QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 1013/2021 GG

Ray Cassar (ID 696062M) bhala mandatarju speċjali ta' Walter Roelse (Pass Olandiz Nru. NX1KDLL40) u Carmen Roelse Mizzi (ID 378473M) li jinsabu imsiefrin

vs.

Marcelle Casaru' (ID 243378M) u Anthony Casaru' (ID 432377M)

Kawza numru: 5

Illum 26 ta' Settembru 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' **Ray Cassar (ID 696062M) bhala mandatarju speċjali** ippreżentat quddiem din il-Qorti fil-15 t'Ottubru, 2021 bis segwenti premessi u talbiet:

1. Illi l-esponenent qieghed jiftah din il-kawza ghan-nom tar-rikorrenti konjugi Roelse bis-sahha ta' prokura datata 22 ta' Lulju 2021 (kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok A.)

2. Illi l-atturi huma is-sidien tal-fond 12, Regina Pacis, Triq Mikiel Abela, Qajjenza, Birzebugga, Malta – Dok B huwa il-kuntratt tal-akkwist ta' din il-propjeta';

3. Illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond 14, Triq Mikiel Abela, Qajjenza, Birzebbuga, Malta li huma sovrastanti;

4. Illi l-konvenuti, hekk kif inhu palezi mid-dokumenti annessi (Dok C, Dok D u Dok E), qabbdu katusi godda fit-tieni, fit-tielet u fir-raba' sular mad-drenagg ezistenti minghajr il-permess u l-kunsens tal-atturi u ghalhekk gew imtaqqla is-servitujiet gia ezistenti;

5. Illi l-komunikazzjoni tal-katusi jew ilma ta' spurgazzjoni minn drains itaqqlu s-servitu' u ghalhekk huma illegali skont artikolu 403 (3) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi inoltre, il-konvenuti fethu aperturi fil-hajt komuni tat-tieni, tat-tielet u tar-raba' sular u ziedu dawn it-twieqi li jaghtu ghal gol-bitha interna tal-atturi – din ukoll saret minghajr il-permess u l-kunsens tal-atturi (Dok F);

7. Illi l-gallarija tat-tieni sular, u tat-tielet sular (Dok G) inbnew minghajr il-permess u l-kunsens tal-atturi u inbnew gol-arja tal-bitha ta' wara tal-fond tal-atturi kif ser jirrizulta fit-tratazzjoni u ghalhekk dawn il-gallariji jintralcjaw fuq id-drittijiet tal-propjeta' tal-atturi;

8. Illi ghalhekk il-katusi godda indikati fid-Dok B, C u D itaqqlu is-servitu' u b'hekk huma illegali u iledu dak provdut fl-

Artikolu 403 (3) tal-Kodici Civili; illi it-twieqi miftuha li jidhru fid-Dok F joholqu servitujiet godda u ukoll huma illegali, illi il-gallariji li jidhru fid-Dok G jintralcjaw fil-propjeta' tal-atturi ghax johorgu fuq l-arja tal-istess atturi u ghalhekk ukoll huma illegali. Dawn in-nuqqasijiet kollha tal-konvenuti iridu jigu imnehhija.

9. Illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jieqfu milli jkomplu jibnu u jizbiluppaw il-galleriji, it-twieqi u l-pajipijiet imsemmijin permezz ta' Ittra Ufficjali datata 21 ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) Ittra Ufficjali 2938/2021); (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok H). Izda l-intimati wiegbu lura b'nota fl-atti tal-istess Ittra Ufficjali (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok I)

10. Illi l-atturi anka qabdu lill-Perit Mannie Galea sabiex jirredigi rapport fuq dawn il-kostruzzjonijiet abbuzivi maghmula mill-konvenuti (kopja hawn annessa bhala Dok J);

11. Illi ghaldaqstant, l-atturi iridu illi dawn il-kostruzzjonijiet illegali mertu ta' din il-kawza jitnehhew that is-sorveljanza ta' perit nominandi;

12. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment;

13. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrent nomina umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati wettqu il-kostruzzjonijiet b'mod illegali u abbuziv meta:

i. Kkonnettjaw katusi godda mad-drenagg ezisenti fit-tieni, fit-tielet u fir-raba' sular;

ii. Fethu twieqi fil-hajt komuni u ziedu dawn it-twieqi li jaghtu ghal gol-bitha interna tal-atturi fit-tieni, fit-tielet u fir-raba' sular;

iii. Bnew il-gallarija tat-tieni sular fil-fond tal-konvenut minghajr il-permess tal-atturi u li bnewhom gol-arja tal-bitha ta' wara tal-atturi

2. Konsegwentament, tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex a spejjez taghhom fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissalhom l-istess Onorabbli Qorti, jnehhu kull tip ta' kostruzzjoni li huma ghamlu b'mod illegali u abbuziv u cioe' inehhu:

i. L-katusi godda mad-dregnagg ezistenti;

ii. It-twieqi fil-hajt komuni u li jghatu ghal gol-bitha interna;

iii. Il-gallariji tat-tieni sular u tat-tielet sular li jaghtu ghall-fuq il-bitha ta' wara tal-atturi.

u dan occorrendo that is-sorveljanza ta' perit nominandi

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu fiz-zmien prefiss dak ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti skont it-tieni (2) talba, tawtorizza lill-atturi jaghmlu ix-xoghol indikat mill-Perit nominandi huma stess a spejjez esklussivi tal-konvenuti dejjem taht is-sorveljanza tal-istess perit nominandi li ghandu jikkonferma l-ispejjez maghmulha sabiex dawm jigu imhallsa mill-konvenuti bhala titolu ezekuttiv.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali datata 21 ta' Lulju tas-sena 2021 (Ittra Ufficjali 2938/2021) kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti[1] annessi mar-Rikors Guramentat.

[1] Fol. 5 sa 16

Rat ir-**Risposta Guramentata tal-konvenuti Marcelle Casaru' u Anthony Casaru'**[2], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-16 ta' Dicembru 2021, li permezz taghha eccepew li:

1. Fl-ewwel lok, il-kawza hija improponibbli, u dan ghaliex ir-rikorrenti ma setghux jipproponuha qabel ma jhallsu l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 579/2020RGM, deċiż fit-23 ta' Gunju 2020, liema spejjez ghadhom ma thallsux sal-lum;
2. Fit-tieni lok, b'riferenza ghat-talba enumerata 1.i. fir-rikors promotur, il-komunikazzjoni tad-drenagg ma hijiex illegali u abusiva stante l-fatt illi din mhux biss saret skont kif miftiehem bejn l-awturi fit-titolu tal-partijiet, iżda saret ukoll skont il-ligi, inkluż skont l-artikoli 104 (2) u (5) tal-Kapitolu 10 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Fit-tielet lok, b'riferenza ghat-talbiet enumerati 1.ii u 1.iii fir-rikors promotur, ma hemm assolutament xejn ċensurabbli fil-kostruzzjoni tal-esponenti u stante illi dawn l-aperturi saru fl-arja appartjenenti lilhom stess, fuq liema l-atturi ma ghandhomx l-ebda dritt jew titlu;
4. Fir-raba lok, b'riferenza ghall-bqija tat-talbiet (dawk bin-numri 2.i., 2.ii., 2.iii., u 3), b'dawn ma jistghux jintlaqghu, kemm ghar-ragunijiet miġjuba fl-eccezzjonijiet ta' qabel din, kif ukoll ghal dawk ir-ragunijiet li se jirriżultaw matul is-smigh tal-kawza;
5. Mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

[2] Fol. 22 sa 25

Salv eċċezzjonijiet ohra. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u b'riserva li l-esponenti jressqu kull eċċezzjoni ulterjuri illi jistghu jkunu awtorizzati jressqu skont il-ligi.

Rat l-affidavits u d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Rat it-traskrizzjonijiet tad-deposizzjonijiet tax-xhieda mressqa minnhom.

Rat l-ordni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, moghti fl-4 ta' Ottubru 2022[3], li permezz tieghu ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 579/2020RGM dekretat fit-23 ta' Gunju 2020, u l-atti hekk allegati.

Rat is-sottomissjonijiet finali bil-miktub prezentati fl-ahhar stadju tal-kawza.

Semghet is-sottomissjonijiet verbali finali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Din hija kawza petitorja, tat-tip *negatoria servitutis*, li l-attur nomine, in rapprezentanza tas-sidien tal-fond 12, Triq Mikiel Abela, Qajjenza, Birzebbugia, Malta, qed jipprosegwi kontra s-sidien tal-fond sovrappost, bin-numru erbatax (14), fl-istess triq. Il-mandanti tal-attur nomine jippretendu li l-konvenuti ma kellhomx jedd iqabbdu katusi godda mas-sistema tad-drenagg komuni bejn iz-zewg fondi, biex taqdi appartamenti gooda f'sulari oghla, jifthu twieqi f'hitan komuni ghal gol-btiehi taghhom, u jerigu galleriji fis-sulari godda zviluppati minnhom li jaghtu ghal fuq il-bitha ta' wara tal-istess konjugi Roelse. Min-naha taghhom, il-konvenuti jikkontendu

[3] Fol. 55 sa 56

li kellhom jedd iqabbdu l-komunikazzjonijiet tad-drenagg mill-fondi l-godda fis-sulari li zviluppaw mas-sistema komuni skond l-**art. 104** tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta, u li l-bqija tal-aperturi u l-projezzjonijiet li ghamlu jharsu ghal fuq art jew arja taghhom, u mhux tal-atturi Roelse.

2. Fix-xiehda tieghu, bil-mezz tal-affidavit[4], Walter Roelse ddikjara li t-talba taghhom ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti giet michuda, skond hu ghaliex kien mizura meqjusa eccessiva, u mhux ghaliex hu u martu m'ghandhomx ragun fil-mertu. Huwa qal li, mill-atti tal-akkwisti tal-partijiet, jirrizulta li l-arja tal-gnien mhix inkluza fil-proprjeta' li akkwistaw il-konvenuti, u li tikkonsisti f'arja. Ghalhekk, huma jikkontendu li l-galleriji ma setghux isiru kif saru. Bl-istess mod, jghid li l-konvenuti lanqas ma akkwistaw l-arja tal-bitha interna, u konsegwentement ma kellhomx jedd jifthu twieqi ghal fuqha, u jnizzlu katusi minnha biex jaqdu lill-bini fis-sulari l-godda. Huwa jinsisti li, bil-mod kif saru t-twieqi u l-galleriji, zdiedet l-introspezzjoni fil-fond taghhm, meta dan mhux soggett ghal dan il-piz addizzjonali; filwaqt li s-sistema tad-drenagg ma kinetx mahsuba biex taqdi tant fondi. Roelse kompla jghid li x-xoghlijiet saru b'mod negligenti, minghajr ma ttiehed kont tad-drittijiet taghhom. Tqieghdu gakkijiet fil-bitha ta' wara taghhom minghajr kunsens taghhom, filwaqt li carcar konkos ghall-proprjeta' taghhom fil-kors tax-xoghlijiet, li kellhom inaddfuh hu u martu. Skond hu, il-konvenuti hadu vantagg mill-fatt li l-atturi Roelse jghixu barra, u ma jkunux regolarment fil-fond taghhom.

3. In kontroezami[5], l-attur Walter Roelse ccara li d-dikjarazzjoni tieghu li huwa ovvju li l-konvenuti m'ghandhomx dritt izidu t-twieqi u l-galleriji ghal fuq il-btiehi tat-terran tieghu u ta' martu hija frott l-interpretazzjoni tieghu tal-kuntratt li bih akkwistaw it-terran. Huwa qal li, qabel faqqghet il-pandemija, kienu jigu regolarment Malta, u kien fl-ahhar vizita taghhom li naddfu l-konkos. Huwa accetta li, ghal xi zmien, hallew toqghod fit-terran lil qariba

[4] Fol. 29
[5] Ara xiehda, 3.3.2023, fol.

taghhom, u li setghu kellmuha l-konvenuti. Qal ukoll li qatt ma kejjel il-post tieghu, bil-gnien inkluz.

4. L-attrici Carmen Roelse Mizzi kkonfermat il-verzjoni tal-fatti moghtija minn zewgha.[6]

5. In kontroezami[7], Carmen Roelse Mizzi xehdet li jigu regolarment Malta, u joqoghdu fil-post taghhom, diversi drabi fis-sena. Ikkonfermat li kienu krewh bi pjacir ghal zmien qasir lil terz. Ghall-bqija, hija ddikjarat li d-dikjarazzjonijiet taghha u ta' zewgha jirreplikaw il-pariri u l-fehmiet tal-avukat u tal-perit taghhom. Ma kinetx taf jekk it-terz intalbitx, jew tatx, il-kunsens biex il-haddiema tal-konvenuti jinzlu jaghmlu xoghol mill-fond taghhom.

6. L-attur nomine ressaq ukoll Relazzjoni *ex parte* tal-perit Mannie Galea[8]. Din hija datata 23 ta' Lulju 2021, u fiha jinghad li fuq it-terran 12, Triq Mikiel Abela, Qajjenza, Birzebbugia, kienu nbnew tlett sulari godda, skond il-permess ta' zvilupp numru PA/08043/19, li minnhom hemm aperturi u servizzi godda li jghaddu jew iharsu fuq il-bitha interna u l-bitha ta' wara fl-istess fond. Huwa ddikjara li s-sistema tad-drenagg li taqdi lil dan it-terran ma kinetx mahsuba li tircievi volum ta' drenagg minn tlett appartamenti godda. Iddikjara wkoll li hemm awtorizzat ukoll il-bini ta' appartament iehor f'sular oghla, bil-permess PA/06546/20, li ser ikompli jzid l-aperturi u s-servizzi li jinqdew bil-btiehi tal-fond tal-konjugi Roelse.

7. In kontroezami[9], il-perit Mannie Galea ddikjara car li ma rax kuntratti biex wasal ghall-konkluzjoni tieghu dwar l-aggravament ta' servitujiet ezistenti, u z-zieda ta' servitujiet godda. L-ezami li ghamel kien esklussivament tekniku. Dwar il-kwistjoni tal-katusi, il-perit qal li m'ghamilx ezamijiet teknici, imma mill-esperjenza tieghu seta'

[6] Ara affidavit, fol. 30
[7] Ara xiehda, 4.11.2022, fol. 100 *et seq.*
[8] Fol. 35
[9] Ara xiehda, 3.5.2023, fol. 76 (recte: 176) sa 82 (recte: 182)

jikkonkludi li sistema bhal dik in ezami ma tiflahx il-volum ta' tant appartamenti godda ghaliex ma kinetx disinjata ghalih.

8. L-attur nomine pprezenta wkoll kopja ta' tlett kopji ta' kuntratti[10], u cioe:

(i) kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-13 ta' Settembru 1982[11] li permezz tieghu Angelo Scicluna kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Teresa Scicluna *"porzjoni diviza ta' art fabrikabbli li qieghda Birzebbugia, formanti parti mill-art "Tal-Qajjenza", liema sit hu enumerat mija u dsatax (119) fuq pjanta annessa ma' kuntratt fl-atti Joseph Brincat tat-tmienja ta' Mejju elf disa' mija wiehed u tmenin tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka mija u disghin punt disgha tmienja metri kwadri (190.98 m.k.) u tnejn u tletin punt hamsa sebgha metri kwadri (32.57 m.k.) li ghandha tigi okkupata mit-triq"*[12]; filwaqt li kkonceda bl-istess titolu lil Anthony Azzopardi *"l-arja 'il fuq minn tnax-il filata gebel tal-fuq deskritt plot mija u dsatax (119) tal-art tal-Qajjenza limiti Birzebbugia" "kif ukoll area fil-pjan terran tal-kejl ta' cirka hdx-il metru kwadru (11 m.k) u konfinanti min-nofisnhar mat-triq imsemmija u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' Teresa Scicluna, liema area ta' 11 metri kwadri ghandha tigi uzata bhala front garden, entrata, tarag ghal arja akkwistata minn Anthony Azzopardi"*[13];

(ii) kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tad-9 ta' Mejju 1983[14], li permezz tieghu Angelo Scicluna biegh rispettivament lil Teresa Scicluna u lil Anthony Azzopardi d-drittijiet direttarji tieghu fuq ir-rispettivi porzjonijiet; u

(iii) kuntratt tan-Nutar Dottor Philip Said tal-21 ta' Marzu 1989[15] li permezz tieghu Theresa Scicluna bieghet lil Ian Arie van Tienhoven u martu Trudy Rita Arie van Tienhoven, it-terran "Regina Pacis", fi

---

[10] Ara kopja ttajpjata, fol. 95 (recte: 195) sa 104 (recte: 204)
[11] Fol. 37 *et seq.*
[12] Fol. 38
[13] Fol. 39
[14] Fol. 45 *et seq.*
[15] Fol. 48 *et seq.*

Triq il-Ballotra, Qajjenza, Birzebbugia, sottopost ghal mezzanin ta' terzi, bid-dritt li jzomm tank tal-ilma u *aerial* tat-television fuq il-bejt tal-mezzanin sovrappost, u li jaccedi ghalihom f'kaz ta' htiega ta' tiswijiet jew manutenzjoni. Dan l-ahhar trasferiment jippreceda l-akkwist mill-atturi Roelse tat-terran 12, Triq Mikiel Abela (ga Triq il-Ballottra), Qajjenza, Birzebbugia, bl-att tan-Nutar Dottor Andre Farrugia tal-10 ta' Awissu 2011, fejn inghad li dan it-terran huwa *"free from any real and/or personal rights in favour of persons or other property"* ghalkemm *"underlies third party property"*.[16]

9. Da parti taghhom, il-konvenuti pprezentaw ix-xiehda taghhom[17] u x-xiehda tal-awturi taghhom konjugi Azzopardi[18] bl-affidavits. Huma pprezentaw ukoll affidavit tal-perit *ex parte* John Demicoli[19].

10. Fix-xiehda taghhom, Anthony Azzopardi u Teresa Scicluna qalu li Teresa Scicluna tigi oht Doris Azzopardi, mart Anthony Azzopardi, u ghamlu riferenza ghall-kuntratti pubblikati min-Nutar Saydon fuq imsemmija li bih kienu akkwistaw porzjonijiet divizi ta' arja mill-porzjoni diviza ta' art numerata 119, Tal-Qajjenza, Birzebbugia. Huma qalu wkoll li, eventwalment, Teresa Scicluna bniet it-terran fuq l-arja taghha, u huma bnew il-mezzanin fuqu, u l-parapett u t-tromba tat-tarag b'access ghalih mit-triq fil-pjan terran. Skond huma, dejjem kellhom hsieb li jibnu sulari godda fuq l-arja taghhom u *"qbil bejnietna (jiena, marti u Teresa Scicluna)"*[20] li jifthu aperturi u jerigu galleriji godda fuq il-btiehi, jestendu s-servizzi komuni tad-drenagg, inizzlu l-katusa tal-ilma mill-oghal bejt ghal gol-bir u juzaw bejniethom il-bir li jinsab fil-parapett.

11. In kontroezami[21], Anthony Azzopardi qal li l-ftehim bejnu u Scicluna biex ikun jista' jibni s-sulari godda, bit-twieqi u l-galleriji

[16] Fol. 6 *et seq.*
[17] Fol. 65 sa 88, inkluz id-dokumenti annessi
[18] Fol. 59 sa 64
[19] Fol. 89 sa 99
[20] Fol. 60 u 63
[21] Ara xiehda, 26.1.2023, fol. 16 (recte: 116) *et seq.*

ghal fuq il-btiehi tat-terran, u bil-komunikazzjonijiet godda tas-servizzi mas-sistemi ezistenti jinsab fil-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta'. In ri-ezami, huwa ccara li dan il-ftehim iddeducih mill-fatt li xtara kollox minn tnax-il filata 'l fuq.

12. In kontroezami[22], Teresa Scicluna kienet aktar cara fis-sens li, skond hi, bil-kuntratt ta' bejniethom, hi kellha isfel u Azzopardi kellhom fuq, u hi ma' isfel biss kellha x'taqsam.

13. Fl-affidavit tieghu, il-konvenut Anthony Casaru ddikjara li l-konjugi Azzopardi jigu l-kunjati tieghu – udituri ta' martu – filwaqt li Theresa Scicluna hija zija materna taghha. Fi kliemu, *"Huma ftehmu li Teresa Scicluna kellha tizviluppa l-pjan t'isfel u l-genituri ta' marti kellhom jiehdu fuq bil-possibilita' li jibnu aktar sulari"*[23]. Huwa jinsisti li l-atturi Roelse m'ghandhom ebda dritt fuq l-arja tal-btiehi, ghaliex dawn kienu inkluzi fil-bejgh ta' Azzopardi, u mhux ta' Scicluna. Casaru ghamel riferenza ghal dizgwid li jaf li kien hemm bejn Roelse u Azzopardi, ghaliex Azzopardi ma accettawx li jippartecipaw f'oggezzjonijiet li Roelse riedu jaghmlu ghal zvilupp adjacenti minn terzi. Eventwalment, Roelse oggezzjonaw ukoll ghall-izvilupp taghhom. Huwa qal ukoll li, meta kien ser jibda l-izvilupp, Roelse krew ghall-ewwel darba t-terran taghhom ghal ftit zmien; pero' l-konvenuti hadu hsieb li ma jaghmlux hsara u jdejqu lanqas possibbli lill-okkupant tat-terran. Fejn kien mehtieg, jew intalbu, qal li naddfulhom u sewwewlhom. Roelse kienu ghamlu wkoll mandat ta' inibizzjoni kontra taghhom, li pero' gie michud.

14. Din il-verzjoni tal-fatti hija konfermata bl-affidavit ta' Marcelle Casaru.

15. Il-konvenuti pprezentaw il-kontenut ta' oggezzjoni[24], bazata fuq pretensjonijiet ta' dritt civili, li Roelse pprezentaw lill-Awtorita' tal-Ippjanar fil-kors tal-kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni tal-

[22] Ara xiehda, 26.1.2023, fol. 19 (recte: 119) *et seq.*
[23] Fol. 65
[24] Fol. 82

konvenuti ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp ghall-appartamenti godda fl-2019.

16. Fir-Relazzjoni[25] tieghu, il-perit Demicoli nkarigat mill-konvenuti ccara li l-bini tal-konvenuti jikkonsisti fl-ewwel appartament, li qabel kien mezzanin, zewg appartamenti fuqhom (wiehed minnhom *duplex*), u *duplex penthouse* – b'hekk zdiedu tlett appartamenti godda u mhux erbgha. Huwa esprima l-fehma li l-katusi tal-erba' pulzieri huma wiesa' bizzejjed biex jircievu l-ilma hazin minn dawn il-fondi tal-konvenuti. Kwantu ghall-ilma tax-xita, il-Perit Demicoli rrapporta li minn dejjem kien hemm zewg sistemi ta' katusi fis-sit, wiehed ghad-drenagg u l-ohra ghall-ilma tax-xita, u din is-separazzjoni mhux biss inzammet, imma zdiedet sistema ohra biex tircievi l-ilma tax-xita mill-fondi l-godda, bir-rizultat ukoll li l-volum tal-ilma tax-xita li jasal fis-sistema pre-ezistenti naqas u mhux zdied.

17. Il-konvenuti ressqu b'xhud taghhom lir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar[26]. Huwa pprezenta ritratti mill-ajru li juru s-sit, fuq medda ta' snin bejn 1978 u 2018[27]; l-applikazzjoni ta' zvilupp numru PA/08043/19 u l-permess relattiv[28]; *commencement notice* ghar-rigward tal-istess zvilupp[29]; u applikazzjoni numru PA06546/20 u l-permess relattiv[30]. Aktar tard, huwa vverifika li oggezzjoni mill-atturi Roelse kienet saret biss ghall-applikazzjoni numru PA8043/19[31].

18. Il-konvenuti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil Doris Azzopardi[32]. Hija ddikjarat li Teresa Scicluna hija ohtha, u Angelo Scicluna huhom, li minghandu xtraw il-proprjeta' maqsuma. Fi kliemha, *"Il-ftehim kien illi ohti tiehu mit-tnax-il filata 'l isfel kollu fil-plot*

[25] Fol. 90 sa 99
[26] Ara xiehda ta' Ian Galea, 3.5.2023, fol. 30 (recte: 130) *et seq.*
[27] Fol. 34 (recte: 134) sa 44 (recte: 144)
[28] Fol. 45 (recte: 145) sa 58 (recte: 158)
[29] Fol. 59 (recte: 159) sa 62 (recte: 162)
[30] Fol. 63 (recte: 163) sa 75 (recte: 175)
[31] Fol. 90 (recte: 190)
[32] Ara xiehda, 27.9.2023, fol. 106 sa 115 (recte: 206 sa 215)

kollu, u jiena niehu mit-tnax-il filata 'l fuq kollu, quddiem u wara, jigifieri taghna kollu dak".[33] Hija kompliet tghid *"n-nutar qalli tista' tibni sas-sema kollu tieghek, hekk qalli dak il-kliem, l-ahhar kliem illi qalli"*[34]. Ghad-domanda ghalxhiex ma jissemma xejn dwar twieqi u galleriji fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, Azzopardi wiegbet li *"Taghna f'taghna hux, naghmlu li rridu speci".*[35] Mistoqsija in kontroezami dwar il-btiehi tat-terran, hija kkonfermat li jezisti u qalet li ma bnietx flok is-sigar taghhom ghax hemm mhux taghha, u lanqas saqqfet fuqhom, ghax inkella taghlqilhom l-arja.

19. Fl-ahharnett, il-konvenuti pprezentaw kopja ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia fl-14 ta' Marzu 2019[36] li permezz teighu il-konjugi Azzopardi taw b'donazzjoni lill-konvenuta l-arja tal-mezzanin originarjament akkwistat minnhom minghand Angelo Scicluna.

Ikkunsidrat ukoll li:

20. Preliminarjament, u sabiex tkun tista' tghaddi immedjatament ghall-qofol ta' din il-vertenza, il-Qorti ser tichad l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenuti, fuq nuqqas ta' bazi legali u fattwali, anke ghaliex fis-sottomissjonijiet tal-konvenuti, din id-difiza ma regax sar accenn ghaliha. Il-Qorti tifhem, kif issottometta l-attur nomine[37], li dak li kellu jithallas thallas, u f'kull kaz tqis li nuqqas ta' hlas ta' spejjez bhal dawk ma jikkostitwixxu ebda impediment[38], skond il-ligi tal-procedura, ghall-prosegwiment tal-azzjoni.

---

[33] Fol. 109 (recte: 209)
[34] Fol. 111 (recte: 211)
[35] Ibid.
[36] Fol. 102 (recte: 202) *et seq.*
[37] Para. 13, fol. 120 (recte: 220)
[38] Ara art. 907, Kap. 12 u interpretazzjoni ricenti tieghu fis-sentenza **Moira-Ann Kuijt et vs Mario Said et**, Prim'Awla (DC), 6.5.2024

Ikkunsidrat ukoll li:

21. L-aktar pronunzjament ricenti tal-Qorti tal-Appell li sabet din il-Qorti dwar l-azzjoni prosegwita f'dan il-kaz jinsab fis-sentenza **John Mary Muscat pro et noe vs Avv. Dr. Simon Galea Testaferrata et**[39] fejn, b'konformita' shiha ma' gurisprudenza anterjuri bazata fuq id-dottrina kontinentali, kien mfisser dan:

> 12. L-azzjoni attriċi hija dik negatorja. L-għan tal-azzjoni li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellati huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għas-servitù … Din l-azzjoni hija ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù, u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara f'dan issens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Mangion et v. Paul Vassallo et** u dik fl-ismijiet **Giovanna Camilleri v. Lorenza Micallef et** deċiża fis-17 ta' Marzu, 2021).
>
> 13. Madankollu, kif jispjega l-awtur **Francesco Ricci**, fl-opra tiegħu *Corso Teorico Pratico di Diritto Civile* (Torino ed.1886 vol.II p.473):
>
> «L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsì far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù…….» (enfasi ta' din il-Qorti).
>
> 14. Fuq l-istess linja ta' ħsieb hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2012, fil-kawża fl-ismijiet **Paulmid Developments Limited et v. Joseph Farrugia et**:
>
> «27. Kuntrarjament għal dak li targumenta s-soċjetà attriċi appellanti, azzjoni negatorja mhux biss tispetta lis-sid, iżda

[39] Rik. Gur. Nru. 1199/18/1TA, deciza 30.7.2024

għandha wkoll tiġi eżerċitata kontra s-sid tal-immobbli li jkun qed jippretendi li l-proprjetà tiegħu tgawdi xi servitù.»[40]

22. F'dan il-kaz, ix-xenarju li ghandha quddiemha l-Qorti, kif dedott minnha mit-titoli rispettivi tal-kontendenti, safejn jinsabu ezibiti fl-atti, huwa s-segwenti:

(i) l-atturi ghandhom bi proprjeta' l-arja shiha tat-terran taghhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu, bla limitu ta' fond, u sa gholi ta' tnax-il filata mil-livell tat-triq – sfortuntament, ma kienitx prezentata pjanta jew ritratti tal-ambjenti differenti, partikolarment tal-bitha u l-gnien li jissemmew. L-ahjar prova li ghandha tal-kejl huwa dak dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist tal-awtrici tal-atturi, li jaqra *cirka mija u disghin punt disgha tmienja metri kwadri (190.98 m.k.) u tnejn u tletin punt hamsa sebgha metri kwadri (32.57 m.k.) li ghandha tigi okkupata mit-triq"*[41], *"free from any real and/or personal rights in favour of persons or other property"* ghalkemm *"underlies third party property"*[42]*;*

(ii) il-konvenuta Marcelle Casaru' ghandha bi proprjeta' *"l-arja tal-maisonette bin-numru ufficcjali erbghatax (14) u li jgib l-isem 'Regina Maris', fi Triq Mikiel Abela, gewwa l-Qajjenza, fil-limiti ta' Birzebbugia, liema arja ghandha l-kejl superficjali ta' circa mija u erbgha u sittin metri kwadri (154 m.k.)"*[43] – anke f'dan ir-rigward, sfortunatament, ma kienitx prezentata fl-atti kopja shiha ta' dan l-akkwist, u b'mod partikolari tirrizulta nieqasa l-pjanta markata "A" u annessa mal-istess att;

(iii) terzi, genituri tal-konvenuta Casaru', huma s-sidien tal-appezzament ta' arja li jigi fuq l-arja shiha tal-atturi u taht l-arja akkwistatha mill-konvenuta, minn quddiem sa wara, u allura bl-istess kejl u konfigurazzjoni tal-arja tal-atturi.

---

[40] Ara wkoll b'ezempju anterjuri, Appell, Rik. Gur. Nru. 1135/15/1AF, **Joseph Micallef et vs Michael Micallef et**, 18.6.2024, para. 47 u s-sentenzi hemm citati
[41] Fol. 38
[42] Ara att tan-Nutar Dottor Andre Farrugia tal-10 ta' Awissu 2011, fol. 6 *et seq.*
[43] Il-kejl fi kliem u numri mhux ekwivalenti

23. Minn dan l-apprezzament tat-titoli rispettivi tal-partijiet, din il-Qorti tissenjala mill-ewwel li:

(i) hemm diskrepanza notevoli fil-kejl tal-arja, bejn dik akkwistata mill-atturi – u ghalhekk ukoll mill-awturi tal-konvenuta – u dik effettivament akkwistata mill-konvenuta Marcelle Casaru', li tehodha kif tehodha (skond il-kejl fi kliem, jew il-kejl f'numri fl-akkwist taghhom[44]), hija ferm anqas[45] minn dik tal-atturi, u tal-awturi tal-konvenuti;

(ii) anke kieku, ghall-grazzja tal-argument, il-konvenuta akkwistat minghand il-genituri taghha l-arja shiha ta' fuq it-terran tal-atturi, mil-livell tas-saqaf tal-mezzanin 14, 'Regina Maris', Triq Mikiel Abela, Qajjenza, Birzebbugia, 'il fuq, dan l-appezzament ta' arja ma jestendix *usque ad coelom ed ad inferos* imma jigi sovrastanti arja u art proprjeta' tal-atturi (u tal-genituri taghha).

24. F'dan il-kwadru, tenut kont tan-natura tal-azzjoni tentata mill-atturi, u l-linja difensjonali mehuda mill-konvenuti partikolarment fis-sottomissjonijiet taghhom, din il-Qorti thoss li ghandha tissenjala wkoll is-segwenti:

(i) il-jedd ta' servitu' huwa mfisser fil-ligi kif gej:

> **400.** (1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.
> (2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti.

[44] Fol. 102 (recte: 202)
[45] Kwazi 20%

(ii) ghalkemm mhux imfisser b'mod specifiku, il-ligi tiddeskrivi l-*"hajt divizorju"* bhala *"[i]l-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra"* (**art. 407**, Kodici Civili).

25. Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuti li l-hajt ta' wara tal-appartamenti li bnew fl-arja li l-konvenuta akkwistat minghand il-genituri taghha mhuwiex hajt divizorju. Kif jidher mill-*elevation drawings* inkluzi fir-Relazzjoni *ex parte* tal-perit Demicoli inkarigat mill-konvenuti, il-hajt ta' wara li mieghu intrabtu l-galleriji fis-sulari l-godda huwa estensjoni vertikali tal-hajt li, fil-pjan terran, jifred il-bini tal-atturi mill-bitha jew gnien taghhom fil-livell taghhom, u li ghalhekk jifred il-proprjetajiet rispettivi f'livelli differenti. Bl-istess mod, ghalkemm ma tirrizultax cara mill-pjanti pprezentati, il-hitan li jdawwru l-bitha interna tal-atturi gew estizi vertikalment mill-konvenuti fis-sulari l-godda li zviluppaw, u ghalhekk dawn ukoll jifirdu l-proprjetajiet rispettivi fil-livelli differenti u jikkostitwixxu hitan divizorji. F'dan il-kuntest, l-argument zviluppat fit-tul mill-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom li, ladarba l-arja shiha sovrapposta ghat-terran bil-btiehi u/jew gnien tieghu ma tappartjenix lis-sid tat-terran, allura l-hitan fejn infethu t-twieqi godda, u fejn inbnew il-galleriji mizjuda, fil-livelli sovrapposti ghat-terran, mhuwiex hajt divizorju ghall-finijiet tal-ligi dwar servitujiet, huwa legalment zbaljat.

26. Din l-interpretazzjoni trid titqies ukoll fil-kuntest tar-rizultanza li, bil-konfigurazzjoni tal-bini li ghamlu l-konvenuti, l-aperturi u l-galleriji l-godda li ziedu fis-sulari l-godda ma jharsux biss, u esklussivament, fl-arja – fil-veru sens tal-kelma – li tappartjeni lill-konvenuta Casaru' jew lill-genituri taghha, imma jharsu wkoll ghal fuq l-arja fil-pjan terran, tal-ispazji miftuha li jiffurmaw parti mill-bini tal-atturi. Sfortunatament, din ir-rizultanza krucjali thalliet ghal kollox barra mill-argumenti mressqa mill-konvenuti, u din il-Qorti jidhrilha li ghandha importanza kardinali ghar-rizoluzzjoni ta' din il-vertenza. Il-kuntratt tal-akkwist tal-awturi tal-konvenuta wkoll ma jipprovdi xejn dwar l-implikazzjonijiet legali ta' din is-sitwazzjoni, u in kwantu din hija l-isfera ta' drittijiet reali, kwalunkwe

arrangament li seta' kien hemm verbalment bejn l-awturi rispettivi mhuwiex sufficjenti.

27. Ironikament, dawn l-implikazzjonijiet irrikonoxxiethom b'mod indirett omm il-konvenuta Doris Azzopardi fil-kontroezami taghha:

Dr Felice	*Issa, ara nghidx sew illi ta' taht, ta' tahtek tas-sur Walter Roelse, ghandhom bitha.*
Xhud	*Iva ghandhom bitha mela.*
Dr Felice	*Allura inti ghalfejn ma bnejtx fuq is-sigar taghhom sinjura?*
Xhud	*Nibni fuq is-sigar kif jista' jkun? Mela tista' tibni?*
Dr Felice	*Ma tistax tibni, allura ghalfejn ma saqqaftx fuq il-bitha interna taghhom?*
Xhud	***Issaqqaf umbaghad taghlqilhom l-arja heq***[46]

28. Ghaldaqstant, filwaqt li jidhrilha li s-servitujiet legali stipulati fl-**art. 425** u **443** tal-Kodici Civili, li jimpedixxu l-ftuh ta' twieqi fil-hitan divizorji, u l-formazzjoni ta' aperturi u galleriji f'distanzi ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju, japplikaw ukoll f'dan il-kaz, ghar-rigward tal-hitan li jifirdu spazji appartenenti lil sidien differenti, anke jekk dawk l-ispazji jinsabu f'livelli differenti, din il-Qorti ticcara li, f'dan il-kaz, l-impediment legali li ghandhom il-konvenuti, u konsegwentement il-jedd korrispondenti li ghandhom l-atturi, mhuwiex li ma jsir xejn fl-arja tal-btiehi, ghaliex din ma tappartjenix lill-atturi 'il fuq minn 12-il filata mil-livell tat-triq, imma li ma jsir xejn f'dik l-arja sovrapposta li

[46] Enfasi tal-Qorti

zzid mal-piz ezistenti, jew tohloq piz gdid, fuq dawk l-ispazji appartenenenti lill-atturi. M'hemmx dubju li twieqi u galleriji godda ghal fuq spazju miftuh ta' haddiehor joholqu introspezzjoni, fil-fatt jew potenzjali, u li ghalhekk huma ta' piz zejjed fuq il-proprjeta' sottostanti. Dan irrikonoxxietu incidentalment il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Angelo Galea et vs John Micallef**[47] citata mill-atturi, u kkonfermatu l-istess Qorti fil-kaz **Enoch Buhagiar vs Joseph Mallia**[48] ukoll citat minnhom, u aktar ricenti, fil-kaz ga citat **Joseph Micallef et vs Michael Micallef et**[49] fejn inghad li *"fil-kawża fl-ismijiet **Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia** ngħad: "Illi … sid ta' post għandu jedd igawdi ħwejġu bla ndħil u mingħajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-ġirien tiegħu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx ħoloq jew ippermetta servitù favur l-ogħla post"*.

29. Bhala servitujiet apparenti u kontinwa[50], twieqi u galleriji jistghu jinholqu mill-bniedem biss biss bit-titolu, preskrizzjoni jew destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi[51]. Ma tressqet ebda prova ta' kostituzzjoni bhal dik, anzi t-titolu tal-atturi jghid li t-terran taghhom huwa hieles minn servitujiet. Ghalhekk, tal-anqas fir-rigward tat-twieqi u l-galleriji li zdiedu ricentement, wara l-akkwist tal-atturi, dawn ghandhom ragun jippretendu li l-fond taghhom mhuwiex soggett ghall-pizijiet mizjuda b'dawk it-twieqi u l-galleriji. Dawk il-pizijiet, fil-kaz in ezami, jikkostitwixxu *"uzu ipprojbit bil-ligi"* li jirrestringi l-ezercizzju tal-proprjeta' skond kif imfisser fl-**art. 320** tal-Kodici Civili.

30. Kwantu, imbaghad, ghaz-zieda fil-piz impost fuq il-katusi tal-ilma tax-xita u d-drenagg, li jirrizulta li huma komuni bejn il-fondi mibnija originarjament, fil-pjan terran, u fis-sular sovrappost, huwa minnu li l-ligi holqot servitu' legali ta' utilita' pubblika[52] bl-**art. 104** tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta):

---

[47] Appell, 11.6.1971
[48] Appell, 5.10.1998
[49] 1135/15/1AF, *supra*
[50] **Art. 455, Kod. Civ.**
[51] **Art. 457, Kod. Civ.**
[52] **Art. 402(1), Kod. Civ.**

104. (1) Is-sid ta′ dar, li minnha l-materjal illi jmur fil-loki jew f′sink, jew f′kanali oħra ta′ ilma maħmuġ, jibqa′ sejjer fid-drenaġġ pubbliku jew fil-fossa minn ġewwa kanali magħmulin jew imqegħdin taħt dar oħra, għandu, meta fil-fehma tal-awtorità sanitarja hija ħaġa li tista′ ssir, jeħles lil din id-dar minn din isservitù billi jagħmel kanali oħra li jieħdu l-materjal maħmuġ direttament f′dak id-drenaġġ jew fossa; u meta d-djar ma jkunux ta′ sid wieħed, l-ispiża totali għandha titqassam bejn is-sidien taddjar f′ishma li, f′kull każ, jiġu stabbiliti mill-qorti.

(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. [53]

(3) Is-sid jew id-detentur ta′ dar għandu wkoll iħalli illi lventilaturi ta′ dar qrib jiġu mwaħħlin mal-ħitan tad-dar tiegħu, sabiex dawk il-ventilaturi jista′ jkollhom il-għoli illi l-awtorità sanitarja jidhrilha meħtieġ.

(4) Fil-każijiet kollha, il-kanali, il-katusi, jew il-ventilaturi għandhom isiru jew jitqiegħdu b′mod illi jkunu tal-anqas xkiel għal min joqgħod fid-dar, jew f′parti tad-dar, illi fiha jkunu saru jew tqiegħdu, u tal-anqas ħsara lid-dar jew lil dik il-parti tad-dar.

(5) Meta l-kanali, il-katusi jew il-ventilaturi msemmijin hawn fuq, ma jnaqqsux il-valur tad-dar jew ta′ dik il-parti tad-dar li fiha jkunu saru jew tqiegħdu, ma jkunx hemm lok għall-ħlas ta′ danni ħlief għal dawk it-tiswijiet li jkunu

[53] Enfasi ta’ din il-Qorti

jinħtieġu minħabba t-tqegħid ta' dawk il-kanali, katusi jew ventilaturi:

Iżda l-fatt biss li tkun ġiet maħluqa servitù taħt dan lartikolu ma jagħti jedd għall-ebda indennizz.

(6) Is-sid jew detentur ma jista' f'ebda każ jitlob li jitwaqqfu xxogħlijiet hawn fuq imsemmija, minħabba l-jedd li jista' jkollu għal xi indennizz.

31. F'dan ir-rigward, il-konvenuti ghandhom ragun jargumentaw li l-fond tal-atturi huwa legalment obbligat, bil-ligi fl-interess pubbliku, li jippermetti l-moghdija ta' katusi mill-fondi godda fis-sulari godda biex dawn ikollhom komunikazzjoni diretta mas-sistema pubblika tad-drenagg. Pero' mhumiex korretti fis-sottomissjoni taghhom li din is-servitu' legali taghtihom il-jedd jikkomunikaw direttament mal-katusi ezistenti fis-sistema komuni li taqdi liz-zewg fondi originali, bin-numri 12 u 14, fi Triq Mikiel Abela, Qajjenza, Birzebbugia. Dik l-interpretazzjoni tkun tfisser li, oltre l-piz li jhallu li jghaddu mill-fond taghhom il-katusi mehtiega biex jghaqqdu l-appartamenti l-godda mas-sistema pubblika, l-atturi huma obbligati li jippermettu li l-katusi li jaqdu lilhom prezentement jircievu fihom ukoll l-ilma, hazin jew tajjeb, li issa ser ikun gej minn dawn il-fondi l-godda, u li qabel ma kienx jigi. Dan il-piz addizzjonali ma jissemma' mkien fil-ligi – id-disposizzjoni appena citata timponi fuq l-atturi l-obbligu biss li *"jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku"*.

32. Huwa proprju dan li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza citata mill-konvenuti **Joseph Attard et vs Joseph Bonnici et**[54], u din il-Qorti ser ticcita l-bran rilevanti a skans ta' kull ekwivoku:

[54] Rik. Gur. Nru. 701/10/1RGM, Appell, 26.10.2022

37. Jiġi enfasiżżat li l-kundizzjoni 2(c) tagħmilha ċara li "…l-katusi taddranaġġ u tal-ilma (li) għandhom jibqgħu komuni għaż-żewġ fondi." Din il-Qorti tqis li l-kunsiderazzjonijiet magħmula minnha taħt dan l-aggravju fir-rigward tat-twieqi għandhom japplikaw ukoll fir-rigward tal-katusi, fis-sens li **l-katusi għandhom ikunu komuni għat-terran u l-mezzanin biss. L-obbligu tal-attur hu li jħalli li jsir xogħol min-naħa ta' fuq biex il-konvenuti jqabbdu mad-drenaġġ u mhux li jqabbdu mal-katusa komuni bejniethom u l-konvenuti. Dan jinkludi d-dritt li jniżżlu katusa li jgħaqqdu mad-drenaġġ komuni.**[55]

38. B'referenza għall-ġurisprudenza relattiva [5 John Farrugia et v. Noel Chetcuti et (P.A. 26.01.2018, 632/01/TA) Mhux appellata], l-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Liġijiet ta' Malta (Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija) jipprovdi li "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". Minn tali dispożizzjoni jsegwi li anke l-liġi stess, timponi fuq ilfond sottostanti din l-ispeċi ta' servitu` legali.

33. Ghalhekk, safejn il-konvenuti nizzlu sistema gdida ta' katusi ghall-ilma tax-xita mill-fond tal-atturi, din ghandha tibqa', filwaqt li kull komunikazzjoni mizjuda minnhom mal-katusi tad-drenagg li originarjament kienu jaqdu lit-terran tal-atturi, u lill-mezzanin sovrappost, ghandhom jitnehhew, filwaqt li l-atturi ghandhom jippermettu li jigu mghoddija mill-fond taghhom il-katusi mehtiega biex il-komunikazzjonijiet il-godda mill-appartamenti mizjuda jitqabbdu mas-sistema tad-drenagg pubbliku.

34. Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' biss it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti safejn kompatibbli ma' dawk hawn deciz u tichadha ghall-bqija, u

[55] Enfasi ta' din il-Qorti

tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa minnhom, tilqa' t-talbiet attrici, u tipprefiggi terminu perentorju ta' sitt (6) xhur minn meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat ghall-finijiet tat-tieni talba, filwaqt li tahtar lill-perit arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex tissorvelja x-xoghlijiet bi' spejjez a karigu tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur