PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **591/2021**

EMMANUELE SCIBERRAS (KI 179872M) U MARTU MARIA MAGĦRUFA BĦALA JANICE SCIBERRAS (KI 537172M)

VS

AYRTON SAMMUT (KI 307994M)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru, 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex il-konvenut jiġi ordnat ineħħi servitujiet ġodda u aggravji ta' servitu illi ħoloq permezz ta' żvilupp sovrastanti l-*maisonette* bin-numru 95, Casa Mercieca, Triq Nazzarenu, Paola.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar it-tmintax (18) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti **<u>Emmanuele u Maria sive Janice konjuġi Sciberras</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma detenturi ta' proprjeta' li tinstab ġewwa numru sebgħa u disgħin (97) Maria Assunta, Triq Nazzarenu, Paola, li hija r-residenza ordinarja tagħhom;*

   b. *Illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' maisonette li qiegħda fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti, u cioe bin-numru 95, Casa Mercieca, Triq Nazzarenu, Paola. Illi l-konvenut kien applika għal permess sabiex jirranġa u jimmodifika l-istess proprjeta' tiegħu, u dan wara li kien ħareġ permess bis-salvagwardja tad-drittijiet ta' terzi;*

   c. *Illi l-konvenut bix-xogħolijiet li għamel, biddel bejt u bena diversi kmamar abitabbli u fosthom ħoloq terazzin fit-tieni sular b'żewġ twieqi u bieb iħarsu għal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u dan ħoloq servitujiet ġodda u aggrava s-servitu ta' prospett;*

   d. *Illi minħabba x-xogħolijiet li għamel u tibdil fil-binja kif kienet eżistenti jkollu jżid servitu' oħra u dan sabiex iqabbad pajpijiet għad-drenaġġ u ilma tax-xita mas-sistema eżistenti tar-rikorrenti li hija sistema ma tiflaħx għal żieda ta' servitu';*

   e. *Illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex jinħareġ Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 664/2021 sabiex ma jiġix aggravat is-servitu' ta' prospett u ma jitħalliex iqabbad mas-sistema tad-drenaġġ eżistenti. Illi l-Qorti laqgħet it-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni u għalhekk kellha ssir din il-kawża minħabba li ma kienx hemm qbil wara sabiex isiru x-xogħolijiet neċessarji ħalli jitneħħa s-servitu' tal-prospett li ġie maħluq, u ma jiġux aggravati s-servitujiet eżistenti.*

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

   i. *Tiddikjara li l-konvenut ħoloq servitujiet ġodda u aggrava dawk eżistenti;*

   ii. *Tordna lill-konvenut ineħħi tali servitujiet u aggravji ta' servitu, billi jagħlaq l-istess twieqi u bieb fuq imsemmija li jagħtu għall-proprjeta' tal-attur fuq il-bitħa tar-rikorrenti kif hawn fuq intqal; alternattivament tordna lill-konvenut li jagħmel l-opramorta ta' seba' filati (1.8m) skont il-liġi fuq il-ħitan tat-terazzin li għamel il-konvenut b'mod li ma jkunx jista' jħares għal ġewwa l-fond tal-atturi u dana fit-terminu qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti taħt id-direzzjoni tal-perit maħtur;*

   iii. *Tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħol hekk ordnat huma stess a spejjeż tal-konvenut jekk jgħaddi t-terminu prefiss inutilment;*

   iv. *Tordna lill-konvenut sabiex ma jqabbadx mas-sistema tad-drenaġġ eżistenti tal-attur is-sistema tad-drenaġġ tiegħu u li jagħmel a spejjeż tiegħu dawk ix-xogħlijiet kollha rikjesti sabiex ikun hemm servizz sanitarju adegwat u dan taħt id-direzzjoni tal-perit maħtur.*

   Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali.

4. Permezz ta' digriet mogħti fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, ħmistax (15) ta' Lulju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata għaxra (10) t'Awwissu 2021, l-intimat **<u>Ayrton Sammut</u>** eċċepixxa:

   <u>*Dikjarazzjoni tal-Fatti*</u>

a. *Illi l-fatti kif esposti fl-ewwel żewġ paragrafi tar-rikors ġuramentat m'humiex kontestati;*

b. *Illi l-fatti l-oħra kif esposti mir-rikorrenti huma kontestati;*

c. *Illi qabel xejn l-esponent jirrileva li qabel ma saru x-xogħlijiet ta' żvilupp fil-proprjeta' tiegħu skont kif propost:*

   i. *Fil-'first floor' l-esponent kellu (u għad għandu) kamra tal-banju, bil-katusi jgħaddu mill-arja tal-bitħa ta' wara tal-atturi u mqabbin mas-sistema tad-dranaġġ komuni. Dan kien u għadu jikkostitwixxi servitu' fuq il-proprjeta' tal-atturi;*

   ii. *Fis-'second floor', l-esponenti kellu kamra ossija 'washroom' aċċessibbli minn taraġ fiss u intern fejn:*

      a. *Kien hemm katusa li tilqa' l-ilma tax-xita u l-ilma mill-washroom li kien hemm f'dak il-livell, liema katusa kienet (u għada) tgħaddi mill-arja tal-bitħa ta' wara tal-atturi u mqabbdin mas-sistema tad-dranaġġ komuni. Dan kien u għadu jikkostitwixxi servitu' fuq il-proprjeta' tal-atturi;*

      b. *Fuq il-parti ta' wara tal-bejt, kien hemm opramorta ta' cirka metru għoli, fejn l-esponenti seta' jħares direttament għal fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi, u għalhekk kellu (u għad għandu) dritt estensiv ta' prospett minn dan it-terrazzin fuq il-proprjeta' tal-atturi;*

Dawn id-drittijiet u servitujiet kollha kienu u għadhom jeżistu, liema drittijiet ġew fis-seħħ skont il-liġi u qatt ma ġew kontestati mill-atturi. U dawn id-drittijiet huma wħud fost drittijiet u servitujiet oħra li l-proprjeta' tal-esponenti tgawdi fuq il-proprjeta' tal-atturi (fosthom diversi twieqi) u li m'humiex il-mertu ta' din il-kawża;

d. *Illi wara li ġew eżegwiti x-xogħlijiet ta' żvilupp, is-'second floor' ġie żviluppat b'tali mod li preżentement hemm kmamar abitabbli u terrazzin żgħir. Dan kien jidher mill-pjanti tal-proprjeta' kif kienet mibnija u kif żviluppata, li huma hawn annessi u markati* **Dok AS1 u Dok AS2***;*

e. *Illi rigward dak allegat mill-atturi rigward katusa tad-dranaġġ:*

   i. *Fil-'first floor', l-esponent żamm l-istess kamra tal-banju u l-istess katusi eżistenti;*

   ii. *Fis-'second floor', l-esponent għamel kamra tal-banju ġdida, iżda l-katusi u dranaġġ ta' din il-kamra ser jiġu mgħoddija interament minn ġewwa l-proprjeta' tal-esponenti stess;*

   Għalhekk l-esponent ma għamel ebda tibdiliet fuq is-sistema tad-dranaġġ ġja eżistenti, u d-drittijiet ta' servitu' konsistenti f'pajpijiet u katusi tad-drenaġ ma ġewx u m'humiex se jiġu affetwati bl-ebda mod;

f. *Illi rigward dak allegat mill-atturi rigward il-katusa tal-ilma tax-xita u l-ilma mill-'washroom', l-esponent jagħmilha ċara li kulma għamel hu li jestendi l-katusi internament (minn ġewwa l-proprjeta' tal-esponent stess) sabiex tkun tista' tilqa' l-ilma tax-xita mill-bejt il-ġdid (cioe sular 'l fuq). Għalhekk ma kien hemm l-ebda żieda fil-piż tas-servitu' fuq il-fond servjenti hekk kif l-użu ta' din il-katusa baqa' kompletament l-istess u cioe' li tilqa' l-ilma tax-xita u l-ilma mill-'washroom';*

g. *Illi rigward l-allegazzjonijiet ta' żewġ twieqi ġodda u bieb li jħarsu fuq il-proprjeta' tal-atturi, u aggravar u/jew servitujiet ġodda ta' prospett, jirriżulta s-segwenti:*

   i. *M'huwiex minnu li ġew miftuħa xi twieqi u/jew bibien b'mod illeċitu kif dikjarat mir-rikorrenti hekk kif it-twieqi u bieb miftuħa jħarsu fuq it-terrazzin proprjeta' tal-esponent stess u mhux fuq il-proprjeta' tal-*

atturi. Dawn it-twieqi u bieb fis-'second floor' ċertament ma jistgħux itaqqlu l-proprjeta' tar-rikorrenti b'servitujiet ġodda jew aktar piżanti ġja ladarba ma hemmx introspezzjoni għal fuq il-proprjeta' tal-atturi. Dan kif jirriżulta ampjament anke mill-pjanti u kif dikjarat mill-Perit Stephen Psaila (tal-atturi stess) fir-rapport tiegħu Dok 2 mar-rikors ġuramentat;

ii. *Dak li sar fis-'second floor' huwa terrazzin żgħir (aċċesibbli mill-bieb imsemmi mill-atturi) li jħares fuq il-proprjeta' tal-atturi. Pero' kif ġja spjegat, fis-'second floor', l-esponenti jgawdi dritt ta' servitu' estensiv fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi. Għalhekk bl-iżvilupp li sar, għal kuntrarju ta' dak allegat mill-atturi, l-esponenti naqqas b'mod sostanzjali l-introspezzjoni li kellu fis-'second floor' għal fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi.*

Għalhekk l-eċċipjenti għalhekk jagħmilha wkoll ċara daqs il-kristall għal kull bwon fini li legalment, id-drittijiet tiegħu jeċċedu l-mod kif huwa bena u li qiegħed jirriżerva d-drittijiet kollha tiegħu ta' prospett fuq il-proprjeta' tal-atturi inkluż li jitħalla terrazzin sħiħ iħares fuq il-proprjeta' tal-atturi u/jew isiru twieqi;

iii. *Irid jiġi ċċarat ukoll li fit-'third floor' l-esponent għandu biss bejt li m'huwiex aċċessibbli b'taraġ fiss,u jintuża biss għas-servizzi;*

h. *Illi l-eċċipjenti jirrileva wkoll li l-pjanti oriġinali proposti minnu għall-iżvilupp kien illi fis-'second floor', minflok it-terrazin żgħir iħares fuq il-bitħa ta' wara, jibni diversi kmamar u jħalli biss xi twieqi jħarsu fuq il-bitħa. Għalkemm l-eċċipjenti jsostni li kellu kull dritt li jibni bil-mod oriġinarjament prospettat, hu kien biddel il-pjanti u l-pjanijiet tiegħu sabiex, minflok twieqi iħarsu direttament fuq il-bitħa tal-atturi, ikollu twieqi għal fuq terrazzin tiegħu stess (minflok li jkunu direttament fuq il-bitħa), liema terrazzin żgħir biss jibqa' jħares fuq il-bitħa ta' wara Dan kien sar proprju sabiex l-eċċipjenti jakkomoda lill-atturi (u minkejja li legalment l-esponenti kien korrett fil-pjanijiet oriġinali tiegħu). Minkejja*

dan, l-atturi xorta dehrilhom li jipproċedu b'mandat ta' inibizzjoni u kawża frivoli u vesatorji;

i. *Illi għalhekk mhuwiex minnu dak dikjarat mir-rikorrenti rigward aggravju ta' servitu' u ħolqien ta' servitujiet ġodda, kemm f'dak li jirrigwarda servitu' ta' prospett u introspezzjoni u wkoll dak li jirrigwarda s-servitu' konsistenti f'pajpijiet tas-sistema tad-drenaġġ u l-ilma tax-xita;*

Eċċezzjonijiet

Għaldaqstant l-esponent jeċepixxi bir-rispett:

a. *Illi b'referenza għat-tieni talba tal-atturi, in kwantu l-atturi talbu li "jingħalqu twieqi u bibien [...] li jagħtu għall-proprjeta' tal-attur", din it-talba qatt ma tista' tiġi milqugħa stante li, għall-kuntrarju ta' dak dikjarat mill-atturi, dawn it-twieqi u bibien jagħtu għal fuq il-proprjeta' tal-eċċipjenti stess;*

b. *Illi b'referenza għal dak allegat mill-atturi rigward it-terrazzin fit-'tieni sular' u t-talba sabiex l-opramorta ssir ħajt ta' seba' filati, l-eċċipjenti jgawdi dritt ta' prospett estensiv fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi kif ġja spjegat. Għalhekk bl-iżvilupp li sar li bih l-esponent ħalla biss terrazzin żgħir, ma hemm ebda ħolqien ta' servitujiet ġodda u/jew aggravat ta' servitujiet eżistenti;*

c. *Illi fir-rigward tas-sistema tad-drenaġġ, l-eċċipjenti diġa' jgawdi servitu' li jqabbad mal-istess sistema tad-drenaġġ eżistenti u komuni, u bix-xogħlijiet eżegwiti hu ma qabbadx u mhux ser iqabbad konnessjonijiet ġodda mal-istess sistema tad-drenaġġ. Għalhekk ma hemm ebda ħolqien ta' servitujiet ġodda u/jew aggravar ta' servitujiet eżistenti;*

d. *Illi fir-rigward tal-katusa tal-ilma tax-xita u tal-ilma mill-'washroom', jiġi relevat li ma hemm ebda talba rigward din il-katusa. Madanakollu, peress li din il-katusa tissemma' fir-raba' premessa tal-atturi, l-*

eċċipjenti jeċċepixxi għal kull bwon fini li l-eċċipjenti diġa' jgawdi servitu' tal-istess katusa, u li ma hemm ebda ħolqien ta' servitujiet ġodda u/jew aggravar ta' servitujiet eżistenti;

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, kif spjegat, l-iżvilupp li sar, sar skont il-liġi u skont drittijiet eżistenti, u għalhekk it-talbiet tal-atturi huma infondati, u anzi huma għal kollox frivoli u vessatorji u intiżi biss sabiex ifixklu lill-esponenti fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

g. *B'riżerva għal eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti u b'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lill-eċċipjent, inkluż li jiftaħ aperturi u jibni terrazzini fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' tiegħu kif ġja spjegat.

Il-Qorti

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

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat **Ayrton Sammut** u d-dokumenti annessi magħha;

8. Rat illi, wara talba da parti tal-atturi waqt is-seduta tal-ħamsa (5) t'Ottubru 2021 sabiex jiġi maħtur Perit Arkitett sabiex jirrelata dwar il-kwistjoni tas-servitujiet u l-kwistjonijiet ta' pajpijiet li hemm fl-abitazzjoni tal-konvenut vis-a-vis l-abitazzjoni tal-attur, din il-Qorti rriżervat li tipprovdi ulterjorment dwar din it-talba wara li jinstemgħu l-provi taż-żewġ partijiet;

9. Rat in-nota tal-atturi illi permezz tagħha esebew numru ta' affidavits u ritratti, a fol 40 *et seq* tal-proċess;

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roderick Livori**, in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, prodott mill-atturi waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2021[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RL1, RL2 u RL3** a fol 79 *et seq* tal-proċess;

11. Rat id-digriet tagħha mogħti waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2021, illi permezz tiegħu, b'referenza għat-talba li saret mir-rikorrenti fil-ħamsa (5) t'Ottubru 2021, ħatret bħala Espert Tekniku lill-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż proviżorjament tal-atturi;

12. Rat id-digriet tagħha mogħti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Frar 2022, illi permezz tiegħu n-nomina tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ġiet estiża sabiex tisma' l-provi tal-partijiet li kien fadal;

13. Rat l-affidavit ta' **Gużeppa sive Josephine Mercieca** immarkat **Dok GM1** a fol 113-114 tal-proċess;

14. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' l-istess Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2024 (a fol 134 *et seq* tal-proċess);

15. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi,** prodotta mir-rikorrenti in eskussjoni, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Marzu 2024[2];

16. Rat illi, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti rrinunzjaw għall-ħatra ta' periti perizjuri kif kienu talbu permezz ta' nota datata disgħa (9) ta' Frar 2024;

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 77-78 tal-proċess

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 238 *et seq* tal-proċess

17. Semgħet it-trattazzjoni finali mill-atturi waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Mejju 2024[3];

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati a fol 248 *et seq* tal-proċess;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

<u>Il-Fatti tal-Każ</u>

21. Jirriżulta mill-atti illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru sebgħa u disgħin (97), 'Maria Assunta', Nazzareno Street, Paola, cioe *maisonette* fi pjan terran, b'bitħa fuq in-naħa ta' wara;

22. Mill-banda l-oħra, l-intimat huwa l-proprjetarju tal-fond sovrastanti dak tar-rikorrenti, u cioe l-fond bin-numru ħamsa u disgħin (95), 'Casa Mercieca', Triq in-Nazzarenu, Raħal Ġdid. Skont il-kuntratt t'akkwist illi permezz tiegħu akkwista dan il-fond l-intimat, huwa akkwista l-proprjeta' *"bħala soġġetta u tgawdi servitujiet naxxenti u inerenti mill-pożizzjoni tagħha"*, u akkwista wkoll l-arja libera tal-fond[4];

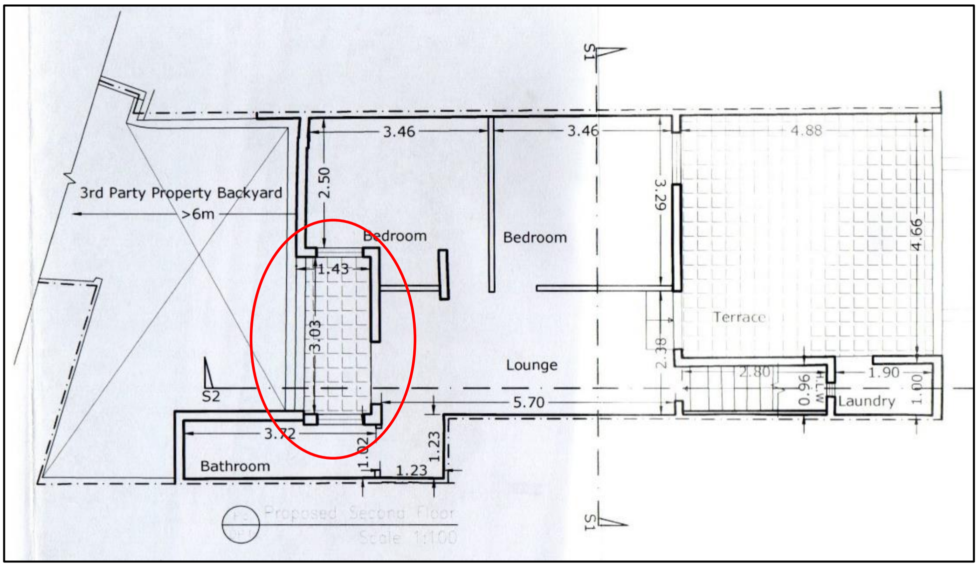
23. Il-fond tal-intimat kif akkwistat kien jikkonsisti f'mezzanin fl-ewwel sular u bejt b'*washroom*, iżda b'applikazzjoni għal żvilupp bin-numru PA/08226/20, l-intimat applika għal permess sabiex jestendi l-kamra tal-bejt eżistenti, b'dana għalhekk illi l-ewwel sular baqa' kif kien, iżda t-tieni sular kellu jikkonsisti *f'inter alia,* żewġ kmamar tas-sodda u kamra tal-banju

[3] It-traskrizzjoni tinsab a fol 245 *et seq* tal-proċess
[4] Vide **Dok SA1** a fol 172 tal-proċess

jagħtu bi twieqi jagħtu għal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti, filwaqt illi l-bejt kellu jintuża biss għas-servizzi[5];

24. Jidher iżda, illi r-rikorrenti oġġezzjonaw għal din l-applikazzjoni, a bażi tal-fatt illi kienu ser jinfetħu twieqi fit-tieni sular bi prospett fuq il-bitħa tagħhom[6];

25. Sussegwentement, jidher illi l-pjanti nbiddlu, b'dana illi l-intimat ippropona żvilupp fejn minflok żewġ kmamar tas-sodda u kamra tal-banju bi twieqi fuq il-bitħa tar-rikorrenti, ġew proposti kamra tas-sodda u kamra tal-banju, bi twieqi fuq terrazzin żgħir fil-proprjeta' tal-intimat stess[7]:



26. Bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tordna illi:

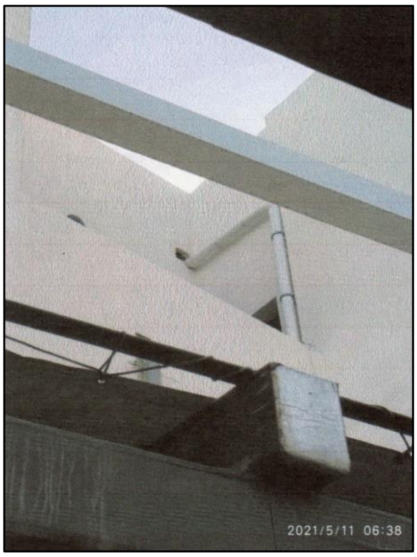
a. L-intimat jagħlaq it-twieqi u bieb illi jagħtu għal fuq il-bitħa proprjeta' tagħhom;
b. Illi, alternattivament, togħla l-opramorta tat-terrazzin għal seba' filati (1.8m);
c. L-intimat ma jqbbadx mas-sistema tad-drenaġġ eżistenti tar-rikorrenti s-sistema tad-drenaġġ tiegħu u pajpijiet tal-ilma tax-xita.

[5] Vide pjanti a fol 80-81 tal-proċess, formanti parti minn **Dok RL1**
[6] Vide ittra a fol 90 tal-proċess, formanti parti minn **Dok RL1**
[7] Vide pjanta a fol 91 tal-proċess, formanti parti minn **Dok RL1**, hawn riprodotta, b'ċirku miżjud minn din il-Qorti

A. <u>It-Twieqi, Bieb u Terrazzin fit-Tieni Sular</u>

27. L-iżvilupp illi sar skont il-pjanti riveduti jirriżulta mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti stess kif isegwi:

Anness mar-rikors promotur, a fol 12 tal-proċess



*Anness ma' **Dok ES**, a fol 50 tal-proċess*

28. Fir-Rapport tagħha, il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ddikjarat:

> *15. Illi l-esponenti kkunsidrat il-fatt illi fil-bidu tal-ipproċessar tal-permess, il-proposta kienet waħda fejn kien hemm bini ta' ħajt ġdid b'aperturi ġodda jħarsu fuq il-bitħa tar-rikorrenti (illi hemm ukoll l-ewwel sular illi huwa proprjeta' tal-intimat u li għandu aperturi eżistenti wkoll) – kien wara l-ilment tar-rikorrenti illi saret setback f'parti mill-faċċata sabiex issir bitħa illi għal fuqha hemm aperturi illi ma jħarsux direttament fuq il-bitħa sottostanti. Dan ifisser għalhekk illi kwalunkwe twieqi u/jew bieb illi llum tfasslu, qed jinfetħu fuq ambjent tal-intimat stess, jew f'distanzi rispettati mil-liġi kif approvati mill-awtorita' tal-Ippjanar.*[8]

[8] A fol 139 tal-proċess

29. Il-Perit imqabbad mar-rikorrenti jikkonferma l-istess fir-rapport tiegħu datat erbatax (14) t'April 2021, fejn jgħid, *"Since my client did not give his consent to new servitudes over his property, the approved permit does not include any windows overlooking my client's property."*[9]

30. Jidher għalhekk illi mhux kontestat il-fatt illi t-twieqi u bieb illi nfetħu fit-tieni sular jagħtu għal fuq proprjeta' tal-intimat stess, u cioe fuq it-terrazzin tal-intimat, b'dana illi ma nħolqux servitujiet ġodda f'dan ir-rigward;

31. Madanakollu, ir-rikorrenti jsostnu illi, ikkunsidrata d-distanza tal-ħajt tat-terrazzin mill-istess aperturi, il-ħajt tat-terrazzin għandu jkun ogħla minn kemm effettivament hu, stante illi, kif inhu, qiegħed xorta waħda jikkrea servitu' ta' introspezzjoni fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti. Infatti, il-**Perit Stephen Psaila**, inkarigat mir-rikorrenti, jgħid fl-affidavit tiegħu, *"Permezz ta' dan l-iżvilupp inħolqot veranda fuq wara li l-ħajt diviżorju ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet huwa għoli biss ċirka metru. Minħabba t'hekk inħolqot kwistjoni ta' privatezza billi l-fond sottopost għandu ġnien u bitħa fuq wara li b'hekk ġew faċilment aċċessibbli bħala prospett miż-żona abitata mibnija ġdida."*[10] Mistoqsija, in eskussjoni, kemm hu għoli ċ-ċint tat-terrazzin preżentement, il-Perit Tekniku wieġbet, *"Pressapoco* (sic) *metru."*[11]

32. Mill-banda l-oħra, l-intimat qed jeċċepixxi illi dak il-ħajt kien oriġinarjament opramorta ta' bejt, b'dana illi (a) id-dritt ta' prospett kien ikbar għaliex iċ-ċint kien iwassal it-tul kollu tal-bitħa tar-rikorrenti; u (b) fi kwalunkwe każ, iċ-ċint tat-terrazzin diġa' huwa għoli iktar mill-opramorta illi kien hemm oriġinarjament;

33. Il-fatt illi kien hemm opramorta minn naħa s'oħra tal-bitħa tar-rikorrenti tirriżulta kemm mir-ritratt esebit mill-intimat u mmarkat **Dok SA5** a fol 210 tal-proċess, kif ukoll mill-affidavit ta' **Gużeppa sive Josephine Mercieca**, illi mingħandha akkwista l-fond l-intimat, u li kienet ilha tirrisjedi fil-fond sa

[9] **Dok SP1** a fol 67 tal-proċess
[10] **Dok SP** a fol 66 tal-proċess
[11] A fol 241 tal-proċess

minn Novembru 1962, illi tgħid, *"Fil-livell tal-bejt* [cioe dak illi llum huwa t-tieni sular] *kien hemm opramorta ta' xi 3 filati u nofs li tħares għal fuq il-bitħa ta' Sciberras. Għalhekk din l-opramorta ma kinitx għolja u jien stajt inħares sew għal fuq il-bitħa ta' wara ta' Sciberras."*[12]

34. Dak illi jrid primarjament jiġi mfakkar u senjalat minn din il-Qorti, iżda, huwa illi hemm distinzjoni bejn id-drittijiet naxxenti mill-fatt illi jkun hemm bejt b'opramorta, u d-drittijiet naxxenti minn żvilupp illi jieħu postu. Ġie ritenut infatti mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dr Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer et***[13]:

> *[...] Il-konvenuta tissottometti li l-prospett li kien jezisti minn dan il-bejt kien servitu` li issa gie konvertit biex jigi ezercitat tramite gallerija u t-twieqi in kwistjoni.*
>
> *Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, peress li bejt b'veduta fuq proprjeta` ta' terz ma johloqx servitu` ta' prospett. Is-servitu` ta' prospett tesigi, ghall-ezistenza taghha, tieqa jew fetha ohra u mhux l-arja 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 "<u>Vella v. Attard</u>" deciza fit-28 ta' Ottubru, 1991, persuna ghandha dritt <u>fi kwalunkwe zmien</u> tesigi li l-opramorta tipprotegih mis-suggezzjoni tal-vicini.*
>
> *Barra minn dan anke kieku l-bejt kien johloq xi forma ta' servitu`, it-trasformazzjoni ta' bejt fi kmamar bi twieqi jista', fic-cirkostanzi, jitqies aggravazzjoni tas-servitu`, peress illi kif qalet il-Qorti ta' Kassazzjoni fl-Italia, b'decizjoni numru 3613 tal-25 ta' Mejju, 1983 ghandu jigi kkunsidrat li "l'innovazione agevoli un uso piu` costante*

[12] **Dok GM1** a fol 114 tal-proċess
[13] Appell Ċivili Nru 981/2001/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 26 ta' Jannar 2007

e indiscriminato della veduta stesso, con piu` intense e continue inspectio e prospectio sul fondo servente, che cosi` verrebbe assogettato a una servitu` qualitativamente e quantitativamente piu` gravosa."

Fil-fatt hu interessanti li l-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "<u>Galea et v. Formosa et</u>", decisa fl-10 ta' Jannar, 2000, kienet qalet li min jibni kamra fuq il-bejt u jaghmel tieqa fil-kamra ma jkunx qed inaqqas is-servitu`, 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.

35. Referenza saret ukoll għal din id-deċiżjoni fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***David Farrugia vs Is-Soċjeta' Spot On Gypsum Limited et***[14], fejn il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

[...] 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. [...]

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. L-iżvilupp 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 "<u>Shaw et v. Bonello</u>" 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:

[14] Rik Nru 657/20/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 25 ta' Jannar 2023

"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 gol-bitha tal-fond sottostanti. L-izvilupp xorta jista' jsir, b'dan li l-izviluppatur, 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)."

36. Issa fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed isostnu illi r-rikorrenti ma setgħux akkwistaw servitu' ta' prospett per preskrizzjoni, stante illi d-dritt ta' tlugħ t'opramorta mhux preskrivibbli, filwaqt illi l-intimat qed isostni illi huwa akkwista servitu' ta' prospett per destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, iżda, din il-Qorti tikkontendi illi **ma jeżisti l-ebda servitu' ta' prospett**, u dan stante illi gialadarba l-iżvilupp ħa post dak illi qabel kien bejt, la seta' jissussisti servitu' ta' prospett per preskrizzjoni, u lanqas per destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. L-unika mod illi permezz tiegħu seta' jiġi kreat servitu' ta' prospett kien b'kuntratt, iżda mhux talli ma nġabet l-ebda prova illi dan kien il-każ fil-każ odjern, iżda talli l-mertu nnifsu tal-kawża odjerna jindika illi ma kien hemm l-ebda qbil bejn il-partijiet f'dan is-sens;

37. Huwa minnu illi l-Perit Tekniku kkonkludiet illi *"ma hemmx żieda ta' servitu' mill-bini ġdid tal-intimat peress illi l-aperturi jagħtu għal fuq l-ambjent tal-intimat stess"*. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[15]:

Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt, dan ma jfissirx pero', illi Qorti dan tista' tagħmlu

[15] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet ***Grima v. Mamo et noe****). Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967, fil-kawża fl-ismijiet* ***Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et****, Kollez. Vol. LI.I.389).*

38. Din il-Qorti tqis illi, meqjusa ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ odjern, il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku f'dan ir-rigward m'humiex raġjonevoli, u l-Qorti għandha tiddipartixxi minnhom. Dan stante illi, kkunsidrati l-prinċipji legali esposti aktar 'il fuq, din il-Qorti tqis illi l-konvenut ma jgawdi minn ebda servitu', b'dana għalhekk illi għandhom jiġu rispettati d-distanzi li trid il-liġi bejn it-twieqi u l-linja diviżorja;

39. Mill-pjanti riveduti u esebiti a fol 93 tal-proċess, jirriżulta dak illi kkonfermat il-Perit Tekniku in eskussjoni (a fol 241 tal-proċess), u cioe illi l-ħajt tat-terrazzin huwa għoli metru. Mistoqsija dwar id-distanza bejn tieqa u ħajt, il-Perit Tekniku qalet illi d-distanza *"probabilment huwa 1.5",* liema kejl jinkludi l-ħxuna tal-ħitan. Mill-pjanti esebiti ma jirriżultax kejl ta' din id-distanza. L-intimat stess, fl-affidavit tiegħu, jgħid illi t-terrazzin huwa *"ta' cirka 3 metri wisa' u 1.4 metri fond"*[16];

[16] **Dok SA0**, a fol 170 tal-proċess (para 12)

40. Ma jridx jintesa l-fatt illi t-terrazzin huwa aċċessibbli. Infatti, l-intimat stess jgħid fl-affidavit tiegħu illi apparti t-twieqi, *"għandi wkoll bieb sabiex naċċedi għal dan it-terrazzin"*[17], u l-Perit Tekniku, fir-rapport tagħha, tinnota illi, *"Hemm ukoll bieb għal tali bitħa u hemm ċint u cioe' parapet illi minnu wieħed jista' jittawwal għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti."*[18] Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Enoch Buhagiar vs Joseph Mallia***[19]:

> *Madanakollu, ukoll jekk l-arja li hemm miċ-ċint, fuq il-ġnien, hija tal-konvenut, xorta jibqa' l-fatt li mit-terrazzin jista' jħares direttament fuq il-ġnien ta' l-attur u hekk joħloq suġġizzjoni. Għal din ir-raġuni fis-sentenza fuq imsemmija l-Qorti ta' l-Appell kompliet tgħid li f'sitwazzjoni bħal dik tal-lum is-sid tal-fond superjuri "għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond" ta' taħtu. Din il-limitazzjoni hija meħtieġa għax mit-terrazzin tiegħu l-konvenut jista' jħares isfel mhux biss sal-għoli tat-tlettax-il filata iżda sa l-art, li hija ta' l-attur. Din jidher li hija applikazzjoni tal-prinċipju li nsibuh fid-disa' paragrafu tal-Kap Ħdax (Delle Case, Fondi e Servitu' Diverse) tat-Tielet Ktieb tad-Diritto Municipale di Malta, magħruf aħjar bħala l-Kodiċi De Rohan:*
>
> *"IX*
>
> *Non è lecito a veruno tener finestre sull'aria della casa del vicino, se non proverà d'aver fatta la compra dell'aria, od acquistatone in altra maniera il diritto";*

[17] **Dok SA0** a fol 170 tal-proċess (para 12)
[18] Para 8, a fol 137 tal-proċess
[19] Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 1998, Vol LXXXII.II.i (p 719), ċitata b'approvazzjoni f'Rik Nru 156/2012, ***Pauline Mizzi et vs Joseph Attard et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ (illum S.T.O. Prim'Imħallef) M Chetcuti, 5 t'Ottubru 2015, konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar il-21 t'Ottubru 2021

Għalkemm ma jidhirx li hemm artikolu li jikkorrispondi għal dan fil-Kodiċi Ċivili, il-liġi tagħna xorta ma tridx li jkun hemm din is-suġġezzjoni ta' fond għal ieħor jekk ma jkunx hemm servitu'. Din il-konklużjoni nistgħu naslu għaliha jekk naraw l-artikolu 427(1) dwar il-bjut u l-artikolu 443, dwar il-bogħod tat-twieqi. Għalkemm dawn l-artikoli jitkellmu dwar ħitan diviżorji, jistgħu jgħoddu ukoll għall-każ tal-lum billi, kif għidna, jekk tittawwal direttament 'l isfel mit-terrazzin tiġi qed tħares fl-arja ta' l-attur. Għalhekk iċ-ċint mat-terrazzin jista' jitqies prolungament tal-ħajt diviżorju f'sens vertikali jekk mhux oriżontali;

Minn dawn iż-żewġ artikoli tal-Kodiċi Ċivili – artikolu 427(1) u artikolu 443 – iżjed jidher li jgħodd għall-każ tal-lum l-artikolu 427(1) billi t-terrazzin, li hu miftuħ għall-arja ukoll minn fuq, aktar jixbaħ bejt milli tieqa. Dan l-artikolu jgħid hekk:

"427. (1) Dak li fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt għandu jgħolli spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt";

Jekk il-konvenut joqgħod għal dak li jrid dan l-artikolu, xorta jkollu l-arja u d-dawl li għandu dritt għalihom, u fl-istess ħin ma jkunx jista' jħares ġewwa l-ġnien ta' l-attur;

41. Intqal ukoll minn din il-Qorti diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Michael Mifsud et vs Philip Mifsud et***[20]:

Illi l-ħames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li għandhom jiġu mħarsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inkluż

[20] Ċit Nru 2450/00, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 7 ta' Frar 2002

setaħ); (b) li jitla' jew jista' għalih b'taraġ, jew, kif ingħad f'għadd ta' sentenzi, b'mod oħra ta' aċċess li jirrendu t-tlugħ fuq dak il-bejt jew setaħ mhux wieħed diffiċli jew skabruż; (ċ) li l-ħajt għandu jitgħolla sa metru u tmenin ċentimetru 'l fuq minn wiċċ il-bejt jew setaħ tal-post l-iżjed għoli; (d) li l-ħajt li jittella' għandu jkun tal-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jittella'; u (e) li dan jittella' bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed għoli, sakemm is-sidien taż-żewġ postijiet ma jkollhomx bejt jew setaħ li t-tnejn jitilgħu għalih b'taraġ jew mezz ieħor ta' aċċess kif ingħad u li jkunu, bejn wieħed u ieħor fl-istess livell, f'liema każ l-ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt jinqasmu bejniethom;

42. Huwa evidenti għalhekk illi f'każ bħal dak odjern, fejn it-terrazzin huwa faċilment aċċessibbli, japplika l-Artikolu 427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dana illi l-ħajt għandu jiġi mtella' għal għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) mill-invell tal-bejt;

43. Alternattivament, jidher illi soluzzjoni oħra tista' tkun illi jingħalaq il-bieb, b'dana illi t-terrazzin jiġi reż inaċċessibbli, f'liema każ ikollhom jiġu rispettati d-distanzi rikjesti mil-liġi għal aperturi minn ħajt diviżorju fl-Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

44. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **<u>tilqa'</u>** t-tieni talba tar-rikorrenti, u tordna illi din il-vertenza tiġi sorvolata billi l-ħajt tat-terrazzin jogħla għal kejl ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) a spejjeż tal-konvenut, JEW, alternativament, billi jiġi reż inaċċessibbli t-terrazzin u jiġu rispettati d-distanzi rikjesti mil-liġi għal aperturi minn ħajt diviżorju fl-Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

B. <u>Sistema tad-Drenaġġ u Pajpijiet tal-Ilma tax-Xita</u>

45. Fir-rikors ġuramentat tagħhom, ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn pajpijiet tad-drenaġġ u ilma tax-xita illi żdiedu mas-sistema eżistenti tar-rikorrenti;

46. Il-Qorti iżda rat illi, fil-mori tal-kawża, jidher illi dawn l-ilmenti ġew irtirati, u dan stante illi rriżulta illi l-konvenut uża sistema ta' drenaġġ ġdida għall-kmamar tal-banju illi fetaħ fit-tieni sular, u mhux dik diġa eżistenti, kif ukoll estenda l-katusa tal-ilma tax-xita peress illi żied sular. Infatti, f'dik illi hija s-sistema tad-drenaġġ, il-Perit Tekniku kkonstatat illi hemm katusa marbuta mas-saqaf tat-taraġ tal-fond tal-intimat, tinżel mal-faċċata ta' ġewwa għal fuq il-bankina *"mogħdija b'dan il-mogħod* (sic) *u cioe' separatament mill-proprjeta' tar-rikorrenti sabiex is-sistemi ikunu differenti u separati."*[21] Dwar il-katusa tal-ilma tax-xita, tiddikjara mbagħad kif isegwi:

> *10. Illi l-esponenti aċċediet fil-bitħa tar-rikorrenti fejn ħadet konjizzjoni tal-katusa tal-ilma tax-xita illi ġabar l-ilma tax-xita tal-bejt tal-intimat u cioe' dak il-ġdid illi essenzjalment huwa ftit iżgħar mill-footprint oriġinali peress illi illum hemm żewġ terrazzini, fejn wieħed minnhom huwa fuq in-naħa tat-triq.*

47. Ir-rikorrent **Emmanuele Sciberras** stess, fix-xhieda tiegħu quddiem il-Perit Tekniku[22], jgħid:

> *Dwar is-servizzi tad-dranaġġ, naf li l-intimat għadda l-katusa biex iservi l-WC ġdid separatament ġo ħwejġu stess. Dak li huwa mgħoddi llum huwa l-antik. Il-katusa tax-xita baqgħet l-istess. Mill-bejt il-ġdid hemm katusa ġdida li tferra għal fuq it-terrazzin fejn hemm il-bokka tal-katusa oriġinali. Il-volumi tal-ilma' baqa' l-istess.*

[21] Para 6, a fol 136 tal-proċess
[22] A fol 154 tal-proċess

48. Din il-Qorti għalhekk tqis illi m'għandhiex għalfejn tindirizza ulterjorment il-mogħdija tal-katusi tad-drenaġġ, u/jew il-katusa tal-ilma tax-xita, stante illi l-ilmenti tar-rikorrenti rriżultaw infondati u ġew irtirati mir-rikorrenti stess.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat ħoloq servitu' ta' prospett ġdid in kwantu l-ħajt tat-terrazzin fit-tieni sular mhux tal-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m);

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba rikorrenti u tordna illi l-ħajt tat-terrazzin jogħla għal kejl ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) a spejjeż tal-konvenut, JEW jiġi reż inaċċessibbli t-terrazzin billi jingħalaq il-bieb, u jiġu rispettati fil-każ tat-twieqi d-distanzi rikjesti mil-liġi għal aperturi minn ħajt diviżorju fl-Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan fit-terminu ta' tliet (3) xhur mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, taħt id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi;

(iii) **<u>Tilqa'</u>** t-tielet talba rikorrenti u tawtorizzahom itellgħu il-ħajt tat-terrazzin għall-kejl ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) huma stess a spejjeż tal-konvenut f'każ illi jgħaddi inutilment it-terminu hekk prefiss;

(iv) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba tar-rikorrenti stante illi jidher illi ġiet irtirata mir-rikorrenti stess.

Peress illi mhux qed jiġu milqugħa *in toto* t-talbiet rikorrenti, il-konvenut qed jiġi kundannat iħallas erba' partijiet minn ħamsa (4/5) tal-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi r-rikorrenti qed jiġu kkundannati jħallsu parti waħda minn ħamsa (1/5) tal-istess.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur