PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1105/2021**

ANTHONY GRECH (KI 848749M) U DOLORES SIVE DORIS GRECH (KI 744960M)

VS

ALAN CHARLES CORDINA (KI 202866M) U ANTONIA CORDINA (KI 0025467M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Ġunju, 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jneħħu xogħolijiet illi huma għamlu fi proprjeta' tagħhom illi permezz tagħhom ikkreaw servitujiet ġodda u aggravaw servitujiet eżistenti fuq il-fond tar-rikorrenti.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar l-għaxra (10) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti **<u>Anthony u Dolores sive Doris Grech</u>** ippremettew:

   a. *Illi permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Arthur Ebejer tat-2 ta' Jannar 1987 (**Dok A**), l-esponenti xtraw u akkwistaw il-fond li llum iġib in-numru 16, Triq Mondion, Fgura, u liema proprjeta' tikkomprendi wkoll il-bitħa ta' wara kif ukoll bitħa interna;*

   b. *Illi l-intimati għamlu żvilupp fil-proprjeta' sovrastanti u dan billi f'dak li jirrigwarda l-bitħa ta' wara għamlu pezz tal-konkos fit-tielet sular u fit-tarf ta' dan il-pezz għamlu żewġ filati binja biex b'hekk ħolqu gallerija;*

   c. *Illi din il-gallerija saret illegalment u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, li da parti tagħhom opponew konsistentement għal tali xogħolijiet gjaladarba dan ser jikkrea servitu illi l-intimati m'għandhom ebda dritt għalih stante li ser jiggrava l-proprjeta' tar-rikorrenti, senjatament il-bitħa ta' wara tagħhom, bi preġudizzju għalihom u mingħajr il-kunsens tagħhom. Għalhekk, kemm-il darba dan il-pezz tal-konkos jitħalla fil-post, dan ma jridx ikun aċċessibbli;*

   d. *Konsegwentement jeħtieġ illi (i) iż-żewġ filati surriferiti illi ħolqu l-intimati jitneħħew, (ii) aċċess għal fuq il-pjattaforma tal-konkos li bnew l-intimati u li jagħti mill-kumplament tal-proprjeta' għandu jiġi eliminat, (iii) il-ħajt intern tal-proprjeta' tal-intimati għandu jitla' sal-għoli stipulat fil-permess ta' żvilupp ta' 1.17 metri mkejlin minn ġewwa, u (iv) m'għandu jiġi nstallat ebda railing fix-xifer tal-pezz tal-konkos imsemmi, kif inhuwa kontemplat fil-pjanta illi l-intimati ssottomettew mal-Awtorita' tal-Ippjanar u li hija hawn annessa u mmarkata bħala **Dok X**;*

   e. *Illi għal kull buon fini, il-parti fejn għandhom jitneħħew iż-żewġ filati msemmija u l-parti fejn qed jintalab li jogħla l-ħajt intern huma mmarkati rispettivament bl-ittri A-B fuq il-pjanta Dok X;*

f. *Illi in oltre, f'dak li jirrigwarda l-bitħa interna tar-rikorrenti, il-konvenuti tellgħu żewġt iċnut żgħar biex minn pezz tal-konkos ħolqu spazju li jista' jagħti lok għall-użu ta' gallerija u dan huwa ta' preġudizzju għar-rikorrenti;*

g. *Illi għalhekk l-esponenti ma jridux li tali ċnut, li huma mmarkati bl-ittri C-D fuq il-pjanta Dok X, jibqgħu fil-post u għaldaqstant jeżiġu illi jitneħħew għal kollox stante li l-konvenuti m'għandhom ebda dritt għalihom;*

h. *Illi fit-tielet lok, għar-rigward tas-sistema ta' drenaġġ, meta l-intimati bnew it-tieni sular, huma kkomunikaw id-drenaġġ tal-kamra tal-banju mas-sistema tad-drenaġġ tar-rikorrenti. Dan sar minkejja li l-konvenuti setgħu jikkomunikaw l-istess kamra tal-banju mas-sistema tad-drenaġġ tagħhom nfushom;*

i. *Illi l-esponenti ma jridux li s-sistema tad-drenaġġ tagħhom tiġi aggravata u għalhekk jeħtieġu illi tali komunikazzjoni, inkluż il-gully rispettiv, jitneħħew, b'dan illi f'każ illi l-intimati għandhom ħtieġa għalihom jistgħu jikkomunikaw l-istess mas-sistema tagħhom;*

j. *Illi l-intimati interpellati diversi drabi sabiex jagħmlu x-xogħolijiet rispettivi baqgħu inadempjenti;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tordna lill-intimati sabiex ineħħu ż-żewġ filati li għamlu fil-pezz tal-konkos li jinsab fuq wara tal-proprjeta' tagħhom u li jagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti u inoltre jgħollu sa 1.17 metri l-ħajt intern, liema pezz u ħajt intern huma mmarkati bl-ittri A-B rispettivament fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dok X,

ii. Tiddikjara illi l-intimati m'għandhom ebda dritt sabiex jinstallaw railing ta' kwalunkwe tip jew strutturi oħra simili, kif indikat fil-pjanta Dok X,

fit-tarf tal-pezz tal-konkos surriferit stante li jekk dan iseħħ ser ikun bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti;

iii. *Tordna lill-intimati sabiex ineħħu ż-żewġt iċnut immarkati bl-ittri C u D fuq l-istess pjanta Dok X u kif ukoll, sabiex jitneħħa l-gully u l-komunikazzjoni tal-gullys u s-sistema tad-drenaġġ fit-tieni sular li qiegħed fil-bitħa interna tar-rikorrenti biex dawn jiġu komunikati direttament mas-sistema tad-drenaġġ tal-istess intimati;*

iv. *Tipprovdi għal żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lill-konvenuti sabiex jeżegiwxxu x-xogħolijiet kontemplati fit-talbiet preċedenti u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu l-istess xogħolijiet a spejjeż tal-istess konvenuti.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

4. Permezz ta' digriet mogħti fis-sittax (16) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tlettax (13) ta' Jannar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2021, l-intimati **<u>Alan Charles u Antonia Cordina</u>** eċċepew:

Eċċezzjonijiet Preliminari

a. *Illi preliminarjament u bir-rispett dovut, ir-rikors promotur huwa monk minn kull referenza għal-Liġi u cioe a bażi ta' liema artikoli tali allegazzjonijiet qegħdin jiġu premessi. Illi għalhekk l-azzjoni intavolata m'hijiex effettivament ċar in ambitu legali u għalhekk u jinħtieġ illi l-istess rikorrenti jirregolaw ruħhom a bażi ta' liema artikoli tal-liġi qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom, b'dan illi l-istess esponenti jirriżervaw il-pożizzjoni tagħhom illi jeċċepixxu eċċezzjonijiet ulterjuri wara l-kjarifika tal-istess rikorrenti;*

b. *Illi se mai u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jispetta lill-istess rikorrenti illi jipprovaw b'mod sostanzjali għall-aħħar dak li qegħdin jallegaw u jitolbu fir-rikors promotur u cioe l-allegat ikkrear ta' servitu', l-aggravar tal-istess u l-preġudizzju soffert minnhom u fuq il-proprjeta' rispettiva – 'Semper necessitas probandi incumbit ei qui agit';*

Eċċezzjonijiet Sussegwenti

Illi stante li r-rikorrenti ddividew ir-Rikors Ġuramentat fi tliet (3) kwistjonijiet in referenza għat-talbiet tagħhom, l-esponenti sejrin jindirizzaw kull punt rispettivament.

c. ***Dwar l-allegata gallarija li ħolqu r-rikorrenti tramite l-pezz tal-konkos fit-tielet sular u ż-żewġ filati fit-tarf tal-istess pezz***

i. *Illi jibda biex jingħad illi l-ewwel u qabel kollox, l-esponenti qegħdin jiċħdu ampjament l-allegazzjoni illi l-esponenti ħolqu xi gallarija li tagħti għal fuq il-bitħa ta' wara tar-rikorrenti;*

ii. *Illi jingħad illi r-rikorrenti huma ferm selettivi f'dak li jagħżlu li jissottomettu quddiem din l-Onorabbli Qorti u dan għaliex dak illi konvenjentement għażlu illi ma jgħidux huwa illi dan l-istess pezz tal-konkos, apparti "ż-żewġ filati" fuq in-naħa esterna tal-pezz, hemm ukoll ċint ieħor fuq ġewwa tal-pezz, b'dan illi d-distanza bejn "iż-żewġ filati" u l-istess ċint fuq l-intern tal-pezz tal-konkos hija ta' circa mija u ħamsin ċentimetru (150cm). Illi għalhekk u għal kull kjarezza assoluta, bejn 'Punt A' u 'Punt B' hekk kif immarkati fuq 'Dokument X' anness mar-Rikors Promotur, hemm distanza ta' circa mija u ħamsin ċentimetru (150cm) u għalhekk in linea w oltre ma' kwalunkwe distanza rikjesta mil-Liġi;*

iii. *Illi jingħad ukoll illi b'referenza għaż-'żewġ filati', dak illi m'humiex jgħidu l-istess rikorrenti huwa illi fil-verita', filata minnhom u cioe dik*

mil-livell tal-pezz sal-livell tal-madum saret propju hekk a kawża tad-drains neċessarji minħabba l-qlib sax-xaft intern, u għalhekk l-ewwel filata hija taħt il-livell tal-madum tal-pezz – fejn imbagħad hemm filata oħra mil-livell tal-madum 'il fuq – u allura fl-intern tal-pezz hemm biss filata waħda eżistenti (liema filata qiegħda hemm sabiex isservi ta' lqugħ għall-ilma tax-xita. Illi dan ifisser illi nonostante illi mill-estern jidhru żewġ filati, dak li ma qalux ir-rikorrenti huwa illi filata minnhom qiegħda mirduma taħt il-madum a skopijiet sanitarji;

iv. *Illi inoltre u in addizzjoni ma' dak appena spjegat, jingħad espliċitament illi dan l-ispazju bejn 'Punt A' u 'Punt B' hekk kif immarkat fuq 'Dokument X' anness mar-Rikors Promotur, m'huwiex aċċessibbli mill-intern tal-proprjeta' tal-esponenti. Dan għaliex 'Punt B' huwa ċint mdaqqas u mdaħħal 'il ġewwa circa mija u ħamsin ċentimetru (150cm) kif hawn fuq diġa' spjegat, b'dan illi l-intenzjoni ta' tali ċint (Punt B) huwa illi jiddividi l-intern tal-proprjeta' tar-rikorrenti mal-pezz tal-konkos, mingħajr aċċess ta' bieb. U għalhekk l-asserzjoni fatta mir-rikorrenti illi l-esponenti kkostruwew gallarija għal fuq il-bitħa ta' wara tar-rikorrenti hija iżjed u iżjed insensata u ma treġix minn aspett legali – u dan l-istess rikorrenti jafuh sew!*

v. *Illi għalhekk, l-ebda servitu' ma ġiet kkreata jew saħansitra bl-ebda mod m'huma l-esponenti qed jiggravaw il-proprjeta' tar-rikorrenti u għalhekk iżjed u iżjed ma jeżisti l-ebda tip ta' preġudizzju f'dan is-sens;*

vi. *Illi għalhekk u b'referenza għar-raba' premessa fir-rikors promotur (i) nonostante illi mill-estern jidhru żewġ filati, filata minnhom qiegħda mirduma taħt il-madum a skopijiet sanitarji u m'hemm assolutament l-ebda raġuni f'għajnejn il-Liġi 'l għaliex tali filati għandhom jitneħħew, (2) m'hemm assolutament l-ebda aċċess għal fuq il-pjattaforma tal-konkos, (3) iċ-ċint intern huwa ritirat ferm iżjed mid-distanza minima tal-Liġi, u (4) m'hemm l-ebda railing installat fuq din il-filata u lanqas ser jiġi nstallat;*

vii. *Illi għalhekk dak li qiegħed jittenta jagħmlu r-rikorrenti huwa illi jinqdew b'din it-tattika sottili sabiex jittentaw ipinġu stampa lil hinn minn kull verita', u jinfliġġu dell ikrah fuq l-esponenti b'mod qarrieqi għall-aħħar sabiex jittentaw jakkwistaw xi jedd lil hinn minn dak mistħoqq lilhom;*

d. ***Dwar l-allegata gallarija li ħolqu r-rikorrenti tramite l-pezz tal-konkos li tagħti għall-bitħa interna tar-rikorrenti***

i. *Illi għal darb'oħra, ir-rikorrenti qegħdin ikunu ferm selettivi f'dak li jgħidu anke f'dan ir-rigward u dan għaliex tramite l-ispazju menzjonat fl-istess rikors, l-esponenti ma ħolqu assolutament l-ebda gallarija. U dan qiegħed jingħad iżjed u iżjed ħabba l-fatt illi tali spazju m'huwiex aċċessibbli b'bieb, hekk kif l-unika aperturi eżistenti huma biss twieqi illi jagħtu mill-intern tal-proprjeta' tal-esponenti għal fuq dan l-istess pezz. Inoltre u proprju f'dan ir-rigward, kwalunkwe distanza rikjesta skont il-Liġi hija di fatti rispettata;*

ii. *Illi għalhekk u proprju wkoll f'dan ir-rigward, kwalunkwe allegazzjoni ta' preġudizzju ta' xi allegat dritt tar-rikorrenti fir-rigward tagħhom kif ukoll tal-proprjeta' rispettiva, trid tiġi ppruvata ampjament skont l-aħjar prova rikjesta milLiġi – u dan in vena tal-fatt illi dak kollu premess mill-istess rikorrenti f'dan ir-rigward m'huwa xejn għajr gidba assoluta, lil hinn minn kull relevanza fattwali u/jew legali;*

e. ***Dwar is-sistema tad-dranaġġ tal-esponenti tat-tieni sular, hekk kif ikkomunikata mas-sistema tad-dranaġġ tar-rikorrenti***

i. *Illi l-esponenti huma għal darb'oħra ferm żbalorditi bil-premessi tal-istess rikors, iżda proprju fuq dan il-punt, ir-rikorrenti bħal donnhom issuperaw ogni limito ta' diċenza u rispett kemm lejhom infushom bħala persuni kif ukoll lejn l-Awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti. Dan*

qiegħed jingħad għaliex proprju fuq dan ir-rigward u cioe l-konnessjoni tad-dranaġġ mat-tieni sular hekk kif menzjonat, kien awtorizzat li jseħħ bejn entrambi l-partijiet tramite skrittura legali, li proprju qiegħda tiġi annessa ma' din ir-rispsota bħala Dokument R1;

ii. *Illi l-esponenti huma ferm żbalorditi għall-aħħar dwar il-fatt illi r-rikorrenti għażlu illi jiġu quddiem din l-Onorabbli Qorti, bi premessa ta' din ix-xorti, mingħajr lanqas biss jirrikonoxxu illi hemm ftehim bilaterali w legali bejn il-partijiet proprju f'dan is-sens. Dan qiegħed jingħad għaliex se mai, dak li kellhom propju jagħmlu r-rikorrenti huwa illi l-ewwel u qabel kollox jirrikonoxxu tali ftehim, u jekk huma, għal xi raġuni illi assolutament ma teżistix, għandhom problema b'dan it-tali ftehim, mela allura, dak li kellhom jagħmlu huwa illi jistitwixxu proċedura legali versu challenge ta' tali ftehim u mhux jintavolaw premessi w talbiet ta' din ix-xorti;*

iii. *Illi madanakollu, u anke jekk għal xi raġuni jew oħra, din l-Onorabbli Qorti, ikun jinħtiġilha iżjed rafforzar tal-fatti hekk raġunati w dibattuti tramite din ir-risposta, l-istess esponenti qegħdin jagħmlu referenza għad-dettam tal-Liġi naxxenti tramite l-Artikolu 104(2) u l-Artikolu 104(4) tal-Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan qiegħed jingħad għaliex anke jekk għal grazzja tal-argument, wieħed ikollu jissorvola l-istess ftehim bilaterali surreferit, hija proprju l-istess Liġi lokali illi tagħti d-dritt lill-fond sovrastanti versu l-konnessjoni tad-dranaġġ mill-fond sottostanti, b'dan illi hija l-istess Liġi illi tħeġġeġ l-inqas diżaġġ possibbli versu tali konnessjoni;*

iv. *Illi huwa proprju dak rilaterat mill-istess esponenti hekk kif apparti illi hija l-istess Liġi lokali illi tagħtihom dan id-dritt illi jħejju l-medda tad-dranaġġ tal-fond sovrastanti mill-fond sottostanti, qegħdin jagħmlu dan bl-inqas diżaġġ possibbli billi jqabbdu mas-sistema diġa' maħduma u funzjonanti komuni tal-partijiet, u dan ai termini*

tas-subartikolu (4) tal-artikolu preċitat – liema sistema tad-dranaġġ faċilment takkomoda entrambi dranaġġi mingħajr diżaġġ ta' xejn;

v. *Illi dak li r-rikorrenti mhumiex bħal qishom jifhmu huwa illi l-fond sovrastanti u cioe tal-esponenti igawdi d-dritt illi jledi t-triq passanti għas-sistema tad-dranaġġ tramite l-fond sottostanti. Hija iżjed u iżjed konferma ċara illi dan il-punt m'huwiex miftiehem mir-rikorrenti għaliex fil-verita', ikun proprju fl-istanza li tiġi mgħoddija sistema ta' dranaġġ separata mill-istess fond sottostanti fejn kieku jinħoloq il-preġudizzju u dan a każwa tat-tkissir u x-xogħol li jrid isir f'entrambi l-proprjetajiet – li di certo mhuwiex in linea ma' dak stabbilit u rikjest mill-artikolu pre-ċitat;*

vi. *Illi apparti minn dan, u kif ukoll iċċertifikat mill-Perit Arkitett tal-istess esponenti, tali sistema hija l-unika u l-aħjar mod eżistenti versu tali konnessjoni (Dokument P1);*

vii. *Illi għalhekk ma hemm eżistenti l-ebda preġudizzju fuq ħadd mir-rikorrenti jew saħansitra aggravar ta' servitu' fir-rigward ta' tali konnessjoni tad-dranaġġ tat-tieni sular tal-esponenti ma' dak sottostanti tar-rikorrenti, u għaldaqstant, dak kollu menzjonat fl-istess rikors ġuramentat fuq dan il-punt huwa wkoll bil-wisq frivolu u għal darb'oħra inveritjier għall-aħħar;*

f. *Illi jingħad ukoll illi l-esponenti qatt ma rċivew xi interpellazzjoni bil-miktub da parti tal-atturi u jew avukat difensur tal-istess u għalhekk l-esponenti jespliċitaw illi qatt ma kienu ġew interpellati qabel f'dan is-sens;*

g. *Illi għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin jiċħdu bħala infondat il-kontenut tar-rikors sopra ċitat, fis-sens illi dak kollu ġuramentat mir-rikorrenti m'għandux mis-sewwa u huwa biss attakk qarrieqi mir-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti;*

h. *Illi l-esponenti qegħdin ukoll jopponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan stante il-kontenut suespost;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti **Anthony Grerch et** u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Rat ir-rapport tal-**Perit Hector Zammit** esebit mir-rikorrenti a fol 20-21 tal-proċess;

8. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati **Alan Charles Cordina et** u d-dokumenti annessi magħha;

9. Rat in-nota tar-rikorrenti datata sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022 illi permezz tagħha r-rikorrenti ddikjaraw illi, b'referenza għall-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati, ir-rikorrenti kienu qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq, *inter alia*, l-Artikoli 403(3), 458, 462 u 475 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Rat l-affidavit ta' **Anthony Grech** immarkat **Dok A1** a fol 40 *et seq* tal-proċess u l-affidavit ta' **Doris Grech** immarkat **Dok D1** a fol 61 tal-proċess;

11. Rat ir-rapport tal-**Perit Miriam Magri**, esebit mir-rikorrenti a fol 66 *et seq* tal-proċess;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Monique Azzopardi** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodotta mir-rikorrenti waqt is-

seduta tal-21 ta' Ġunju 2022[1], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok MC1** a fol 74 *et seq* tal-proċess;

13. Rat il-pjanti esebiti minn **Monique Azzopardi** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar** permezz ta' nota datata tletin (30) ta' Ġunju 2022 bħala **Dok PA1** a fol 99 *et seq* tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ian Galea** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mill-atturi waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t'Ottubru 2022[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok IG1** sa **IG4** a fol 111 *et seq* tal-proċess;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Miriam Magri** immarkat **Dok MM2** a fol 126 *et seq* tal-proċess;

16. Rat il-kuntratt t'akkwist esebit mir-rikorrenti bħala **Dok XY** a fol 132 *et seq* tal-proċess;

17. Rat l-affidavit tal-intimat **Alan Charles Cordina** immarkat **Dok ACC1** a fol 138 *et seq* tal-proċess, u l-affidavit tal-intimata **Antonia Cordina** immarkat **Dok ACC2** a fol 156 tal-proċess;

18. Rat ir-rapport ulterjuri tal-**Perit Hector Zammit** esebit mill-konvenuti u mmarkat **Dok HZ1** a fol 158 *et seq* tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Miriam Magri** prodotta mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-31 ta' Jannar 2023[3];

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ian Galea** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tat-3 ta'

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 70 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 106 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 163 *et seq* tal-proċess

Marzu 2023[4], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok IG1 sa Dok IG3** a fol 188 *et seq* tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Anthony Grech** prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu 2023[5];

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Anthony Grech**, prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-20 t'April 2023[6], u rat ir-ritratti minnu esebiti u mmarkati **Dok MD1 sa Dok MD3** a fol 238 *et seq* tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Doris Grech**, prodotta mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-20 t'April 2023[7];

24. Rat l-affidavit ulterjuri tal-**Perit Hector Zammit**, immarkat **Dok PHZ** a fol 263 *et seq* tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu;

25. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Alan Charles Cordina** waqt is-seduta tal-1 ta' Ġunju 2023[8];

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Alan Charles Cordina** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-3 t'Ottubru 2023[9];

27. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Hector Zammit** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tas-7 ta' Novembru 2023[10];

28. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Alan Charles Cordina** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tas-7 ta' Novembru 2023[11];

---

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 183 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 198 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 225 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 241 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 281 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 292 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 307 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 329 *et seq* tal-proċess

29. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti a fol 342 *et seq* tal-proċess;

30. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati a fol 363 *et seq* tal-proċess;

31. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

32. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

33. Jirriżulta mill-atti illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta’ tagħhom f’Jannar 1987[12], meta l-blokka kienet tikkonsisti f’żewġ proprjetajiet: il-fond illi jappartjeni lir-rikorrenti, illi għandu bitħa interna u bitħa fuq in-naħa ta’ wara (minn issa ‘l quddiem *“il-fond tar-rikorrenti”*), u dik tal-intimati sovrastanti tar-rikorrenti (minn issa ‘l quddiem *“il-fond fl-ewwel sular”*). L-intimati akkwistaw il-proprjeta’ tagħhom fl-1987 wkoll, iżda apparti l-fond fl-ewwel sular, akkwistaw ukoll il-bejt u l-arja tal-blokka. Eventwalment, fis-sena 2006, il-konvenuti ddeċidew illi jiżviluppaw l-arja billi jżidu sular ieħor, u permezz ta’ applikazzjoni għal żvilupp bir-referenza numru PA 06326/06, ottjenew il-permess f’Jannar 2007 illi jibnu l-fond fit-tieni sular (minn issa ‘l quddiem *“il-fond fit-tieni sular”*). Għaddew numru ta’ snin, u fl-2019, il-konvenuti reġgħu applikaw għal permess ieħor ta’ żvilupp sabiex jiżviluppaw l-arja għal darb’oħra, b’dana illi jtellgħu sular ieħor (minn issa ‘l quddiem *“il-fond fit-tielet sular”*). Huma ottjenew il-permess bir-referenza numru PA 02148/19 f’Lulju 2019;

34. F’Ottubru 2019, il-konvenuti ssottomettew talba mal-Awtorita’ tal-Ippjanar għal *minor amendment* fl-applikazzjoni bir-referenza nru PA 02148/19 sabiex jibdlu twieqi f’bibien fil-fond tat-tieni sular, kif ukoll sabiex jibdlu *parapet wall* f’*railing* fil-fond fit-tielet sular, iżda din l-applikazzjoni ġiet irtirata mill-konvenuti stess xahar biss wara;

[12] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 6 *et seq* tal-proċess

35. Finalment, fil-mori tal-kawża odjerna, u cioe f'April 2023, l-intimati ssottomettew talba għal *minor amendment* fl-applikazzjoni bir-referenza nru PA 02148/19 għal *"Internal Modifications"*, li ġiet approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar f'April li għadda;

36. Jirriżulta wkoll mill-atti illi qabel ma ssottomettew l-applikazzjoni bir-referenza numru PA 06326/06, il-partijiet iffirmaw skrittura, illi fiha ngħad, *"Aħna, Twanny u Doris Grech, li hawn taħt iffirmajna, u li noqogħdu fil-proprjeta' tagħna (ground floor maisonette), taħt (sottostant) il-proprjeta' (1st floor maisonette) ta' Alan u Antoinette Cordina fi Triq Mondion, Fgura, qiegħdin ninformaw, illi ma nsibux oġġezzjoni jekk ikollhom jinfetħu xi twieqi għal ġol-btieħi u tintuża l-istess katusa tad-drenaġġ eżistenti, meta is-sidien ta' fuq (CORDINA) jibnu (skond il-permessi tal-MEPA) sular ieħor separat, fuq dak diġa' eżistenti."*[13] Madanakollu, meta l-intimati reġgħu avviċinaw lir-rikorrenti sabiex jagħmlu l-istess qabel ġiet sottomessa l-applikazzjoni bir-referenza numru PA 02148/19, ir-rikorrenti rrifjutaw u bdew isostnu illi saħansitra anke xi xogħol illi sar ai termini tal-applikazzjoni bir-referenza nru PA 06326/06 kien ħoloq servitujiet ġodda illi kienu qed jaggravaw il-proprjeta' tagħhom mingħajr il-kunsens tagħhom;

37. Bil-kawża odjerna, dak illi qed jitolbu r-rikorrenti huwa s-segwenti:

a) Illi l-intimati jneħħu ż-żewġ filati li għamlu fil-pezz tal-konkos li jinsab fuq wara tal-proprjeta' tagħhom, u li jagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti, u inoltre, jgħollu sa 1.7metri l-ħajt intern;

b) Dikjarazzjoni illi l-intimati m'għandhom l-ebda dritt jistallaw *railing* ta' kwalunkwe tip jew struttura oħra simili fit-tarf tal-pezz tal-konkos li jinsab fuq wara tal-proprjeta' tagħhom, u li jagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti;

[13] Vide **Dok R1** annessa mar-risposta ġuramentata, a fol 31 tal-proċess

c) Illi l-intimati jneħħu ż-żewġ ċnut li jagħtu fuq il-bitħa interna, u sabiex ineħħu l-gulley u l-komunikazzjoni tal-gulleys u s-sistema tad-drenaġġ fit-tieni sular, b'dana illi jiġu komunikati direttament mas-sistema tad-drenaġġ tal-intimati stess;

38. Ir-rikorrenti qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq, *inter alia*, is-segwenti artikoli fil-liġi[14]:

- L-**Artikolu 403(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** illi jgħid:

  (3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx.

- L-**Artikolu 458 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** illi jgħid:

  458. 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.

- L-**Artikolu 462 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** illi jgħid:

  462. (1) Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena.

- L-**Artikolu 475 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** illi jgħid:

[14] Vide nota a fol 35-36 tal-proċess

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

39. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet rikorrenti f'kapi separati:

A. <u>Illi l-intimati jneħħu ż-żewġ filati li għamlu fil-pezz tal-konkos li jinsab fuq wara tal-proprjeta' tagħhom, u li jagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti, u inoltre, jgħollu sa 1.7metri l-ħajt intern</u>

40. Il-ħitan li ssir referenza għalihom f'din it-talba huma dawk murija fis-segwenti ritratti[15]:

It-terrazzin 'il ġewwa mill-ħajt intern

Il-pezz tal-konkos 'il barra mill-istess ħajt intern

[15] Annessi mal-affidavit tal-**Perit Hector Zammit** a fol 269 u 273 rispettivament

41. Fl-ewwel lok din il-Qorti tiċċara illi ġie ben pruvat mill-konvenuti fil-mori tal-kawża odjerna illi l-qies mogħti mir-rikorrent f'din it-talba mhuwiex korrett. Infatti, mir-ritratti annessi mal-affidavit tal-**Perit Hector Zammit** a fol 275 tal-proċess jirriżulta illi l-pezz tal-konkos essenzjalment mhuwiex fond żewġ filati, iżda 26 ċentimetru, anke jekk mill-bitħa tar-rikorrenti jista' jkun illi jagħti l-impressjoni illi huwa aktar fond. Dan stante illi hemm filata taħt il-madum;

42. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-fatt illi l-intimati ma jridux jgħollu l-ħajt intern, illi preżentement huwa għoli 98 ċentimetru[16], jagħtihom x'jifhmu illi l-konvenuti għandhom l-iskop illi f'xi punt jew ieħor jiskalaw il-ħajt u jagħmlu użu mill-pezz tal-konkos, b'dana illi tkun qed issir introspezzjoni ċara fuq il-fond tar-rikorrenti;

43. Mistoqsi x'inhu l-użu tal-pezz tal-konkos in kwestjoni, il-**Perit Hector Zammit** jgħid, *"Biex ma iċċarċarx l-ilma ta' xita għal isfel"*[17], u fuq il-pjanta approvata bil-permess b'referenza PA 02148/19, l-istess pezz tal-konkos huwa indikat bħala *"Area for services only"*[18];

44. Minkejja illi din il-Qorti tifhem illi l-biża' tar-rikorrenti ġejja mill-fatt illi l-intimati kienu applikaw, permezz t'applikazzjoni għal *Minor Amendment*[19], sabiex jiġu istallati *railings* fit-tarf ta' dan il-pezz tal-konkos, din il-Qorti ssibha kemmxejn diffiċli tikkonsidra illi jista' jkun hemm xi użu ieħor għal dan il-pezz tal-konkos għajr dak illi għalih qiegħed iservi preżentement. Dan kemm peress illi kwalunkwe użu ieħor huwa perikoluż stante illi l-pezz tal-konkos qiegħed tliet sulari 'l fuq mill-pjan terran, u kif ukoll stante illi l-pezz tal-konkos huwa unikament aċċessibbli billi wieħed jaqbeż iċ-ċint intern illi huwa għoli 98 ċentimetru. Dan, naturalment, sakemm il-pezz tal-konkos jibqa' mingħajr *railings*, iżda dak hu punt illi ser jiġi kkunsidrat aktar 'il quddiem;

---

[16] Vide ritratt anness mal-affidavit tal-**Perit Hector Zammit**, a fol 272 tal-proċess
[17] A fol 326 tal-proċess
[18] A fol 95 tal-proċess
[19] **Dok IG2**a fol 118 *et seq* tal-proċess

45. Fir-rigward tal-għoli tal-ħajt intern, lanqas jirriżulta lil din il-Qorti illi hemm xi raġuni illi għaliha għandha tordna illi jogħla dan il-ħajt. Il-**Perit Hector Zammit** jikkonferma dak illi jirriżulta mir-ritratti annessi mal-affidavit tiegħu a fol 270-271 tal-proċess meta jgħid illi dan il-ħajt, *"jservi biex jagħmel il-pjattaforma ta' wara nett inaċċessibbli, huwa mibni permanenti, bil-bricks u madum fuq il-wiċċ ta' dan iċ-ċint, biex allura jagħmel il-pjattaforma ta' wara nett inaċċessibbli bil-pass"*[20]. Huwa evidenti illi m'hemm l-ebda possibilta' ta' introspezzjoni fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti minn wara dan il-ħajt peress illi hemm il-pezz tal-konkos, iżda lanqas huwa każ fejn il-ħajt huwa wieħed baxx tant illi jirrendi l-pezz tal-konkos faċilment aċċessibbli. Konsegwentement, din il-Qorti ma hix tal-fehma illi għandha tordna illi dan il-ħajt jogħla, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi dan il-ħajt huwa mibni fi proprjeta' tal-intimati, u ai termini tal-**Artikolu 320 tal-Kap 16** tal-Liġijiet ta' Malta, *"Il-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi."* Dwar il-limitazzjonijiet imposti minn dan l-artikolu fil-liġi ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***APS Bank Ltd vs Amalgamated Building Contractors Ltd***[21]:

> *Filwaqt illi hu minnu illi l-prinċipju tad-Dritt Ruman illi l-jedd tal-proprjeta' kien jinkludi l-jus utendi et abutendi, tali prinċipju ma kienx wieħed assolut, imma kien temperat bl-obbligu ta' min juża d-dritt tiegħu li ma jagħmilx ħsara lil ħaddieħor. Infatti l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili jenunċja l-prinċipju li l-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bl-iktar mod assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu projbit mil-liġi. Qui suo iure utitur non videtur damnum facere. Dan kif jidisponi l-artikolu 1030 tal-Kap 16:- "Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu <u>fil-qies li jmiss</u> ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu". Prinċipji dawn temperati bil-*

[20] A fol 264 tal-proċess
[21] Ċit Nru 239/95, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001

> *limitazzjoni li kull wieħed kien iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, u li jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb ta' familja (Art 1031 u 1032 tal-Kap 16).*

Din il-Qorti ma tistax tiddisponi dwar kif l-intimati għandhom jagħmlu użu mill-proprjeta' tagħhom gialadarba ma jirriżultax illi qed jagħmlu xi użu projbit mil-liġi u/jew illi qed jiggravaw lill-fond tar-rikorrenti b'xi servitu' ġdid, aktar u aktar la jidhrilha illi l-biża' tar-rikorrenti m'huwiex wieħed realistiku fiċ-ċirkostanzi kif inhuma;

46. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti mhix tal-fehma illi l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tintlaqa' u sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħadha</u>**.

B. <u>Dikjarazzjoni illi l-intimati m'għandhom l-ebda dritt jistallaw *railing* ta' kwalunkwe tip jew struttura oħra simili fit-tarf tal-pezz tal-konkos li jinsab fuq wara tal-proprjeta' tagħhom, u li jagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti</u>

47. Jidher illi mhuwiex kontestat illi l-intimati m'għandhomx dritt jistallaw *railing* fit-tarf tal-pezz tal-konkos imsemmi aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Infatti, huwa l-konvenut **Alan Charles Cordina** stess illi fl-affidavit tiegħu jgħid,

> *(B)(6)(2) Rigward ir-railings, ngħid illi dawn qatt ma ġew installati fit-terrazzin. Nikkjarifika illi għalkemm kienu inklużi fil-pjanti li ġew ippreżentati mal-applikazzjoni, kif appena sirt naf illi dawn ma kinux permessi taħt il-liġi Ċivili, aċċettajt illi dawn ma setgħux isiru. Għalhekk nikkonferma illi illum m'hemm l-ebda railings installati fit-terrazzin u li lanqas jeħlu fil-futur, ladarba l-pezz huwa inaċċessibbli u "For Services Only".*

48. Għaldaqstant, peress illi jidher illi l-konvenuti huma konxji illi huma m'għandhomx dan id-dritt, u sabiex ir-rikorrenti jkollhom forma ta' garanzija aktar mill-kelma tal-intimati stess illi mhux ser tiġi realizzata l-biża tagħhom f'dak illi jirrigwarda l-pezz tal-konkos fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' tal-intimati, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** t-tieni talba rikorrenti.

C. Illi l-intimati jneħħu ż-żewġ ċnut li jagħtu fuq il-bitħa interna

49. Fl-ewwel lok jingħad illi parti minn wieħed miċ-ċnut illi ssir għalihom referenza fit-tielet talba rikorrenti ġie rtirat 'il ġew fil-mori tal-proċeduri odjerni. Infatti, filwaqt illi meta nbdiet il-kawża ż-żewġ ċnut kienu jibqgħu tilgħin mal-ħajt tal-bitħa interna tar-rikorrenti, kif muri fir-ritratt anness mar-rikors promotur a fol 13 tal-proċess, fil-mori tal-proċeduri odjerni wieħed minn dawn iċ-ċnut ġie rtirat kif jidher mir-ritratt hawn riprodott[22] *(ċrieki miżjuda mill-Qorti)*:

50. It-talba tar-rikorrenti hija xprunata mill-fatt illi kien hemm istanza fejn l-intimati fetħu bieb flok waħda mit-twieqi, u sussegwentement ittentaw jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom permezz t'applikazzjoni għal *Minor Amendment Request* għall-permess bir-referenza nru PA 02148/19, *"To change windows into doors at second floor"*[23]. Eventwalment jirriżulta illi din l-applikazzjoni ġiet irtirata, u kif jidher mir-ritratt hawn fuq riprodott, il-

[22] Anness mal-affidavit tal-Perit Hector Zammit a fol 268 tal-proċess.
[23] Dok IG2 a fol 118 *et seq* tal-proċess

bieb reġa' sar tieqa sabiex preżentement wara l-ħitan in kwestjoni hemm żewġ twieqi. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-għoli ta' dawn iċ-ċnut jagħmilha impossibbli illi wieħed jidentifika jekk it-tieqa għadhiex tieqa jew saritx bieb, b'dana illi hemm possibilta' illi l-intimati jerġgħu jibdlu t-tieqa f'bieb, f'liema każ ikun inħoloq servitu' ta' introspezzjoni fuq il-bitħa tar-rikorrenti. Infatti, **Anthony Grech** jgħid in kontro-eżami, *"[H]u għamilhom twieqi imma jistgħa* (sic) *jkun li jerġgħa* (sic) *jagħmilhom bibien. Allura faċilment jerġgħa* (sic) *jistgħa* (sic) *joħroġ u jittawwal."*[24] Huwa għal din ir-raġuni illi r-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tordna illi dawn iċ-ċnut jitneħħew;

51. Mistoqsi in kontro-eżami dwar l-iskop għal dawn iċ-ċnut, il-**Perit Hector Zammit** jispjega illi preżentement iservu sabiex jifirdu l-proprjeta' tal-intimati mill-proprjeta' – cioe l-arja tal-bitħa – tar-rikorrenti[25];

52. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[26], ir-rikorrenti jsostnu illi l-bini ta' dawn iċ-ċnut sar bi vjolazzjoni tal-**Artikolu 475 tal-Kap 16**, stante illi l-istess ċnut qed ikomplu jiggravaw il-proprjeta' tar-rikorrenti ulterjorment. Din il-Qorti, iżda, mhix tal-istess fehma. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et***[27]:

> *[I]l-Qorti trid tara jekk l-alterazzjonijiet konsegwiti mill-konvenuti fil-fond tagħhom jew in relazzjoni ma' sistemi komuni għaż-żewġ fondi ġabux il-leżjoni tad-dritt lamentat mill-atturi. [...]*
>
> *Jingħad fl-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili illi "kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu u ma jista jagħmel la fil-fond serventi*

[24] A fol 233 tal-proċess
[25] A fol 317 tal-proċess
[26] A fol 359 tal-proċess
[27] Ċit Nru 2292/1996/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 16 ta' Ġunju 2003. Għalkemm ġie intavolat appell minn din is-sentenza, l-appell ġie dikjarat deżert fit-23 t'Ottubru 2006, b'dana illi din is-sentenza llum għaddiet in ġudikat.

u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.";

*Dan id-dispost tal-liġi hu korrispondenti għall-Artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, u li dwaru l-**Burdese** ("**Servitu praediali"**,* Nru D. 141) *jikkummenta hekk:-*

"Le innovazione di cui al prima coma sono tutte e soltanto quelle suscettibili di essere introdotte senza che il contenuto della servitu' risultanto dal titolo (o dal possesso) ne venga intaccata, e che la norma autorizza (a condizione che non siano tali di rendere più gravosa la condizione del fondo serviente) muovendo dal presupposto che la maggior utilita' derivante dalla loro introduzione deve reputarsi gia potenzialmente compresa nel titolo costitutiva."

Naturalment biex jiġi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wieħed irid fl-indaġini jieħu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet fir-rigward tal-fond serventi. Primarjament, il-materja hi waħda ta' apprezzament ta' fatt;

Fil-fehma tal-Qorti, jiġi kreat servitu' u/jew jiġi aggravat servitu' li kieku l-intimati kellhom jiftħu t-tieqa bħala bieb, iżda mhux bil-mod kif inhi s-sitwazzjoni preżentement. Fis-sitwazzjoni kif inhi preżentement, din il-Qorti ma tarax illi l-fond tar-rikorrenti ġie mtaqqal b'xi mod gialadarba m'hemm l-ebda aċċess bir-riġel għal fuq il-pjattaforma illi tinsab bejn iċ-ċint u t-tieqa f'kull naħa tal-bitħa. Anzi, *se mai*, dawn iċ-ċnut qed inaqqsu aktar il-possibilta' ta' introspezzjoni mit-twieqi fil-proprjeta' tal-intimati għal ġol-bitħa tar-rikorrenti, stante illi jillimitaw il-viżwal mill-fond tal-intimati;

53. Inoltre, bħal fil-każ taċ-ċint fuq in-naħa ta' wara, iċ-ċnut in kwestjoni jifformaw parti mill-proprjeta' tal-intimati, b'dana illi din il-Qorti ma tistax

tordna illi ċ-ċnut jitneħħew gialadarba mhux qiegħed isir b'xi mod użu mill-istess ċnut kontra l-liġi;

54. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-ewwel parti tat-tielet talba tar-rikorrenti.

D. <u>Illi l-intimati jneħħu l-*gulley* u l-komunikazzjoni tal-*gulleys* u s-sistema tad-drenaġġ fit-tieni sular, b'dana illi jiġu komunikati direttament mas-sistema tad-drenaġġ tal-intimati stess</u>

55. L-akbar punt ta' vertenza bejn il-partijiet jidher illi jirrigwarda l-*gulley* u s-sistema tad-drenaġġ fit-tieni sular. Ir-rikorrenti jsostnu illi minn meta l-intimati wżaw is-sistema tad-drenaġġ eżistenti sabiex minnha jgħaddu s-sistema tad-drenaġġ għall-fond fit-tieni sular wara illi ottjenew il-permess ta' żvilupp bir-referenza nru PA 06326/06, kemm-il darba kellhom problema ta' *overflow* fil-bitħa tagħhom;

56. Jingħad fl-ewwel lok illi għajr il-kelma tar-rikorrenti, ma nġabet l-ebda prova tal-problema illi r-rikorrenti jsostnu illi hija frekwenti. Il-**Perit Miriam Magri** tgħid fir-rapport tagħha[28] illi:

> *I was also informed by my clients that following the construction of the apartment at second floor level and during the construction of the upper levels, on more than one occasion, my clients suffered from drainage overflow into their internal yard.*

Madanakollu, mistoqsija jekk din kinitx problema illi kkonstatat hi personalment, il-Perit irrispondiet fin-negattiv[29]. L-unika prova ulterjuri li tressqet kienet ritratt esebit mir-rikorrent illi juri ilma jċarċar mill-*gulley*[30],

[28] A fol 67 tal-proċess
[29] A fol 170 tal-proċess
[30] A fol 240 tal-proċess

iżda mistoqsi jekk kienx konxju tal-fatt illi l-intimat kien qabbad persuna tnaddaf l-istess *gulley* bil-konsegwenza illi l-ilma waqaf iċarċar, ir-rikorrent Anthony Grech wieġeb illi ma kienx f'pożizzjoni illi jikkonferma dan, stante illi ma kienx reġa' ħareġ fil-bitħa minn dakinhar illi kien ra l-*gulley* jfur[31]. L-intimat Alan Charles Cordina eventwalment jixhed illi wara illi tnaddfet il-*gulley*, l-ilma ma baqax iċarċar mal-ħajt tal-fond tar-rikorrenti[32];

57. L-intimati jsostnu illi d-dritt illi jgħaddu d-drenaġġ mas-sistema eżistenti akkwistawh permezz tal-kunsens tar-rikorrenti mogħtija b'firma fuq skrittura privata redatta bejn il-partijiet[33]. Il-validita' tal-iskrittura qiegħda tiġi kontestata mir-rikorrenti, illi jsostnu illi huma ma kinux jafu x'kienu qed jiffirmaw meta l-intimat Alan Charles Cordina avviċinahom sabiex jiffirmawhom, mentri mill-banda l-oħra l-intimati jsostnu illi mhux talli r-rikorrenti kienu jafu x'qed jiffirmaw, iżda talli saħansitra ngħataw iċ-ċans u opportunita' illi jieħdu parir f'dan ir-rigward qabel jiffirmaw. F'din l-iskrittura, il-partijiet jidher illi fthiemu illi r-rikorrenti kienu qed jagħtu l-kunsens lill-intimati sabiex *"tintuża l-istess katusa tad-drenaġġ eżistenti, meta s-sidien ta' fuq (CORDINA) jibnu (skond il-permessi tal-MEPA) sular ieħor separat fuq dak diġa' eżistenti."*

58. Din il-Qorti tirrileva illi irrispettivament mill-validita' o meno ta' din l-iskrittura redatta bejn il-partijiet, il-liġi hija ċara: servitu' jiġi kreat jew bis-saħħa tal-liġi stess, jew b'att pubbliku fit-termini tal-Artikolu 458 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jew bi preskrizzjoni fit-termini tal-Artikolu 462 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa fil-każ odjern, l-iskrittura ma tikkostitwixxix att pubbliku, b'dana għalhekk illi ma tistax titqies suffiċjenti sabiex jiġi kreat servitu';

59. Madanakollu, dan ma jfissirx illi l-intimati ma kellhomx xorta waħda d-dritt illi jgħaddu d-drenaġġ fil-fond fit-tieni sular mas-sistema eżistenti. Ġie

[31] A fol 235 tal-proċess
[32] A fol 288 tal-proċess
[33] Annessa mar-risposta ġuramentata a fol 31 tal-proċess

ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Azzopardi et vs Simon Spencer et***[34]:

> *[H]ija neċessita' inevitabbli, li min jgħix fuq ħadd ieħor irid ikollu l-possibbilita' li jgħaddi l-kommunikazzjonijiet tal-utilitajiet ta' drenaġġ minn ta' taħtu. Din il-Qorti kif presjeduta diġa' kellha l-opportunita' tesprimi ruħha fuq dan il-punt b'dan il-mod:*
>
> *"F'dan l-istadju l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal dak li jiddisponi l-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn fost affarijiet ohra jaghmilha cara li '..... s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar <u>għandu</u> jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku'. Dan ifisser, li anke il-ligi stess, minhabba necessita` ta' ordni pubbliku, tikkreja fuq il-fond sottostanti speci ta' servitu` legali ai fini ta' moghdija ta' kanali u katusi li minnhom jghaddi d-drenaġġ sabiex jitqabbad mal-medda tal-Gvern. Bħal ma fis-servitu` ta' stillicidju, il-Legislatur qieghed jirrikonoxxi, li hija l-ligi naturali ta' gravita` stess li tohloq u tidetta dan id-dritt minhabba l-gustaposizzjoni ta' fond li qieghed taht fondi ohrajn, l-istess ragunament ghandu japplika ghall-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti." (Ara* ***Sentenza tal-PA tas-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet John Farrugia u martu Carmen Farrugia -vs- Noel Chetcuti u martu Joanne Margaret Chetcuti Pirrone****).*
>
> *31. Il-Qorti tkompli żżid, appuntu l-emfażi fil-bran ċitat, li liġi tobbliga lil ta' taħt jippermetti l-mogħdija ta' katusi mill-fond tiegħu. B'dan ma jfissirx li ta' fuq ma għandux jieħu*

[34] Rik Nru 148/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Abela, 18 t'April 2023 (in ġudikat)

ħsieb, inaddaf u jagħmel manutenzjoni ta' dawn il-katusi, iżda din hija għalqa oħra tal-liġi. Hawn qed ikun trattat biss id-dritt ta' kommunikazzjoni ta' katusa u mhux il-mod kif tintuża u żamma tagħha fi stat tajjeb.

60. Għaldaqstant, huwa evidenti illi l-intimati kellhom u għad għandhom id-dritt illi jużaw is-sistema illi kienet ġia eżistenti qabel żviluppaw il-fond fit-tieni sular, soġġett iżda għall-obbligu tagħhom illi jmantnu l-istess sistema, preċiżament bħalma ġara fil-każ illi qam fil-mori tal-kawża odjerna;

61. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-intimati kellhom soluzzjonijiet alternattivi. Il-**Perit Miriam Magri**, fir-rapport tagħha, tgħid:

In my professional opinion, the raising of the existing levels of the sanitary ware and respective pipework in the bathrooms at second floor level (eg. Raising the level of the bath or shower by means of a step within the bathroom itself) could have been explored with the possibility of obtaining adequate slopes and avoiding the need to connect to the original drainage system.

Madanakollu, mistoqsija in kontro-eżami jekk daħlitx xi darba fil-proprjeta' tal-intimati, il-Perit tikkonferma illi la qatt daħlet u lanqas qatt ma talbet aċċess għall-proprjeta' tagħhom[35], b'dana illi din il-Qorti ma tarax kif il-Perit setgħet tasal għal tali konklużjoni mingħajr m'aċċediet fil-proprjeta' tal-intimati;

62. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll illi l-intimati setgħu wżaw is-sistema illi ntużat fil-fond tat-tielet sular, illi hija sistema differenti; iżda l-**Perit Hector Zammit** jispjega illi dan mhuwiex possibbli meta jixhed, *"strutturalment ma tistax*

[35] A fol 167 tal-proċess

issir għax ifisser li jiċesja (sic) *ġo saqaf u allura kien ħa jipperikola l-istruttura"*[36]. Infatti, fir-rapport tiegħu[37], il-Perit Zammit jgħid illi:

> *"4. The 100mm diameter pipes are about 100mm above the floor tile level but all other 60mm diameter pipes are located just above the structural concrete slab and below the floor tiles of the second floor. Regulations and normal trade practice require that drainpipes should be all laid to fall in a straight line and with a gradient of 1 in 40. It is not possible, neither good practice to shift the present pipes to the inner side of the yeard walls for the following reasons:*
>
> *a) A gradient of 1:40 implies a slope of circa 220mm to reach the stair area. This would effectively cut through the present finishes of the second floor but more importantly through the structure as it would be necessary to trench through the reinforced concrete slabs. This would potentially jeopardise the structural integrity and stability of the building.*
>
> *b) Such intervention would introduce several bends and internal connections in the drain pipe system that will cause frequent blockages in the system; and*
>
> *c) To circumvent the issue with blockages it would be indispensable to introduce a number of inspection junctions but since these would be inside a residential environment it would go against sanitary regulations as it may pose a health hazard.*

Il-Perit jikkonkludi:

[36] A fol 323 tal-proċess
[37] Anness mar-risposta ġuramentata bħala **Dok P1** a fol 32 *et seq* tal-proċess

For the above reasons it is my objective professional advice that the present drainage connections and configuration is left as at present.

63. Bejn il-kelma tal-Perit illi ħadem fil-fond in kwestjoni u l-kelma tal-Perit illi m'aċċedietx fil-fond in kwestjoni, din il-Qorti hija aktar inklinata illi toqgħod fuq il-verżjoni mogħtija mill-Perit Zammit. Dan kemm minħabba l-fatt illi l-Perit Zammit jidher illi kien involut b'mod aktar mill-qrib tal-każ in eżami, u kif ukoll anke minħabba l-fatt illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ma nġabet l-ebda prova illi effettivament hemm problemi ta' gravita' illi timmerita illi jsir ix-xogħol estensiv illi jkun rikjest sabiex is-sistema tad-drenaġġ fil-fond fit-tieni sular terġa' tiġi mgħoddija mill-ġdid b'mod divers milli hi fil-preżent;

64. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi wkoll sabiex **<u>tiċħad</u>** it-tieni parti tat-tielet talba rikorrenti.

Decide

65. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati stante illi ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża bil-preżentata tan-nota datata sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022 a fol 35-36 tal-proċess;

(ii) **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel u t-tielet talbiet rikorrenti, u konsegwentement

(iii) **<u>Tiċħad</u>** ir-raba' talba rikorrenti; iżda

(iv) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba rikorrenti u tiddikjara illi l-intimati m'għandhom ebda dritt sabiex jinstallaw *railing* ta' kwalunkwe tip jew strutturi oħra

simili fit-tarf tal-pezz tal-konkos li jinsab fuq wara tal-proprjeta' tagħhom u li jagħti għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti.

Peress illi mhux qed jiġu miċħuda *in toto* t-talbiet rikorrenti, il-konvenuti qed jiġu kundannati jħallsu parti waħda minn ħamsa (1/5) tal-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi r-rikorrenti qed jiġu kkundannati jħallsu r-rimanenti erba' partijiet minn ħamsa (4/5) tal-ispejjeż ġudizzjarji.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur