra ta' periti addizzjonali jista' jiġi appellat qabel is-sentenza definittiva.

21. Skont **Artikolu 674 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** il-qorti "tista'" fuq talba ta' parti jew oħra tgħaddi għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Ma jissemma xejn x'inhuma l-kriterji li għandha ssegwi l-qorti fl-akkoljiment jew fir-riġett tat-talba. In-nomina ta' periti addizzjonali ma hix obbligatorja iżda fakoltativa.

22. Dan ma jfissirx illi d-deċiżjoni tal-Qorti hija insindakabbli. Bħal fil-każ ta' kull deċiżjoni oħra ta' Qorti tal-ewwel grad, il-Qorti tal-Appell, fuq appell minn digriet ta' ċaħda bħal dak, ma tiddisturbax id-diskrezzjoni użata mill-Ewwel Qorti ħlief għal raġunijiet serji u meta jkun jirriżultalha illi dik id-diskrezzjoni ma ġietx użata sewwa, jew li ġie arrekat preġudizzju serju lill-parti li talbitha. (**Maria Azzopardi v. Lewis Zammit** – Appell Superjuri – 14 ta' Diċembru, 1959).

23. Illi qabel mal-Ewwel Qorti ddeċidiet it-talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali tat il-fakoltà lill-partijiet illi jeskutu lill-perti tekniku. Iż-żewġ partijiet użufruwew ruħhom minn dik il-fakoltà tant illi b'nota tal-25 ta' Marzu 2019[2] il-konvenuti resqu dsatax-il domanda lill-perit tekniku illi rrispondihom bil-miktub b'nota tat-2 ta' April, 2019.[3]

24. L-Ewwel Qorti talbet ukoll lill-konvenuti sabiex b'nota juru lill-Qorti l-ilmenti tekniċi li riedu jressqu quddiem il-periti tekniċi addizzjonali. Il-konvenuti ottemperaw ruħhom u b'nota ppreżentata fil-15 ta' Mejju, 2019 elenkaw ir-raġunijiet għaliex ressqu dik it-talba. B'digriet mogħti fis-seduta tal-4 ta' Ġunju, 2019 l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba billi qieset illi "ma hemmx htiega ghal hatra ta' periti teknici addizzjonali billi l-kwistjonijiet li jissemmew fin-nota tal-konvenuti mhumiex daqstant ta' natura teknika izda jinvolvu materji strettament legali, li jistgħu jiġu trattati ampjament f'nota ta' osservazzjonijiet."

25. Din il-Qorti eżaminat ir-raġunijiet li ressqu l-konvenuti in sostenn tat-talba tagħhom u taqbel mal-Ewwel Qorti illi l-kwistjonijiet hemm imsemmija ma humiex strettament ta' natura teknika iżda li jistgħu jiġu trattati f'nota ta' osservazzjonijiet.

---

[2] Fol. 177 et. seq.
[3] Fol. 179 et. seq.

26. Ir-raġunijiet mogħtija mill-konvenuti għaliex qiesu li kien meħtieġ opinjoni teknika addizzjoni huma tista' tgħid kollha relatati mar-risposti li l-perit tekniku ta fl-eskussjoni tiegħu. Fil-qosor huma s-segwenti: (i) illi għall-mistoqsija kif wasal għall-konklużjoni li ż-żewġ rappreżentazzjonijiet li għamlet l-attriċi fl-applikazzjoni tal-iżvilupp kienu validi huwa rrisponda li l-permess joħroġ 'save third party rights'; (ii) illi l-perit tekniku rrisponda li mill-atti ma kienx jirriżulta li l-konvenut huwa wkoll sid tal-fond tal-attriċi meta fil-fatt dan jirriżulta mill-atti; (iii) illi meta mistoqsi jekk ikkunsidrax illi d-dikjarazzjoni li kien għamel il-konvenut mal-MEPA li huwa sid il-fond tal-attriċi "ma kienet ser tagħmel l-ebda differenza għall-approvazzjoni tal-permess" huwa stqarr li kkonsidra kollox iżda ma speċifikax x'ikkonsidra; (iv) mistoqsi fl-eskussjoni jekk hux minnu li fil-pjanti oriġinali l-pjan terran kien jikkonsisti f'garaxx ta' zewg karrozzi iżda li qed jintuża bħala parti mir-residenza u mhux skont il-pjanti, il-perit tekniku rrisponda illi l-użu tal-pjan terran ma kienx ser jinfluwenza l-konklużjonijiet tekniċi; (v) mistoqsi x'rilevanza għandu l-fatt li l-iżvilupp jikkonsisti f'erba' units residenzjali jekk il-konvenut għandu dritt li jiżviluppa l-proprjetà tiegħu rrisponda illi kellhom jiġu kkusidrati fatturi oħra mingħajr ma speċifika dawn il-fatturi x'kienu. (vi) il-konvenuti ma jaqblux mal-perit tekniku fejn qal illi kull apertura addizzjonali tagħti lok għal introspezzjoni meta skont il-konvenuti fl-ewwel sular diġà kien hemm gallarija eżistenti u l-gallarija li nfetħet fit-tieni sular infetħet fuq dik ta' taħtha. (vii) illi mhux minnu dak li qal il-perit tekniku illi s-sistema tad-dranaġġ tal-konvenuti ġiet konnessa mas-sistema preżenti tal-proprjetà tal-attriċi; (viii) ma jaqblux mal-perit

tekniku illi nbnew żewġ gallariji għaliex fil-fatt kien hemm gia gallarija; (ix) il-perit tekniku ma weġibx fl-eskussjoni meta mistoqsi dwar il-pajpijiet tad-dranaġġ li jagħtu fuq il-bitħa ta' wara tal-proprjetà tal-attriċi.

27. Jekk tagħsarhom dawn ir-raġunijiet huma kollha diretti lejn l-apprezzament tal-provi aktar milli konsiderazzjonijiet prettament ta' natura teknika illi l-Qorti jeħtiġilha l-assistenza ta' espert fil-materja. Din il-Qorti, bħal l-Ewwel Qorti qabilha, tqis illi r-raġunijiet kollha li ressqu l-konvenuti ma jiġġustifikawx u ma jinneċessitawx il-ħatra ta' periti addizzjonali. Dwar xi domanda li skont il-konvenuti ma saritx risposta għaliha mill-perit tekniku waqt l-eskussjoni, kulma riedu jagħmlu l-konvenuti huwa li jitolbu lill-Ewwel Qorti tattira l-attenzjoni tal-perit tekniku għal dan in-nuqqas u jingħata żmien sabiex jirrispondi. Fi kwalunkwe każ ma jirriżultax li d-domanda li ma saritilix risposta timmerita perizja addizzjonali.

28. Għalhekk tqis illi fiċ-ċaħda tat-talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali l-Ewwel Qorti użat id-diskrezzjoni korrettement.

29. It-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

30. Permezz tat-<u>tielet aggravju</u> tagħhom il-konvenuti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenuta Nadia Bonett li ma hix

leġittimu kontradittur nonostante li l-perit legali kkonkludiet li kellha tiġi milqugħa. Jgħidu illi ġie ppruvat illi l-proprjetá ma hix tal-komunjoni tal-akkwisti tal-konvenuti imma hi parafernali tal-konvenut għaliex kienet ġiet donata lilu mill-ġenituri tiegħu qabel ma l-konvenuti żżewġu. Jgħidu illi ma kenitx korretta l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat illi l-iżvilupp sar miż-żewġ konjuġi konvenuti flimkien u li allura l-konvenuta għandha tirrispondi wkoll għad-domandi attriċi. Jgħidu li l-iżvilupp li sar ma jammontax għall-frott kontemplat f'Artikolu 1320 (b) tal-Kap. 16 kif qalet l-Ewwel Qorti.

31. L-attriċi taqbel mar-raġunijiet li waslu lill-Ewwel Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat;

32. Fil-kunsiderazzjoni tagħha li wassluha tiċħad din l-eċċezzjoni, l-Ewwel Qorti qalet illi l-kwistjoni li għandha quddiemha ma hix il-proprjetá tal-fond mertu tad-donazzjoni u tal-arja sovrapposta dak il-fond iżda l-iżvilupp tal-arja tal-istess sabiex fiha kienu kostruwiti erba' appartamenti. Ikkunsidrat illi mill-provi kien jirriżulta illi l-iżvilupp tal-arja ma sarx mill-konvenut waħdu iżda mill-konvenuti flimkien. Qieset għalhekk illi l-iżvilupp kien jikkostitwixxi "frottijiet" tal-beni tal-komunjoni *ai termini* tal-Artikolu 1320 (b) tal-Kap. 16 u li allura l-konvenuta kienet ukoll leġittimu kontradittur.

33. Dwar dan it-tielet aggravju din il-Qorti tibda billi tgħid li sabiex jiġi stabbilit jekk konvenut hux leġittimu kontradittur jeħtieġ qabel xejn li naraw ix-xorta tal-azzjoni esperita mill-attriċi. Eżerċizzju li jinneċessita l-aċċertament, fuq il-bażi tal-*petitum,* tar-riżultat li l-attriċi qed tfittex bl-azzjoni minnha promossa. (**Av. Antoine Naudi noe. v. John Abela Ltd.** – Qorti tal-Appell (kompetenza inferjuri) – 2 ta' Ottubru, 2009; **Shahzad Gill v. Kunsill għall-Infermiera u Qwiebel Malta** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Frar, 2024). Fis-sewwa dan huwa eżami li Qorti għandha tagħmel qabel tisma' u tiddeċiedi kull kawża li jkollha quddiemha billi tara n-natura vera u l-indoli tal-azzjoni ppreżentata (**Fairbet Ltd et. v. Malta Gaming Authority -** Qorti ta-Appell - 4 ta' Mejju, 2022). It-tifsira ċara u sewwa tal-oġġett tal-kawża għandha titnissel sewwa mill-att li permezz tiegħu jkunu nbdew il-proċeduri u mhux minn xi kjarifika li ssir mill-parti fil-mori tal-kawża (**Raymond Bezzina v. Anthony Galea** - Qorti tal-Appell - 30 ta' Marzu, 1998; **Vincent Ciappara et. v. Nazzareno sive Reno Bartolo et.** – Qorti tal-Appell – 15 ta' Novembru, 2023).

34. Permezz tar-rikors ġuramentat promotur l-attriċi ppremettiet fir-raba' premessa tagħha illi kienet innotat lill-konvenuti jew ħaddiema b'ordni tal-konvenuti, li bdew jagħmlu xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tal-konvenut "b'dan li digà nfetħu twieqi u aperturi fuq il-proprjetà tar-rikorrenti kif ukoll is-servitujiet eżistenti ġew gravati u miżjuda bir-riżultat li l-proprjetà tar-rikorrenti ġiet imtaqqla b'aktar servitujiet". Fil-ħames premessa tgħid illi mill-mod kif kienu qed isiru x-xogħlijiet kien jidher ċar

li "hemm intiż li jinfetħu aktar twieqi u aperturi fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, liema twieqi u aperturi ser ikomplu jtaqqlu l-proprjetà tagħha b'servitujiet ġodda jew aktar peżanti kif ukoll ser ifixxkluha mid-dritt tad-dawl li preżentement tgawdi fuq il-proprjetà tagħha."

35. Imbagħad fost it-talbiet tagħha nsibu li l-attriċi talbet lill-Qorti "1. Tiddikjara li x-xogħlijiet li saru mill-intimati jew min minnhom fil-proprjetá tagħhom saru illegalment u b'mod li jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-proprjetà tagħha ...." u "2. Tiddikjara li x-xogħlijiet intiżi li jsiru fis-sulari l-ġodda huma illegali u f'każ li jiġu fattwati jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti".

36. Huwa aċċettat anke mill-attriċi illi l-fond li fih sar l-iżvilupp, li l-Ewwel Qorti sabet li huwa leżiv tad-drittijiet tal-attriċi, huwa proprjetà parafernali tal-konvenut waħdu inkwantu ommu l-attriċi u missieru, llum mejjet, kienu tawh b'titolu ta' donazzjoni s-sular sovrappost dak tal-attriċi bl-arja b'kollox. Dan tistqarru ċar u tond l-attriċi fit-tielet premessa fir-rikors promotur tagħha. L-atti juru illi l-konvenuta ma hix is-sid tal-fond inkwistjoni fejn sar l-iżvilupp.

37. Huwa għalhekk rilevanti għad-determinazzjoni tat-tielet aggravju li jiġi stabbilit ix-xorta tal-azzjoni attriċi b'mod partikolari jekk hix waħda possessorja jew petitorja. L-attriċi tgħid ċar u tond fir-rikors promotur illi bl-iżvilupp fil-fond sovrastanti, b'mod partikolari l-ftuħ ta' twieqi u ħolqien ta' gallariji, inħolqu servitujiet ġodda jew aggravaw dawk li ġia kien hemm.

Titlob dikjarazzjoni li dawn ix-xogħlijiet "jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-proprjetà tagħha." L-azzjoni attriċi għalhekk hi dik magħrufa bħala l-**Actio Negatoria Servitutis** li hija waħda mill-azzjonijiet petitorji li tmiss lill-proprjetarju sabiex jissalvagwardja l-proprjetà tiegħu. Bħala bażi tagħha hemm li l-attur li jesperimentaha jeħtieġlu juri illi hu għandu d-dritt tal-proprjetà. (**Giuseppe Falzon et. v. Antonio Degiorgio** – Qorti tal-Appell – 20 ta' Diċembru, 1946; **Carmelo Mercieca v. Emmanuele Sant** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Lulju, 1968). F'dan ir-rigward huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-attriċi hija ko-proprjetarja tat-terran mertu tal-kawża.

38. Dwar kontra min tali azzjoni għandha tiġi esperita jingħad hekk minn awtorità *in materia*:

> "L'*azione negatoria* e' concessa al proprietario di un bene al fine di ottenere l'accertamento dell-inesistenza di diritti reali vantati da tezi sul bene stesso, oltre che – nell'ipotesi in cui le relative pretese si siano tradotte nella realizzazzione di opere e/o nel compimento di atti corrispondenti all'esercizio di detti diritti – la condanna alla rimozione di dette opere ed alla cessazione delle molestie e turbative poste in esse, nonche' al risarcimento del danno.
>
> In considerazione del suo carattere 'reale', l'*actio negatoria servitutis* <u>va promossa nei confronti del proprietario del preteso fondo dominante</u>.[4]" (**Manuale di Diritto Privato** – Torrente & Schlesinger – 26th Edit. - 2023 - paġ. 311)**.**[5]

39. Applikati l-ġurisprudenza u l-insenjamenti għall-kawża odjerna, il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna huwa s-sid tal-fondi sovrastanti l-fond tal-attriċi. L-attriċi stess tiddikjara fir-rikors promotur illi d-donazzjoni

[4] Sottolinear ta' din il-Qorti.
[5] ara wkoll **Darmanin v. Camilleri** – Prim'Awla – 3 ta' Ġunju, 2004

li kienu għamlu hi u d-defunt żewġha saret biss lil binha l-konvenut. Għalhekk jekk id-donazzjoni saritx qabel jew wara ż-żwieġ tal-konvenuti xejn ma hu rilevanti għall-finijiet tad-determinazzjoni dwar min għandu l-leġittimazzjoni passiva fil-kawża odjerna.

40. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti illi għaliex l-iżvilupp seħħ fil-bini parafernali tal-konvenut matul iż-żwieġ allura għandu jitqies bħala frott tal-komunjoni tal-akkwisti ma hix konsiderazzjoni li din il-Qorti tista' taqbel magħha. Salv prova kuntrarja, min għandu l-proprjetà ta' fond għandu wkoll il-proprjetà sovrastanti. Jekk l-iżvilupp li sar fuq il-fond parafernali tal-attur sar bi flus tal-komunjoni, li jista' jingħad huwa illi l-komunjoni tal-konvenuti hija kreditriċi tal-assi parafernali tal-konvenut; imma mhux li l-iżvilupp sar jappartjeni lill-konjuġi bħala frott tal-komunjoni.

41. Tqis għalhekk illi dan it-tielet aggravju tal-konvenuti huwa fondat u qed jiġi akkolt b'dan illi l-Qorti qed tiddikjara li l-konvenuta appellanti ma hix leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna u qed tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

42. Permezz tar-<u>raba' aggravju</u> tiegħu l-konvenut jgħid illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet illi huwa fetaħ aperturi u terrazzini għal fuq il-proprjetà tal-attriċi. Jgħid illi la fetaħ twieqi fuq wara tal-binja jagħtu fuq il-bitħa tal-attriċi u lanqas fetaħ twieqi fuq il-bitħa nterna. Jgħid li dan huwa faċilment verifikabbli minn titwila lejn ir-ritratti li ħa l-perit tekniku

waqt l-aċċess. Jgħid illi l-perit tekniku kien żbaljat meta kkonkluda li saru aperturi li jagħtu fuq il-bitħa tal-attriċi fuq in-naħa ta' wara tal-binja kif ukoll fuq il-bitħa interna. Jilmenta illi bir-rapport tal-perit tekniku ġiet indotta fl-iżball l-Ewwel Qorti.

Ikkunsidrat;

43. Huwa minnu kif tgħid l-attriċi appellata b'risposta għal dan l-aggravju illi Qorti tat-tieni grad ma għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li tkun għamel il-Qorti tal-ewwel grad jekk mhux għal raġunijiet serji, gravi u impellenti. Iżda llum huwa aċċettat li, fejn jidħol l-apprezzament tal-provi mwettaq minn Qorti tal-ewwel istanza, "il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-Ewwel Qorti tkun semgħet *viva voce* Qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu

tal-fatti" (**Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr Joseph Muscat – Prim Ministru et.** – Qorti tal-Appell – 14 ta' Diċembru, 2018; ara wkoll **Stephen Tanti et. v. Louis Scerri Montalto et.** – Qorti tal-Appell – 8 ta' Ottubru, 2020).

44. Il-Qorti eżaminat b'reqqa l-atti kollha b'mod partikolari r-relazzjoni peritali tal-perit tekniku l-Perit Mario Cassar. F'paragrafu d)[6] jirrelata kif ġej:

> "Illi l-esponent ghamel referenza ghall-permess ta' zvilupp, ref. DNO 2019/14, Dok. OM2, fil-pjanta approvata ref. Dok. 1d) hemm il-pjanti ezistenti, bl-alterazzjonijiet indikati bil-kuluri isfar u ahmar. Il-kulur ahmar jindika l-partijiet tal-izvilupp illi kellhom jizdiedu ma dak ezistenti. L-esponent ikkonstata illi fil-livell kemm ta' l-ewwel sular u kemm tat-tieni sular, zdiedu estensjoniijiet fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' illi jharsu/jaghtu ghal fuq il-bitha tal-pjan terran. (Appendix B)."

45. Fil-konklużjonijiet tiegħu jgħid hekk il-perit tekniku dwar l-iżvilupp fuq in-naħa ta' wara:

> "2) Illi meta l-esponent ghamel referenza ghaz-zewg permessi ta' zvilupp taht konsiderazzjoni, jirrizulta illi l-aperturi illi l-konvenut fetah/bena fuq wara tal-izvilupp fil-livell tal-ewwel u t-tieni sular jaghtu lok ghal introspezzjoni fuq il-bitha fil-livell tal-pjan terran proprjeta' tal-attriċi.
>
> […]
>
> 4) Illi irrizulta illi fuq in-naha ta' wara tal-fond infethu/inbnew zewg gallerijiet b'zewg bibien bhala access ghalihom, flimkien mal-pajpijiet tad-dranagg tax-showers/WC's, li jaghtu fuq il-bitha ta' wara, proprjeta' tal-attriċi."[7]

[6] Fol. 78
[7] Fol. 80 - 81

46. B'domandi in eskussjoni lill-perit tekniku, l-konvenuti staqsew dwar il-konklużjoni appena ċitata:

> "7. Kif wasalt ghal din il-konkluzzjoni li l-aperturi li l-konvenut fetah fuq wara tal-izvilupp fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular jaghtu lok ghal introspezzjoni fuq il-bitha fil-livell tal-pjan terran meta mill-provi irrizulta car, li fl-ewwel sular diga kien hemm gallarija ezistenti u l-gallarija li infethet fit-tieni sular infethet fuq dik ta' tahta?"
>
> "9. Kif wasalt ghal konkluzzjoni li inbnew zewg gallarijiet meta tohrog car mill-provi li wahda kienet hemm qabel l-izvilupp?"

47. Għal dawn id-domandi l-perit tekniku wieġeb kif isegwi:

> "L-esponent qieghed jispecifika stat ta' fatt. Kull apertura addizzjonali ghal dik approvata fil-permess ta' zvilupp PA05158/96 tikkostitwixxi apertura gdida illi tipprovdi introspezzjoni fuq il-bitha ta' wara tal-fond."[8]
>
> "Skont il-pjanti (existing First Floor) tal-permess ta' zvilupp, din 'il gallerija' illi ghaliha qieghed jaghmel referenza Dr Grima kienet terazzin u mhux gallaerija."(Appendix D) fir-relazzjoni).[9]

48. Dak li seħħ fiż-żmien prossimu l-intavolar tal-kawża odjerna ġie spjegat b'mod ċar minn David Bonett[10] li jiġi wild tal-attriċi u ħu l-konvenut. Jgħid illi l-pjanti mal-permess tas-sena 1996 juru l-fond sħiħ kif jiftakru li kien qabel ma sar l-iżvilupp reċenti mill-konvenut. Xehed b'referenza għall-pjanta li turi l-faċċata illi l-pjan terran u l-ewwel sular kienu nbnew fi żmien missieru u ommu u li hekk tawh lill-konvenut b'*washroom* fuq il-bejt. Xehed illi t-tieni sular inbena mill-konvenut madwar għoxrin sena ilu. Dwar ix-xogħlijiet li saru reċentement u li huma mertu tal-kawża odjerna

[8] Fol. 182
[9] Fol. 183
[10] Fol. 97 et. seq.

jgħid hekk: "Saret gallarija ġdida fit-tieni sular fuq in-naħa ta' wara tal-fond. Fl-ewwel sular kien hemm terrazzin fuq wara u dan inbidel u sar kamra. It-tielet sular nbena kollu gdid u jidher li hemm terrazzini u hitan baxxi, dan dejjem fuq in-naha ta' wara tal-fond. Hemm tieqa fit-tieni sular li taghti ghas-shaft ta' ommi."

49. Permezz tas-sentenza appellata l-Ewwel Qorti iddikjarat illi "bil-fatt li l-konvenuti fetħu twieqi godda fil-livell tal-ewwel sular u tat-tieni sular fuq wara tal-bini taghhom, kif ukoll bil-fatt illi fil-livell tat-tieni sular tal-bini tagħhom fethu gallerija saret lezjoni tad-drittijiet ta' proprjetà tal-attriċi." "tiddikjara li l-attrici ghandha jedd skont il-ligi illi titlob li jigu nalzati mill-konvenuti l-hitan tat-terrazzin fuq in-naha ta' wara tal-binja taghhom fil-livell tat-tielet u tar-raba' sular, kif ukoll il-hitan tal-bitha interna illi bnew il-konvenuti hdejn il-bokka tax-xaft tal-attrici."

50. Mill-provi mressqa b'mod partikolari r-ritratti li jinsabu a fol. 14, fol. 116 u fol. 120 jirriżulta illi l-konvenut huwa kompletament żbaljat u qed jipprova jmeri s-sewwa magħruf. Fir-ritratt Dok X1 a fol. 116 tidher ċar tieqa ġdida fit-tieni sular fl-istess livell tal-gallarija l-ġdida li bħat-tieqa l-ġdida wkoll tagħti fuq il-bitħa retropposta tal-attriċi. Il-konvenut, anke quddiem din il-Qorti, jibqa' jirrepeti illi ma fetaħ l-ebda aperturi li jagħtu fuq il-bitħa tal-attriċi, allegazzjoni din illi hija mxejna mill-provi mressqa in atti.

51. Hemm imbagħad it-terrazzini ġodda flimkien mal-gallarija fit-tieni sular li kollha jagħtu fuq din l-istess bitħa. Bil-fatt li din il-gallarija ġiet kostruwita tal-istess daqs, fl-istess pożizzjoni u sovrapposta għal dik li tinsab fl-ewwel sular ma jnaqqas xejn mill-fatt illi nħolqot servitù ġdida mingħajr il-kunsens tal-attriċi.

52. Fuq in-naħa ta' wara tal-binja, sew il-gallarija fit-tieni sular, sew it-terrazzini fil-livel tat-tielet u r-raba' sular kif ukoll it-tieqa fit-tieni sular kollha jagħtu fuq l-arja tal-attriċi.

53. Fl-aggravju hawn trattat il-konvenut ma għamilx l-argument illi huwa għandu jedd għas-servitujiet li huwa ħoloq imma jargumenta illi dak li għamel ma jikkostitwixxix servitù u li għamlu bi dritt. L-Ewwel Qorti ddeċidiet sew li ladarba l-bitħa fuq wara hija proprjetà tal-attriċi, b'applikazzjoni ta' artikolu 323[11] tal-Kap. 16 hija wkoll sid l-arja ta' fuqha.

54. Dwar il-bitħa retropposta l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenut (i) jagħlaq it-twieqi fl-ewwel u fit-tieni sular; (ii) jimbarra l-gallarija fil-livell tat-tieni sular; (iii) jgħolli l-ħitan tat-terrazzini fuq in-naħa ta' wara fil-livell tat-tielet u tar-raba' sular.

[11] **Art. 323 Kap. 16**: Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area 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 Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza.

55. Huwa minnu li fil-parti dispożittiva tas-sentenza appellata l-Ewwel Qorti sammiet "twieqi" u mhux "tieqa". Però meta ordat l'għeluq "tat-twieqi kollha" u l-provi juru li kien hemm tieqa waħda, l-ordni fis-sentenza kienet applikabbli għal dik it-tieqa u mhux għal twieqi ineżistenti.

56. Għaldaqstant qed tiċħad ir-raba' aggravju tal-appellant.

57. Permezz tal-ħames aggravju l-konvenut appellant jgħid illi ladarba huwa ko-proprjetarju ta' nofs indiviż tal-fond li fih tgħix l-attriċi, allura qua proprjetarju huwa kellu jedd jagħmel dak li dwaru qed toġġezzjona l-attriċi. Jgħid illi ladarba l-attriċi ma kenitx il-padruna assoluta tal-proprjeta' allura ma kellhiex jedd tressaq il-pretensjonijiet tagħha f'din il-kawża. Jgħid illi bħala ko-proprjetarju tal-fond fejn tirrisjedi l-attriċi huwa "għandu numru ta' drittijiet fosthom id-dritt li joħloq introspezzjonijiet mill-proprjeta' tiegħu stess għal fuq din il-bitha." Jgħid illi bħala ko-proprjetarju kellu kull dritt li jagħmel użu mill-fond fejn tirrisjedi l-attriċi u li kien dak li huwa għamel bl-iżvilupp li minnu qed tilmenta l-attriċi

Ikkunsidrat;

58. Dan l-aggravju huwa manifestament fieragħ. Ko-proprjetarju huwa dak, sid ta' ħaġa flimkien ma ħaddieħor. Il-ħolqien ta' servitu' fuq fond komuni ma jistax jitqies li huwa użu fit-termini tal-**artikolu 491 tal-Kodiċi**

Ċivili li jipprovdi illi kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta: (a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu; (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.

59. Għaldaqstant tiċħad il-ħames aggravju tal-konvenut appellant.

60. Permezz tas-sitt aggravju l-konvenut appellant jgħid illi l-Ewwel Qorti naqset meta ma kkonsidratx illi ladarba l-attriċi kienet iddonat l-arja tal-fond tagħha b'intenzjoni speċifika li din l-arja tiġi żviluppata f'fond ieħor "hija automatikament kienet irrinunzjat ghal kull dritt ta' introspezzjoni għal bitħa ta' wara u għal bitħa interna." Jagħmel l-argument illi servitù ma tistax tiġi akkwistata in parti u lanqas jista' jiġi assenjat in parti. Skont il-konvenut meta l-appellata "ikkoncediet id-donazzjoni b'mod awtomatiku kkonċediet is-servitù ta' introspezzjoni u issa ma tistax tirreklama li l-appellant ma jistax jiftaħ aperturi fuq il-proprjetà tagħha".

61. Dan l-aggravju huwa manifestament fieragħ. Imkien fil-kuntratt ta' donazzjoni ma kien stipulat illi l-konvenut seta' joħloq servitujiet mingħajr il-kunsens espress tas-sidien tal-fond sottostanti. Id-donazzjoni saret lill-konvenut sabiex jiġi żviluppat kif fil-fatt kien ġie żviluppat fiż-żmien tad-donazzjoni. Jidher illi mad-donazzjoni kienu ġia saru l-pjanijiet bejn l-attriċi, żewġha u l-konvenut dwar kif il-proprjetà donata kellha tiġi

żviluppata. Dwar dak l-iżvilupp li sar tant snin ilu l-attriċi ma għandha l-ebda oġġezzjoni. L-oġġezzjonijiet tagħha huma kollha diretti kontra l-iżvilupp reċenti li ħoloq numru ta' servitujiet ġodda.

62. L-argument tal-konvenut appellant illi l-attriċi ma għandhiex issa jedd tilmenta bil-ħolqien ta' servitujiet ġodda ladarba hija kienet tatu l-permess li joħloq servitujiet li jagravaw il-fond tagħha fiż-żmien tad-donazzjoni, huwa argument li ma għandu l-ebda fondament legali. L-appellant ma jiċċita l-ebda provvediment legali jew ġurisprudenza in sostenn ta' dan l-aggravju li din il-Qorti ssib li huwa manifestament fiergħ. L-aċċettazzjoni ta' servitù ma ġġibx magħha rinunzja taċita għall-protezzjoni minn servitujiet ġodda futuri.

63. Għaldaqstant tiċħad is-sitt aggravju.

64. Permezz tas-<u>seba' aggravju</u> l-konvenut appellant jgħid illi l-Ewwel Qorti kienet *ultra petita* meta ordnat lill-konvenut jgħolli l-ħitan li jagħtu mill-bitħa interna fil-fond tal-konvenut għax-xaft tal-attriċi. Jgħid li l-ilment tal-attriċi kien fir-rigward tat-twieqi li hemm fil-bitħa interna tal-konvenut li tagħti fuq ix-xaft tal-attriċi. Jgħid illi ladarba l-Ewwel Qorti sabet illi t-twieqi fil-bitħa interna ma kienux leżivi tal-jeddijiet tal-attriċi, l-Ewwel Qorti kellha tieqaf hemm u mhux tmur oltre u tordna l-innalzar tal-ħitan li mill-bitħa interna tal-konvenut tagħti fuq ix-xaft tal-attriċi.

65. L-attriċi tilqa' għal dan l-aggravju billi tgħid illi fir-raba' talba tagħha hija titlob sabiex il-konvenuti "jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jitneħħew it-twieqi, aperturi u kull parti mill-kostruzzjoni li saru minnhom" liema xogħlijiet jinkludu inalzar tal-ħitan tal-bitħa interna tal-konvenuti li jagħtu fuq ix-xaft tal-attriċi msemmija fir-rikors promotur.

Ikkunsidrat;

66. Dan l-aggravju jirriżulta fondat.

67. Fir-rikors promotur imkien l-attriċi ma tirreferi għaċ-ċint li mill-bitħa interna tal-fond tal-konvenut jagħti fuq ix-xaft tal-attriċi li kien ġia eżistenti meta saret id-donazzjoni lill-konvenut. Difatti ir-ritratt Dok X3 a fol. 15 tal-proċess esebit mill-attriċi mar-rikors promotur ġie esebit speċifikatament sabiex l-attriċi turi l-komunikazzjonijiet tas-servizzi l-ġodda u mhux b'referenza għaċ-ċint in kwistjoni. Iċ-ċint fil-bitħa nterna ma jissemma mkien fir-rikors promotur u għalhekk ma jistax jitqies li kien inkluż fir-raba' talba attriċi.

68. Għaldaqstant tilqa' dan is-seba' aggravju tal-konvenut, u tħassar it-tielet paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza appellata fejn il-konvenut ġie ordnat li jgħolli l-ħitan tal-bitħa interna li jagħtu fuq il-bokka tax-xaft tal-attriċi.

69. Fl-<u>appell inċidentali</u> tagħha l-attriċi ressqet żewġ aggravji.

70. Fl-<u>ewwel aggravju tal-appell inċidentali</u> l-attriċi tgħid illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-talba attriċi għar-rimozzjoni tal-komunikazzjoni tas-servizzi mill-fondi l-ġodda mas-sistema ġia eżistenti. Tgħid illi s-servitù ġiet imtaqqla għaliex issa sistema li kienet qed isservi żewġ fondi trid isservi għal ħames fondi. Tgħid illi l-Ewwel Qorti ċaħdet din it-talba għaliex ma rriżultax li ż-żieda fl-użu kienet tat problemi. Tgħid illi kien biss wara l-għoti tas-sentenza li skopriet li r-raġuni li s-sistema ma tatx problemi kien minħabba li skont l-attriċi l-konvenut "kisser is-sufun".

71. Il-konvenut jilqa' għal dan l-aggravju billi jgħid illi meta ntavolat il-kawża l-attriċi ma ressqet l-ebda talba fir-rigward tas-servizzi. Jgħid illi l-allegazzjoni li tkisser is-sufun messha tressqet quddiem l-Ewwel Qorti u b'hekk setgħat tiġi nvestigata mill-perit tekniku. Jgħid illi fl-atti ma hemm l-ebda prova li huwa taqqal is-servizzi tal-kanen tal-ilma u servizzi oħra. Jgħid li huwa "għamel komunikazzjoni indipendenti kemm tad-dranaġġ u kemm ta' ilma".

Ikkunsidrat;

72. Il-konvenut mhux korrett meta jgħid illi fl-azzjoni attriċi ma saret l-ebda referenza għal dawn is-servizzi. Ħarsa lejn ir-rikors promotur, senjatament premessa numru 6, insibu dan premess: "Illi jirrizulta wkoll

l-istess intimati ghandhom l-intenzjoni wkoll li juzaw is-servizzi ta' komunikazzjoni prezenti inkluz izda mhux limitatament tal-kanen tal-ilma, x-shaft u servizzi ohra bir-rizultat ukoll li l-proprjeta' tar-rikorrenti ser tkompli tkun imtaqqla b'aktar servitujiet".

73. L-Ewwel Qorti immotivat iċ-ċaħda tat-talba tal-attriċi f'dak li jirrigwarda s-servizzi bil-mod segwenti:

> "e) Is-servizzi
>
> Jirrizulta illi fid-data tad-donazzjoni is-sistema ezistenti kienet isservi kemm il-fond terran kif ukoll l-ewwel sular.
>
> Eventwalment giet isservi wkoll it-tieni sular. Min-nota ta` sottomissjonijiet tal-attrici jidher illi l-kontestazzjoni taghha tirrigwarda l-konnessjoni tas-servizzi u l-katusi li jservu t-tielet u r-raba` sular, ghaliex l-attrici tikkontendi illi z-zieda fil-units ser itaqqal ilpiz fuq is-servizzi ezistenti.
>
> Il-konvenuti jilqghu ghal dan billi jsostnu li ghandhom dritt jaghmlu uzu mis-servizzi ezistenti, u jikkonfermaw illi sservizzi ghat-tielet u r-raba` sular ghaddejjin mix-xaft tan-nofs.
>
> Kif kien kostatat mill-perit tekniku, dawn is-servizzi ma kienux fis-sit qabel sar l-izvilupp ta` s-sulari l-godda mill-konvenuti fi zminijiet aktar ricenti.
>
> Inoltre l-perit tekniku sab illi d-dranagg tas-sit li kien zviluppat mill-konvenuti tqabbad mas-sistema tad-dranagg ezistenti li kienet qeghda sservi l-fond tal-attrici. It-tqabbid sar kemm mas-sistema li tinsab ghaddejja mix-xaft intern kif ukoll mas-sistema illi hemm konnessa fuq innaha tal-bitha ta` wara tal-attrici. Il-perit legali tghid illi bil-fatt li llum s-servizzi qeghdin iservu hames units residenzjali jikkostitwixxi aggravju ghas-servitu` tal-fond serventi.
>
> Il-Qorti mhijiex tal-istess fehma bhall-perit legali.
>
> Anke jekk jirrizulta ppruvat illi t-tqabbid tal-katusi u tas-servizzi sar mas-sistema diga` ezisteni, mhuwiex ippruvat illi dik is-sistema sofriet xi kollass jew xi danneggjament gravuz.
>
> Anzi kien ippruvat il-maqlub ghaliex jidher illi s-sistema qeghda tiffunzjona tajjeb anke wara li l-hames units residenzjali bdew ikunu abitati.

L-attrici xehdet :-
"Xhud: S`issa ma kellix problema biha imma qabel kelli.
Avukat: Qabel meta ?
Xhud: ma niftakarx ezatt meta.
Avukat: Minn meta nfethet l-kawza kellek problemi?
Xhud: S`issa ma kellix."

Il-Qorti mhijiex sodisfatta li sehh dak li ma jridx l-Art 475 tal-Kap 16."

74. **Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili** li għalih għamlet referenza l-Ewwel Qorti jipprovdi "Illi min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi ulanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."

75. Li ma fehmitx l-attriċi hu illi l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet il-jedd tal-konvenut illi jqabbad is-servizzi tal-fondi l-ġodda mas-sistema tas-servizzi ġia eżistenti.

76. Għalkemm ma saritx referenza speċifika għalih fis-sentenza appellata, huwa applikabbli għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ **Artikolu 104 tal-Kodiċi tal-Pulizija**, artikolu ta' ordni pubbliku, li jipprovdi illi:

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

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

77. Minn tali dispożizzjoni jsegwi li l-liġi stess timponi fuq il-fond sottostanti din ix-xorta ta' servitù legali. (ara. **Joseph Attard et. v. Joseph Bonnici et.** – Qorti tal-Appell – 26 ta' Ottubru, 2022). Jirriżulta għalhekk illi l-konvenut aġixxa *entro* l-jeddijiet lilu mogħtija mil-liġi. Huwa biss jekk il-komunkazzjoni l-ġdida toħloq dannu bħal pereżempju żbroff abitwali li jkun meħtieġ l-intervent tal-Qorti. F'dan il-każ ma rriżulta li kien hemm l-ebda problemi konsegwenza ta' din il-komunikazzjoni l-ġdida u għalhekk kienet korretta l-Ewwel Qorti meta ċaħdet it-talbiet tal-attriċi fir-rigward tal-komunikazzjoni l-ġdida tas-servizzi.

78. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel aggravju fl-appell inċidentali.

79. Permezz tat-tieni aggravju fl-appell inċidentali, l-attriċi tgħid illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħditilha t-talba tagħha sabiex l-*aerial* tat-*television* u t-tank tal-ilma tagħha jitqegħdu fuq l-ogħla bejt tal-bini. Tgħid illi għalkemm huwa minnu li, kif qalet l-Ewwel Qorti, fil-kuntratt ta' donazzjoni ma ġiex riżervat dan id-dritt, iżżid tgħid illi ma kienx hemm ħtieġa li dan isir peress li hija kellha ġia *aerail* tat-*television* u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut qabel ma sar l-aħħar l-żvilupp edilizju.

80. Il-konvenut jilqa' għal dan l-aggravju billi jirreferi għall-kunratt ta' donazzjoni tat-3 ta' Settembru, 1998 u jgħid li minnu ma jirriżulta l-ebda dritt sabiex l-*aerial* tat-*television* u t-tank tal-ilma jkunu fuq l-ogħla bejt tal-

bini. Jgħid illi in kwantu servitù, tali jedd kellu jirriżulta permezz ta' kuntratt pubbliku. Jgħid illi l-attriċi ddonat l-arja lill-konvenut bla riżerva u ladarba ma kien hemm ebda riżerva ta' dan id-dritt vantat mill-attriċi fil-kuntratt ta' donazzjoni, ma tistax tirreklama dan id-dritt għexieren ta' snin wara.

Ikkunsidrat;

81. Fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti kkonstatat illi mix-xhieda tal-istess attriċi kien jidher illi t-tank tal-ilma u l-*aerial* tat-*television* kienu tneħħew mhux matul l-aħħar xogħlijiet imma lura fis-sena 1996 meta sar l-ewwel żvilupp. L-Ewwel Qorti kkunsidrat illi fil-kuntratt ta' donazzjoni ma kienet saret l-ebda riżerva li l-fond tal-attriċi jgawdi minn jedd ta' servitù relatat mat-tank tal-ilma u mal-*aerial* tat-*television* u għalhekk ma sabitx li l-attriċi kellha dan il-jedd minnha vantat.

82. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, tqis illi l-attriċi ma rnexxilhiex tipprova illi l-fond tagħha jgawdi minn servitù li jiġi installat tank tal-ilma u *aerial* tat-*television* "fuq l-ogħla bejt tal-fond tal-konvenut".

83. Għaldaqstant tiċħad it-tieni aggravju fl-appell inċidentali.

Decide.

Għar-raġunijiet fuq mogħtija, din il-Qorti qiegħda,

Tilqa' t-tielet aggravju fl-appell prinċipali tal-konvenuti peress li qed issib illi l-konvenuta Nadia Bonett ma hix leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna, tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, u minflok tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Bonett u konsegwentement tillibera lill-konvenuta Nadia Bonett mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tilqa' s-seba' aggravju fl-appell prinċipali tal-konvenuti, u tħassar it-tielet paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza appellata fejn il-konvenut ġie ordnat li jgħolli l-ħitan tal-bitħa interna li jagħtu fuq il-bokka tax-xaft tal-attriċi.

Tiċħad l-aggravji l-oħra kollha fl-appell prinċipali tal-konvenuti.

Tiċħad l-appell inċidentali tal-attriċi.

Mill-bqija tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi t-termini hemm stipulati jibdew jiddekorru mil-lum filwaqt li tikkonferma l-ħatra tal-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jissorvelja x-xogħlijiet ordnati.

Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjez ta' dan l-appell jitħallsu in kwantu għal dawk referibbli għall-appell prinċipali tal-konvenuti, kwint (1/5) mill-attriċi u erba' kwinti (4/5) mill-konvenut Bartolomeo Bonett.

L-ispejjeż tal-appell inċidentali a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss