QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 3 ta' Ottubru, 2024.

Numru 1

Rikors numru 176/12/1 RGM

Anthony u Filomena *sive* Phyllis konjuġi Sciberras

v.

Angelo u Connie konjuġi D'Amato, u b'sentenza tal-14 ta' Ġunju 2017 ġew kjamati in kawża Lucienne Borg xebba D'Amato u Edric Borg

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli: (i) wieħed imressaq mill-imsejħin fil-kawża Edric u Lucienne konjuġi Borg; u (ii) l-ieħor imressaq mill-konvenuti Angelo u Connie miżżewġin D'Amato minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 2020, li laqgħet it-

talbiet tal-atturi billi ddikjarat li l-konvenuti tellgħu bini fil-proprjetà tagħhom li bih naqqsu t-tgawdija tas-servitù tad-dawl li l-fond tal-atturi jgawdi fuq il-fondi tal-imħarrkin u kkundannat lill-konvenuti u lill-imsejħin fil-kawża jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-20 ta' Frar, 2012, l-atturi fissru li huma s-sidien tal-fond numru 307, fi Triq l-Isqof Caruana, Ħaż-Żebbuġ, liema fond jiġi fuq garaxx proprjetà tal-konvenuti, u jservi bħala r-residenza tagħhom.

3. L-atturi jfissru kif dan il-fond tagħhom kien ġie mibni mill-konvenut Angelo D'Amato, fuq parti ta' art li kienet kollha proprjetà tiegħu stess u li dan il-fond hekk mibni kellu żewġt itwieqi li minn wara jagħtu għal fuq parti tal-art tal-konvenuti li ma kinitx żviluppata.

4. Huma jfissru wkoll li madwar is-sena 1995, il-konvenuti bnew blokk ta' bini fuq dik il-parti li kien fadal tal-imsemmija art, liema bini llum għandu l-isem ta' 'Vent d'Être', fi Triq Ġużè Abela, Ħaż-Żebbuġ, iżda l-konvenut naqas milli jħares id-distanza legali bejn iż-żewġ binjiet u fetaħ għadd ta' twieqi li jagħtu direttament għal fuq il-fond tagħhom, kif ukoll naqas milli jtella' ħajt diviżorju bejn dawn l-istess proprjetajiet, hekk kif mitlub mil-liġi.

5. L-atturi jsostnu li b'konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet qegħdin jiġu ppreġudikati b'mod gravi l-interessi tagħhom, hekk kif qegħdin ta' kuljum iġarrbu introspezzjoni fil-fond proprjetà tagħhom, kif ukoll inħolqot servitù ta' aperturi fil-konfront tal-fond tagħhom, liema servitù hija illegali u l-konvenuti m'għandhomx jedd għaliha.

6. Dan kollu wassal lill-atturi sabiex fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi l-fond tal-konvenuti għandu diversi aperturi u xogħlijiet oħra ta' natura abbużiva fil-konfront tal-fond tal-atturi, u konsegwentement ukoll leżiva tad-drittijiet proprjetarji tal-esponenti;*
>
> *2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali neċessarji sabiex jeliminaw l-inkonvenjent soffert mill-esponenti minħabba n-nuqqasijiet serji fil-kostruzzjoni tal-fond tal-istess konvenuti, fosthom, imma mhux limitatament, billi jiġu ordnati jirretroċedu għad-distanza regolamentari u billi jagħlqu d-diversi aperturi kawża tal-introspezzjoni sofferta mill-esponenti, u dana taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi;*
>
> *3. Tawtorizza lill-esponenti li, f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali lilhom ordnati, huma jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi u dana a spejjeż tal-konvenuti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti inġunti minn issa għas-subizzjoni.»*

7. Il-konvenuti wieġbu għal dan ir-rikors maħluf fit-12 ta' April, 2012 u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Preliminarjament, illi l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontradittturi billi huma mhux proprjetarji tal-fond "Vent d'Être", Triq Ġużè Abela, Ħaż-Żebbuġ.*

> *2. Illi l-binja li kienu tellgħu l-intimati u t-twieqi fl-istess binja huma f'distanzi legali u sanitarji u skont il-permessi tal-MEPA (dak iż-żmien Planning Authority) u għalhekk mhux illegali jew abbużivi.*
>
> *3. Huma l-istess konvenuti illi għandhom propjetà tagħhom gravata b'servitù u t-talba tar-rikorrenti tammonta għall-aggravazzjoni tal-istess servitù – liema talba għalhekk tmur kontra l-Liġi.»*

8. Flimkien mar-risposta maħlufa, il-konvenuti miżżewġin D'Amato ressqu wkoll kontrotalba li permezz tagħha jingħad minnhom li, huma sidien ta' fond terran (bla numru u bla isem) fi Triq Ġużè Abela, Ħaż-Żebbuġ, liema fond għandu bitħa u l-arja rispettiva tiegħu. Ifissru kif għal fuq dina l-bitħa, hemm jagħtu twieqi mill-fond tal-atturi – liema twieqi nfetħu meta l-konvenuti kienu proprjetarji tal-art kollha, kemm fuq dik il-parti fejn inbniet il-binja, illum proprjetà tal-atturi, u kemm fuq il-parti tal-art li tiġi fuq wara ta' din il-binja.

9. Il-konvenuti rikonvenzjonanti fissru li fis-snin reċenti, l-atturi illegalment u abbużivament qegħdu: (a) ħadid quddiem it-twieqi, liema ħadid jisporġi madwar pied 'il barra fl-arja proprjetà tagħhom; (b) minn ġol-ħajt diviżorju ħarġu jisporġu ġol-istess arja tal-bitħa, proprjetà tagħhom, kanna tal-ilma u katusa tad-drenaġġ mill-kċina tal-atturi; u (ċ) *wires*;

10. Jingħad ukoll mill-konvenuti rikonvenzjonanti li l-atturi għandhom il-ħajt li jaqsam il-bejt tagħhom, mill-arja fuq il-bitħa proprjetà tal-konvenuti, li huwa inqas minn metru u tmenin ċentimetru.

11. Jgħidu li għalkemm l-atturi ġew interpellati kemm verbalment u kemm permezz ta' ittra, sabiex ireġġgħu lura l-ħadid sporġut quddiem it-twieqi, il-kanna tal-ilma, il-katusa tad-drenaġġ u l-*wires* sporġuti mill-ħajt diviżorju fl-arja tagħhom, dawn baqgħu inadempjenti u kellha ssir din il-kawża, fejn il-konvenuti rikonvenzjonanti talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:

> *«1. Tiddikjara illi l-ħadid quddiem it-twieqi tal-fond tar-rikorrenti kif ukoll kanna tal-ilma u katusa tad-drenaġġ mill-kċina tal-fond tar-rikorrenti u 'wires' magħmula mill-istess rikorrenti jinvadu l-arja proprjetà tal-intimati u għalhekk huma illegali u abbużivi;*
>
> *2. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġġi din il-Qorti, jneħħu l-istess ħadid, kanna tal-ilma, katusa tad-drenaġġ u 'wires' minn ġol-arja proprjetà tal-intimati;*
>
> *3. Tikkundanna lir-rikorrenti sabiex fl-istess żmien jgħollu a spejjeż tagħhom il-ħajt diviżorju li jifred il-bejt mill-proprjetà tal-intimati sa metru u tmenin ċentimetru a tenur tal-Art. 427 tal-Kodiċi Ċivili; u*
>
> *4. Tawtorizza lill-esponenti li f'każ li r-rikorrenti jonqsu milli jneħħu Ħadid, kanna, katusa u wires u/jew jonqsu li jgħollu l-ħajt diviżorju sal-għoli stabbilit mil-Liġi fit-terminu prefiss, jagħmlu x-xogħol ordnat mill-Qorti u dana a spejjeż tal-istess rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.»*

12. Rat ir-risposta maħlufa tal-atturi rikonvenzjonati Anthony u Phyllis miżżewġin Sciberras għall-kontrotalba, ippreżentata fil-11 ta' Ġunju, 2012, fejn fiha ngħad kif ġej:

> *« 1. Illi it-talbiet rikonvenjonali tal-konvenuti huma nulli stante li tali kontrotalba ma hijiex konnessa mat-talba attriċi, kif irid l-Artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talbiet rikonvenzjonali huma wkoll nulli peress li ma humiex preċeduti bid-dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 156(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi, bla preġudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi a bażi tal-att tal-akwist tal-esponenti huma għandhom kull dritt li jqabbdu d-drenaġġ tagħhom mas-sistema tad-drenaġġ tal-fond sottopost, propjetà tal-konvenuti, liema sistema tinsab fil-bitħa tal-fond tal-konvenuti rikonvenzjonanti;

5. Illi l-ħadid quddiem it-twieqi saru mill-esponenti sabiex jipproteġu l-propjetà tagħhom u dana b'konsegwenza tal-kostruzzjoni illegali tal-fond tal-konvenuti li l-esponenti qegħdin, permezz tat-talba prinċipali tagħhom, jitolbu lill-Qorti tordna lir-rikonvenjonanti sabiex jirregolaw il-qagħda tiegħu skont il-liġi;

6. Illi b'referenza għat-tielet talba rikonvenzjonali dwar l-għoli tal-opramorta l-esponenti jeċċepixxu illi l-għoli tiegħu huwa skont kif ġie kostruwit mill-istess atturi u tħalla f'dik l-istess pożizzjoni;

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.»

13. Wara li permezz tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Ġunju, 2017, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat *ex officio* li jissejħu fil-kawża Lucienne Borg xebba D'Amato u Edric Borg, dawn ressqu r-risposta maħlufa tagħhom, li permezz tagħha ġie eċċepit:

«1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-esponenti qatt ma wettqu dak li qiegħed jiġi allegat mir-rikorrenti u għaliex il-fond proprjetà tagħhom huwa mibni skont il-permessi u l-liġijiet sanitarji hekk kif diġà ġie ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

2. Illi fil-mument li l-esponenti akkwistaw il-proprjetà tagħhom (permezz tal-kuntratt datat 3 ta' Awwissu 2000 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja), l-imsemmija proprjetà kienet diġà fiżikament fl-istess stat li tinsab bih illum u kienet ilha hekk mibnija mis-sena 1995;

3. Illi l-esponenti ċertament illi akkwistaw il-proprjetà tagħhom in buona fede u qabel ma ġew ikkjamati in kawża minn din l-Onorabbli Qorti, (ċjoè aktar minn sbatax-il sena wara l-akkwist tagħhom tal-imsemmija

proprjetà u tnejn u għoxrin sena wara li din inbniet) huma qatt ma ġew interpellati mir-Rikorrenti bl-ebda mod;

4. Illi għar-raġunijiet suesposti huma m'għandhom jiġu ordnati jwettqu l-ebda xogħlijiet rimedjali għaliex dawn ċertament illi ser ikunu ta' preġudizzju kbir għalihom peress li dan inter alia jkun ifisser deprezzament qawwi fil-valur tal-proprjetà tagħhom oltre l-inkonvenjent kbir sakemm isiru dawn ix-xogħlijiet, meta huma qatt ma wettqu xejn minn dak li qiegħed jiġi allegat minnhom u hekk kif del resto diġà ġie ppruvat f'din il-kawża;

5. Illi r-rikorrenti għandhom iressqu prova illi l-proprjetà tagħhom tinsab mibnija skont il-liġi u skont il-permessi tal-Awtoritajiet konċernati;

6. Salv risposti ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.»

14. Permezz ta' nota tal-14 ta' Jannar, 2020, l-imsejħin fil-kawża ressqu wkoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**.

15. L-Ewwel Qorti qatgħet it-talbiet attriċi permezz tas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2020, fis-sens illi:

«Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti u mill-kjamati in kawża;

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi l-fondi tal-imħarrkin naqqsu t-tgawdija tas-servitù tad-dawl li l-fond tal-atturi jgawdi fuq il-fondi tal-imħarrkin u konsegwentement huma leżivi tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi;

2. Tilqa' t-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti u lill-kjamati in kawża sabiex fi żmien tliet xhur mil-lum, bi spejjeż in solidum tagħhom, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex ireġġgħu lura l-bini li sar fil-ġid tagħhom b'mod li tinżamm distanza ta' mhux anqas minn tliet metri (3m) bogħod mill-ħajt tal-fond tal-atturi fejn jinstabu iż-żewġ twieqi de quo, b'dan illi għandu jiġi assigurat illi t-twieqi fil-fond tal-imħarrkin ma jiġux faċċata tat-twieqi fil-fond tal-atturi, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qiegħed jinħatar għal dan il-għan;

3. Tawtorizza lill-atturi illi f'każ li l-imħarrkin jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet hawn ordnati fit-terminu mogħti, jagħmlu x-xogħlijiet huma taħt id-direzzjoni tal-perit tekniku hawn nominat u dana a spejjeż tal-imħarrkin in solidum bejniethom.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti u kontra l-kjamati in kawża in solidum bejniethom, inkluż id-drittijiet dovuti lill-perit tekniku hawn maħtur dwar l-eżekuzzjoni u twettiq ta' din is-sentenza.»

16. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk, relevanti għal dan l-appell, kienu dawn:

«B'kuntratt datat 3 ta' Settembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello de Puis, Anthony Sciberras u Phyllis Camilleri akkwistaw m'għand Carol Harmsworth "il-mezzanin fl-istat attwali li hu, sovrappost għal beni ta' terzi fi triq ġdida bla isem li tiżbokka f'Bishop Caruana Street, Żebbuġ, bla numru u bla isem, konfinanti mill-punent mat-triq, mit-tramuntana ma' beni ta' Joseph D'Amato u lvant ma' beni ta' Angelo D'Amato bl-arja libera tiegħu, bil-komunjoni tad-drains u katusi mal-garage sottostanti"[1]. Illum dan il-mezzanin iġib l-isem ta' St. Anthony fi Triq l-Isqof Caruana, Ħaż-Żebbuġ. Hemm qbil bejn il-partijiet li Carol Harmsworth akkwista dan il-fond mingħand Angelo D'Amato, il-konvenut odjern. Il-fond tal-atturi huwa sovrappost il-garaxx tal-konvenuti D'Amato, liema garaxx u fond ġew mibnija minn D'Amato stess. Meta bena l-fond illum tal-atturi, D'Amato fetaħ żewġt it-twieqi li jagħtu fuq l-art ta' wara l-imsemmija art, liema art kienet ukoll proprjetà tal-konvenut D'Amato. Il-konvenut D'Amato ssottometta applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar fis-sena 1994 sabiex jiżviluppa f'żewġ maisonettes l-art li kienet tmiss mal-fond tal-atturi. Il-permess ġie awtorizzat u l-bini tlesta fl-1995. Waqt li kienet qiegħda tiġi kostruwita l-binja l-atturi waħħlu ħadid quddiem it-twieqi surreferiti. Fis-sena 2000 il-konvenuti għaddew il-maisonette ta' fuq lill-kjamati in kawża filwaqt li l-żammew il-maisonette t'isfel.

...

jirriżulta illi dik odjerna hija l-hekk imsejħa l-azzjoni konfessorja maħsuba sabiex jiġi dikjarat ġudizzjarment illi fond igawdi servitù fuq fond kontigwu. X'inhu s-servitù li l-atturi jippretendu li jgawdu fuq il-fondi tal-imħarrkin. Jirriżulta illi l-fond tal-atturi jgawdi s-servitù ta' dawl u arja li jissejjes fuq il-fatt li fil-ħajt ta' wara tal-fond tagħhom hemm żewġt itwieqi li jħarsu fuq il-fondi tal-konvenuti. Dan hu s-servitù li t-twieqi tal-atturi jagħtu bħala tgawdija u li allura joħolqu piż fuq il-fondi kontigwi tal-imħarrkin. Fin-nota ta' sottomissjoniijet tagħhom[2] l-atturi jilmentaw

[1] Paġna 4 tal-proċess.
[2] Paġna 147 tal-proċess.

illi l-konvenuti ma rrispettawx id-distanza legali imposta minħabba s-servitù in diżamina. Jgħidu hekk: "....l-esponenti jikkontendu illi l-privatezza tagħhom kważi spiċċat għalkollox, tant li f'darhom stess iridu jitkellmu ma xulxin minn taħt l-ilsien ...... l-esponenti tilfu ħafna mill-arja u dawl li kienu jgawdu."

*Għalhekk is-servitù li l-atturi jippretendu li jgawdu minħabba ż-żewġt itwieqi msemmija hija dik magħrufa fid-dritt bħala s-servitù luminum. Din is-servitù hija differenti mis-servitù ne luminibus officiatur. Id-distinzjoni bejn dawn iż-żewġ servitujiet hija elokwentement deskritta fis-sentenza "**Joseph Darmanin v. Joseph Camilleri**" (citaz. Nru. 1932/99JRM) mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-3 ta' Ġunju 2004:*

> *«.... s-servitù li l-attriċi qiegħda tippretendi favuriha hija dik magħrufa fid-dritt bħala s-servitù luminum li biha s-sid tal-fond dominanti jingħata l-jedd li jħalli tieqa miftuħa fil-ħajt li jaqsam ġidu minn dak ta' ħdejh biex b'hekk ikun jista' jieħu d-dawl għal ġol-post tiegħu. Tali servitù hija differenti mis-servitù ne luminibus officiatur li, bis-saħħa tagħha, s-sid tal-fond serventi jinżamm milli jtella' bini jew kostruzzjoni fil-ġid tiegħu li bih jista' jnaqqas il-mogħdija tad-dawl għal ġol-fond dominanti. Din is-servitù hija meqjusa bħala waħda ta' grad ogħla mis-servitù luminum fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinżamm milli jtella' bini fil-ġid tiegħu stess li bis-saħħa tiegħu jista' b'xi mod inaqqas id-dħul tad-dawl fil-fond dominanti. Huwa mgħallem u aċċettat ukoll li filwaqt li fil-każ tas-servitù luminum il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiż għall-fond ta' ħdejh biss, fil-każ tas-servitù ne luminibus officiatur tali jedd jestendi wkoll għal kull bini ieħor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-każ tas-servitù luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tiegħu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl.» [Ara* ***Caruana Galizia, Notes on Civil Law Praedial Servitudes****, paġni 696-7].*

*M'hemmx dubju għalhekk illi t-twieqi tal-atturi jagħtu lill-fond tagħhom servitù fuq il-fondi tal-imħarrkin għaliex kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet "**Arthur Curmi et v. Adelaide Darmanin et"**: "..... huwa ritenut li s-servitujiet ta' dawl u arja huma meqjusa parti integrali mis-servitù ta' tieqa."*

...

*Qabel ġew kjamati in kawża Edric Borg u Lucienne Borg D'Amato u għalhekk qabel ma ġie ppreżentat il-file tal-applikazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, il-**Perit Tekniku Valerio Schembri** wasal għas-segwenti konklużjonijiet:*

> *«01 Dwar l-ewwel talba attriċi jingħad illi fil-konfront tal-fond tal-atturi, il-binja li saret mill-konvenuti għalkemm munita bil-permess PA 2151/94 mhix konformi mal-prinċipju u l-provvedimenti stabbiliti mill-Kap 10 Artikolu 97 n(ii) tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant f'dan ir-rigward wieħed jista' jikkunsidra li din il-binja hija waħda abbużiva.*

02 Dwar it-tieni talba attriċi jingħad illi riċentement iddaħħlu emendi ġodda għal-ligijiet tal-Ippjanar u qed jingħataw "concessions" ibbażati fuq prinċipji stabbiliti. Jibqa' madanakollu illi kull sit fih il-konfigurazzjoni u l-kundizzjonijiet speċifiċi tiegħu u dan in diżamina fih konfigurazzjoni partikolari ħafna. Għaldaqstant kemm, kif u b'liema modalità għandha tinbidel il-binja tal-konvenut tista' tiġi stabbilita biss jekk jinġiebu l-provi fir-rigward liema provi sfortunatament il-partijiet naqsu milli għal kull bwon fini jipproduċu. Hija l-umli opinjoni tal-esponenti illi l-aqwa prova tkun dik ta' permess approvat mill-MEPA wara li l-istess Awtorità tkun ikkunsidrat il-każ u tiġġudikah a bażi tal-"concessions" aċċettabbli. Ġaladarba tali permess ikun stabbilixxa l-profil u l-konfigurazzjoni li għandu jkollu l-fond tal-konvenuti sabiex ikun konformi mal-liġi din it-talba tkun tista' tiġi milqugħa (dejjem salv provvedimenti legali) u x-xogħol eżegwit taħt il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni ta' din l-Onorabbli Qorti.

[...]

05 Dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti l-esponent jgħid li għalkemm il-binja tal-konvenuti hija skont il-permess PA 2151/94 debitament approvat mill-MEPA id-distanzi legali stabbiliti mill-Kap 10 Artikolu 97 n(ii) tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex qed jiġu osservati.

06 Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti l-esponent bir-rispett jirrimarka illi mill-provi ġie stabbilit illi l-binja llum hija proprjetà ta' u amministrata mill-atturi nbniet qabel dik li bnew il-konvenuti a bażi ta' PA 2151/94 u b'mod tekniku l-esponent jista' jgħid li mill-pożizzjoni tal-istess aperturi li hemm fuq in-naħa ta' wara tal-fond tagħhom, jirriżulta li dawn it-twieqi kienu jgawdu servitù fuq l-art ġa mhux żviluppata tal-konvenuti. Bir-rispett hija l-umli opinjoni tal-esponent illi l-atturi mhux jitolbu li jkabbru jew b'xi mod ibiddlu l-aperturi inkwistjoni sabiex jiggravaw dan is-servitù u jaggravaw il-piż fuq il-konvenuti.

07 Dwar l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenuti D'Amato fil-kontrotalba tagħhom [...] b'mod tekniku jgħid biss illi huwa minnu illi l-istess ***ferrati quddiem it-twieqi tal-fond tal-atturi Sciberras*** *jisporġu għal fuq l-arja tal-proprjetà tal-konvenuti D'Amato. Mill-provi jirriżulta li dawn saru ai fini ta' sigurtà fir-rigward tal-proprjetà ta' Sciberras. Bir-rispett l-esponent iħoss li hemm diversi metodi oħrajn kif isiru anke ferrati ta' sigurtà mingħajr ma jkun hemm sporġenza għal fuq il-bitħa inkwistjoni.*

*L-esponent mhux ser jidħol lanqas fil-kwistjoni ta' preskrizzjoni fir-rigward tal-***kanna tal-ilma** *li tidher fuq Dok ZBG 02 anness mar-rapport odjern. Jingħad biss li b'mod tekniku li huwa normali li dawn jgħaddu surface u tenut kont tal-pożizzjoni tas-sink eċċ fil-proprjetà tal-atturi Sciberras ma jidhirx li din il-kanna saret b'xi kapriċċ jew b'intiża ċara sabiex jiġu aggravati l-konvenuti d'Amato. Għal kull bwon fini jiġi rilevat ukoll li din tista' tiġi ngastata ġo trinka fil-ħajt u b'hekk jekk il-Qorti jidhrilha li hemm xi aggravju l-problema tiġi sorvolata.*

*Fir-rigward tal-kwistjoni tad-***drain tas-sink tal-kċina tal-atturi Sciberras** *li tagħti għall-gulley hekk kif jidher fuq Dok ZBG 02 jingħad illi din tinsab skont kif titlob il-Liġi Sanitarja u ċjoè drain li jagħti għal gulley fl-apert. L-esponent mhux ser jidħol lanqas fil-kwistjoni legali dwar*

preskrizzjoni o meno peress li mill-provi jirriżulta li tali drain ilu hemm se mai mit-03 ta' Settembru 1982 kif jgħid Carol Harmsworth fl-affidavit tiegħu liema versjoni mhux kontradetta in kontroeżami. Minn naħa tiegħu il-konvenut D'Amato jilmenta li dan il-gulley huwa mqabbad mal-vent tas-sistema. Bir-rispett l-esponent iħoss li jekk se mai jeżisti vent għas-sistema fir-rokna murija fuq Dok ZBG 04 tali vent għandu jestendi ruħu fil-livell għola mill-binja li jmiss magħha ergo l-faċċata ta' wara tal-fond tal-atturi Sciberras sabiex l-istess vent ikun konformi mal-liġi Sanitarja. D'Amato qed jippretendi wkoll li tali drain jiġi mqabbad mas-sistema tal-katusi fil-bitħa interna. Din il-pretensjoni hija waħda teknikament imprattikabbli ħafna biex tiġi attwata u tenut kont il-ksur li meħtieġ ikun hemm mhux waħda rakkomadabbli.

*Dwar il-**wires tat-telefon** li jilmenta minnhom il-konvenut D'Amato ma nġabitx il-prova ta' min huma l-istess fili u ċjoè jekk dawn humiex tal-kumpanija li tissupplixxi s-servizz jew tal-atturi Sciberras. Fl-eventwalità li l-Qorti ssib li dawn huma l-proprjetà tal-kumpanija li tagħti s-servizz jsegwi li l-atturi Sciberras ma jkollhomx kontroll dwar kif u fejn dawn jitwaħħlu. Fil-każ li jirriżulta lill-Qorti li dawn jappartjenu lill-atturi Sciberras, isegwi li ma jistax jiġi eskluż li dawn jgħaddu minn rotta alternattiva dejjem salv kull provvediment legali ai fini ta' preskrizzjoni eċċ.*

08 Dwar it-tieni kontrotalba tal-konvenuti d'Amato jingħad illi ma hemm l-ebda problema teknika li tista' timpedixxi milli jinqalgħu l-ferrati tas-sigurtà u jitwaħħlu oħrajn b'mod alternattiv sabiex ma jkunx hemm sporġenza. Huwa teknikament possibbli li l-kanna tal-ilma tinqala' minn postha u tiġi midfuna f'kanal fil-ħajt u anke li l-wire tat-telefon jiġu mgħoddija minn rotta alternattiva. Dwar id-drain tal-kċina huwa teknikament diffiċli ħafna u mhux rakkomandabbli li l-istess drain jingħadda mod ieħor. Dwar iż-żmien meħtieġ sabiex isiru tali xogħlijiet msemmija jinħtieġ ċirka xahrejn sabiex dawn jiġu kkompletati.

09 L-esponent jagħmel referenza għal Dok ZBG 06 u ZBG 07 li huma ritratti meħudin mit-terrazzin tal-fond tal-atturi Sciberras minn fejn jirriżulta ċar u manifest li possibbiltà ta' introspezzjoni għall-bitħa tal-istess konvenuti d'Amato teżisti. L-għoli tal-istess opramorta ma għandhiex għoli ta' iżjed minn tliet filati. Salv kull provvediment legali l-esponent jikkonferma li dan l-għoli ta' ċinta mhux biżżejjed sabiex wieħed ma jittawwalx għal isfel għal ġol-bitħa proprjetà tal-konvenuti d'Amato u għaldaqstant jekk l-għoli tal-istess ħajt jittella' għal 1.80m tali introspezzjoni ma tibqax tissustixxi (recte: tissussisti). Jiġi kkonfermat li l-għoli mitlub huwa in linea mal-qies stabbilit mill-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili.»

Għad-domanda in eskussjoni tal-atturi dwar jekk ikunx ta' preġudizzju għall-atturi jekk ikun hemm ħsarat fil-kanna tal-ilma, il-Perit Tekniku rrimarka li teknikament hija aktar diffiċli però mhix teknikament impossibbli. Dwar li l-l-opramorta ssir tal-perspex, il-Perit wieġeb li m'hemm l-ebda restrizzjoni teknika li ssir "salv kull provvediment legali fir-rigward tal-għoli tal-appramotri (recte: opramorti)"[3]. Għall-aħħar mistoqsija tal-atturi jekk bil-kostruzzjoni irregolari tal-konvenuti ġietx

---
[3] Paġna 141B tal-proċess.

preġudikata il-privatezza tal-atturi, il-Perit qabel li l-privatezza tal-fond tal-atturi ġiet preġudikata però mhux li tinġieb fix-xejn. Fir-rigward tad-domandi tal-konvenuti l-Perit Tekniku kjarifika li l-bitħa hija tal-konvenuti u mhux tal-atturi u li l-atturi għandhom servitù ta' tieqa fil-ħajt diviżorju. Il-Perit jaqbel li l-fond tal-atturi għadu jgawdi minn dawl u arja nonostante l-binja tal-konvenuti. Għall-mistoqsija jekk il-fond tal-atturi jinsabx fi stat ta' illegalità għax m'għandhiex bitħa, il-Perit wieġeb li "kemm il-fond tal-atturi, kif ukoll dak tal-konvenuti ma humiex konformi mal-liġi"[4]. Il-konvenuti staqsew lill-Perit Tekniku minn fejn jirriżulta li perit għandu juri fl-applikazzjoni għal żvilupp il-proprjetà tat-terzi, il-Perit Tekniku spjega li f'dan il-każ il-Perit kien immarka l-ħajt diviżorju però ma kienx indika li f'dan il-ħajt hemm it-twieqi tal-fond tal-atturi.

Xehed ***il-kjamat in kawża ta' Edric Borg*** *fl-24 ta' Mejju 2018 fejn ikkonferma li huwa akkwista nofs il-post fl-2000 wara li kien xtara mingħand Anthony D'Amato nofs il-post filwaqt li l-mara tiegħu, li hija t-tifla ta' Anthony D'Amato akkwistat in-nofs l-ieħor b'donazzjoni. Jgħid li huwa mar joqgħod fiha fl-2003. Jgħid li minn dakinhar la hu u lanqas il-mara tiegħu qatt ma kienu ġew avviċinati mill-konjuġi Sciberras dwar il-kwistjonijiet imqajmin f'din il-kawża minnhom. Huwa spjega li jekk iseħħ dak irrakkomandat mill-Perit Tekniku, huma jispiċċaw joqogħdu f'anqas kmamar. Huwa qal li qabel ma xtara l-post huwa ma kienx jaf bil-kwistjonijiet li kien hemm bejn Sciberras u D'Amato, huwa sar jaf biss b'dawn il-kwistjonijiet meta nfetħet il-kawża fl-2012. Waqt il-kontroeżami ikkonferma li l-proprjetà li joqgħod fiha kien bnieha Anthony D'Amato u li qabel inbniet din kienet art vojta. Jikkonferma li l-MEPA qatt ma kienet avviċinathom biex tgħidilhom li l-binja hija mibnija ħażin u lanqas tas-sanità ma avviċinawhom.*

Oliver Magro, Senior Officer fil-Legal Office tal-Awtorità tal-Ippjanar *xehed quddiem il-Qorti fil-15 ta' Ottubru 2018 fejn ippreżenta kopja tal-file relattiv għall-applikazzjoni PA 2151/1994. Waqt il-kontroeżami, is-Sur Magro spjega li l-permess ma jgħaddix mis-sezzjoni tal-Planning jekk ma jgħaddix mis-sezzjoni tas-sanità l-ewwel. Però jgħid li l-Planning ma tidħolx f'affarijiet ċivili, fosthom "id-distanzi [li] huma affarijiet ċivili jiġifieri ma nidħlux fihom aħna rigward l-iżvilupp li qed jiġi propost"[5].*

Il-kjamati in kawża ressqu lill-Perit Valerio Schembri fit-28 ta' Marzu 2019 sabiex isirulu domandi ulterjuri in eskussjoni. Huwa kkonferma li kien hemm bitħa u ftit aktar 'il fuq kien hemm it-tieqa tal-atturi li tagħti fil-proprjetà ta' D'Amato. Huwa preċiża li kien ħames filati 'l fuq mill-bitħa. Il-Perit spjega li hemm diżlivell bejn il-proprjetà tal-konvenuti u kjamati in kawża u l-proprjetà ta' Sciberras fejn il-proprjetà tal-aħħar qiegħda aktar għolja. Il-perit spjega li huwa kien ra biss il-pjanta li ġiet ippreżentata minn D'Amato u ma kienx ra l-file tal-applikazzjoni. Mill-pjanta weħidha ma jidhirx li D'Amato informa lil MEPA li kien hemm twieqi ta' Sciberras li ħa jiġu fil-bitħa tal-fond li qegħdin jitolbu permess

[4] *Ibid*.
[5] Paġna 216 tal-proċess.

jibnu. Meta mistoqsi jekk ivarjax il-konklużjonijiet tiegħu issa li fil-proċess hemm il-file tal-applikazzjoni u minnu jidher li l-MEPA kienet taf li hemm twieqi ta' terzi mir-ritratti li jinstab fl-istess file, il-Perit qal li "jien għalija fl-opinjoni tiegħi ma kellux jiġi approvat. Issa jekk il-MEPA approvatu tara hi. Għax inti bejn it-twieqi jrid ikollok distanza ta' sitt metri jiġifieri."[6] *Il-Perit ikkonferma li meta D'Amato bena l-fond li llum huwa ta' Sciberras huwa kien qiegħed jiftaħ it-twieqi fuq il-fond tiegħu stess dak iż-żmien.*

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjoni li l-KontroTalba hija Nulla.

L-ewwel eċċezzjoni tal-atturi għat-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti kienet li t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti huma nulli stante li tali kontrotalba ma hijiex konnessa mat-talba attriċi, kif irid l-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12.

Omissis

Fil-każ odjern l-atturi qegħdin jilmentaw li l-konvenuti naqsu milli jsegwu d-distanza meħtieġa bejn il-proprjetà meta fl-1995 il-konvenuti bnew il-maisonettes u allura b'konsegwenza li l-privatezza tal-atturi ġiet imxellfa meta nfetħu għadd ta' twieqi li jagħtu għat-twieqi tal-atturi kif ukoll illi tnaqsilhom drastikament l-arja u d-dawl li huma jgawdu miż-żewġt itwieqi de quo. Min-naħa l-oħra l-konvenuti fil-kontrotalba qegħdin jilmentaw li l-atturi invadew l-arja tagħhom meta għamlu ferrati quddiem it-twieqi tagħhom, meta ħarġu kanna tal-ilma u katusi tad-drenaġġ mill-kċina u meta twaħħlu xi wires. Jilmentaw ukoll li opromorta m'hijiex l-għoli rikjesta mil-liġi.

Minn dan jidher mill-ewwel li f'dan il-każ l-iskop tal-kontrotalba mhux intiża biex tpaċi xi kreditu mitlub mill-attur jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn l-azzjoni attriċi jew altrimenti jimpedixxi l-effetti tagħha u għalhekk huwa l-ewwel paragrafu tal-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 li huwa applikabbli kif diġà ġie ritenut aktar 'il fuq. Huwa evidenti wkoll li l-talba rikonvenzjonali mhix ibbażata fuq kuntratt jew xi titlu. Jibqa' għalhekk jiġi kkunsidrat jekk hemmx konnessjoni bis-saħħa tal-istess fatt.

Omissis

Il-Qorti tqis li bil-fatt waħdu li t-talbiet attriċi u t-talbiet rikonvenzjonali jirrigwardaw żewġ proprjetajiet li jmissu ma' xulxin ma jfissirx li hemm konnessjoni tal-istess fatt kif rikjest mill-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12. Kif ġie ritenut, filwaqt li l-atturi qegħdin jilmentaw minn introspezzjoni u minn tnaqqis ta' dawl u arja minħabba nuqqas ta' osservanza tad-distanza legali meħtieġa bejn iż-żewġ fondi, il-konvenuti qegħdin jilmentaw minn abbuż meta l-atturi waħlu ħadid quddiem it-twieqi, meta

[6] Pagna 253 tal-proċess.

għaddew kanen tal-ilma u katusi fl-arja tagħhom u meta ħallew opramorta baxxa – premessi totalment u kompletament distinti minn xulxin. Jirriżulta wkoll mill-atti illi l-provi rigwardanti t-talbiet attriċi huma kompletament differenti minn dawk imressqa sabiex isostnu t-talbiet rikonvenzjonali.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti sejra takkolji l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati dwar il-kontrotalba. In vista li ġiet milqugħa l-ewwel eċċezzjoni kif ingħad, il-Qorti tastjeni milli tikkunsidra aktar l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-atturi rikonvenzjonati.

Ikkunsidrat

L-Eċċezzjoni li l-Konvenuti ma humiex il-Leġittimi Kontradditturi

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hija li huma m'humiex il-leġittimi kontradditurri f'din il-kawża. Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza preliminari mogħtija fl-14 ta' Gunju 2017 qieset li "Mill-atti jirriżulta illi għalkemm l-intimati ttrasferew il-mezzanin ta' fuq lil binthom u lil żewġha, huma baqgħu proprjetarji tal-mezzanin t'isfel, u l-bitħa illi sservi l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet. Għalhekk bl-ebda mod ma' jista' jingħad illi l-intimati m'humiex il-leġittimi kontradditturi f'din l-azzjoni."[7] In vista ta' dan għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-konvenuti D'Amato huma l-leġittimi kontradditturi, b'dan illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti qed tiġi miċħuda. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-konvenuti tinstab ġa deċiża minn din il-Qorti diverament preseduta.

Ikkunsidrat

L-Eċċezzjoni tal-Kjamati in Kawża li l-Azzjoni Attriċi hi Preskritta.

Il-kjamati in kawża permezz ta' nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ppreżentata fl-14 ta' Jannar 2020[8] eċċepew il-preskrizzjoni deċennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16.

Omissis

Il-kjamati in kawża jsostnu illi l-atturi qatt ma avviċinawhom dwar il-kwistjonijiet li resqu f'din l-azzjoni. Jissottomettu li huma "jinsabu f'nofs battalja legali bejn l-atturi u l-konvenuti snin twal wara li akkwistaw il-proprjetà tagħhom li ġiet akkwistata bħala mibnija skont il-permessi u l-pjanti approvati mill-entitajiet relattivi."[9]

L-atturi min-naħa tagħhom waqt it-trattazzjoni rribattew din l-eċċezzjoni billi spjegaw għalfejn l-Artikolu 2140 mhux applikabbli:

---

[7] Pagna 187 tal-proċess.
[8] Pagna 296 tal-proċess.
[9] Pagna 292 tal-proċess.

> *«L-atturi f'din il-kawża qed jippremettu li l-binja li kkostruwew il-konvenuti prinċipali jiġifieri l-konjuġi D'Amato u li parti minnha iva eventwalment ġiet trasferita, il-parti ta' fuq lill-kjamati in kawża konjuġi Borg, ma tirrispettax il-liġijiet sanitarji billi dawn naqqsu milli josservaw id-distanzi legali bejn iż-żewġ binjiet mill-parti ta' wara u hemm ukoll kwistjonijiet ta' ħolqien ta' servitujiet ġodda u introspezzjoni mill-aperturi, mill-fond ta' D'Amato u Borg għal fuq il-fond ta' Sciberras u li dawn in-nuqqasijiet qed jippreġudikaw il-jeddijiet ċivili tal-atturi Sciberras, li ta kuljum kif diġà għidt isofru introsprezzjoni fil-proprjetà tagħhom fost affarijiet oħra. Ma huwiex hawnhekk qed jiġi sindikat jew attakkat it-titlu tal-konvenuti jew tal-kjamati in kawża iżda li dawn jew minn minnhom, ikkommettew att jew atti preġudizzjevoli bħad-drittijiet ċivili u patrimonjali tal-attur bil-binja li saret u l-mod kif saret [...]".[10]*

Kif ben indikat mill-atturi, l-azzjoni odjerna m'hijiex dwar kontestazzjoni ta' titlu li bih jippossjedu l-fond il-kjamati in kawża iżda hija dwar nuqqas ta' tħaris ta' distanza xierqa bejn il-mezzanin tal-atturi u l-maisonette tal-kjamati in kawża. M'hemmx xrara ta' dubbju li l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 japplika għat-titlu li bih wieħed jakkwista proprjetà.

L-elementi tal-Artikolu 2140 ġew spjegati diversi drabi mill-Qrati nostrani fosthom fis-sentenza riċenti fl-ismijiet ***Victor Felice et v. Anthony Muscat et*** *(App. Ċiv. Nru 553/2003) mogħtija fit-12 ta' Lulju 2019 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ġie spjegat hekk:*

> *«L-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili (Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta), jipprovdi li persuna ssir sid ta' ħaġa immobbli li hi tkun kisbet b'titlu li jgħaddi l-proprjetà u li tkun żammet għandha bħala sid, b'bona fidi u għal żmien ta' mhux anqas minn għaxar snin, li jibdew jgħaddu minn dakinhar li l-att li bih inħoloq it-titlu jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku (prova li hija nieqsa mill-atti ta' din il-kawża). Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itul għaż-żmien kollu li huwa meħtieġ għall-preskrizzjoni, li jibdew jiddekorru mid-data tal-insinwa tal-kuntratt fir-Reġistru Pubbliku. Kwindi r-rekwiżiti għall-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali huma li:- (a) ikun hemm titlu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-ħaġa, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess għal żmien għaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur tagħha, il-pussess irid ikun (i) kontinwu, (ii) mhux miksur, (iii) paċifiku, (iv) pubbliku u (v) mhux ekwivoku għaż-żmien li tgħid il-liġi. (Artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili). Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet* ***John Zerafa et v. Romeo Zahra et*** *u dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Jannar, 2011, fil-kawża fl-ismijiet* ***Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et.***[11]*»*

Għar-raġuni li l-Artikolu 2140 mhux applikabbli għall-każ odjern il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-kjamati in kawża.

---

[10] Pagni 298 – 299 tal-proċess.
[11] Ara wkoll ***Josephine sive Joyce Dimech v. Paul Abela et*** (Rik Ġur Nru 941/2018 JVC) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-3 ta' Marzu 2020.

Ikkunsidrat;

***Leżjoni tas-Servitù Luminum**.*

Hekk trattati l-eċċezzjonijiet preliminari imiss issa li jiġi trattat il-mertu tal-azzjoni u ċjoè l-allegazzjoni li l-konfigurazzjoni tal-bini llum tal-konvenuti u tal-kjamat in kawża jilledu s-servitù luminum li l-fond tal-atturi jgawdi fuq il-fond tagħhom.

Mill-provi jirriżulta li fiż-żmien li ġie kostruwit mill-konvenut Anthony D'Amato l-fond illum tal-atturi, l-istess konvenut Anthony D'Amato kien is-sid tal-fond li fih jirrisjedu l-atturi kif ukoll is-sid tal-art mhux żviluppata dak iż-żmien retroposta għal dan il-fond u ċjoè fejn illum hemm il-maisonettes – wieħed tal-konvenuti u ieħor tal-kjamati in kawża. Kien Anthony D'Amato stess li bena l-fond li fih joqgħodu l-atturi u kien il-konvenut stess għalhekk li fetaħ iż-żewġt itwieqi li jagħtu għal fuq il-proprjetà retroposta li dak iż-żmien kienet ukoll tappartjeni lilu. Fix-xhieda tiegħu huwa jgħid li dan kien bnieh għall-użu personali tiegħu iżda imbagħad kien, għal raġuni jew oħra, iddeċieda li jbiegħu u kien fil-fatt fis-sena 1980 biegħu lil Carol Harmsworth, ir-raġel t'oħt l-attrici. Fis-sena 1982 Harmsworth biegħ il-fond lill-atturi "bil-komunjoni tad-drains u katusi mal-garage sottostanti"[12]. Il-fond tal-atturi ma jgawdix minn bitħa u għalhekk it-twieqi imsemmija jagħtu mill-ewwel għal fuq il-fondi tal-konvenuti u tal-kjamati in kawża rispettivament. Ġaladarba l-fond tal-atturi m'għandux bitħa isegwi illi l-ħajt li fih hemm it-twieqi huwa l-ħajt diviżorju.

Ġie stabbilit illi meta nfetħu t-twieqi f'dan il-ħajt diviżorju sew il-ħajt kif ukoll l-art kontigwa dak iż-żmien mhux żviluppata kienu tal-istess sid, il-konvenuti, u għalhekk kellhom kull dritt li joħolqu tali servitù f'dan il-ħajt diviżorju. Difatti ma jirriżultax li l-konvenuti qegħdin jikkontestaw l-eżistenza ta' dan is-servitù bil-fond tal-atturi huwa l-fond dominanti filwaqt li l-fondi tal-konvenuti u l-kjamati in kawża huma l-fondi servjenti.

Dak li għandu issa jiġi mistħarreġ minn din il-Qorti huwa jekk il-konfigurazzjoni tal-fondi tal-imħarrkin jirrispettawx is-servitù luminum li l-fond tal-atturi jgawdi u dan fid-dawl tad-dispost tal-Artikolu 474 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

> *"474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kundizzjoni tal-fond, ..."*

*Fil-każ odjern il-**Perit Tekniku Valerio Schembri** fir-rapport tiegħu osserva fost oħrajn li*

> *"14. [...] Provi dwar kif is-sezzjoni tas-sanità tal-Awtorità tal-Ippjanar kienet tirreaġixxi kieku dawn l-istess twieqi ġew murija fil-pjanti ma tressqux quddiem l-esponent però huwa żgur illi l-prinċipju kardinali fil-*

[12] Paġna 4 tal-proċess.

> *każ odjern kellu jkun dak li jistabbilixxi l-Kap 10 Artikolu 97 n(ii) tal-Liġijiet ta' Malta u ċjoè illi l-minimu tal-bitħa bejn iż-żewġ fondijiet bħal dawk mertu tal-kawża kellu jkun ta' sitt (6) metri. Jirriżulta ċar u manifest illi din id-distanza ma nżammitx għaliex il-massimu f'ċertu każi huwa 4.00m u l-minimu huwa 1.50m."*[13]

*Il-Perit Tekniku insista li r-regoli li kellhom jiġu segwiti huma dawk stabbiliti bl-**Artikolu 97 (n) (ii) tal-Kapitolu 10**, Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija.:*

> *"meta l-bitħa ta' dar tkun wara bitħa ta' dar oħra, il-minimum tal-wisa' ta' kull waħda miż-żewġ btieħi jista' jitnaqqas sa mhux anqas minn żewġ terzi tal-wisa' hawn fuq imsemmi, basta lil-wisa' taż-żewġ btieħi flimkien ma jkunx anqas minn sitt metri, u li s-sidien ta' dawn il-btieħi jintrabtu b'att nutarili, illi għandu jiġi mniżżel fir-Reġistru Pubbliku min-nutar li jkun irċievih, li ma jgħollux il-ħajt li jifred il-btieħi iżjed minn tlieta punt ħamsa metri mill-wiċċ tal-btieħi jew tal-bitħa l-aktar għolja jekk il-btieħi ma jkunux tal-istess invell; u kull min f'xi żmien italla', jew iħalli mtella', dak il-ħajt b'għoli aktar minn daqshekk, isir ħati ta' kontravvenzjoni għal dan il-Kodiċi."*

Din il-Qorti ma taqbilx li d-distanza li l-fondi tal-imħarrkin kellhom iżommu mill-fond illum tal-atturi hija ta' sitt metri u dan peress li s-subinċiż tal-artikolu ċċitat mill-Perit Tekniku jirreferi għal żewġ fondi li għandhom żewġ btieħi jmissu ma' xulxin. Fil-każ odjern il-fond tal-atturi m'għandux bitħa. Fil-fehma tal-Qorti mhux l-artikolu 97 n) (ii) tal-Kap. 10 huwa applikabbli iżda artikolu 97 (n) (i).

Artikolu 97 (n) (i) tal-Kapitolu 10 jipprovdi illi-

> *"kull dar għandu jkollha warajha bitħa għaliha biss; u dik il-bitħa għandu jkollha t-tul kollu tal-ħajt ta' dik id-dar, u l-wisa' ta' mhux anqas minn tliet metri, jew ta' nofs il-għoli tad-dar, meta dik id-dar tkun ogħla minn sitt metri; f'din il-bitħa jista' jinbena loki wieħed jew iżjed, wieħed fuq l-ieħor; iżda f'dan il-każ il-wiċċ tal-bitħa għandu jikber skond il-wisa' li jiġi hekk meħud;"*

Għalkemm huwa minnu li ġie ritenut illi dawn il-provvedimenti fil-Kapitolu 10 ma humiex il-liġi ċivili u ma tikkonċernax obbligi bejn ġirien[14], fil-fehma tal-Qorti tali provvedimenti qegħdin hemm primarjament sabiex jipproteġu r-residenti anke tal-fondi viċini.

Fi kwalunkwe każ dak li hu rilevanti għall-kawża odjerna jirrigwarda d-distanza li l-kostruzzjoni retroposta għall-fond tal-atturi kellha tirrispetta fid-dawl tas-servitù ad lumen li l-fond tal-atturi jgawdi b'riżultat taż-żewġt itwieqi de quo.

---

[13] *Ibid*.

[14] Ara ***Stephen Rossi v. Mario Caruana*** (App. Ċiv. Nru 278/1992) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Novembru 2009.

*Tajjeb li terġa' ssir referenza għas-sentenza "**Joseph Darmanin v. Joseph Camilleri**" (Ċitaz. Nru. 1932/99JRM) mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-3 ta' Ġunju 2004 li l-fattispeċi tagħha kienu xi ftit jew wisq simili għal dawk tal-kawża odjerna: "Fil-każ tas-servitù luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tiegħu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl."*

Fis-sentenza appena ċitata il-Qorti ikkonkludiet illi "m'huwiex il-każ li tordna t-tneħħija ta' kull xogħol jew bini li ttella' fil-post tal-imħarrek, imma li tqis biss li għandha tinżamm id-distanza stabbilita mil-liġi bejn il-ħajt fejn hemm it-tieqa tal-fond serventi (recte: dominanti) u l-ħajt tal-bini tal-imħarrek."

Il-Qorti taqbel mal-interpretazzjoni fir-rigward tas-servitù tad-dawl mogħtija fis-sentenza appena ċitata u qed tapplikaha għall-kawża odjerna. Tqis għalhekk illi tenut kont li l-fond tal-atturi għandu żewġ twieqi jagħtu u jħarsu lejn il-fondi tal-imħarrkin, il-fatt li dawn ġew kostruwiti f'partijiet minnhom li huma f'distanza ta' anqas minn tliet metri mill-ħajt fejn hemm dawn iż-żewġ twieqi, isegwi illi s-servitù ad lumen fil-fond tal-atturi ġie leż fit-termini tal-Artikolu 474 (1) tal-Kap. 16. Għalhekk il-Qorti tqis it-talbiet attriċi ġustifikati.»

17. L-imsejħin fil-kawża ressqu l-appell tagħhom mill-imsemmija sentenza, fejn jilmentaw li l-Ewwel Qorti għamlet valutazzjoni żbaljata kemm fattwali, kif ukoll legali, tal-provi mressqa quddiemha, li wasslu għal konsiderazzjonijiet u deċiżjoni żbaljati. L-appell tagħhom jissejjes fuq tliet aggravji fejn: (i) isostnu li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti dwar l-eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni kienet ħażina; (ii) jilmentaw dwar il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti dwar il-kwistjoni jekk il-fondi tagħhom u tal-konvenuti naqqsux it-tgawdija tas-servitù tad-dawl fil-fond tal-atturi; u (iii) ma jaqblux max-xogħlijiet ordnati u mat-terminu impost sabiex dawn isiru.

18. Il-konvenuti Angelo u Connie miżżewġin D'Amato wkoll ressqu appell mis-sentenza taħt eżami u jsejsu l-appell tagħhom fuq erba'

aggravji li huma: (i) jikkontestaw il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li kien hemm leżjoni tas-servitù *ad lumen;* (ii) jgħidu li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti ma ssegwix il-konsiderazzjonijiet u l-fatti tal-każ peress li l-binja tal-konvenuti qiegħda f'livell aktar baxx minn dak tal-atturi u għalhekk ma tistax titqies li tilledi s-*servitù luminum*; (iii) jgħidu li fir-rapport u waqt id-domandi in eskussjoni l-perit tekniku xehed li kemm il-fond tal-atturi, kif ukoll dak tal-konvenuti ma humiex konformi mal-liġi, iżda l-Ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-konsiderazzjoni li huwa l-fond tal-konvenuti li huwa fi stat ta' illegalità; u (iv) li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet kollha rikonvenzjonali, iżda jisħqu li l-**Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jippermetti kontrotalba meta din tkun ġejja mill-istess titlu, li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur.

19. L-atturi appellati wieġbu permezz ta' żewġ risposti tal-appell tagħhom u fissru għala fil-fehma tagħhom l-aggravji tal-imsejħin fil-kawża kif ukoll dawk tal-konvenuti appellanti ma kellhomx jintlaqgħu.

20. Inżamm smigħ u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

21. Kif sewwa ngħad mill-Ewwel Qorti, l-azzjoni attriċi hija dik konfessorja, li hija maħsuba sabiex jiġi dikjarat li fond tal-atturi jgawdi

servitù fuq il-fond tal-konvenuti li jinsab fuq in-naħa ta' wara tiegħu. L-atturi jsostnu li l-bini tagħhom (li kien mibni mill-istess konvenut Angelo D'Amato) igawdi servitù ta' twieqi u allura tad-dawl u l-arja fuq il-bini tal-konvenuti, liema servitù tnaqqset u ġiet imxekkla, hekk kif il-konvenut tella' bini ġdid fuq art tiegħu stess fuq in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom. Permezz ta' din l-azzjoni, għall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja, irid juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond proprjetà tiegħu jgawdi dik is-servitù minnu pretiża fuq il-fond serventi (ara s-sentenza ta' din il-Qorti fil-każ ***Emanuel Farrugia et v. Nicola Farrugia et*** deċiża fid-9 ta' Jannar, 2009).

22. Illi, f'dan il-każ, l-atturi ressqu l-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-proprjetà tagħhom u fi kwalunkwe każ ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar it-titlu tagħhom fuq l-imsemmija proprjetà. L-eżistenza tas-servitù ta' dawl u arja jissejjes fuq il-fatt li meta nbena l-ħajt ta' wara tal-bini (mill-konvenut), fejn illum tinsab il-proprjetà tagħhom, hemm żewġt itwieqi fil-ħajt diviżorju li jħarsu għal fuq il-bitħa tal-konvenuti, lejn il-proprjetajiet tal-konvenuti u tal-imsejħin fil-kawża. M'hemmx dubju li t-twieqi huma sinjali li jidhru ta' servitù u jitqiesu bħala servitù kontinwa u li tidher (ara **Artikolu 455 (4) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Lapsi Estates Limited v. Anthony sive Twanny Baldacchino et***). Dan qiegħed jingħad ukoll peress li servitù

bħal din tista' titnissel ukoll bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi (ara **Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited***).

23. Il-liġi tipprovdi wkoll li s-servitù tingħad li ġiet stabbilita bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi meta jiġi ppruvat li ż-żewġ fondi issa maqsuma, kienu tal-istess sid u li kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnisslet is-servitù (ara **Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili**). F'dan il-każ, il-konvenut jikkonferma bil-ġurament fil-kontrotalba tiegħu, "*liema twieqi nfetħu meta l-intimati kienu proprjetarji tal-art kollha, kemm fuq dik il-parti li fejn inbniet il-binja, illum proprjetà tar-rikorrenti, u kemm fuq il-parti tal-art retroposta għal dik il-binja"* (ara paġni 16-17 tal-proċess). Għalhekk jinsab ippruvat ukoll li l-atturi kienu jgawdu minn din is-servitù (ara wkoll ir-ritratt li jinsab esibit bħala Dok. PCB1 bejn il-paġni 278 u 278A u l-istess rikors tal-appell tal-konvenuti, f'paġna 361 fejn jingħad li mhux kontestat li din is-*servitù luminum* teżisti).

24. Ladarba ġew aċċertati l-pretensjonijiet tal-atturi, imiss issa li naraw l-aggravji mressqa mill-imsejħin fil-kawża u mill-konvenuti sabiex wieħed ikun jista' jistħarreġ l-ilmenti tagħhom fil-konfront tas-sentenza appellata li qieset li l-bini tagħhom huwa ta' xkiel għas-servitù tal-atturi.

25. Permezz tal-**<u>ewwel aggravju tagħhom, l-imsejħin fil-kawża</u>** jinsistu dwar l-eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**. Filwaqt li l-appellanti msejħin fil-kawża jidħlu fid-dettall dwar l-elementi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin li huma akkwistaw fuq il-proprjetà tagħhom, isostnu li l-azzjoni attriċi ġiet preskritta jew estinta fil-konfront tagħhom permezz tal-preskrizzjoni estintiva.

26. Minn qari tal-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**, jirriżulta ċar li dan il-provvediment tal-liġi <u>waħdu</u> huwa mezz ta' kif wieħed jista' <u>jikseb</u> il-proprjetà permezz ta' pussess u ż-żmien (ta' għaxar snin) li huma elementi komuni tal-użukapjoni, kif ukoll bil-bona fede u bit-titlu (ara s-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Martin Micallef et v. Joseph Sawyer et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Diċembru, 2023). Il-kliem ta' dan il-provvediment tal-liġi huwa differenti minn dak maħsub fejn il-liġi tipprovdi għall-estinzjoni tal-azzjoni, fejn hemm jingħad li l-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti <u>jaqgħu</u> bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena (**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili).**

27. F'kull każ, il-kwistjoni li għandha quddiemha l-Qorti hija dik dwar is-servitù tal-atturi u l-ixkiel li jingħad li nħoloq bil-binja tal-konvenuti. Il-Kodiċi Ċivili għandu provvedimenti li jaħsbu għall-preskrizzjoni fil-qasam ta' servitujiet. Hekk insibu li l-**Artikolu 481 tal-Kodiċi Ċivili** jistabbilixxi ż-

żmien meħtieġ sabiex servitù tispiċċa minħabba meta wieħed ma jinqediex biha għal erbgħin sena, fil-każ ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew tal-knisja u għal tletin sena, fil-każ ta' beni oħra. Min-naħa l-oħra, iż-żmien ta' għaxar snin jista' jkun applikabbli fil-każ ta' terz possessur ta' bona fede li jkun akkwista l-fond serventi b'titlu kapaċi li jittrasferixxi proprjetà, jekk wieħed jgħaqqad l-**Artikolu 483 flimkien mal- Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**. Għalkemm l-imsejħin fil-kawża jistgħu jitqiesu bħala terzi possessuri, huma ma invokawx dan l-aħħar provvediment tal-liġi u kif jingħad fil-qasam tal-preskrizzjoni, minħabba dak li jipprovdi l-**Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili**, il-Qorti hija marbuta li tqis biss il-preskrizzjoni li tkun imressqa mill-parti u jekk il-preskrizzjoni mressqa tirriżulta insostenibbli, ma tistax minn rajha tħaddem provvediment ta' preskrizzjoni differenti minn dak inqanqal mill-parti (ara d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-28 ta' April, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma v. Oil and Construction International Limited***).

28. Minbarra dan, kif ingħad drabi oħra, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva. Tajjeb jingħad ukoll li, fil-liġi tagħna, il-bażi u l-qofol tal-estinzjoni ta' servitù huwa n-nuqqas ta' użu tal-istess servitù mill-proprjetarju tal-fond dominanti billi jinħoloq stat ta' fatt kuntrarju għall-eżerċizzju tal-istess servitù. B'hekk fil-każ ta' terz possessur, hekk kif wieħed jista' jikseb il-proprjetà bl-użukapjoni l-proprjetà tal-fond, ikun jista'

jakkwista wkoll il-libertà tiegħu bl-użukapjoni, jekk kien il-fond tiegħu suġġett għal servitù u huwa jippossjedih liberu minnha għaż-żmien meħtieġ mil-liġi.

29. Relevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Frar, 1965, fil-kawża fl-ismijiet ***Ester Degabriele et v. Joseph Rocco***, li wkoll kienet titratta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali, marbuta mas-servitù ta' tieqa, li madankollu kienet f'dak il-każ ġiet imbarrata. Hemm ingħad li sabiex ikun hemm lok għal din il-preskrizzjoni estintiva, ikun hemm bżonn il-permanenza tal-għeluq tat-tieqa u allura l-istat ta' fatt li jkun ġab in-nuqqas ta' użu tas-servitù għall-perjodu ta' għaxar snin sabiex l-eċċezzjoni f'dak il-każ setgħet tirnexxi. Fil-każ taħt eżami, ċertament ma tressqet l-ebda prova li l-atturi waqfu jagħmlu użu mit-twieqi inkwistjoni jew li kien hemm stat ta' fatt li waqqaf lill-atturi milli jibqgħu jagħmlu użu mis-servitù. Anzi l-azzjoni attriċi tissejjes fuq il-fatt ta' nuqqas ta' tgawdija u introspezzjoni li minnu nnifsu huwa turija li t-twieqi jintużaw, u għalhekk l-eċċezzjoni mqanqla mill-imsejħa fil-kawża, għalkemm għal raġunijiet differenti li ngħataw mill-Ewwel Qorti, hija f'kull każ destinata li tfalli.

30. Dan l-aggravju tal-imsejħin fil-kawża għalhekk, f'kull każ, ma jistax jirnexxi.

31. Imiss li jitqies it-**<u>tieni aggravju tal-imsejħin fil-kawża</u>**, jiġifieri l-kwistjoni dwar jekk il-fondi tal-appellanti u tal-konvenuti naqqsux it-tgawdija tas-servitù tad-dawl fil-fond tal-atturi, li fil-verità jista' jiġi trattat flimkien **<u>mal-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti</u>**, fejn jikkontestaw il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li kien hemm leżjoni tas-*servitù luminum.* Jilmentaw li l-Ewwel Qorti warrbet it-tweġiba tal-perit tekniku li t-twieqi tal-atturi għad għandhom dawl u arja, u għalhekk isostnu li s-servitù tal-atturi għadha hemm. Jaqblu mal-Ewwel Qorti sa fejn warrbet it-tħaddim tal-**Artikolu 97(n) (ii) tal-Liġijiet tal-Pulizija**, iżda jilmentaw li kienet żbaljata meta applikat id-distanza li tirriżulta mill-Artikolu 97(n) (i) tal-istess Kodiċi, peress li f'dan il-każ ma jeżistux żewġt ibtieħi ta' żewġ fondi, iżda żewġ fondi, b'dak tal-konvenuti jkollu bitħa u dak tal-atturi m'għandux. Għalhekk jisħqu li hija l-binja tal-atturi li hija irregolari u li l-proprjetà mibnija mill-konvenuti, fejn illum għandhom il-proprjetà tagħhom ukoll l-imsejħin fil-kawża, hija mibnija skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti warrbet ix-xhieda tal-perit tekniku maħtur minnha, fis-sens li kemm il-proprjetà tal-atturi, kif ukoll dik tal-konvenuti jinsabu fil-ħażin u għalhekk ma messha qatt sabet lill-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża unikament responsabbli għan-nuqqas li rriżulta u tordna t-twaqqigħ tal-faċċata ta' wara tal-appellanti meta n-nuqqas huwa dak tal-atturi.

32. Għalkemm din il-Qorti tasal li taqbel mal-appellanti li l-Ewwel Qorti ħaddmet l-artikolu żbaljat tal-liġi, xorta ma jitqiesx li l-appellanti għandhom raġun fis-sustanza tal-aggravju tagħhom. Tajjeb li jiġu mfakkra numru ta' prinċipji marbuta mal-liġi ċivili suġġett tal-azzjoni attriċi, l-ewwel fosthom l-**Artikolu 409(3) tal-Kodiċi Ċivili,** li jipprovdi li jekk min-naħa 'l waħda jkun hemm bini u min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li huwa kollu ta' sid il-bini (f'dan il-każ id-dahar tal-binja li nbniet l-ewwel hija f'parti proprjetà tal-konvenut li għandu l-garaxx sottostanti l-proprjetà tal-atturi u f'parti tal-atturi). Il-liġi ċivili tipprovdi wkoll fuq il-bogħod li għandu jinżamm f'xi każijiet, fosthom insibu li jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda bil-jedd li jagħmel komuni l-ħajt, billi jpoġġi miegħu u jħallas nofs is-siwi tal-ħajt, (għażla li fil-verità, il-konvenut appellant f'dan il-każ ma kellux, ġaladarba huwa għażel li jagħmel it-twieqi fil-ħajt diviżorju tal-ewwel binja) huwa għandu jibni l-ħajt jew bini miegħu <u>b'mod li jkun hemm bogħod ta' tliet metri mill-ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra</u> (ara l-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**).

33. Dan kollu qiegħed jingħad peress li l-ġurisprudenza tgħallem li l-liġi tipprovdi regoli fissi u ċerti, proprju bl-iskop li kulħadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi għandu. Għalhekk jitqies li f'każ ta' servitujiet, fejn hemm qisien preċiżi, jeħtieġ li l-liġi tiġi segwita *ad litteram.* Dan hu hekk fl-interess tal-ordni pubbliku, sabiex jiġu evitati wkoll bosta problemi bejn il-ġirien, fosthom bħal dawk imsemmija fil-każ taħt eżami. Fi kliem ieħor, il-ġar

m'għandux għalfejn joqgħod iġib il-prova li qed isofri preġudizzju jekk id-distanza legali tal-bini ta' twieqi ma tinżammx mill-proprjetarju tal-fond ta' ma biswitu. Mod ieħor, wieħed mhux biss imur kontra l-kelma ċara u espliċita tal-liġi – ħaġa prekluża mill-ermenewtika legali – imma jkun qed joħloq jew jistieden sitwazzjoni ferm inċerta u instabbli, bi ħsara tal-prinċipju taċ-ċertezza tad-dritt (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grech v. Dolores Ellis pro et***, kif ukoll dik tat-8 ta' Mejju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Mizzi v. Frank Corso***).

34. Jekk jingħata lok għall-interpretazzjoni soġġettiva dwar l-eżistenza *o meno* ta' preġudizzju għall-individwu privat meta jirriżultaw regoli ċari mil-liġi, allura eżerċizzju simili faċilment jista' jwassal biex kollox isir relattiv u soġġett għall-interpretazzjoni soġġettiva – triq perikoluża li ġudikant jagħmel tajjeb li jwarrabha (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone***). Wara kollox, il-ħsieb wara d-dispożizzjonijiet tal-**Kodiċi Ċivili** dwar id-distanzi legali li jridu jiġu mħarsa, huwa li dawn isarrfu f'limitu għad-dritt tal-proprjetà u dak tat-tgawdija tal-istess b'mod assolut (ara l-**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili**). Kemm hu hekk, dawn id-dispożizzjonijiet isibu l-għeruq tagħhom fin-normi tal-ġar tajjeb u dik li tinżamm milli ssir ħsara lill-proprjetà tal-ġar (ara ***Angelo Cutajar et v. Alfred Spiteri et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Jannar, 2009).

35. Minn dan kollu jinżel li, meta l-konvenut għadda sabiex jibni t-tieni binja, il-fond serventi, li dwarha jilmentaw l-atturi, huwa kien obbligat li jżomm distanza ta' tliet metri mill-ħajt diviżorju tal-ewwel binja, li hija l-fond dominanti (proprjetà f'parti tal-istess konvenut u f'parti proprjetà tal-atturi). Inċidentalment, din hija l-istess distanza msemmija mill-Ewwel Qorti, iżda din id-distanza kellha tirriżulta b'rabta mal-provvediment tal-**Kodiċi Ċivili** (**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**). Wara kollox, din il-kawża qiegħda ssir b'rabta ma' leżjoni ta' servitù u mhux b'rabta ma' proċeduri kriminali, li jittieħdu mill-awtoritajiet pubbliċi kompetenti skont il-provvedimenti tal-**Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija**.

36. Lanqas ma jiswa l-argument li l-bini tal-konvenuti sar bil-permessi meħtieġa jew li t-tieni binja saret skont il-liġijiet tas-sanità, għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u reali l-liġi tipprovdi speċifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitù favur ġid ta' ħaddieħor. Il-kisba ta' permessi tal-bini *ut sic* ma seta' qatt jagħti jedd lill-konvenuti f'dan il-każ, li jnaqqsu d-distanzi mill-ħajt proprjetà wkoll tal-atturi appellati. Is-servitujiet jitkellmu b'mod ġenerali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-liġi jridu jiġu segwiti f'kull każ (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' ***Zammit et v. Tabone*** msemmija qabel, fejn hemm ukoll ġabra ta' ġurisprudenza). Ingħad ukoll li, kwalunkwe argument rigwardanti l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar huwa irrelevanti, billi kif inhu magħruf,

permess jinħareġ salv għad-drittijiet ta’ terzi (ara s-sentenza ta’ din il-Qorti tat-12 ta’ Lulju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Privitera v. Mohammed Aldeeb et***).

37. Jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, li dwar il-qies tal-bitħa mertu tal-kawża, din mhix kwistjoni ta’ diskrepanza ta’ pied jew tnejn jew pulzieri, iżda mill-aċċess (kif rifless mir-ritratt meħud - ara Dok. ZBG 06 f’paġna 95) il-pjanta Dok. JZM070401 (ara paġna 124) hija pjuttost fidila għal dak li jeżisti *in situ* u għalhekk l-eżerċizzju tal-kejl tqies superfluwu mill-istess perit għall-pern tal-kwistjoni tal-lum, u bi qbil bejn il-partijiet, dan ma sarx, sabiex jiġi evitat ukoll li jitkabbru l-ispejjeż. Madankollu, l-istess perit qies (fuq il-bażi tal-istess pjanta esibita u ta’ dak li ra waqt l-aċċess) li d-distanza bejn iż-żewġ proprjetajiet kienet <u>tvarja bejn 1.5 metri u 4 metri</u> (ara paġna 12 sa 14 tar-relazzjoni f’paġna 80-82 tal-proċess, ikkonfermata wkoll waqt l-eskussjoni f’paġna 261 tal-proċess).

38. Għalkemm huwa minnu li l-perit tekniku waqt l-eskussjoni jikkonċedi li hemm prattiċi li wieħed seta’ jieħu medja tad-distanzi differenti u li s-sitwazzjoni tista’ tiġi regolarizzata, jibqa’ l-fatt li hemm postijiet fejn il-binja tal-konvenuti u tal-imsejħin fil-kawża ma tirrispettax id-distanza stabbilita taħt l-**Artikolu 435(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Ġaladarba l-atturi jgawdu mis-servitù ta’ twieqi fil-ħajt diviżorju, għandhom kull dritt

iġiegħlu lill-konvenuti jżommu d-distanzi li jirriżulta mill-**Kodiċi Ċivili**, fid-dawl tat-tagħlim ġurisprudenzjali fir-rigward, li ngħad qabel. Hekk, kif skont l-**Artikolu 435** trid tinżamm distanza ta' tliet metri, il-konvenuti ma setgħux jibnu f'inqas minn tliet metri mill-ewwel binja, fejn hemm ukoll il-proprjetà tal-atturi (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Emmanuel Muscat et v. Brian Abela et***, li kkonfermat fis-sħiħ is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-6 ta' Frar, 2006).

39. Lil hemm minn dak li seta' ngħad mill-perit tekniku waqt l-eskussjoni (ara tweġiba għall-mistoqsija tal-konvenuti 1b f'paġna 138 u 141B tal-proċess) li l-fond tal-atturi għadu jgawdi mill-arja u d-dawl, ma hemmx dubju li l-binja kif saret mill-konvenut hija ta' xkiel għas-servitù tad-dawl u l-arja li hemm favur il-fond tal-atturi. Huwa loġiku li bini f'distanza ta' metru u nofs joħloq dell akbar u joffri inqas ċirkolazzjoni ta' arja, minn dak ta' tliet metri. Wara kollox, il-liġi tipprovdi wkoll li s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar (**Artikolu 474 (1) tal-Kodiċi Ċivili**).

40. Għalkemm dan l-aħħar provvediment tal-liġi mhuwiex wieħed assolut, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-20 ta' Novembru 2007, fil-kawża fl-ismijiet ***Theresa Schembri et v. Bertu Camilleri et***:

> *«Huwa veru li d-dispozizzjoni appena ċitata (Artikolu 474), fuq l-istregwa tad-duttrina u l-ġurisprudenza Taljana, ġiet interpretata bħala li ma għandhiex titqies b'mod assolut. Dan "għaliex il-prinċipji illi kulħadd huwa 'moderator et arbiter' fi ħwejġu japplika wkoll f'materja ta' servitù; u kif il-proprjetarji tal-fond dominanti ma jistax jagħmel fil-fond tiegħu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistax jagħmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-użu tas-servitù jew jirrendu s-servitù aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw preġudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward għan-natura u l-oġġett tas-servitù.»* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

F'dan il-każ, minbarra l-preġudizzju ta' tnaqqis ta' dawl u l-arja li ġarrbu l-atturi minħabba d-distanza żgħira li tħalliet bejn iż-żewġ binjiet, kif jingħad mill-istess perit waqt l-eskussjoni, l-atturi ġarrbu wkoll preġudizzju li jikkonsisti fin-nuqqas ta' privatezza tal-fond tagħhom, minkejja li ma ġietx fix-xejn (ara paġna 141B).

41. Barra minn hekk, meta l-konvenut appellant jagħmel referenza għas-sentenza *ta'* ***Darmanin v. Camilleri***, li fuqu straħet l-Ewwel Qorti, fejn hemm ingħad: «*Fil-każ tas-servitù luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tiegħu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl.*» konvenjentement ħalla barra l-parti li ssegwi, jiġifieri dak fejn dik il-Qorti kkonkludiet illi «*m'huwiex il-każ li tordna t-tneħħija ta' kull xogħol jew bini li ttella' fil-post tal-imħarrek, imma* ***tqis biss li għandha tinżamm id-distanza stabbilita mil-liġi bejn il-ħajt fejn hemm it-tieqa tal-fond serventi (recte: dominanti) u l-ħajt tal-bini tal-imħarrek***.»

42. Isegwi li għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk li ngħataw mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti ma tqisx li tista' tilqa' l-aggravji tal-appellanti.

43. Jitqies xieraq li f'dan l-istadju jiġu mistħarrġa t-tieni u tielet aggravji tal-konvenuti li jorbtu sewwa sew ma' dak li għadu kif ingħad fl-eżami tal-aggravju ta' qabel. Fit-**tieni aggravju tal-konvenuti appellanti**, dawn jilmentaw li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti ma ssegwix il-konsiderazzjonijiet u l-fatti tal-każ peress li l-livell tal-binja tal-konvenuti qiegħda f'livell aktar baxx minn dak tal-atturi u għalhekk ma tistax titqies li tilledi s-*servitù luminum* li għandhom l-atturi.

44. Minbarra l-fatt li dan l-argument ġdid tressaq fl-istadju tal-appell, xorta ma jitqiesx bħala wieħed validu. Jirriżulta mill-provi li tabilħaqq hemm diżlivell bejn iż-żewġ binjiet b'tali mod li l-proprjetà tal-konvenut fit-tieni binja qiegħda fil-pjan terran, dan jiġi f'parti taħt il-livell tal-fond tal-atturi u f'parti bid-dritt it-tieqa tal-atturi (ara ritratt ZBG01 f'paġna 90) u mhux għalkollox l-isfel mit-tieqa tal-atturi kif jingħad mill-konvenuti appellanti. Dan jagħmel il-parti l-kbira tal-ġurisprudenza li jsemmu l-konvenuti inapplikabbli peress li d-distanza regolamentari mfissra taħt l-aggravju ta' qabel, xorta ma tkunx qiegħda tiġi osservata. Barra minn hekk, b'dak li jingħad mill-konvenuti, li kieku kellha titreġġa' lura t-tieni binja limitatament mill-fond tal-imsejħin fil-kawża, dawn jispiċċaw b'gallarija tħares ġewwa t-tieqa tal-atturi!

45. Għalhekk lanqas dan l-aggravju tal-konvenuti ma jista' jitqies bħala wieħed siewi.

46. Fir-rigward tat-**<u>tielet aggravju tal-konvenuti appellanti</u>**, fejn jingħad minnhom li fir-rapport u waqt id-domandi fl-eskussjoni l-perit tekniku xehed li kemm il-fond tal-atturi, kif ukoll dak tal-konvenuti ma humiex konformi mal-liġi, iżda l-Ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-konsiderazzjoni li huwa l-fond tal-konvenuti li huwa fi stat ta' illegalità, u warrbet il-fatt li l-binja tal-atturi m'għandhiex bitħa, dan ukoll jitqies bla bażi.

47. Din il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi skont it-talbiet attriċi mressqa quddiemha, jiġifieri l-ilment dwar l-ixkiel li nħoloq fis-servitù tagħhom bit-tieni binja tal-konvenuti, u allura l-eżami li jrid isir huwa fil-kuntest tal-liġi ċivili u mhux f'dak li huwa illegali fil-kuntest ta' proċeduri kriminali (kif imsemmi qabel f'paragrafu 35 ta' din is-sentenza). Iżda jitqies li l-ardir tal-argument tal-konvenuti appellanti huwa tabilħaqq sfaċċat, ladarba l-binja fejn hemm il-fond tal-atturi nbniet mill-istess konvenut! F'kull każ, ladarba d-deċiżjoni ta' din il-Qorti hija limitata li teżamina t-talbiet attriċi fil-kuntest tal-provvedimenti legali li nstiltu mil-liġi Ċivili, ma tqisx li dan l-aggravju tal-appellanti jista' jkun ta' fejda għall-appell tagħhom.

48. Imiss li jiġi trattat it-**<u>tielet aggravju tal-imsejħa fil-kawża</u>**, ċjoè il-kundanna tal-konvenuti sabiex jagħmlu x-xogħol ordnat mill-Ewwel Qorti fi żmien tliet xhur. F'dan l-aggravju l-appellanti jressqu wkoll l-argument li kif ikkonfermat mill-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, is-sitwazzjoni tista' tiġi wkoll regolarizzata permezz ta' applikazzjoni li ssir għal dan il-għan, rimedju li l-Ewwel Qorti kellha d-dmir li tqis minflok tordna t-twaqqigħ ta' parti mill-proprjetà tal-appellanti. Dan apparti li jsostnu li sabiex isiru x-xogħlijiet kif ordnati mill-Ewwel Qorti jeħtieġ aktar żmien minn tliet xhur, kunsidrat li jkun meħtieġ ukoll li ssir l-applikazzjoni għall-permessi meħtieġa.

49. Sa fejn l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma qisitx rimedju li s-sitwazzjoni tal-appellanti tiġi regolarizzata, għall-istess konsiderazzjonijiet imfissra qabel, din il-materja taqa' lil hemm minn dak li ntalbet il-Qorti. Xogħol l-Ewwel Qorti, u issa din il-Qorti, huwa li tiddeċiedi t-talbiet attriċi, jiġifieri jekk bix-xogħlijiet imwettqa mill-konvenuti sarux b'mod abbużiv fil-konfront tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi u f'każ li jirriżulta dan, li l-konvenuti jiġu kkundannati jwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa, fosthom li jiġu ordnati li jressqu lura l-binja għad-distanza regolamentari, u mhux li l-konvenuti jiġu kkundannati jirregolarizzaw l-aġir abbużiv tagħhom, deċiżjoni amministrattiva li ma taqax fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

50. Deċiżjoni fis-sens li l-konvenuti jingħataw ir-rimedju li jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom, apparti li f'dan l-istadju dan l-hekk imsejjaħ rimedju, għadu ta' natura ipotetika u huwa suġġett għad-deċiżjoni aħħarija tal-Awtorità amministrattiva, jibqa' l-fatt li anke jekk għall-grazzja tal-argument biss, jingħata dan ir-rimedju mill-Awtorità kompetenti, dan ikun bla preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi. Fil-fatt, dan ir-rimedju ma jkun qiegħed jindirizza bl-ebda mod it-talbiet tal-atturi, fis-sens li l-ilment prinċipali tagħhom huwa li l-bini li sar bi ksur tad-distanzi maħsuba fil-liġi huwa kawża ta' numru ta' preġudizzji lill-istess atturi. B'hekk jekk ikun hemm proċedura ta' regolarizzazzjoni, il-preġudizzju li qegħdin iġarrbu l-atturi, jibqa' hemm.

51. Din il-Qorti f'dan l-istadju tqis li għandha tenfasizza li d-distanzi legali li nsibu fil-liġi għandhom jiġu rispettati dejjem. Dawn qegħdin hemm mhux b'xi kapriċċ iżda għaliex il-leġislatur qies li kienu bżonnjużi u ta' ħtieġa għal sigurtà, għall-privatezza, bil-għan li ġar ma jġarrabx ħsarat fil-proprjetà tiegħu u f'ċertu ċirkostanzi biex ma jseħħux traġedji.

52. L-imsejħin fil-kawża jilmentaw ukoll dwar it-terminu ta' tliet xhur mogħti mill-Ewwel Qorti biex isiru x-xogħlijiet. Isostnu li dan it-terminu mhux wieħed raġonevoli u huwa qasir wisq biex matulu jkunu jistgħu jitwettqu x-xogħlijiet kollha meħtieġa bil-permess tal-Awtorità kompetenti. Din il-Qorti tqis li hawnhekk l-imsejħin fil-kawża għandhom raġun.

Għalhekk fid-dawl ukoll ta' dak li jingħad mill-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, din il-Qorti qiegħda tilqa' dan l-aggravju tal-imsejħin fil-kawża f'parti minnu, u għalhekk ser testendi dan it-terminu għal wieħed ta' sitt xhur li jitlaq mid-data ta' din is-sentenza.

53. Jonqos li jitqies **<u>l-aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti</u>**, dak fejn jilmentaw li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet kollha rikonvenzjonali tagħhom. Jisħqu li l-**Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili,** jippermetti kontrotalba meta din tkun ġejja mill-istess titlu, li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur. Il-konvenuti appellanti jisħqu li filwaqt li taħt it-talbiet attriċi l-Qorti ntalbet li tfisser id-drittijiet li għandhom l-atturi lil hemm mill-ħajt diviżorju, it-talbiet rikonvenzjonali huma fis-sens li għalkemm l-atturi għandhom id-dritt tat-twieqi fil-ħajt diviżorju, li minnhom igawdu s-*servitù luminum,* m'għandhomx id-dritt ukoll li jokkupaw l-arja tal-bitħa tal-konvenuti. Jingħad ukoll kif l-atturi lanqas għandhom id-dritt li jiksru l-provvedimenti tal-liġi b'rabta mas-servitujiet li jiġu mill-pożizzjoni tal-lok u dan f'dak li għandu x'jaqsam l-għoli tal-ħitan li jifirdu fond minn ieħor. Jikkritikaw id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li ser twassal għall-proliferazzjoni ta' kawżi.

54. Jitqies li l-konvenuti appellanti għandhom raġun f'parti minn dan l-aggravju. Ġaladarba t-talbiet attriċi kienu marbuta mal-fatt li x-xogħlijiet imwettqa b'rabta mat-tieni binja tal-konvenuti, saru b'mod abbużiv fil-

konfront tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi, (i.e. dik tas-*servitù luminum* imnissla mit-twieqi li hemm fil-ħajt diviżorju), allura waħda mit-talbiet tal-konvenuti hija marbuta ma' din l-istess servitù (u allura ġejja mill-istess titlu jew aħjar fatt, skont l-istess ġurisprudenza ċitata mill-Ewwel Qorti). Dan jingħad peress li, kif sewwa jingħad mill-konvenuti appellanti, filwaqt li l-atturi talbu lill-Qorti tistabbilixxi d-drittijiet proprjetarji li huma jgawdu fuq il-fond tal-konvenuti, il-konvenuti qegħdin jitolbu lill-Qorti tistabbilixxi l-limiti ta' dawn id-drittijiet, hekk kif il-konvenuti jilmentaw li l-atturi ramaw il-ħadid f'dawn it-twieqi li jisporġi għal fuq l-arja tal-bitħa tal-konvenuti. Iżda mhux l-istess jista' jingħad għall-katusi jew l-opramorta tal-bejt, li m'għandhom x'jaqsmu xejn mas-servitù pretiża mill-atturi u għalhekk jaqgħu fil-parametri tal-ewwel eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati. Għall-fini ta' prattiċità, din il-Qorti ser tiddeċiedi hija stess dik il-parti tal-kontrotalba li jista' jingħad li hija marbuta mat-talbiet attriċi.

55. Bħala stat ta' fatt, dan il-ħadid jisporġi 'l barra mit-twieqi li hemm fil-ħajt diviżorju għal fuq il-bitħa tal-konvenuti u dan kif jirriżulta kemm mir-relazzjoni tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti (ara paġna 86 tal-proċess) kif ukoll mir-ritratti fl-atti (ara ZBG 1 f'paġna 90 tal-proċess). L-atturi jressqu l-eċċezzjoni li l-ħadid quddiem it-twieqi saru minnhom sabiex iħarsu l-proprjetà tagħhom u dana b'konsegwenza tal-kostruzzjoni illegali tal-fond tal-konvenuti, li permezz tat-talba prinċipali tagħhom, talbu lill-Qorti tordna lir-rikonvenzjonanti sabiex jirregolaw il-qagħda tiegħu

skont il-liġi. Jiġi b'hekk li l-istess atturi fl-eċċezzjoni tagħhom, rabtu l-aġir tagħhom max-xogħlijiet li wassluhom li jressqu l-azzjoni attriċi.

56. Madankollu, minkejja li ġie aċċertat il-jedd tal-atturi għas-servitù tat-twieqi fil-ħajt diviżorju, huwa prinċipju ewlieni fil-liġi dwar servitù li kull min għandu jedd għal servitù għandu jinqeda biha b'mod tali li ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas f'dak dominanti, l-ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi (ara **Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili** u f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tat-13 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Cachia et v. Saviour Vella et*** u dik tas-26 ta' Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Rudi Carbonaro et v. Samwel Spiteri et***). Ġaladarba jinsab aċċertat li l-konvenuti huma s-sidien tal-bitħa li hemm biswit il-ħajt diviżorju, u allura huwa mifhum li l-konvenuti għandhom l-arja tal-bitħa tagħhom (**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**), l-atturi rikonvenzjonati ma kellhom l-ebda jedd li jisporġu l-ħadid tat-twieqi għal fuq l-arja tal-bitħa (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et***).

57. Ma jeżisti l-ebda dubju f'għajnejn din il-Qorti li bl-installazzjoni tal-ħadid magħmula mill-atturi rikonvenzjonati, kien ser jiżdied u jiġi mtaqqal il-piż li għalih hija suġġetta l-proprjetà serventi tal-konvenuti rikonvenzjonanti. Wara kollox, kif osservat mill-istess perit tekniku, kien hemm diversi metodi oħra kif seta' jsir dan il-ħadid ta' sigurtà, mingħajr

ma jkun hemm sporġenza għal fuq il-bitħa inkwistjoni. Lanqas ma jitqies argument siewi dak imqanqal mill-atturi li jekk ikollhom jibdlu t-twieqi billi jsiru tat-tip *sliding* jew jinfetħu 'l ġewwa ser jeħlu l-ispejjeż relattivi. Bħala sidien tal-fond dominanti li xtaqu jinstallaw il-ħadid fit-twieqi għas-serħan tal-moħħ tagħhom, ma jistgħux jippretendu li dan jagħtihom jedd itaqqlu l-piż fuq il-fond serventi.

58. Id-dritt tagħhom ta' servitù (ta' twieqi) huwa suġġett għal-limitazzjoni li m'għandhomx jitħallew jagħmlu xogħlijiet li jippreġudikaw id-drittijiet tal-fond serventi. Minkejja li jingħad mill-atturi li dan il-ħadid sar għas-sigurtà tal-fond tagħhom, konsegwenza tax-xogħlijiet imwettqa mill-konvenut, il-provvediment imsemmi qabel tal-**Artikolu 475**, jibqa' fi kwalunkwe każ applikabbli. Il-fatt li l-atturi rikonvenzjonati waħħlu l-installazzjonijiet tal-ħadid li riedu fl-arja proprjetà tal-konvenuti, hija invażjoni ċara tal-arja proprjetà tal-atturi, kif ukoll, huwa piż li jtaqqal il-proprjetà tal-istess konvenuti appellati u dan mingħajr il-kunsens tagħhom (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Lulju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Peter Paul Muscat v. Alexandra sive Sandra Camilleri***).

59. Isegwi li dan l-aggravju tal-konvenuti jimmerita li jintlaqa' f'parti minnu u għalhekk is-sentenza appellata ser tiġi riformata f'dan is-sens.

60. Fl-aħħar nett, jiġi osservat li minkejja li l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kontrotalba tal-konvenuti fil-korp tas-sentenza, din ma tirriżultax mill-parti dispożittiva tas-sentenza appellata. Madankollu, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti 10 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Grazia Spiteri et v. Bryan Theuma***:

> *«Hu veru illi dan, ma jingħadx in termini fid-dispożittiv tas-sentenza appellata. Iżda kif intqal fis-sentenza mogħtija fil-kawża "**Farrugia Gay v. Farrugia"** (Kollez. Vol. XXIV, I,157) "per riconoscere il vero portata di una sentenza, occorre indagare quale fosse stato la questione sulla quale il Giudice fu chiamato a pronunziarsi e la discussione che precedette il suo giudizio, ed esaminare il dispositivo nel suo complesso, raffrontandolo, mettendolo in armonia colla motivazione la quale è anche parte integrale della sentenza sebbene non ne sorga il giudicato". L-istess ħaġa ntqal minn din il-Qorti fil-kawża "**Debono v. Matthews"** (App. Ċiv. 24 ta' Ottubru. 1966) ċjoè illi "id-dispożittiv ma jistax ma jinqarax fid-dawl tal-premessi". Fl-appell "**Dottor Caruana v. Dottor. Buhagiar** (App. Ċiv. 17 ta' Diċembru, 1965) din il-Qorti qalet: "Biex dikjarazzjoni tkun konklussiva jew obbligatorja ma tridx tkun merament raġunament jew sempliċi motiv iżda vera soluzzjoni ta' kwistjoni trattata fis-sentenza li tirrappreżenta il-konklużjoni finali tal-Qorti fuq il-kwistjoni. Dak li hu importanti huwa li s-soluzzjoni jew il-konklużjoni tkun inkluża fis-sentenza u ma jimpurtax f'liema parti tagħha." Fl-aħħar nett fil-kawża "**Testaferrata Bonnici v. Testaferata Bonnici**" (App. Ċiv. 12 ta' Mejju 1958) intqal – u dak hu partikularment appożitu għall-każ preżenti – illi "vera soluzzjoni ta' kwistjoni trattata fis-sentenza li tirrappreżenta il-konklużjoni finali tal-Qorti fuq il-kwistjoni.»* (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Giovanni Grima v. Victor Fava et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-26 ta' Mejju, 1967).

61. F'dan il-każ ukoll, wieħed seta' xorta jasal għall-konklużjoni tal-Ewwel Qorti dwar il-kontrotalba, tant li l-istess konvenuti appellaw minn dik il-parti tas-sentenza.

62. Kien ikun mod ieħor li kieku l-Ewwel Qorti ma semmiet xejn lanqas fil-korp tas-sentenza għaliex f'dak il-każ kienet tkun kwistjoni ta' *omissa*

decisione u r-rimedju għall-parti ma jkunx li jitressaq appell. Kemm hu hekk ingħad fis-sentenza ***Joseph Boldarini et v. Mary Mallia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru, 2009 li:

> *«32. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili illi jipprovdi li:* ***Meta l-Qorti tal-ewwel grad tħalli barra fid-deċiżjoni waħda mit-talbiet proposti, ma tingħatax appell ab omissa decisione: Iżda, kull waħda mill-partijiet tista', fi żmien ħmistax il-jum minn dak in-nhar tas-sentenza, bil-mezz ta' rikors, titlob lill-qorti ta' l-ewwel grad li taqta' dik it-talba, u fuq dan ir-rikors, wara li l-partijiet jiġu mħarrkin mill-ġdid, il-qorti tiddeċiedi fuq dik it-talba; f'dan il-każ, iż-żmien għall-appell mis-sentenza kollha, jew minn kull parti minnha, jibda jgħodd minn dak in-nhar ta' l-aħħar deċiżjoni: Iżda, ukoll, kull waħda mill-partijiet tista', f'kull żmien li jkun, titlob quddiem il-Qorti tal-ewwel grad, bil-mezz ta' rikors ġuramentat, id-deċiżjoni tat-talba li ma ġietx deċiża.***
>
> *33. Fid-dawl ta' dak provdut fil-preċitat artikolu tal-liġi, huwa evidenti li l-proċedura li kellhom isegwu l-atturi appellanti ma kellhiex tkun dik ta' appell quddiem din il-Qorti iżda ta' talba quddiem il-Qorti ta' prim istanza kif provdut f'dak l-artikolu tal-liġi. Fil-każ odjern japplikaw in partikolari d-dispożizzjonijiet tat-tieni proviso ta' l-Artikolu 235 imsemmi, billi una volta li l-atturi naqsu milli permezz ta' rikors ippreżentat fi żmien ħmistax-il ġurnata mid-data tas-sentenza jitolbu lil dik il-Qorti biex taqta' dawk it-talbiet li tħallew barra, kull waħda mill-partijiet issa tista' f'kull żmien li jkun titlob quddiem il-Qorti tal-ewwel grad permezz ta' rikors ġuramentat id-deċiżjoni tat-talba li ma ġietx deċiża.»*

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** f'parti minnu kemm l-appell imressaq mill-konvenuti Angelo u Connie miżżewġin D'Amato, kif ukoll **<u>tilqa'</u>** f'parti minnu l-appell imressaq mill-imsejħin fil-kawża Lucienne u Edric konjuġi Borg, u b'hekk:

(i) tħassar is-sentenza appellata sa fejn iddikjarat li l-kontrotalba hija nulla u minflok tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati sa fejn inkompatibbli ma' dak li ngħad f'din is-sentenza, u għalhekk;

(ii) tilqa' l-kontrotalba tal-miżżewġin D'Amato limitatament sa fejn qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-ħadid li sar mill-atturi jinvadi l-proprjetà tagħhom u tordna li dan għandu jitneħħa fi żmien sitt xhur mil-lum, u fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti jwettqu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa bl-ispejjeż tal-atturi;

(iii) tastjeni milli tqis il-bqija tat-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti; u

(iv) tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata b'dan illi tvarjaha biss fis-sens li, ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jitreġġa' lura l-bini b'mod li tinżamm id-distanza ta' tliet metri mill-ħajt fond tal-atturi, li għandhom jitwettqu mill-konvenuti u mill-imsejħa fil-kawża, għandhom isiru fi żmien sitt xhur mil-lum.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi marbuta mat-talbiet attriċi għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti u l-imsejħin fil-kawża, filwaqt li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi marbuta mal-kontrotalba, għandhom jinqasmu f'terz

jitħallsu mill-atturi miżżewġin Sciberras u f'żewġ terzi mill-konvenuti miżżewġin D'Amato.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm