FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 27 ta' Ġunju 2024

Rikors numru 820/2019

Loudes sive Lou Vassallo (K.I. 973247M)
vs.
Oliver Muscat (K.I. 310168M)
Alexandra Muscat (K.I.170469M)

Il-Qorti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti Lourdes sive Lou Vassallo ippreżentat fit-22 ta' Jannar 2019, permezz ta' liema talbet hekk:

> Għalhekk għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli qorti prevja kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom esegwiti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102, bl-isem 'Justlu', fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta, sovrastanti il-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, propjeta tal-attriċi, abbużivament u illegalment għamlu aperturi, fetħat, twieqi, gallariji u terrazzini xi wħud in toto, u xi oħrajn in parti jagħtu direttament fuq il-fond di propjetà tal-attriċi, u b' hekk l-istess fond tal-attriċi ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kinux jeżistu qabel;

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi, li il-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom esegwiti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102, bl-isem 'Justli' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta, sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi,

propjetà tal-attriċi, abbużivament u illegalment għamlu aperturi, fetħat u twieqi li ma kinux jeżistu qabel, liema aperturi, fetħat, u twieqi ilkoll jagħtu direttament ġo xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija komproprjetà, u b'hekk ġie l-istess xaft komuni ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kinux jeżistu qabel;

iii) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom esegwiti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, sua volta sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado', fi Triq il-Miżura s-Swieqi, dik propjeta tal-attriċi, żiedu l-għoli ta' xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija koproprjetarja, din ma xaft permezz ta' twieqi kien *inter alia* intiż għall-ventilazzjoni taż-żewġt ikmamar tal-banju fil-propjetà tal-attriċi u b'hekk ġie li ż-żewġt ikmamar tal-banju fil-propjetà tal-attriċi s'issa ġew insuffiċjentement ventilati;

iv) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-ħitan tal-bjut ossija terrazzini fl-aħħar sular tal-blokk ta' appartamenti 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, a sua volta, sovrastanti il-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi propjetà tal-attriċi liema ħitan iħarsu fuq il-propjetà tal-attriċi, mhux ta l-għoli ħxuna u l-materjal rikjest mil-liġi;

v) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom esegwiti fuq l-arja sovrastanti l-fond 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta sovrastanti il-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, di propjetà tal-attriċi, abbużivament u llegalment għabbew u żiedu fuq l-użu tal-katusi komuni u sistema ta' drenaġġ oriġinali, liema sistema komuni oriġinali ma kienx intiż għal daqstant użu u fluss ta' ilma u materjal stante li dawn il-katusi u sistema oriġinali tqegħdu bl-intenzjoni u użu ta' terran u mezzanin meta issa l-binja intiera ġiet tikkonsisti f' ħafna aktar binjiet u sulari; .

vi) Tiddikjara u tiddeċiedi li qabel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti mill-konvenuti fuq is-saqaf ossija pett li jisporġi fuq il-bieb ta' barra tal-attriċi, l-istess attriċi kellha madum tat-tegole, liema madum ta' tegoli tneħħew u ma reġgħux ġew ri-installati;

vii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi qabel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti, l-attriċi kellha fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuti 102 bl-isem 'Justlu', fi Triq il-Miżura is-Swieqi,, *inter alia* tank ta' l- ilma bis-sistema ta' pajpijiet tal-ilma konness minn u għall-propjeta tal-attriċi, liema tank tal-ilma u s-sistema ta' pajpijiet ta' l-ilma konness minn u ghall-proprjetà tal-attriċi tneħħew u ma reġgħux ġew ri-installati.

viii) Tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba fix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti mill-konvenuti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta sovrastanti l-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi propjetà tal-attriċi, l-attriċi sofriet danni;

ix) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli qorti għal tali iskop¸ jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi, sabiex jingħalqu b'mod permanenti bl-aperturi, fetħat u twieqi u jneħħu il-gallariji jew terrazzini u sporġenzi oħra li saru mill-konvenuti fl-iżvilupp tal-arja tagħhom sovrastanti il-fond 102 bl-isem 'Justlu' Triq il-Miżura is-Swieqi liema aperturi, fetħat, twieqi u gallariji u jew terrazzini u sporġenzi oħra jagħtu għal fuq il-parapett u l-bitħa tal-fond sottostanti 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, propjeta tal-attriċi.

x) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli qorti għal tali skop jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi, sabiex jingħalqu b'mod permanenti l-aperturi, fetħat u twieqi li saru mill-konvenuti fl-iżvilupp tal-arja tagħhom sovrastanti il-fond 102, bl-isem ‘Justlu’ fi Triq il-Miżura is-Swieqi liema aperturi, fetħat u twieqi jagħtu għal fuq xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija ko-propjetarja;

xi) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli qorti għal tali iskop, biex jagħmlu dawn ix-xogħlijiet kollha neċessarji, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi, sabiex jiġi permanentement eliminati n-nuqqas ta' ventilazzjoni fix-xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija ko-propjetarja, liema ventilazzjoni hija neċessarja żewġt ikmamar tal-banju fil-propjetà tal-attriċi 102 bl-isem ‘Justlu’ fi Triq il-Miżura is-Swieqi;

xii) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli qorti għal tali skop, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi, sabiex il-ħitan tal-bjut ossia terrazzini fl-aħħar sular tal-blokk ta' appartamenti 102, bl-isem ‘Justlu’, fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta, sovrastanti l-fond 104 bl-isem ‘Soleado’ fi Triq il-Miżura is-Swieqi, di propjetà tal-attriċi, liema ħitan iħarsu fuq il-propjetà tal-attriċi jinbnew bl-għoli, hxuna u bil-materjal rikjest mil-liġi;

xiii) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli qorti ghal tali iskop, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi, sabiex jiġi permanentement eliminat il-piż li bih ttaqqlet is-sistema ta' drenaġġ li biha huwa moqdi il-fond attriċi 104 bl-isem ‘Soleado’ fi Triq il-Miżura s-Swieqi;

xiv) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli qorti għal tali skop, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi, iqiegħdu fuq is-saqaf ossija pett li jisporġi fuq il-bieb ta' barra tal-attriċi fil-fond 104 bl-isem ‘Soleado’ fi Triq il-Miżura is-Swieqi, madum tat-tegole simili għal dak diġà eżistenti qabel ir-rimoss ta' l-istess madum fil-kors tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenju ftit fuq l-arja sovrastanti il-fond 102 bl-isem ‘Justlu’ fi Triq il-Miżura is-Swieqi;

xv) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli qorti għal tali skop okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi, iqiegħdu fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuti 102 bl-isem ‘Justlu’ fi Triq il-Miżura is-Swieqi, tank tal-ilma bis-sistema ta' pajpijiet tal-ilma konness minn u għal propjetà tal-attriċi 104 bl-isem’Soleado’ fi Triq il-Miżura is-Swieqi, simili għal dak diġà eżistenti qabel ir-rimoss tal-istess tank tal-ilma u pajpijiet tal-ilma konness minn u għal propjetà tal-attrici, fil-kors tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102, bl-isem ‘Justlu’ fi Triq il-Miżura, is-Swieqi

xvi) Tiddikjara u tiddeċiedi li il-konvenuti huma responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-attriċi, minħabba fix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102 bl-isem ‘Justlu’ fi Triq il-Miżura

is-Swieqi, a sua volta, sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, di propjetà tal-attriċi;

xvii) Tillikwida l-istess danni sofferti mill-attriċi okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

xviii) Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati favur l-attriċi;

xix) Fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni da parti tal-konvenuti fit-terminu lilhom hekk prefiss, tawtorizza lill-attriċi tagħmel hija stess l-imsemmija xogħlijiet, a spejjeż tal-konvenuti, taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit tekniku nominandi għal dan l-iskop;

B' riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-attriċi.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest ġudizzjarji numru tal-11 ta' Settembru 2017 u tal-ittra legali tat-8 ta' Mejju 2018 u tas-16 ta' Mejju 2018, u bl-imghaxijiet legali.

2. Rat ir-risposta ta' l-intimati Muscat ippreżentata fit-2 ta' Ottubru 2019, permezz ta' liema ghar-raġunijiet premessi opponew għat-talbiet.

3. Rat li b'digriet tas-7 ta' Novembru 2019, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-perit Godwin Abela sabiex jirrelata kemm dwar id-danni kif ukoll dwar is-servitu u taghtu l-fakulta li jisma x-xhieda (fol 19).

4. Rat li r-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela jinsab esebit fol 122 *et sequitur* tal-proċess.

5. Rat li l-Perit Tekniku Godwin Abela wieġeb għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Marzu 2023 (fol 217).

6. Rat in-nota tal-perit tekniku Godwin Abela ippreżentata fit-3 ta' Mejju 2023 (fol 220), li permezz tagħha huwa għamel stima tal-madum tal-kamra tal-banju, u tal-art jekk jiġi mibdul kollu u dan sar a tenur ta' dak ordnat minn din il-qorti diversament preseduta fis-seduta sat-2 ta' Mejju 2023.

7. Semgħet it-trattazzjoni fil-25 ta' Jannar 2024.

8. Rat li ebda nota ta' sottomissjonijiet responsiva ma ġiet intavolata fl-atti mill-intimati.

9. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza fil-25 ta' jannar 2024.

B. FATTI TAL-KAŻ

11. Il-fatti tal-każ (in suċċint) huma is-segwenti. Ir-rikorrenti hija l-propjetarja tal-groundfloor maisonette 104 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, u l-intimati huma proprjetarji tal-fond sovrastanti 102, 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi. Mal-faċċata tal-groundfloor maisonette, appartenenti lir-rikorrenti jeżisti parapett u taraġ propjetà tal-istess rikorrenti.

12. L-intimati għamlu żvilupp fejn inbnew diversi sulari addizzjonali fuq il-propjetà tagħhom u dan skont permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, liema permessi u formoli ta' applikazzjoni ġew esebiti fil-proċess fol 43 *et sequitur*.

13. Qabel bdew ix-xogħlijiet ta' żvilupp u kostruzzjoni kien tħejja l-*condition report* mill-perit Joseph Zammit. Iżda sussegwentement meta beda jsir ix-xogħol ta' żvilupp u kostruzzjoni, ir-rikorrent inkarigat lill-perit Patrick Camilleri li esebixxa rapport kif ukoll ir-ritratti meħuda meta aċċeda fuq il-fond. Dawn jinsabu esebiti fol 160 *et sequitur*. Jirriżulta kemm mir-rapport u mix-xhieda tal-perit Patrick Camilleri kif ukoll mir-rapport tal-perit tekniku Godwin Abela, li r-rikorrenti sofriet danni fil-fond tagħha konsewenza tax-xogħol ta' kostruzzjoni eżegwit mill-intimati.

14. Ir-rikorrenti ippreżentat protest ġudizzjarju tal-11 ta' Settembru 2017, kif ukoll ittri legali tat-8 ta' Mejju 2018, u tas-16 ta' Mejju 2018, iżda l-intimati baqgħu inadempjenti.

C.1 L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TA' L-INTIMATI

15. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari ġie eċċepit li l-attriċi għandha tipprova t-titolu tagħha fuq l-imsemmi fond 104, Triq il-Miżura is-Swieqi.

16. Ir-rikorrenti esebiet kopja tal-kuntratt ta' akkwist datat 24 ta' Lulju 1991, fol 21 *et sequitur*, minn fejn jidher li hi akwistat il-ground floor maisonette, li kien ser jissemma 'Soleado', fi Triq il-Miżura l-Ibraġġ limits of Saint Julians.

17. **Il-prova tat-titolu hija sodisfatta da parti tar-rikorrenti. Għalhekk il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.**

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET FIL-MERITU

18. Il-meritu tal-vertenza hija li r-rikorrenti qed titlob li jiġi dikjarat illi l-intimati bil-kostruzzjoni esegwita fuq l-arja sovrastanti il-fond 102, 'Justlu', fi Triq il-Miżura s-Swieqi, abbużivament u illegalment:

(i) għamlu aperturi fetħu twieqi, gallariji, jew terrazzini li ma kinux jeżistu qabel, liema aperturi, fetħat, twieqi, gallariji u terrazzini xi wħud in toto u xi wħud in parti jagħtu direttament fuq il-fond proprjeta tal-attriċi, b'hekk il-fond tal-attriċi ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kinux jeżistu qabel.

(ii) Għamlu aperturi, fetħat, u twieqi li ma kinux jeżistu qabel liema aperturi fatħat, u twieqi ilkoll jagħtu direttament ġo xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija kompropjetarji u l-istess xaft komuni ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kinux jeżistu qabel.

(iii) Żiedu l-għoli ta' xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija kompropjetarji lta' xaft, liema xaft permezz ta' twieqi kien intiż għall-ventilazzjoni ta' żewġt ikmamar tal-banju fil-propjetà tal-attriċi u b'hekk iż-żewġt ikmamar tal-banju fil-propjetà tal-attriċi ġew insuffiċjentement ventilati.

(iv) Il-ħitan tal-bjut ossija terrazzini fl-aħħar sular tal-blokk ta' appartamenti f'102, 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, liema ħitan li iharsu fuq il-propjetà tal-attriċi, mhumiex tal-għoli ħxuna u l-materjal drittijet mil-liġi.

(v) Għabbew u żiedu fuq l-użu ta' katusi komuni, u sistema ta' drenaġġ oriġinali, liema sistema komuni ma kinitx intiża għaldaqstant l-użu ta' fluss ta' ilma u materjal.

(vi) Tneħħew tegole li kienu installati u jesporġu fuq il-bieb tad-dar tar-rikorrenti mingħajr il-kunsens tagħha u ma ġewx re-installati.

(vii) Tneħħa tank tal-ilma u saret sistema ta' pajpijiet tal-ilma konnessa minn ġol-propjeta ta' l-attriċi u dawn ma reġgħux ġew ri-installati.

(viii) Minħabba x-xogħolijiet eżegwiti mill-intimati r-rikorrenti sofriet danni.

19. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed titlob sabiex isiru x-xogħlijiet kollha neċessarji okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit tekniku nominandi filwaqt li l-intimati jiġu kundannati jħalsuha d-danni.

Ikkunsidrat

20. Ir-rikorrenti qed tilmenta li proprjetà tagħha ġiet mgħobbija b'servitujiet li ma kinux jeżistu qabel konsegwenza tal-kostruzzjoni esegwita mill-intimati, fuq l-arja sovrastanti il-fond 102 'Justlu', Triq il-Miżura, is-Swieqi sovrastanti a l-fond propjetà tagħha 104, 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi. Inoltre, f'dan l-istess każ, ir-rikorrenti qed tipproċedi għad-danni sofferti konsegwenza tal-iżvilupp kostruwit mill-intimati.

21. L-intimati sostnew li t-talbiet attriċi fejn jikkonċernaw il-ftuħ ta' twieqi, gallariji, u aperturi oħra fuq in-naħa ta' barra tal-fond huma infondati ġaladarba a tenur tal-artikolu 426 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu għandhom il-jedd li jiftħu aperturi fuq il-faċċata basta dawn ma jinfluwixxux fuq l-istabbilità tal-binja.

22. Sostnew ukoll, li ma hemm l-ebda introspezzjoni għal fuq il-parapett li jinsab fuq it-triq, ġaladarba huwa viżibbli għal kull min jgħaddi mit-triq, b'hekk ma ġiet ikkreata u aggravata ebda servitu.

23. B'referenza għall-katusi u ilma tad-drenaġġ, dawn huma propjetà komuni bejn il-partijiet, għalhekk l-intimati a tenur ta' l-artikolu 491 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom id-dritt jagħmlu użu minn proprjeta komuni. Sostnew ukoll, li ma aggravaw bl-ebda mod is-servitu eżistenti ġaladarba l-katusi in kwistjoni huma tali li jifilħu għal użu mill-ambjenti kollha mibnija, u l-intimati bħala kompropjetarji tax-xaft kellhom id-dritt jagħmlu użu minnhom.

24. Eċċepew ukoll, li l-intimati għandhom il-jedd jiftħu twieqi ġodda fix-xaft komuni, u li l-kamra tal-banju mhix meqjusa bħala kamra abitabbli ai termini tal-liġi sanitarji, u f'kull każ mhuwiex minnu li ġiet imnaqqsa l-ventilazzjoni fil-kmamar tal-banju, kif allegat.

25. Referibbilment għat-terrazzin fuq l-ogħla sular, ossija il penthouse dan iħares għal fuq it-triq, u għalhekk m'hemm l-ebda introspezzjoni jew aggravament ta' servitu. Inoltre, bl-impożizzjoni tal-liġijiet sanitarji il-fond sottostanti jrid ikollu bilfors bitħa għall-arja u dawl u tiġi kkreata servitu legali fuq l-istess fond b'dan illi kull fond sovrappost għandu dritt jirċievi l-arja u d-dawl minn fuq l-istess fond.

26. Fir-rigward tat-tegole, dawn tneħħew bl-awtoriżżazzjoni u konsapevolezza tal-attriċi, għaliex kien ukoll fl-interess tagħha.

27. L-intimati sostnew li ma kkawżaw ebda ħsara jew danni fil-fond proprjeta tar-rikorrenti.

PRINĊIPJI LEGALI

28. Fl-ewwel lok, qiegħed jiġi propost li din hija forma ta' **actio negatoria servitutis**.

29. Kif ritenut fil-każ **Agius Paul et vs Scicluna Michael** 425/1981/1 deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001:

> L-azzjoni negatorja hija azzjoni li si d'utilizza fejn jitlob lill-qorti sabiex tinnega li l-konvenuti drittijiet konsistenti f'servitujiet jew piżijiet oħra fuq il-propjeta tas-sid tal-istess konvenut ikun qed jivvanta.

30. Kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tad-29 ta' April 2016 fl-ismijiet **Esther Cremona et vs. Romano Cassar et**:

> L-għan tal-actio negatorja, li qed jeżerċitaw l-atturi huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-fond tal-atturi mhux soġġett għal servitu favur fond ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li ixejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk, hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min huwa sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitu fuq il-fond tal-atturi, taqa' fuq il-parti konvenuta. Kull m'għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu, filwaqt li l-parti konvenuta trid turi li tassew jeżisti s-servitu minnha vantat.

31. Issir referenza wkoll għall-kawża fl-ismijiet **Anna Maria de Barro vs. Carmelo Caruana et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Lulju 2009, fejn ingħad:

> Jiġi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (ara f'dan is-sens id-decizjoni fl-ismijiet **Cassar Dessain vs Piscopo Macedonia** moghtija fid-9 ta' Jannar 1877 Vol. VIII/21) u mhux wieħed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta' azjoni ta' għamla petitorja (ara appell Civili fl-ismijiet **Farrugia vs Cassar** deċiża fid-19 ta' Frar 1951 Vol. XXXV/I/10) hija proċedura li tispetta biss u tista' titressaq unikament minn min huwa sid il-post. (Ara Appell Civili fl-ismijiet **Falzon vs Degiorgio** deċiż fl-20 ta' Diċembru 1946 Vol. XXXII/I/485) U mhux ukoll minn ikun sempliċi possessur tal-fond. Dan huwa hekk bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. (Ara deċiżjoni

tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Baldacchino vs Grima** deċiża fit-3 ta' April 1995 Vol. LXXIX/III/1219). Għalhekk fi proċedura ta' din ix-xorta l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid tal-post jew immobbli li fuqu qiegħda tiġi pretiża l-eżistenza ta' servitu mill-parti avversa. Min-naħa tagħha, mbagħad il-parti mħarrka trid turi li tassew teżisti servitu minnha vantata. (Ara wkoll id-deċiżjoni fil-kawża fl-ismijiet **Joan Cachia vs Marianne Schembri** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003).

32. Għalhekk din il-qorti taqbel mar-rikorrenti meta tgħid li l-azzjoni esperita hija dik ta' 'actio negatoria servitutis' li skont. Biex din l-azzjoni tirnexxi jeħtiġilha żewġ elementi u ċjoe, min jeżerċitaha jrid ikun il-proprjetarju kif ukoll li jinkombi fuq il-konvenut li jrid jipprova d-dritt li qed jivvanta.[1]

33. Fil-każ in eżami huma relevanti diversi artikoli tal-Kodiċi Ċivili, fosthom, l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi:

> Kull min għandu l-proprjetà ta' l-art, għandu wkoll dik l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; u 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 taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra tal-liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ta' difiża.

34. Minn dan l-artikolu 323 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, toħroġ regola li tnissel preżunzjoni tas-*superficies solo cedit*. Ladarba hija preżunzjoni *iuris tantum,* dik ir-regola tista' titwaqqaf bi provi tajbin li juru mod ieħor. Min jikkontesta din il-preżunzjoni għandu jipprova l-kuntrarju. Għalhekk jinkombi fuqu li jipprova dak allegat.

35. Fl-appell ċivili **Edgar Galea et vs. Lily Properties Limited** deċiż fil-25 ta' Settembru 2006, ingħad:

> Mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi jew l-awturi tagħhom akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom bitħa

[1] Ara **Manuale di Diritto Privato**, **Andrea Torrente** u **Pietro Schlesinger,** Casa Editrice **Giuffre**, II Edizzjoni pg. 331-332. Dan l-insenjament huwa kostanti fil-ġurisprudenza kif jidher ukoll mill-każ fl-ismijiet **Rosario Cutajar vs Giovanna Caruana** deċiż fit-22 ta' Frar 1947(Vol XXXIII.ii.39). Huwa wkoll stabbilit illi l-azzjonijiet jew l-eċċezzjonijiet li huma intiżi sabiex jiġi mantenut l-eżercizzju ta' servitu li jappartjeni lill-fondi, jew sabiex jiġu liberati minn dak is-servizzi, li xi ħadd ikun jippretendi li għandu dritt jeżerċita fuq ma jistgħux ħlief jiġu eżerċitati mill-proprjetarji tal-istess fondi. Ara wkoll **Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et** 229/09 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Ottubru 2017.

interna. Ai termini tal-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili l-art ta’ taħt u l-arja ta' fuq dawn l-ambjenti interni hija tal-atturi.[2]

36. L-artikolu 424 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

> Meta ħajt komuni jew dar jinbnew mill-ġdid, jibqgħu jseħħu s-servitujiet attivi jew passivi wkoll kwantu għall-ħajt ġdid jew dar ġdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux iżjed gravużi, u dan il-bini mill-ġdid isir qabel ma jkun inkiseb il-jedd tal-preskrizzjoni.

37. L-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi:

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

---

[2] F'każijiet ta' aperturi u twieqi li jinfetħu f'xaftijiet ta' fondi sottostanti u sovrastanti għal xulxin, trid tiġi mistħarrġa l-kwistjoni skont iċ-ċirkostanzi tal-każ. L-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili m'għandux jiġi meqjus waħdu iżda jrid jinqara flimkien mal-artikoli l-oħra tal-liġi, fosthom l-artikoli 425 u 426 tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi tal-proprjeta f’Malta hija marbuta mal-kunċett tal-vertikalita’ tal-propjetà u din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt tat-tluq. Din il-preżunzjoni hija *iuris tantum* u mhux *iuris et de iure* u min jikkontesta din il-preżunzjoni, irid jipprova l-kuntrarju.

Kif affermat diversi drabi mill-qrati Maltin l-arja tal-bitħa tibqa' propjeta ta sid il-bitħa u ma ssirx propjetà f'safef orizzontali ta' sid jew sidien il-propjetà jew propjetajiet sovrastanti. Fil-kawża fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripart et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru 2003, ingħad li:

> fis-sistema tal-liġi tagħna min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta testendi b'mod vertikali u mhux oriżżontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja fuq il-propjeta tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju zviluppat tal-ġar.

Fl-appell ċivili **Apap vs. Galea** deċiż fl-24 ta' Marzu 1975, intqal li sid il-bitħa għandu l-proprjeta tal-arja sovrastanti tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta' ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta' dan. Fil-fatt, f'din il-kawża wkoll il-konvenut ma tħallihx jiżviluppa l-arja tieghu b'mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.

Ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu.

Fl-appell ċivili **Buhagiar vs. Mallia**, deċiża fil-5 ta' Ottubru 1998, ġie deċiż li peress li l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ġietx trasferita lill-konvenuti dawn għalhekk mhux biss ma kellhom ebda dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu t-twieqi jew aperturi għal fuq l-art propjeta tal-atturi. Ġie ritenut ukoll:

> Issa jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji jaċċettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dan peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq propjetà ta' terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan pero ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanità jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu ‘saving third party rights’, u dawn m'għandhomx dritt jimponu servitu ta' ftuħ ta' aperturi fuq propjetà ta' terzi.

Is-servitujiet ma jistgħu qatt jiġu preżunti iżda l-eżistenza tagħhom irid jiġi ppruvat b'mod ċar, u l-akkwist irid jirriżulta b'xi wieħed mill-modi li tippermetti l-liġi. Mhux biżżejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' żvilupp ta' arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuq proprjeta tal-viċin, u dan id-dritt irid ikun riżervat espressament u konċess minn terzi. Ara wkoll l-appell ċivili **Angela Ruġġier vs Ernest Bugeja et** deċiż fil-25 ta' Frar 2021.

38. F'dan il-kuntest, kif ribadit fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Agius vs. Emmanuel Mifsud** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit- 28 t'April 2005:

> Filwaqt li din il-qorti taċċetta li proprjetarju ta' fond tiegħu għad jista' jagħmel u jiżviluppa l-proprjetà tiegħu kif irid, dan jista' jagħmlu dejjem sakemm ma joħloqx ħsara lil terzi. Fil-kawża **Bugeja vs Washington** deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju 1897, ġie enunċjat il-prinċipju, li kien u għadu kardinali fil-kuntest ta' drittijiet ta' proprjetarji, li 'il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la dove si reca gravi molestia al vicino'. Intqal ukoll appropożitu li, 'huwa paċifiku illi ma huwiex biżżejjed li wieħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu, iżda dan l-użu jrid ikun fil-limiti ġusti kwindi anke kkonċiljat ma drittijiet oħra ta' ħaddieħor, altrimenti jistgħu jiġu vjolati b'dak l-użu dan ikun illeġittimu – **Mifsud vs Camilleri** deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 2004.

39. Għalhekk fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu, wieħed m'għandux id-dritt li jilledi d-drittijiet ta' ħaddieħor u fejn hemm l-użu liberu tal-arja tax-xaft wieħed ma jistax jikkrea servitujiet b'dannu għal terzi.

40. Il-liġi tkompli tipprovdi wkoll fl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili li jistipula:

> Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista' fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt.

41. Kif ippreċiżat fil-każ **Joseph Micallef vs. Joseph Spiteri** deċiż mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fl-20 ta' Ottubru 2005, dan japplika biss għal ħitan li jagħtu għal barra u mhux għall-ħitan diviżorji. Infatti, il-ħitan ta' xaftijiet mhumiex ħitan li jagħtu għal barra għal triq pubblika kwindi huma ħitan diviżorji.

42. Fil-kaz **Maria Concetta Zammit Lupi et vs. Maġġur Peter Paul Ripard et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru 2003, jingħad b'diskussjoni appropożitu tal-artikolu 425 u 426 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li skont il-ġurisprudenza, huwa permess li persuna tiftaħ tieqa f'ħajt diviżorju mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi:

> Dan huwa permess iżda, meta it-tieqa tagħti għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq

art mhux żviluppata, ma jkunux ta' preġudizzju għas-sit ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza. Sid dik l-art ikun jista' jitlob li jingħalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta tiegħu; Ara **Bonello vs Borg** deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru 1979, u **Cutajar Paris vs Fiorini** deċiża wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 1999. Dan pero jghodd ghal aperturi miftuħa fuq art verġni, jiġifieri art li ma tkunx għadha ġiet żviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art ta' ġar tkun diġà ġiet minnu żviluppata għall-użu tiegħu, ankorke bħala bitħa jew xaft. Fil-fatt, m'hemm xejn fil-liġi li tawtorizza l-ftuħ ta' twieqi ġo xaft se meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-liġi jridu jiġu segwiti f'kull każ. Ara il-kawżi **Mangion vs Borg** deċiża mill-Qorti Ċivili fit-3 ta' Frar 1983, **Camilleri vs Vella** deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu 1992 u **Camilleri vs Curmi** deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju 1995.[3]

43. Imbagħad l-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

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

44. Kif ribadit fl-appell ċivili **Maria Ċini vs. Luċija sive Lucy Saliba** deċiż fit-30 ta' Ġunju 2010 intqal li mhux kull tibdil li jsir fil-fond servjenti jew f'dak dominanti u ipprojbit, iżda huwa biss it-tibdil li jżid il-piż tal-fond servjenti li huwa ipprojbit.

45. Lanqas ma jista' titolari ta' servitu jippretendi estensjoni tas-servitu (l-artikolu 476) fuq il-motiv li l-eżerċizzju tagħha skont it-titolu jkun sar insuffiċjenti minħabba t-tibdiliet.[4]

---

[3] Relevanti wkoll huwa l-każ Carmelo Zammit et vs Paola Tabone deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Frar 2018 fejn ingħad:

> din il-qorti tosserva li għalkemm il-ħajt diviżorju ta' bitħa interna jew retrostanti jista' jkun fiħ diversi sulari tas-sidien differenti sovrapposti għall-istess bitħa, dan il-ħajt jibqa' wieħed diviżorju fis-sens imfisser mill-artikolu 425 u mhux mill-artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-prinċipju huwa illi sidien tal-fondi sovrastanti m'għandhomx dritt ex lege li jiftħu aperturi jew twieqi fil-ħajt diviżorju li jagħti fuq propjetà ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx ġie kostitwit servitu f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-liġi.
>
> Dan qed jingħad għaliex il-proprjeta testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kull din l-arja tal-bitħa ma ssirx propjetà f'safef orizzont ani, ta' sid il-propjetà jew propjetajiet sovrastanti. Din il-qorti tqis għalhekk illi ma jistax ikun hemm dubju li għaddejja fuq l-ispazji miftuħa tal-fond sottostanti, fosthom li btiehi u parapetti tibqa' propjeta ta sid il-bitħa sakemm ma jkunx ġie muri li l-propjetà ta' din l-arja tkun ġiet akwistata minn terzi. Fil-kamp tad-drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet preċiżi f'din il-kawża, u l-mod kif jistgħu jitnisslu servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-artikolu 454 et sequitur tal-kodiċi ċivili.

F'dan l-istess każ ikompli jingħad:

> il-projbizzjoni ġenerali kontra l-ftuħ ta' aperturi f'ħajt diviżorju tinsab fl-artikolu 425 huwa evidenti li l-liġi tippermetti espressament ipoteżi unika ta' deroga mir-regola annuncjata fl-artikolu 426 dwar id-dritt ta' ftuħ ta' apertura f'ħajt estrem, liema eċċezzjoni hija konnessa mal-istabbiltà ta' dak il-ħajt. Għalhekk din il-qorti tqis li meta ħajt diviżorju li jikkonfina ma' proprjetà ta' terzi fil-fond sottostanti, ikun il-ħajt estrem jew tal-faċċata u li jagħti direttament a triq pubblika il-projbizzjoni kontenuta fl-artikolu 425 kontra ftuħ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju ma tapplikax.

[4] Fl-appell ċivili **Mizzi vs. Mario Sciriha et** deċiż fis- 27 ta' Ottubru 2017 ingħad li l-apertura li kienet tkabbret ġiet li ttaqqal il-piż ta' servitu. Fil-fatt ġie ribadit:

Il-Konklużjonijiet Peritali

46. Fil-konklużjonijiet tar-rapport tekniku tiegħu, il-perit Godwin Abela, jsostni is-segwenti:

> Kull siderazzjonijiet u punti ttrattati
>
> L-esponenti ivverifika lpermessi maħruġin lill-konvenuti li kienu:
> PA3912/15- Proposed internal and external alterations to first floor apartment, demolition of the existing structures at roof level, addtion off apartment at second floor level and penthpouse. Dan il-permess inhareg fl-20 ta' Lulju 2016.
>
> PA 10512/17- To sanction internal alterations at first floor, second floor and setback floor levels, consist of shifting of walls and apertures. Sanctioning also includes the construction of a new additional third floor. Dan il-permess inhareg fl-1 ta' Frar 2018.
>
> L-esponenti ivverifika il-faċċati tal-permess u mill-aċċess li sar fuq il-post wasal għall-konklużjoni li l-iżvilupp tal-konvenuti kien konformi mal-istess permezz oman pjanti formanti parti mill-permess.
>
> Mid-dokumenti elenkati online fuq is-sit tal-Awtorità tal-Ippjanar l-esponent ma sab ebda dokument ta' oġġezzjoni minn terzi fir-rigward taż-żewġ applikazzjonijiet magħmulin mill-konvenuti.
>
> L-esponent jirrileva li qualsiasi permess li jinħareġ mill-Awtorità tal-Ippjanar jgħid testwalment: This development permission is granted saving third party rights. This permission does not exonerate the applicant from obtaining any other necessary permission, license, clearnce, or approval, required form any Government department, local council, agency or authority, as required by any law or regulation.
>
> Mill-condition report maħruġ mill-perit Joseph Attard inkarigat mill-konvenuti u mir-rapport sussegwenti maħruġ mill-perit Patrick Camilleri inkarigat mill-attriċi, huwa evidenti li l-fond tal-attriċi sofra danni riżultanti mill-attività ta'

Ma hemmx allura dubju li daħlet u ttaqqal il-piż tas-servitu in kwistjoni, kif jipprojbixxi l-artikolu 475 tal-Kapitolu 16 imsemmi fis-sentenza appellata. Infatti kif intqal fis-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet **Magro vs Borg** 24 ta' Jannar 2004, u **Apap vs Galea** Appell Ċivili 24 ta' Marzu 1975:

> illi minbarra dan, huwa prinċipju ewlieni fil-liġi dwar is-servitu, kull min għandu jedd għal servitu għandu jinqeda biha b'mod tali li ma jista' jagħmel la fil-fond servjenti u lanqas f'dak dominanti l-ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond servjenti. Intqal ukoll fl-ewwel sentenza appena msemmija illi:
>
>> biex wieħed iqis kif imiss l-estent ta' servitu partikolari, mhuwiex mogħti lit-titolari ta' servitu jippretendi tibdil jew estensjoni ta' l-istess servitu skont il-ħtiġijiet taż-żmien, għaliex servitu għandha tiġi mfissra b' referenza żmien meta tkun inholqot u mhux b'referenza għall-iżviluppi li jkunu saru wara dak iż-żmien mis-sid tal-post dominanti. (**Dr. Galea Naudi vs Mifsud** Qorti tal-Appell 27 ta' Mejju 1927; **Fortunato Farrugia et vs Vincenzo Galea** Prim Awla 19 ta' April 1947).

kostruzzjoni tal-iżvilupp tal-konvenuti. Il-ħsarat ma humiex ta' natura gravi, pero kellhom isiru x-xogħlijiet rimedjali.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi bl-esklużjoni ta' materjal legali mhux fil-kompetenza tiegħu:

i. Illi fir-rigward tal-ewwel erba' talbiet attriċi jirriżulta mill-provi u mill-aċċess, kif ukoll mill-verifiki tal-permessi u pjanti maħruġin lill-konvenuti, li il-konvenuti fetħu aperturi ġodda, u bnew gallariji ġodda fuq il-faċċata fuq wara tal-binja oriġinali li kienet tikkonsisti fi groundfloor maisonette propjeta tal-attriċi u first floor maisonette u l-arja sovrastanti, propjeta tal-konvenuti. Inoltre, jirriżulta li l-aperturi u gallariji ġodda ma kinux irtirati il ġewwa mil-linja tal-faċċata oriġinali. L-istess ġara fix-xaft intern fejn infetħu aperturi ġodda fil-livelli ta' sulari il-ġodda.,

ii. Illi fir-rigward tal-ħames talba attriċi, jirriżulta mill-provi mill-aċċess li il-konvenuti jikkomunikaw il-katusi tal-ilma u tad-drenaġġ mas-sistema eżistenti, liema sistema tgħaddi minn taħt l-art tal-fond tal-attriċi.

iii. Illi fir-rigward tas-sitt u l-erbatax-il talba attriċi, jirriżulta mill-provi u verifiki li saru mad-dokumentazzjoni tal-awtorità tal-ippjanar, li it-tegoli fuq il-bibien ta' barra taż-żewġ fondi, u ċioe dak tal-attriċi u dak tal-konvenuti ma kinux skont ir-regolament u ġew imneħħija fuq ordni ta' l-istess Awtorita tal-Ippjanar.

iv. Illi fir-rigward tas-seba', u tal-ħmistax il-talba attriċi, mill-provi u mill-aċċess jirriżulta li t-tank tal-ilma tal-attriċi kien ġie mibdul b' wieħed ġdid, installat u komunikat mas-sistema tal-ilma kollox u spejjeż tal-konvenuti.

v. Illi fir-rigward tat-tmien talba u tas-sittax-il talba attriċi, jirriżulta mill-provi u mill-aċċess li l-fond tal-attriċi ġarrab ħsarat riżultanti mill-iżvilupp u kostruzzjoni tal-konvenuti.

vi. Illi fir-rigward tad-disa', l-għaxar, il-ħdax, it-tnax u t-tlettax-il talba attriċi, l-esponent jiddikjara li dawn huma ta' natura legali barra mill-kompetenza tiegħu.

vii. Li fl-opinjoni tal-esponent, fir-rigward tas-sbatax il-talba attriċi in segwitu għal konklużjoni (v) supra, ld-danni sofferti mill-attriċi għandhom jiġu likwidati skont it-tabella segwenti:

viii. Illi fir-rigward tat-tmintax il-talba attriċi il-konvenuti għandhom iħallsu lill-attriċi is-somma ta' (€3311.08) hekk likwidati.

47. Imbagħad għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, l-istess Perit Tekniku, a fol 210, wieġeb li r-rati proposti fil-likwidazzjoni tad-danni huma reali u attwali, u hemm ammont meħud bħala kontinġenza biex jilqa' għall-eventwali problemi mhux previsti. Referibbilment għall-bibien interni, intqal li ma kinux imsemmija fir-rapport tal-perit Patrick Camilleri li kien ġie inkarigat mir-rikorrenti

biex jirrelata dwar ħsarat. Il-Perit Tekniku spjega wkoll li huwa mexa u kkalkula il-ksur u t-tibdil fil-madum fuq dak ikkonstatat minnu u kif ukoll fuq dak irrappurtat mill-perit Patrick Camilleri. Iżda il-perit tekniku jaqbel li f'każ ta' tibdil tal-madum kollu il-likwidazzjoni ta' dan tkun ferm aktar għolja, u huwa jista' jissottometti stima addizzjonali f'dan is-sens. Spjega wkoll li fil-likwidazzjoni ta' danni ma ġewx inklużi spejjeż għar-rimi ta' materjal u spejjeż anċillari li jammontaw għal madwar €350.

48. Għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti, il-perit tekniku wieġeb fol 217, illi dwar il-madum tal-kamra tal-banju ma kien hemm ebda referenza ta' ħsarat fir-rapport tal-perit Patrick Camilleri u b'hekk eskluda l-istess mahdum mill-istima li għamel huwa fir-rapport tekniku. B'referenza ghal domanda li tirreferi għall-madum tal-kamra tal-banju huwa wieġeb li jista' jkun li 'chipping' tal-madum ikun ikkawżat minn fatturi oħra. Huwa spjega wkoll li m'huwiex `ert jekk xi madum tal-art fil-kuritur tal-fond tar-rikorrenti kienx diġà mibdul meta sar l-aċċess minnu fuq is-sit in kwistjoni. Wieġeb ukoll li huwa jikkunsidra r-rapport tal-perit Joseph Attard kif ukoll ir-rapport tal-perit Patrick Camilleri u kkonstata ħsarat fil-madum fil-fond tar-rikorrenti abbażi wkoll ta' dawn ir-rapporti peritali. Iżda, huwa ppreċiża li l-perit Joseph Attard igħid ma kienx innota ħsarat fil-madum. Għalhekk, huwa spjega li attribwixxa l-ħsarat fil-madum tal-art bħala kkawżati mix-xogħlijiet ta' konvenuti iżda l-kawża diretta ta' ħsarat ma jistax jidentifikha. Inoltre, huwa wieġeb ukoll dwar il-ħsara kkawżata mill-ingress tal-ilma li tidher fir-ritratti meħuda minnu li huma esebiti mar-rapport peritali tiegħu. Huwa spjega li ma kienx hemm ingress qawwi tal-ilma iżda kien hemm biżżejjed biex jagħmel id-dbabar u moffa li dehru waqt l-aċċess. Wieġeb ukoll li minħabba dan irrid jien sebaħ il-fond kollu peress li hemm ħsarat kienu f'diversi soqfa u ħitan allura wieħed ma jistax jiġbruh dawk l-irqajja biss.

49. B'riferenza għall-ordni tal-Qorti tas-16 ta' Jannar 2023, diversament ippreseduta, fejn il perit tekniku ġie ordnat jagħmel stima ulterjuri tal-madum tal-kamra tal-banju u tal-art jekk jiġi mibdul kollu, liema rapport għandu jitqies bħala parti mir-rapport oriġinali tal-perit tekniku, il-perit Godwin Abela in ottemperanza ma' din l-ordni tal-qorti ippreżenta n-nota fit-3 ta' Mejju 2023 fol 220, fejn ikkonstata u rrelata dwar stima għal madum tal-kamra tal-banju li tammonta għal €1,547.50 u u stima għall-art kollu tal-fond tar-rikorrenti li jammonta għal €6,325.98.

<u>Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti fuq it-talbiet, il-provi u r-relazzjoni peritali</u>

a. L-ewwel ħames talbiet kif dedotti – dwar dikjarazzjoni li l-intimati aggravaw il-fond tar-rikorrenti.

50. Jibda biex jingħad li, mill-kuntratt tal-akkwist tal-24 ta' Lulju 1991, meta r-rikorrenti akkwistat il-fond maisonette, fi Triq il-Miżura Swieqi, kien hemm miktub hekk:

> The groundfloor maisonette underlying property of vendor nomine or his successor in title, having a back garden and a separate entrance in Triq il-Mizura, l-ibragg limits of Saint Julians/Birkirkara, which maisonette is without number and to be called Soleado and it is bounded on the East by the said street and on all the other points of the compass by property of vendor nomine or his successors in title, having in common with the overlying maisonette the drains and the drainage system that pass through a common shaft and it suffers all the servitudes resulting from its position, having the right to instal a television aerial and a water tank on the roof of the overlying maisonette and right of access during the day for purposes of maintenance and repairs of the said commodities, with all its rights and appurtenances.

51. Minn dan joħroġ ċar, li r-rikorrenti akwistat il-maisonette in kwistjoni bis-servitujiet kollha riżultanti hekk kif indikat fl-istess klawsola tal-kuntratt.

52. Din il-qorti ħadet konjizzjoni tal-kopji tal-permessi esebiti fir-rigward ta' kostruzzjoni li saret fuq il-fond sovrastanti għal dak tar-rikorrenti liema dokumenti jinsabu esebiti fol 43 *et sequitur*. Din il-qorti ħadet konjizzjoni wkoll ta' dak ikkonstatat mill-perit tekniku Godwin Abela meta qal li l-kostruzzjoni li saret mill-intimati saret skont il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar. Madankollu, kif espress fil-ġurisprudenza dan ma jimpinġix fuq il-fatt li l-fond tar-rikorrenti ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kienux jeżistu fil-mument meta sar il-kuntratt li bih akkwistat il-fond de quo.

53. Għalkemm il-Perit Tekniku ma daħalx fl-aspett legali huwa kien ċar fil-konklużjonijiet tiegħu dwar l-ewwel erba' talbiet sostna li l-aperturi u l-gallariji ġodda ma kinux irtirati ġewwa mil-linja tal-faċċata oriġinali. L-istess ġara fix-xaft intern fejn infetħu aperturi ġodda fil-livelli tas-sulari l-ġodda mibnija. Fir-rigward tal-ħames talba, il-perit tekniku ikkonkluda wkoll li mill-aċċess li sar kien jidher

li l-intimati ikkomunikaw il-katusi tal-ilma u tad-dranaġġ mas-sistema eżistenti li kienet tgħaddi minn taħt l-art tal-fond tar-rikorrenti.

54. Mir-ritratti esebiti fir-rapport tekniku tal-perit Godwin Abela, fol 135, ġie ppreċiżat li l-gallarija fuq wara kif inhuma llum bir-railings tal-aluminium huwa kollha alineati vertikament u l-ġodda ma humiex. Inoltre, jidher ċar ukoll li l-gallariji ġodda fuq il-faċċata ġew sporġuti aktar il barra minn dawk oriġinali, u ġew aktar wesgħin dan b'tali mod li ġew jisporġu fuq il-parapett proprjeta tar-rikorrenti li jinsab biswit il-bankina pubblika.

55. F'dan il-kuntest, huwa relevanti ħafna dak deċiż fl-appell ċivili fl-ismijiet **Flavia Aquilina et vs John Borg et** fil-15 ta' Gunju 2023 u li r-rikorrenti irreferiet għaliha fit-trattazzjoni, fejn ingħad:

> Din il-qorti tosserva li l-kwistjoni dwar jekk jistgħux jinfetħu twieqi jew gallariji fuq parapett ta' terzi ġiet meqjusa għadd ta' drabi mil-qrati tagħna. Għalkemm hemm xi sentenzi tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jgħidu mod ieħor, jirriżulta li l-pożizzjoni tal-Qorti tal-Appell, f'dan ir-rigward minn dejjem kienet konsistenti, viz. Illi l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jagħtix dritt lil persuna tiftaħ gallarija li tagħti fuq parapett ta' terz, anke jekk dan il-parapett ikun imiss mat-triq (Ara **Emanuel Sultana et vs Anthony Cassar** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Frar 1992, **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006, **Martin Paul Vella et vs Christopher Micallef et** deċiża mill-qorti tal-appell fit-tletin ta' mejju 2014, u **Carmelo Zammit et vs Pawla Tabone** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2018.
>
> F'din l-aħħar sentenza msemmija ġie mfisser id-dispożizzjoni tal-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-jedd ta' sid ta' post mibni fuq sulari, li jagħmel fetħiet fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, toħloq deroga mill-prinċipju ġenerali ta' l-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, li ebda wieħed mill-ġirien ma jista' mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju. Minħabba f'hekk, jingħad li l-artikolu 426 għandu jiġi interpretat b'mod dejjaq ħafna u għandu jgħodd għall-ħajt ta' barra tal-binja u mhux għall-ħajt diviżorju. Il-ħajt ta' barra huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, filwaqt li l-ħajt diviżorju huwa dak il-ħajt li jifred proprjeta minn oħra.
>
> Issa jekk il-ħajt tal-faċċata tal-binja kif inhuwa f'dan il-każ, ma jagħtix għat-triq pubblika iżda jagħti għal fuq il-parapett ta' terzi, allura dak il-ħajt ma jikkwalifikax bħala ħajt ta' barra iżda jikkwalifika bħala ħajt diviżorju. Għalhekk, kull apertura wkoll sporġenza li ssir f'ħajt tal-faċċata li tagħti għal fuq parapett ta' terzi hija irregolata bl-artikolu 425 u mhux bl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili.

> Bi tweġiba mbagħad għall-ossorvazzjonijiet mgħoddija mill-appellanti fir-risposta tal-appell tagħhom, il-qorti tqis li l-fatt biss li l-parti interna tal-parapett tkun viżibbli għal kulħadd mit-triq, ma jbiddel xejn mill-prinċipju fuq imsemmi, għaliex viżibbli jew le l-parapet xorta jibqa' fin-nofs bejn il-ħajt tal-faċċata u t-triq. U kif ingħad biex jgħodd l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili, il-ħajt ta' barra jrid jagħti fuq it-triq u mhux fuq ġid privat. F'kull każ, is-sid tal-parapett għandu interess li jiġi mħares lilu, mhux biss il-jedd tal-privatezza li ħadd ma joqgħod iħares lejn ġidu, imma anke l-jedd tal-proprjeta li ġaru u ma jinvadiex l-arja tal-parapett tiegħu bi strutturi li jinqalgħu l barra mill-ħajt tal-faċċata.

56. Kif tajjeb sottolinjat mill-avukat difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni, f'dan il-każ, jingħad b'mod espliċitu, li ma jistax ikun hemm sporġenzi ta' dan it-tip fuq parapett li jappartjeni lir-rikorrenti għalkemm l-isporġenzi jkunu saru f'ħajt li tagħti għal triq pubblika. Ġaladarba il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika in kwistjoni jagħti għal fuq parapett appartenenti u proprjeta tar-rikorrenti, l-intimati ma setgħu bl-ebda mod jgħabbu b'servitujiet il-propjetà tar-rikorrenti. Illi sabiex il-gallariji l-ġodda fuq il-faċċata tal-bini kostruwit mill-intimati ma jaggravawx il-parapett u l-proprjeta tar-rikorrenti, dawn il-gallariji ma setgħux jiġu mibnija b'mod li jisporġu daqshekk il barra kif indikat a fol 135, iżda jekk xejn kellhom ikunu irtirati aktar il-ġewwa. Dan sabiex jiġu rispettati d-dispożizzjonijiet tal-liġi imsemmija iżjed il-fuq, kif ukoll il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Appell ċitata.

57. Dwar il-kwistjoni tat-twieqi miftuħa fuq il-bitħa tar-rikorrenta u t-twieqi miftuħa fix-xaft, din il-Qorti tara tixbih kbir ma' dak li ġie deċiż fl-appell ċivili **David Farrugia vs. Is-soċjetà Spot On Gypsum Limited (C17199); u b'digriet tas-26 ta' Jannar u tat-12 ta' Lulju, 2021, ġew kjamati fil-kawża Christian Abela, Melanie Abela, Clinton Abela, Amanda Abela, Dominic Abela u Mary Abela** deċiż nhar il-25 ta' Jannar 2023. Anke f'dak il-każ, l-attur kien xtara t-terran mingħand il-venditriċi ossija s-sid orġinali bħala sottopost għall-beni tal-venditriċi. Il-fond kien oriġinarjament dar li nqasmet f'terran u mezzanin u allura ġie jikkonsisti f'żewġ sulari u ċjoe` t-terran u s-sular ta' fuqu. F'nofs it-tul tad-dar u fil-ġemb tal-lemin int u tħares lejn id-dar mill-faċċata, kien hemm xaft b'katusi u pajpijiet għaddejjin minnu li jservi ż-żewġ sulari. Ix-xaft kellu tliet ħitan formanti parti mid-dar u ħajt wieħed jikkonsisti f'appoġġ mal-ġirien. Kull wieħed mit-tliet ħitan kellu tieqa fil-livell ta' first floor; waħda mil-living room u kċina, waħda mill-kamra tas-sodda u waħda mill-kamra tal-banju. Il-konvenut xtara x-xaft bħala proprjeta` komuni mal-maisonette sovrappost. Il-bitħa xtraha bl-arja. Kellu d-dritt juża' l-bejt tal-maisonette biex iwaħħal tank tal-ilma u satellite dish. Fil-parti tal-

bejt li jagħti għal fuq il-bitħa kien hemm opramorta baxxa li minnha wieħed seta' jittawwal għal fuq il-bitħa. Fl-2018 is-sid oriġinali ittrasferiet il-mezzanin lil Borg b'titlu ta' datio in solutum. Fl-2019 Borg biegħu lil Spot On Gypsum Limited. Din bniet żewġ sulari u penthouse fuq is-sular eżistenti. Fis-sena 2020, xahar wara l-ftuħ ta' din il-kawża, Spot On biegħet l-arja tas-2 nd floor level lil Christian u Melanie konjuġi Abela u l-arja tat-3 rd floor lil Clinton u Amanda konjuġi Abela; u l-arja intiża għall-penthouse lil Dominic u Mary konjuġi Abela. Iż-żewġ sulari u penthouse ġew kostruwiti, u nfetħu diversi aperturi u sporġenzi kemm fuq ix-xaft kif ukoll fuq il-bitħa tal-attur. Skont il-pjanti sottomessi lill-Awtorita` tal-Ippjanar kien propost li jsir: fuq ix-xaft, fil-livell tas-2 nd, 3rd u penthouse, erbat itwieqi f'kull sular; tlieta minnhom korrispondenti għat-twieqi li kien hemm qabel u r-raba' waħda tagħti minn kamra tal-banju ġdida li kella tinbena fil-first floor maġemb dik eżistenti (li ċċekknet ftit) u ż-żewġt ikmamar ġodda tal-kmamar tal-banju f'kull wieħed mis-sulari l-ġodda sovrastanti. Mis-second floor 'il fuq il-pjanti juru gallerija għal fuq il-bitħa. Mill-1 st floor 'il fuq, fix-xaft, ġew proposti galleriji dojoq aktarx biex fuqhom jitpoġġew ċilindri tal-gass u ħwejjeġ oħra. Fis-2 nd u 3rd floors ġew proposti twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa. Fil-livell tal-penthouse ġew proposti żewġt itwieqi fuq in-naħa ta' wara li iżda jinstabu 1.5 metri 'l ġewwa mill-bitħa. Il-bini sar skont il-pjanti msemmija; iżda waqt is-smigħ tal-kawża tneħħew il-galleriji fix-xaft u fl-arja tal-bitħa u ngħalqu t-twieqi ossia aperturi fil-livelli tas-3 rd u 4th floors fix-xaft.

58. F'dan l-appell ċivili, il-Qorti kolleġjalment komposta kellha dan xi tgħid:

> 16. L-Ewwel Qorti ma aċċettatx it-talba għall-għeluq tat-twieqi għax osservat li qabel kien hemm bejt b'opramorta baxxa u dak li jkun seta' jixref u jħares għal ġol-bitha tal-attur; il-fatt li issa flok il-bejt hemm kamra bi twieqi jħarsu għal ġol-bitħa ma żied xejn mis-servitù li kien hemm qabel.
>
> L-Ewwel Qorti qalet li din kienet konsiderazzjoni dibattibli iżda kienet propensa xxaqqleb lejn interpretazzjoni aktar liberali.
>
> Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti. Bejt ma joħloqx dritt ta' prospett, speċjalment meta tqis li l-ġirien jistgħu f'kull żmien jitolbu li l-opramorta ssir ta' għoli li trid il-liġi. Dan il-punt ġie diskuss minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Mamo et v. Wismayer et", deċiża fis-26 ta' Jannar, 2007, fejn intqal hekk fir-rigward:
>
> > "Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, peress li bejt b'veduta fuq proprjetà ta' terz ma johloqx servitù ta' prospett. Is-servitù ta' prospett tesigi, ghall-ezistenza taghha, tieqa jew fetha ohra u mhux larja ta' bejt. Il-fatt li mill-bejt wiehed kellu

okkazzjoni jhares ghall-bjut tal-girien sottostanti, peress li c-cint kien baxx hafna, jitqies li hu biss access b'tolleranza peress li kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Vella v. Attard" deciza fit-28 ta' Ottubru,1991, persuna ghandha dritt fi kwalunkwe zmien tesigi li l-opramorta tipprotegih mis-suggezzjoni talvicini. Barra minn dan anke kieku l-bejt kien johloq xi forma ta' servitù, ittrasformazzjoni ta' bejt fi kmamar bi twieqi jista', fic-cirkostanzi, jitqies aggravazzjoni tas-servitù, peress illi kif qalet il-Qorti ta' Kassazzjoni flItalia, b'decizjoni numru 3613 tal-25 ta' Mejju, 1983 ghandu jigi kkunsidrat li "l'innovazione agevoli un uso piu` costante e indiscriminato della veduta stesso, con piu`intense e cosi` verrebbe assogettato a una servitu`qualitativamente e quantitativamente piu` gravosa.

Fil-fatt hu interessanti li l-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Galea et v. Formosa et", decisa fl-10 ta' Jannar, 2000, kienet qalet li min jibni kamra fuq il-bejt u jaghmel tieqa fil-kamra ma jkunx qed inaqqas isservitù, u jrid jaghlaq l-istess tieqa a tenur ta' l-artikolu 425 tal-Kodici Civili. Kwindi, l-konvenuta ma tistax tiehu vantagg mill-fatt li fejn hemm it-twieqi, qabel kien hemm bejt."

17. Il-fatt li s-soċjetà konvenuta kellha d-dritt tiżviluppa l-arja tal-fond tagħha, ma jagħtihiex dritt tiftaħ twieqi għall-fuq il-bitħa tal-attur. Liżvilupp li jsir għandu jirrispetta d-drittijiet tat-terzi, u ħadd ma jista' jinqeda b'xi dritt li jgawdi għas-skapitu tad-drittijiet ta' ħaddieħor. Qalet dan ċar il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "Shaw et v. Bonello" deċiża fit-28 ta' April, 2014 (sentenza li ġiet konfermata minn din il-Qorti b'sentenza tat-12 ta' Lulju, 2019) fis-sens li ġej:

"Kif kienet osservat il-Qorti fil-kawża Gauci vs Saliba, deciza fl-1 ta' Awwissu, 1966, il-fatt li s-sid ta' fond mal-bejt ghandu d-dritt jizviluppa l-arja tal-bejt, ma jfissirx li għandu d-dritt ukoll jiftah twieqi ghal golbitha tal-fond sottostanti. L-izvilupp xorta jista' jsir, b'dan li lizviluppatur, jekk irid jiftah twieqi, irid jigbed il-bini tieghu lura biex izomm id-distanza li trid il-ligi bejn it-twieqi u l-linja divizorja. (art.443 tal-Kap.16)."

18. Isegwi, li t-twieqi u gallariji mit-(recte) tieni sular (2rd floor) 'l fuq jridu jingħalqu kollha, kemm dawk li jagħtu għal ġox-shaft u kemm dawk fuq wara. Jekk il-konvenuti jridu dawn l-aperturi, dawn jridu jinfetħu (recte) sitta u sebgħin ċentimetru lil hinn mill-ħajt diviżorju, u jaraw li tittella' opramorta fuq dan il-ħajt tal-għoli li trid il-liġi.

19. Rigward l-aggravju marbut mal-aperturi tax-shaft, din il-Qorti trid tibda billi tosserva li għalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur jingħad li l- fond li hu akkwista fih mix-shaft in komuni mal-masonett, imkien ma hemm imsemmi li ġie akkwistat xi parti mix-shaft (jew bitħa interna) u lanqas meta l-venditur ta' din is-soċjetà konvenuta akkwista hu l-fond ma kien hemm indikat li xi parti mis-shaft ġiet trasferita lilu. Mill-atti tirriżulta komunanza għas-servizzi bħal ma huma katusi u drenaġġ, iżda mhux aktar minn hekk. Fir-rigward tal-arja tal-btieħi ntqal hekk mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "Zammit Lupi et v. Ripard et" deċiża fit30 ta' Ottubru, 2003, (sentenza li ġiet konfermata minn din il-Qorti b'sentenza tat-3 ta' Novembru, 2006):

"Fil-kawza "Apap v.Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermata u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjeta' tal-arju sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq ilbitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizvilluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur. Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal "Galea vs Micallef",

deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta’ Gunju, 1971, u “Valletta vs Caruana”, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta’ Lulju, 1992. Fil-fatt gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta’ fuq il-bitha tkun giet mibjugha lillproprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta’ introspezzjoni gol-fond ta’ tahtu – “Buhagiar vs Mallia”, deciza millOnorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru, 1998. F’dan il-kaz l-arja ta’ fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss m’ghandhom ebda dritt ta’ introspezzjoni, izda lanqas iddritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjetà tal-atturi. Issa, jista’ jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jista’ jkun li jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta’ terzi; dana peress li tali twieqi fuq proprjetajiet ta’ terzi; dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjetà ta’ terzi fil-pjanti li jigu sottomessi. Dan, pero’, ma jfissirx li b’daqshekk l-awtoritajiet kompetenti johorgu “saving third party rights”, u dawn m’ghandhomx dritt jimponu servitu’ ta’ ftuh ta’ aperturi fuq proprjeta’ ta’ terzi.”

Mill-premess jidher ċar li l-konvenuti ma jistgħux jiftħu twieqi jew aperturi oħra fix-shaft.

59. Din il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex il-konklużjonijiet perit tekniku m'għandhomx jiġu adottati. Għalhekk, din il-Qorti sejra taderixxi pjenament ma' miżuri suġġeriti mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu. Wara li saret il-perizja teknika mill-Perit Godwin Abela, u saru l-mistoqsijiet in eskussjoni lilu, il-pożizzjoni tal-Perit Tekniku baqgħet l-istess. Għalkemm il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha, *dictum expertorum numquam transit in rem judicata*, dan ma jfissirx pero li il-qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċuż. Kemm-il darba il-qorti ma timxix fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku hija għandha tkun ben informata li jeżistu raġunijiet gravi sabiex ipoġġu fid-dubju l-opinjoni teknika lilha sottomessa.[5]

60. Fil-vertenza in eżami, jirriżulta manifestament ċar mir-ritratti esebiti fol 136 u fol 136, fir-rigward ta' aperturi ġdida miftuħa fix-xaft intern sular ġdid li ġie mibni u kostruwit mill-intimati u jidher ukoll ix-xaft kif ġie estiż il-fuq mgħotti bil-ventilaturi laterali. Jidher ukoll li t-terrazzin fil-livell tal-penthouse bir-railings tal-aluminjum u t-tankijiet tal-ilma ġodda mqegħda mill-intimati.

[5] Ara **Grima vs. Mamo et noe** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Mejju 1998. Il giudizio d’arte, espress mill-perit tekniku m'għandux jiġi skartat faċilment sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi fil-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha ta' ċirkostanzi irraġonevoli. (Ara **Giswalda Bugeja et vs. Emanuele Muscat et** Kollez. Vol. LI.I.389). Infatti, hekk kif ribadit fl-appell ċivili **Simone Eve Colette Sammut et vs. Adam Sammut et** deċiż fis-17 ta’ Marzu 2021 kompla jiġi ribadit li min ma jaqbilx mar-rapport ta' espert imqabbad mill-qorti għandu rimedju, dak li jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Issa min ma jagħmilx użu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-periti tal-qorti, ma jistax imbagħad jippretendi lill-qorti twarrab dak ir-rapport sempliċiment peress li parti ma taqbilx miegħu. Ara wkoll **George Muscat vs. Helen Xerri et** deċiża mill-Prim Awla Qorti Civili fis-27 ta’ Frar 2015.

61. Illi kwantu għall-ħames u tlettax il-talba tar-rikorrenti, relattivament għall-allegazzjoni l-intimati illegalment żiedu u għabbew l-użu tal-katusi komuni u s-sistema tad-drenaġġ oriġinali minħabba li iżjed binjiet ġew issa komunikati mas-sistema tad-drenaġġ eżistenti li oriġinarjament kienet intiża għal terran u mezzanin, din il-Qorti tqis li tali talba ma tistax tiġi milqugħa. Huwa minnu li l-katusi u s-sistema tad-drenaġġ oriġinarjament kienet tintuża minn terran u mezzanin, mentri issa ġiet li trid tiflaħ għall-abitazzjonijiet kollha li ġew miżjuda magħhom. Iżda meta l-intimati għamlu dan ma jfissirx li huma kienu lil hinn mill-jeddijiet tagħhom.

62. Illi kwantu għall-kunċett tal-aggravament ta' servitu ġja eżistenti, din il-Qorti presjeduta mill-kompjant Imħallef Philip Sciberras, fil-kawża fl-ismijiet **Louis Gauci vs. Angela Attard** deċiża fid-9 ta' Dicembru 2002*,* kienet iddeċidiet is-segwenti:

> Il-ligi ma taghtina l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid illi ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" (Artikolu 475). Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu."
>
> Minn dak rintraccjat f'sentenza riportata a Vol. IX pagna 589, insibu din l-osservazzjoni:-
>
> "La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrecchi un pregudizio reale, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate." - "Nobile Orade Testaferrata Viani-vs-Lorenzo Farrugia Bugeja", 24 Novembre, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176). Tali principju gia addottat ukoll fid-decizjoni riportata a Vol. XXIX P II p 590.
>
> Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz. F'kazijiet bhal dawn il Qorti tifhem illi mhux dejjem facli li oggettivament tistabbilixxi il-fatt ta' l-aggravament b'mod assolut u spiss jigri li jkun mehtieg li tuza d-diskrezzjoni taghha wara ezami soggettiv tal-provi. Dejjem pero` ghandha tkun il-mira li filwaqt li tirrikonoxxi d-dritt tal-vantagg ghal fond dominanti, dan l-istess vantagg ma johloqx soggezzjoni zejda lil fond serventi.

63. Inoltre, b'mod iżjed speċifiku għar-rigward ta' meta jiżdiedu iżjed komunikazzjonijiet ma' faċilitajiet sanitarji u katusi tad-drenaġġ,

din il-Qorti tagħmel riferenza għall-appell ċivili riċenti **Victoria Bonett v. Bartolomeo Bonett u martu Nadia Bonett** deċiż fid-9 t'April 2024 fejn dik il-Qorti fuq fatti u argumenti simili għal dawk sollevati f'dan il-każ, kellha dan xi tgħid:

> 70. Fl-ewwel aggravju tal-appell inċidentali l-attriċi tgħid illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-talba attriċi għar-rimozzjoni talkomunikazzjoni 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 ilkawża l-attriċi ma ressqet l-ebda talba fir-rigward tas-servizzi. Jgħid illi lallegazzjoni 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 lebda 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 birrizultat 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 lkonnessjoni 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 millkonvenuti 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 sservizzi 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 massistema 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.

64. Din il-Qorti ma għandhiex prova sal-grad rikjest mill-Liġi li f’dan il-każ, iż-żieda fil-komunikazzjonijiet tas-sistema tad-drenaġġ qegħda attwalment toħloq dannu lir-rikorrenta, bħal żbroffi abitwali jew simili. B’hekk taqbel pjenament ma dan il-ħsieb espress f’dan l-appell ċitat.

65. **Fid-dawl ta' dawn il-fatti u provi, din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' l-ewwel erba’ talbiet tar-rikorrenti flimkien mal-korrispondenti disa’, għaxar, ħdax u tnax il-talba kif dedotti,**

filwaqt li tiċħad il-ħames u l-korrispondenti tlettax il-talba u b'hekk tilqa' limitatament il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimati.

b. Is-sitt u l-erbatax il-talba dwar il-madum tat-tegole.

66. Din il-qorti fliet l-atti kollha esebiti u jirriżulta mir-ritratti Dok LV1 u 2 fol 144 u 145, li qabel ma sar il-bini u l-kostruzzjoni mill-intimati kien hemm tegole kif jidher fir-ritratti esebiti. Fir-ritratti meħuda mill-perit Patrick Camilleri, fol 172 tal-proċess tidher il-preżenza ta' dawn it-tegole fil-fond appartenenti lil terzi u jidher li fil-fond tar-rikorrenti dawn it-tegole tneħħew, fol 172.

67. Fil-konklużjonijiet tiegħu, l-Perit Tekniku Godwin Abela ikkonkluda u kkonsidra li dawn it-tegole tneħħew għaliex ma kinux konformi mal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Illi huwa minnu kif sottomess mill-avukat difensur tar-rikorrenti, fit-trattazzjoni illi il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar joħroġ 'saving third party rights'. Għaldaqstant, il-fatt li t-tegole ma kinux konformi mal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, ma jfissirx li r-rikorrenti ma setgħetx tagħmel l-oġġezzjonijiet tagħha fir-rigward. Madankollu, jiġi puntwaliżżat illi din hija azzjoni negatoria li ssir minn min iħoss li l-fond tiegħu ġie aggravat b'piżijiet. Fil-fatt, diġà ġie stabbilit, in primis, fil-kunsiderazzjonijiet, li din hija azzjoni negatoria, għalkemm ir-rikorrenti qed tipproċedi wkoll għad-danni sofferti.

68. Jekk ir-rikorrenti riedet toġġezzjona u tirripristina is-sitwazzjoni fir-rigward tat-tegole hija setgħet ipproċediet b'azzjoni oħra, l-*actio spolii*, fit-terminu stabbilit mil-liġi. Madankollu, ma jirriżultax li hi għamlet dan.

69. Il-kwistjoni tal-madum tat-tegole *per se* ma tikkostitwix aggravament u piżijiet ta' servitu, kif mitlub fl-ewwel 5 talbiet.

70. **Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad is-sitt u l-erbatax-il talba tar-rikorrenti.**

c. Is-seba' u l-ħmistax il-talba tar-rikorrenti dwar it-tank tal-ilma.

71. Jirriżulta mill-provi tal-atti tal-każ, li permezz tal-iżvilupp eżegwit mill-intimati, t-tank tal-ilma tar-rikorrenti li kien fuq il-bejt tal-

fond tal-intimati preċedentement għall-iżvilupp, tneħħa, ġie mibdul b'wieħed ġdid u saret l-istallazzjoni u l-komunikazzjoni mas-sistema tal-ilma kollox a spejjeż ta' l-intimati. Dan jinsab ben ikkonfermat fil-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit tekniku Godwin Abela. Ir-ritratt fol 136 tar-rapport juri dan ukoll.

72. Din ir-riżultanza fattwali turi li permezz tal-iżvilupp u s-sulari addizzjonali kostruwiti mill-intimati it-tank tal-ilma tar-rikorrenti ma setax jibqa' stazzjonat fuq il-bejt tal-fond ta' l-intimati kif kien preċedentement. Għalhekk jirriżulta li dan kellu jsir mill-ġdid b'istallazzjonijiet u kommunikazzjonijiet ġodda fejn tqiegħed fuq il-fondi mibnija u żviluppati mill-intimati.

73. B'referenza speċifika għat-tank tal-ilma, din il-qorti tirreferi għal dak indikat fil-kuntratt ta' akkwist ta' rikorrenti fol 21 u 22 tal-proċess se fejn jingħad li hija għandha d-dritt li jkollha tank tal-ilma u li jkollha aċċess għal dan it-tank tal-ilma, għal fini ta' riparazzjonijiet. Oriġinarjament it-tank tal-ilma kien installat fuq il-bejt tal-intimati, biex b'hekk xorta kellha ikollha aċċess mingħandhom sabiex taċċedi għal dan it-tank tal-ilma. F'dan il-każ kif saru tibdiliet, is-servitu u d-dritt tagħha għat-tank tal-ilma inżamm, iżda biss sar aktar il fuq fuq il-binjiet mibnija. Jirriżulta mill-assjem tal-provi u mir-rapport tekniku tal-perit maħtur mill-qorti, li l-ispejjeż għat-tank tal-ilma tar-rikorrenti saru mill-intimati stess.

74. Għalhekk għalkemm sejra tiddikjara li dak sostnut fis-seba' talba huwa minnu, mill-banda l-oħra, in vista tal-fatti u ċirkostanzi tal-każ fil-preżent m'hemmx lok li tintlaqa' il-ħmistax-il talba in kwantu din tinsab eżawrita.

75. **Għaldaqstant, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' u tal-ħmistax il-talba.**

d. It-tmien, sittax, sbatax u tmintax il-talba tar-rikorrenti dwar ir-resposabbilta għall-ħsarat kaġunati u likwidazzjoni tad-danni.

76. Fit-tminn talba r-rikorrenti tippremetti li l-fond propjetà tagħha ġarrab danni konsegwenza tax-xogħol ta' kostruzzjoni eżegwit mill-intimati. Għalhekk konsegwentement, fis-sittax-il talba qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimati huma responsabbli għad-danni kollha sofferti fil-proprjetà tar-rikorrenti minħabba xogħlijiet ta'

kostruzzjoni esegwiti mill-intimati fuq l-arja sovrastanti il-fond tagħhom 102 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi.

77. Il-perit tekniku fil-konklużjonijiet peritali tiegħu irrelatata dwar sinjali taċ-ċaqlieq f'ħajt portanti u tixrib tal-ħajt u tfarfir tal-kisi u żebgħa, fejn jidhru wkoll konsenturi fil-ħitan, sinjali ta' tixrib fil-ħitan, u tbajja ta' moffa riżultanti minn ingress ta' ilma fis-saqaf, kif rapportat fir-ritratti tar-rapport fol 133 u 134; minn fejn jirriżulta wkoll ritratt ta' ksur fil-madum tal-kamra tal-banju.

78. Dawn il-fatti jinsabu korroborati wkoll fil-rapport tal-perit Patrick Camilleri u fir-ritratti esebiti fol 161 *et sequitur*. Għalhekk, jinsab ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-fond tar-rikorrenti sofra ħsarat minħabba l-kostruzzjoni eżegwita mill-intimati, inkluż kawża t'ingress u perkolazzjoni tal-ilma.

79. L-artikolu 1045(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid:

> Il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha...... hija t-telf effettiv li l-egħmil tagħha jkun iġib direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qligħ ieħor attwali, t-telf ta' qliegħ li tbati il quddiem minħabba inkapaċità għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-egħmil seta' jġib.

80. Minn din id-dispożizzjoni jirriżulta ċar, li jeħtieġ tiġi pruvata r-rabta ta' kawża u effett mal-att jew ommissjoni u l-effett dirett fuq min qed jirreklama d-danni sofferti. Fil-fatt, sabiex wieħed iwieġeb għal danni irid jiġi ippruvat in-ness dirett bejn l-aġir kommess u d-danni inkorsi. Kemm mir-rapport tal-Perit Patrick Camilleri, mix-xiehda l-oħra prodotta kif ukoll mid-dokumenti, ritratti u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku Godwin Abela din il-ħtieġa tar-rabta bejn il-kawża u l-effett ġiet sodisfatta. Għalhekk jidher evidentement, li il-ħsarat ikkaġunati fil-fond tar-rikorrenti huma effett dirett tali żvilupp u kostruzzjoni esegwit mill-intimati. Għalhekk il-pretensjonijiet u t-talbiet għal danni, għad-dikjarazzjoni tar-responsabbiltà tal-intimati rigwardanti id-danni kkaġunati u it-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni huma ġustifikati.

81. Mir-rapport tal-Perti Camilleri[6] jirriżulta li wara li spezzjona l-fond tar-rikorrenti huwa ikkompara l-imsemmi fond tar-rikorrenti mal-condition report li kien ħareġ mill-perit arkitett tal-intimati qabel ma

[6] eżebit a fol 160 tal-proċess.

bdew isiru x-xogħolijiet ta’ kostruzzjoni datat 9 ta' Ottubru 2016. Minn dan l-eżerċizzju, a fol 161 huwa kkonkluda:

> It is therefore fair to conclude that the defects I am reporting hereunder did not exist prior to the development above your property and hence the damage is the result of the works carried out.

82. Għaldaqstant, ir-rikorrenti irnexxielha tipprova kemm li sofriet danni, ipprovat dawn id-danni f’xiex kienu jikkonsistu kif ukoll pruvat ir-rabta bejn ix-xogħolijiet ta’ kostruzzjoni eżegwiti mill-intimati u d-danni reklamati minnha.

83. **F’dan il-kwadru probatorju, din il-Qorti sejra tilqa’ t-tmien, sittax, sbatax u tmintax il-talba tar-rikorrenti.**

84. B'referenza għal-likwidazzjoni tad-danni din il-Qorti ser toqgħod fuq l-ammont ta' danni likwidati fil-konklużjonijiet peritali, fir-rigward tas-segwenti:

1. ftuħ u mill-jitgħaxxqu u konsenturi fil-ħitan	250.00
2. tibdil tal-blata fuq il-bieb tal-kċina	100.00
3. żebgħa ta' soqfa u ħitan tal-fond kollu	1890.00
4. lqugħ u tpoġġija tal-madum fil-kuritur	100.00
5. madum miksur fit-taraġ estern	100.00
sub-total	2440.00
kontinġenza 15%	366.00
sub-total 2	2806.00
18%	505.08
Total	**3311.08**

85. Din il-qorti ħadet konjizzjoni tan-nota ulterjuri tal-perit tekniku ippreżentata fol 220 fit-3 ta' Mejju 2023 eżebita fuq ordni tal-Qorti diversament preseduta, fejn saret stima dwar jekk jinbidel il-madum kollu tal-fond tar-rikorrenti. Din il-qorti ħadet konjizzjoni tar-ritratti kollha eżebiti fosthom Dok LV 4 u 5 a fol 149 u 150 kif ukol ir-ritratti eżebiti mil-perit Patrick Camilleri inkarigat mir-rikorrenti, fejn f'dawn ir-ritratti tidher ħsara estensiva fil-madum mhux biss tal-kamra tal-banju iżda ukoll fil-kurituri fil-fond tar-rikorrenti.

86. Il-perit Patrick Camilleri fix-xhieda tiegħu tal-25 ta' April 2022, fol 195 igħid hekk:

> Qed niġi indirizzat għall-fatt li l-madum tal-art ogħla u qed jiġi suġġerit illi il-fatt li ma tpoġġix xi piż fuqhom mhux suppost li ġralhom il-ħsara, u lqajtni fir-rapport tal-perit Attard hemm miktub li ' floor finishes all in good structural condition and well maintained' u jien rajt il-post tmien xhur wara u dan il-madum kien mgħolli.

87. In vista tas-suespost din il-Qorti tqis li dawn il-provi jiġġustifikaw it-talba għalbiex jinbidel il-madum kollu tal-fond tar-rikorrenti, kemm għaliex ġie pruvat li saret ħsara f'diversi partijiet tal-madum tal-art tar-rikorrenti, kif ukoll peress li huwa prattikament impossibbli li wara snin li madum ikun ġie mqiegħed jinstab madum li jkun l-istess bħal dak li jkun ġie mwaħħal.

88. Din l-ispiża, tikkonsisti f' €1547.50 + €6325.98 = € 7873.48. Ma' din is-somma għandu jiżdied l-ammont ta' €3311.08, li pero minnhom iridu jitnaqsu €200 li l-Perit Abela kien inkluda fl-istima oriġinali tiegħu għall-lqugħ u tpoġġija tal-madum fil-kuritur (€100.00) u madum miksur fit-taraġ estern (€100.00) in kwantu l-Qorti tifhem li dawn issa huma assorbiti u inklużi fl-istima ta' €6325.98 għall-qlugħ u bdil tal-madum tad-dar kollha. Dan allura jwassal għal total ta' **€10,984.56**.

89. Inoltre, irriżulta wkoll mill-eskussjoni a fol 210 li l-Perit Tekniku żied l-ammont ta' €350 għar-rimi ta' materjal u spejjeż anċillari, li ma kienx inkluda fl-istima oriġinali tiegħu.

90. Għalhekk, l-intimati għandhom iħalsu l-ammont ta' ħdax il-elf, tliet mija erba' u tletin euro sitta u ħamsin ċenteżmu (€11,334.56) lir-rikorrenti.

Deċide

Għaldaqstant għall-motivi premessi l-Qorti qegħdha:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati għajr għall-ħames u sitt eċċezzjonijiet fil-limiti ta' dak li sejjer jiġi dispost fir-rigward tal-ħames u tlettax il-talba fid-dawl tal-motivazzjonijiet iżjed il-fuq imsemmija.**
2. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti, bil-kostruzzjoni minnhom esegwiti fuq l-arja sovrastanti l-fond 102,**

bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta sovrastanti l-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, għamlu aperturi, fetħat, twieqi, gallariji u terrazzini li ma kinux jeżistu qabel, liema aperturi, fetħat, twieqi, gallariji u terrazzini xi wħud in toto u xi oħrajn in parti, jagħtu direttament fuq il-fond proprjetà tal-attriċi, biex b'hekk l-istess fond tal-attriċi ġie mgħobbi b' servitujiet li ma kinux jeżistu qabel;

3. **Tilqa' t-tieni talba u b'hekk tiddikjara li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom esegwiti fuq l-arja sovrastanti l-fond 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta sovrastanti l-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, għamlu aperturi, fetħat, u twieqi li ma kinux jeżistu qabel, liema aperturi, fetħat u twieqi lkoll jagħtu direttament ġo xaft komuni biex b'hekk l-istess xaft komuni ġie mgħobbi b' servitujiet li ma kinux jeżistu qabel;**
4. **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom esegwita fuq l-arja sovrastanti il-fond 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta sovrastanti l-fond 104, bl-isem , 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, żiedu l-għoli ta' xaft komuni b'mod li tnaqset il-ventilazzjoni fih;**
5. **Tilqa' r-raba' talba, u tiddikjara li l-ħitan tal-bjut, ossija terrazzini fl-aħħar sulari tal-blokk ta' appartamenti 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi għas-sua volta sovrastanti l-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, liema ħitan iħarsu fuq il-proprjetà tal-attriċi, ma humiex tal-għoli, ħxuna u l-materjal rikjest mil-liġi;**
6. **Tiċħad il-ħames u t-tlettax il-talba;**
7. **Tiċħad is-sitt u l-erbatax il-talba;**
8. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' u tal-ħmistax-il talba b'referenza għat-tank tal-ilma;**
9. **Tilqa' d-disa' talba, u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' erba' xhur mil-lum jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit Godwin Abela sabiex jingħalqu b'mod permanenti l-aperturi, fetħat, u twieqi kif ukoll li jitneħħew kwalunkwe sporġenzi, gallariji, jew terrazzini li jagħtu għal fuq il-parapett u l-bitħa tal-fond tar-rikorrenti;**
10. **Tilqa' l-għaxar talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' erba' xhur mil-lum, taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit Godwin Abela jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jingħalqu b'mod permanenti l-aperturi, fetħat u twieqi, li saru mill-intimati fl-iżvilupp tagħhom sovrastanti l-**

fond 'Justlu', fi Triq il-Miżura Swieqi, liema aperturi, fetħat, u twieqi, jagħtu għal fuq ix-xaft komuni;

11. Tilqa' l-ħdax-il talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' erba' xhur mil-lum jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit Godwin Abela sabiex jiġi eliminat permanentement in-nuqqas ta' ventilazzjoni fix-xaft komuni billi jiġi miftuħ u jitneħħa kwalunkwe għata jew ostakolu għall-aċċess għall-arja fix-xaft;

12. Tilqa' t-tnax il talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' erba' xhur mil-lum, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji taħt is-superviżjoni tal-perit Godwin Abela sabiex il-ħitan tal-bjut, ossija terrazzini fl-aħħar sulari tal-blokka ta' appartamenti li jagħtu għal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti jinbnew fl-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru u li jkunu tal-ħxuna u bil-materjal rikjest mil-liġi.

13. Tilqa' t-tmien u s-sittax il-talba, biex b'hekk tiddikjara li minħabba xogħlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti mill-intimati fuq l-arja sovrastanti il-fond tagħhom 102 'Justlu' fi Triq il-Miżura, is-Swieqi a sua volta sovrastanti il-fond 104 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, l-istess rikorrenti sofriet danni;

14. Tilqa' s-sbatax il-talba u tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħdax il-elf, tliet mija erba' u tletin euro sitta u ħamsin ċenteżmu (€11,334.56);

15. Tilqa' t-tmintax il-talba u tikkundanna lill-intimati jħallsu dan l-ammont ta' ħdax il-elf, tliet mija erba' u tletin euro sitta u ħamsin ċenteżmu (€11,334.56) lir-rikorrenti;

16. Tilqa' d-dsatax il-talba u fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni da parti ta' intimati fit-terminu prefiss u tawtorizza lir-rikorrenti tagħmel hija stess l-imsemmija xogħlijiet a spejjeż tal-intimati taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit Godwin Abela għal dan l-iskop.

Bl-ispejjeż ikunu a kariku tal-intimati.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur