PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 477/2019 MS

John Debattista, u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2021, Cedrick Debattista, Marica Debattista, Juan Debattista u Sonia Debattista ġew ammessi fil-kawża bħala atturi

Vs.

Etienne Cini, Estelio Cini u Mary Doris Cini

Illum, 4 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fis-17 ta' Mejju 2019 li permezz tiegħu, wara li huwa ppremetta hekk:

Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond numru 43 llum 73, Triq il-Bacir, Msida.

Illi l-intimati huma s-sidien tal-proprjetjiet kif ġej: (i) Etienne Cini (ID. 20418M) tal-fond 71, Stella Maris, Flat 2, Triq il-Bacir, Msida, (ii) Estelio Cini (ID. 325086M) u Mary Doris Cini (KI 372650M) f 71, Stella Maris, Flat 1, Triq il- Bacir, Msida

Illi l-intimati jew minn minnhom fetħu diversi twieqi bla permess tar-rikorrenti jew l-aventi kawza tiegħu, liema twieqi infetħu abbuzivament fuq l-arja tal-fond propjeta tar-rikorrenti meta huma zviluppaw sulari ohrajn fuq il-propjeta tar- rikorrenti numru 73 gia 43, Triq il-Bacir, Msida.

Illi oltre hekk l-intimati ikkawzaw diversi danni fil-proprjeta tar-rikorrenti kif ser jiġi ppruvat wat it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-intimati diga ġew interpellati sabiex jagħlqu l-imsemmija twieqi u kif ukoll sabiex jersqu għall ħlas u likwidazzjoni ta' danni subiti mir-rikorrenti minħabba bini u strutturi illegali u kif ukoll ħsarat subiti fil-proprjeta tar-rikorrenti u kif ukoll telf ta' kera li r-rikorrenti qiegħed ibati kuljum minħabba il-periklu li hemm fil- fond appartenenti lil-intimati li jwaqqfu milli jgawdi din il-proprjeta;

Illi dawn it-twieqi kienu infetthu wara li l-intimati kienu issottomettetew informazzjoni inkorretta lill-Planning Authory (dak iz-zmien MEPA); abuzaw lezivament mid-drittijiet civili tar-rikorrenti u hloqu periklu ngenti f'dawn l-ambjenti;

Illi l-agir tal-konvenuti qiegħed ukoll jikkrea pizijiet godda fuq l-esponenti u dan bi ksur ta' l-Artikolu 475 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti qieghed jannetti ukoll kopja tar-rapport mahrug mill-Perit Kevin R. Abela li jikkonferma dan, u iehor tal-Perit Veronica F. Galea, immarkati bhala Dokument JD1 u Dokument JD2 rispettivament;

għadda biex jitlob lil din il-Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna oħra, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi 1-ftuh tat-twieqi jew aperturi godda go l-arja tar-residenzi tal- konvenuti u cioe' Etienne Cini (ID.

20418M) tal-fond 71, Stella Maris, Flat 2, Triq il-Bacir, Msida, Estelio Cini (ID. 325086M) 71, Stella Maris, Flat 1, Triq il- Bacir, Msida u Mary Doris Cini (KÌ372650M) ta' 71, Stella Maris, Flat 1, Triq il- Bacir, Msida, u kwalsiasi komunikazzjoni ta' ilma jew dranagg gdid hija llegali u abbuziva u jaggravaw is-servitujiet u jikkostitwixxu servitujiet fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jagħlqu jew jaghmlu xogholijiet necessarji sabiex kull apertura jew tieqa li nfethet li tagħti go l-arja ta l-esponenti tigi magħluqa jew irtirata lura b'mod illi ma toħloqx pizijiet godda lill- esponenti.

3. Tiddikjara illi l-ebda aperturi ġodda ohra jew xoghol iehor inkluz komunikazzjoni ta' dranaġġ ma jista' jsir fl-arja ta' l-esponenti minghajr il-kunsens tiegħu;

4. Tordna sabiex fin-nuqqas illi l-konvenuti jaghmlu dak mitlub minnhom jew necessarju minn dina l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jaghmel dak kollu necessarju a spejjez tal-intimati u dana okkoppendo bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il- kaz:

5. Tillikwida d-danni subiti mill-esponenti minħabba l-intimati okkorendo bl-opera ta' periti nominandi

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti fil-25 ta' Novembru 2019[1], li biha huma eċċepew:

1. Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda t-talbiet rikorrenti numri 1-4 il-proceduri kif tentati limitatament kontra l-intimata Maria Dolores Cini wahedha huma irritwali u nulli in kwantu l-intimata Maria Dolores Cini m'hix il-legittimu kuntradittur u ghaldaqstant l-intimata Maria Dolores Cini ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Dana stante illi l-proceduri tentati mir-rikorrenti rigward allegat gravam ta' servitujiet fuq il-proprjeta tieghu kommessi mill-intimati, ossia l-actio negatoria, jirrikjedu illi l-parti li tharrek u li parti li titharrek f'tali proceduri tkun is-sid tal-fond. L-intimata Maria Dolores Cini m'hix proprjetarja tal-fond mertu tal-kaz la prezentement, u lanqas meta sar l-izvilupp in kwistjoni, u dana kif jirrizulta mill-kuntratti ta' donazzjoni maghmula mill-istess Maria Dolores Cini u r-ragel taghha illum mejjet, Carmelo Cini versu it-tfal taghhom, ossia l-intimati l-ohra

[1] A fol.69.

Etienne u Estelio Cini rispettivament tal-fond mertu ta' din il-kawza, ossia 71, gja 42, Triq il-Bacir, Msida u l-arja relattiva tieghu, redatti fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Bonnici datati 8 ta' Ottubru 2010. Maria Dolores Cini hija sempliciment inkwilina fil-flat numru 1 ta' dan il-fond, u dan stante li tghix ma binha Etienne Cini a bazi ta' dritt ta' abitazzjoni gratwita koncessa lilha u lil zewgha sakemm dam haj, fil-kuntratt ta' donazzjoni minnhom maghmul favur binhom Etienne Cini;

2. Illi preliminarjament ukoll, ghal dak li jirrigwarda t-talbiet rikorrenti numri 5-7 il-proceduri odjerni kif tentati limitatament kontra l-intimata Maria Dolores Cini wahedha huma irritwali u nulli u ghaldaqstant l-intimata Maria Dolores Cini ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, stante illi l-intimata Maria Dolores Cini mhix proprjetarja tal-fond numru 71 gja 42, Triq il-Bacir, Msida u l-izvilupp li sar fl-istess proprjeta ma sarx mill-imsemmija intimata Maria Dolores Cini imma mit-tfal taghha l-intimati Estelio u Etienne Cini li huma l-proprjetarji ta' l-istess u kwindi ma tista' qatt tigi dikjarata bhala li ghamlet xi danni rizultanti minn bini u strutturi allegatament illegali u/jew li kkagunat hsarat fil-fond tar-rikorrenti rizultanti mill-izvilupp in kwistjoni u konsegwentement ma tistax lanqas tigi kkundannata thallas danni li allegatament garrab ir-rikorrenti fil-proprjeta tieghu. Dana minghajr pregudizzju ghall-fatt illi l-intimata Maria Dolores Cini tirrileva illi ma kkagunat l-ebda hsarat fil-proprjeta tar-rikorrenti, meta giet zviluppata il-proprjeta numru 71, gja 42, Triq il-Bacir, Msida di proprjeta tat-tfal taghha;

3. Illi preliminarjament ukoll ghal dak li jirrigwarda t-talbiet numru 5-7 tar-rikors guramentat, rigward danni rizultanti minn bini u strutturi allegatament illegali u hsarat allegatament kagunati mill-izvilupp maghmul mill-intimati ahwa Cini, dawn it-talbiet huma preskritti ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk t-talbiet rikorrenti numri 5 sa 7 ghandhom jigu respinti fl-intjier taghhom;

4. Illi sussidjarjament u fil-mertu, ghal dak li jirrigwarda talbiet numru 1 sa 4 tar-rikors guramentat, fil-proceduri kif tentati kontra l-intimati l-ohra, l-ahwa Estelio u Etienne Cini jigi rilevat illi l-istess talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti fl-intjier taghhom, u dana ghas-segwenti ragunijiet:

(i) Illi rigward t-twieqi illi jinsabu fil-first floor level (Flat numru 1 appartenenti lil Etienne Cini), effettivament tali twieqi kienu diga jeziztu qabel ma sar l-izvilupp in

kwistjoni, u ilhom jeziztu b'dan il-mod ghal ammont sostanzjali ta' snin. Gja minn meta l-fond numru 71, gja numru 42, Triq il-Bacir, Msida, gie akkwistat mill-familja Cini fis-27 ta' Mejju 1999, dawn it-twieqi kienu diga eziztenti u baqghu jeziztu fl-istess manjiera u fl-istess posizzjoni tul dawn is-snin kollha anki qabel l-izvilupp maghmul mill-intimati, u ma ntefhu l-ebda twieqi ohra oltre dawk li kienu diga eziztenti dan iz-zmien kollu. Dana jfisser illi l-imsemmija twieqi ma tawx lok ghal holqien ta' servitujiet godda u di piu bl-izvilupp maghmul mill-intimati, ma kien hemm l-ebda gravam tas-servitu tat-twieqi gja eziztenti ghal diversi snin minn ferm qabel ma sar l-izvilupp in kwistjoni.

(ii) Illi rigward it-twieqi fis-second floor level (Flat numru 2 di proprjeta tal-intimat Estelio Cini), u cjoe is-sular li effettivament gie zviluppat stante illi qabel dan kien biss l-arja tal-mezzanin numru 71, gja 42, Triq il-Bacir, Msida, tali aperturi infethu fuq bitha di proprjeta tal-intimati kif ukoll fis-shaft mizmum in komun bejn il-partijiet kif jirrizulta mill-posizzjoni tal-proprjeta u anki bil-kunsens tar-rikorrenti u/jew tal-predecessuri tieghu, u ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda holqien ta' servitu gdida f'dan ir-rigward u ghalhekk ma hemmx lok illi tali twieqi fis-second floor level jigu maghluqa kif qed jippretendi r-rikorrenti;

(iii) Illi rigward komunikazzjoni ta' l-ilma jew drenagg, l-intimati ahwa Cini jirrilevaw illi komunikazzjonijet godda f'dan is-sens ma sarux minnhom fl-izvilupp in kwistjoni u dana peress illi tali komunikazzjonijiet kienu diga ezistenti ghal diversi snin minn qabel l-izvilupp minnhom maghmul, u l-intimati uzaw l-istess komunikazzjonijiet tad-drenagg u ilma gja eziztenti meta zviluppaw l-arja tal-fond 71, gja 42, Triq il-Bacir, Msida, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Di piu minghajr pregudizzju ghal dak suespost, fi kwalunkwe kaz jekk kien hemm xi zieda fil-komunikazzjoni ta' drenagg u ilma ma' dik il-komunikazzjoni gja eziztenti, din kienet minimali u necessarja mill-aspett ta' tolleranza u esigenzi tal-buon vicinat, u ghaldaqstant ma tammontax ghal gravam ta' servitu li tista' b'xi mod iggib effett negattiv fuq xi drittijiet rikorrenti jekk dawn jirrizultaw;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata fl-eccezzjoni numru 3 f'din ir-risposta, fil-mertu it-talbiet numri 5 sa 7 tar-rikorrenti kontra l-intimati Etienne u Estelio Cini huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ukoll jigu michuda fl-intjier taghhom in kwantu l-intimati Estelio u Etienne Cini ma kkagunaw l-ebda danni u hsarat lir-rikorrenti u ghalhekk m'ghandhomx jigu kkundannati

ihallsu l-ebda danni lir-rikorrenti, u dana ghas-segwenti ragunijiet:

(i) Illi ma kien hemm l-ebda bini u strutturi illegali, u dana stante illi kwalsiasi zvilupp kien kopert bil-permessi ta' l-awtoritajiet kompetenti, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

(ii) Illi l-hsara li r-rikorrenti qieghed jilmenta illi saret fil-proprjeta tieghu ma hix rizultat ta' l-izvilupp fil-proprjeta ta' l-intimati Estelio u Etienne Cini imma rizultat tan-negligenza u traskuragni tar-rikorrenti innifsu jew l-predecessuri tieghu fit-titolu, li qatt ma ghamlu manutenzjoni fil-fond numru 73, gja 43, Triq il-Bacir, Msida u hallew il-fond fi stat komplet ta' abbandun ghal snin shah, tant illi il-hsarat li qieghed jilmenta dwarhom ir-rikorrenti kienu diga eziztenti minn **QABEL** ma sar l-izvilupp mill-intimati ahwa Cini u dana kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Tali nuqqasijiet da parti tar-rikorrenti jew il-predecessuri tieghu fit-titolu ghandu jirrispondi ghalihom ir-rikorrenti u mhux l-intimati;

(iii) Illi rigward danni subiti mir-rikorrenti ta' telf ta' kera rizultat ta' l-agir ta' l-intimati, tali talba ukoll hija infondata stante illi l-proprjeta kienet mikrija, sia fiz-zmien ta' l-izvilupp u wara, almenu sat-28 ta' Marzu 2018 versu l-kera ta' €204, meta r-rikorrenti u l-aventi causa tal-genituri pre-morti tar-rikorrenti, qasmu l-gid li wirtu u dan kif jirrizulta mid-dokumenti prezentati mir-rikorrenti innifsu mar-rikors guramentat. In oltre, jekk il-fond tar-rikorrenti ma setax jinkera f'xi zmien, fl-eventwalita illi tali kirja imsemmija intemmet wara Marzu 2018, dan hu unikament tort tar-rikorrenti u/jew tal-predecessuri tieghu fit-titolu minhabba l-istat pjetuz illi fih spiccaw hallew lill-fond taghhom stess tant illi huwa l-fond rikorrenti li qieghed jikkreja periklu, rizultanti min-nuqqasijiet u negligenza taghhom. In oltre jigi rilevat illi r-rikorrenti qieghed jizviluppa l-proprjeta tieghu, u f'dan is-sens hemm diga permess tal-Planning Authority, numru PA 02141/2019 u allura fi kwalunkwe kaz il-fond tar-rikorrenti lanqas biss jista' jinkera, u dan kollu kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghal dak fuq premess rigward t-talbiet numru 6 u 7 jigi eccepit illi t-talbiet huma essenzjalment l-istess in kwantu jekk il-Qorti tordna l-kundanna ghal hlas ta' danni, dan effettivament jammonta ghal ordni sabiex jithallsu d-danni u kwindi ghandhom jitqiesu bhala talba wahda u mhux tnejn.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli bil-ligi.

> Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti u bir-rikorrenti li qiegħed minn issa jigi ingunt in subizzjoni;

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

5. Rat li l-kawża ġiet differita għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi b'din il-kawża, l-atturi jridu li l-konvenuti jiġu ordnati jagħlqu twieqi li huma fetħu mingħajr jedd fuq il-proprjetà tagħhom kif ukoll ineħħu komunikazzjonijiet tad-drenaġġ u tal-ilma li l-konvenuti għaddew ukoll minn fuq ħwejjiġhom mingħajr dritt. L-atturi jridu wkoll li l-konvenuti jagħmlu tajjeb għall-ħsara li huma jgħidu li kkaġunawlhom fil-proprjetà tagħhom b'konsegwenza ta' bini u strutturi llegali.

7. Il-fatti rilevanti huma dawn.

8. Meta nfetħet il-kawża, l-attur John Debattista kien sid il-fond bin-numru tlieta u sebgħin (73), qabel tlieta u erbgħin (43), fi Triq il-Baċir, fl-Imsida. Jidher li huwa akkwista din il-proprjetà b'kuntratt ta' diviżjoni magħmul fl-atti tan-Nutar Patrizia Mallia fit-28 ta' Marzu 2018[2], li fih dan il-fond huwa deskritt hekk: «*Il-fond, ossia tal-groundfloor maisonette, sottopost għall-proprjetà ta' terzi, markat bin-numru uffiċjali tlieta u erbgħin (43), li jinsab Dock Street, Msida, mikri lil terzi persuni versu l-kera ta' mitejn u erba' ewro (E204), fis-sena, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu*». Waqt il-kawża, l-attur ittrasferixxa b'kuntratt ta' donazzjoni magħmul min-Nutar Josef Christian Masini Vento fit-3 t'Awwissu 2020[3] l-proprjetà tiegħu lill-uliedu u n-nisa tagħhom, li b'dikriet tad-29 ta' Novembru 2021 ġew ammessi fil-kawża bħala atturi.

[2] Ara fol.7.
[3] Ara fol.141.

9. Jirriżulta li l-proprjetà sovrastanti dik li kiseb l-attur John Debattista kienet inxtrat minn Carmelo Cini u mill-konvenuta Maria Dolores Cini b'kuntratt tas-27 ta' Mejju 1999 fl-atti tan-Nutar John Spiteri[4], fejn kienet deskritta hekk: «*il-fond in parti sovrappost għall-proprjetà ta' terzi, bin-numru tnejn u erbgħin (42), Triq il-Baċir, Msida, libru u frank, bid-drittijiet u l-ġiustijiet tiegħu kollha, nkluża l-arja relattiva*». B'kuntratt magħmul fit-8 t'Ottubru 2010 fl-atti tan-Nutar Anthony Bonnici[5], il-konjuġi Cini aljenaw b'titolu ta' donazzjoni favur il-konvenut Etienne Cini «*is-sular at first floor level (it-tieni sular) liema sular presentement jifforma parti mill-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) fi Triq il-Baċir, l-Imsida liema fond hu in parti sovrapost għal proprjetà ta' terzi u li se jiġi konvertit f'żewġ apartamenti, bis-sular hawn donat se jkun konvertit fl-appartament at first floor level mingħajr numru uffiċjali però li se jkun internament markat numru wieħed... igawdi u fl-istess ħin soġġett għal dawk is-servitujiet naxxenti mill-posizzjoni tal-eventwali appartament fil-blokk, bid-drittijiet gius u l-pertinenzi tiegħu kollha...*». Il-konjuġi Cini rriservaw favur tagħhom u favur il-konvenut Estelio Cini d-dritt t'abitazzjoni fuq l-arja donata. B'kuntratt ieħor magħmul fl-istess jum[6], huma ddonaw favur il-konvenut Estelio Cini «*l-arja diviża liema arja qiegħda at second floor level (it-tielet sular) sa circa ħdax-il filata għoli mill-istess livel, formanti parti mill-blokk li presentement jikkonsistu f'fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) fi Triq il-Baċir, l-Imsida liema fond hu in parti sovrapost għal proprjetà ta' terzi u li se jiġi konvertit f'żewġ apartamenti, bl-arja hekk donata se tkun konvertita fl-appartament at second floor level mingħajr numru uffiċjali però li se jkun internament markat numru tnejn... igawdi u fl-istess ħin soġġett għal dawk is-servitujiet naxxenti mill-posizzjoni tal-eventwali appartament fil-blokk, bid-drittijiet gius u l-pertinenzi tiegħu kollha...*».

10. Mix-xiehda tal-konvenuti rriżulta li sa minn meta l-proprjetà kienet akkwistata fis-sena 1999, din kienet fuq żewġ sulari. Fuq in-naħa ta' wara tad-dar, kien hemm xi twieqi u komunikazzjonijiet[7]. Il-konvenuti jgħidu li fil-livell tat-triq, kif tidħol mill-bieb ta' barra fil-ħajt tal-appoġġ kien hemm il-forma ta' bieb maqtugħ fl-istess ħajt, li però kien imbarrat anki fis-sena 1999[8]. Spjegaw li f'dak il-livell ukoll kien hemm bieb li jagħti

[4] Ara fol.89.
[5] Ara fol.92.
[6] Ara fol.95.
[7] Ara r-ritratt a fol.179.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut Estelio Cini, a fol.172.

aċċess għal xaft intern[9] li l-kondizzjoni tiegħu għadha l-istess illum kif kienet meta nkisbet il-proprjetà tagħhom oriġinarjament fis-sena 1999. Dan ix-xaft fil-fatt jidher li huwa fiżikament maqsum f'żewġ porzjonijiet, li waħda minnhom hija fil-pussess tal-konvenuti u l-oħra hija fil-pussess tal-atturi[10]. Jgħidu li minn dan ix-xaft dejjem kienu għaddejjin il-kanen u l-katusi tal-ilma u tad-drenaġġ li huma wkoll komunikati ma' dawk li jservu lill-proprjetà tal-atturi[11]. Il-konvenuti ċaħdu li huma għaddew komunikazzjonijiet tad-drenaġġ mill-proprjetà tal-atturi, u qalu li l-katusi mgħoddija taħt l-art saru minn Toni Cutajar, li kien jabita fil-fond tal-atturi[12]. Il-konvenuti sostnew li t-twieqi fit-tieni sular tal-bini (l-ewwel sular tagħhom) kienu diġà hemm meta huma xtraw il-proprjetà, filwaqt li t-twieqi miftuħa fis-sular il-ġdid infetħu fuq il-parti tax-xaft intern tagħhom stess[13], u ma nfetħux twieqi fil-ħajt li jmiss mal-proprjetà tal-atturi[14]. Il-konvenuti jsostnu li fil-mori ta' din il-kawża, dak li qabel kien il-parti tax-xaft intern tal-fond tal-atturi nbena kompletament sal-ħajt tax-xaft intern li l-konvenuti jsostnu li huwa tagħhom[15].

11. L-attur John Debattista xehed li bl-iżvilupp magħmul, infetħu twieqi ġodda fuq ħwejġu u ġew mgħoddija komunikazzjonijiet tal-ilma u tad-drenaġġ ġodda wkoll, kompriż taħt l-art[16], u dan bi ksur tad-drittijiet tiegħu. Qal ukoll li t-tiswijiet neċessarji biex jiġu rimedjati l-ħsarat kaġunati mill-konvenuti swewlu €1,180[17].

12. Il-ħsara li l-attur jgħid li seħħet fil-proprjetà tiegħu tikkonsisti minn ksur ta' numru ta' xorok fil-kċina, li l-perit inkarigata mill-attur stess attribwiet liż-żieda fil-piż tal-bini sovrastanti wara estensjoni tal-binja eżistenti[18]. Imma skont rapport imħejji mill-Perit Robert Sarsero fil-25 ta' Frar 2011 fuq inkarigu tal-konvenut Estelio Cini qabel sar l-iżvilupp tal-bini sovrastanti l-proprjetà tal-attur, dawn ix-xorok kienu diġà maqsumin[19].

---

[9] Ara r-ritratti a fol.181-182.
[10] Ara r-ritratti a fol.183-184.
[11] Ara r-ritratt a fol.204.
[12] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut Estelio Cini, a fol.174.
[13] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut Estelio Cini, a fol.175.
[14] Ara r-ritratt a fol.197.
[15] Ara r-ritratt a fol.193, li skont il-konvenuti juri x-xaft intern tal-atturi qabel il-kawża, u r-ritratti a fol.201-203, li juri l-istess ambjent kif inhu fil-preżent.
[16] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.113, u r-ritratti minn fol.130-132.
[17] Ara fol.128.
[18] Ara r-rapport tal-Perit Victoria Farrugia Galea, a fol.41-42, u
[19] Ara r-rapport ċitat, a fol.98.

13. L-attur oriġinali interpella lill-konvenuti u lil Andric Lazek sabiex jagħlqu t-twieqi in kwistjoni u jersqu għal-likwidazzjoni u għall-ħlas ta' danni b'ittra uffiċċjali tal-5 ta' Lulju 2018[20]. B'ittra uffiċċjali preżentata fit-12 ta' Diċembru 2018, dawn ikkontestaw il-pretensjonijiet tal-attur[21].

14. Waqt is-smigħ tal-kawża, din il-Qorti kif diversament presjeduta nnominat perit tekniku biex jassistiha, liema perit tekniku estenda r-relazzjoni tiegħu fit-12 ta' Frar 2024[22]. Il-kontendenti lkoll eskutew il-perit tekniku. In suċċint, il-perit tekniku esprima dawn il-fehmiet:

    - il-fondi rispettivi tal-kontendenti aktarx kienu fil-passat fond wieħed, u dan huwa indikat mill-fatt li s-sistema tad-drenaġġ hija komuni kif ukoll mill-eżistenza ta' xaft wieħed li però ġie maqsum f'żewġ porzjonijiet permezz ta' ħajt, b'mod li l-fond tal-atturi ingħata porzjoni mill-istess xaft filwaqt li l-fond tal-konvenuti ingħata porzjoni oħra;
    - it-twieqi fl-ewwel sular tal-konvenuti m'humiex ġodda, imma kienu jeżistu qabel l-iżvilupp;
    - it-twieqi fit-tieni sular tal-konvenuti huma ġodda, imma huma biss dawk l-aperturi murija bl-aħdar fir-ritratt li jinsab a fol.268 li nfetħu fuq il-proprjetà tal-atturi;
    - il-katusi li jservu s-sular il-ġdid mibni mill-konvenuti huma komunikati mas-sistema eżistenti tad-drenaġġ;
    - il-ħsara fil-proprjetà tal-atturi mhux attribwibbli lill-konvenuti.

Ikkunsidrat:

15. Illi sa fejn l-azzjoni tal-atturi hija mibnija fuq it-twieqi u l-komunikazzjonijiet li huma jgħidu li l-konvenuti għamlu u li skonthom jikkostitwixxu piż fuq il-proprjetà tagħhom, l-azzjoni ntentata minnhom hija dik magħrufa bħala *actio negatoria*.

[20] Kopja informali ta' din l-ittra uffiċċjali tinsab eżebita a fol.39.
[21] Kopja legali ta' din l-ittra uffiċċjali ġiet preżentata a fol.78.
[22] A fol.259.

16. Illi fit-trattat tiegħu[23], ***Laurent*** jispjega li: «*Pothier distingue due azioni concernenti le servitù, la* confessoria *e la* negatoria: *tanto i termini quanto i principi provengano dal diritto romano. L'azione* confessoria*, dice Pothier, è un'azione reale con la quale quegli a cui appartiene un diritto di servitù su qualche fondo conclude, contro colui che lo turba nell'uso di questa servitù, che il fondo sia dichiarato soggetto a questo diritto e che sia inibito al convenuto di turbarvelo. L'azione* negatoria *è altresi un'azione reale che il proprietario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito al convenuto di usarne*». L-istess kittieb jissokta jgħid[24], «*Nascendo le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù è dovuta, o che si pretende libero da quest'onere: in entrambi i casi è il fondo ch'è in causa, ed il proprietario soltanto ha il diritto di parlare in nome del fondo*». ***Pacifici Mazzoni*** wkoll ifisser f'termini simili din l-azzjoni: «*L'azione negatoria appartiene al proprietario quando sia turbato nel godimento pacifico della cosa sua, e leso nel suo diritto ma non in modo tanto lato da doversi sperimentare la rivendicazione. Essa ha specialmente luogo quando alcuno si arroga un diritto di servitù sulla cosa altrui, ed il proprietario, di questa vuol farla dichiarare libera dalla pretesa servitù. Due adunque sono le condizioni cui è subordinato l'esercizio dell'azione negatoria; la prima che l'attore sia proprietario, la seconda che esso sia stato turbato nel godimento della cosa propria. E l'attore non è tenuto a provare altro che l'esistenza di queste due condizioni, e cioè provato che abbia il suo diritto di proprietario, e la turbativa del convenuto, non è obbligato a fornire la prova che il convenuto non aveva il diritto di compiere l'atto di turbativa, nè molto meno la non esistenza della servitù. Spetta allora al convenuto di provare il diritto che vanta; e ciò per il principio che la proprietà deve presumersi libera sempre e chi ne asserisce la limitazione deve provarla*»[25]. Dawn il-fehmiet esposti fid-duttrina legali baqgħu inalterati anke fiż-żminijiet tagħna. Fil-fatt, insibu kittieba aktar kontemporanji, bħal ***Bianca***, li jtenni li:

> L'azione negatoria è un'azione a difesa della proprietà volta a far dichiarare l'inesistenza di diritti reali affermati dai

[23] Principii di Diritto Civile, Vol.VIII, §285.
[24] Loc cit, §287.
[25] Istituzioni di Diritto Civile Italiano, Vol.III, §139.

> terzi sulla cosa e a far cessare le eventuali turbative o molestie che manifestino l'esercizio di tali diritti (949 c.c.). L'azione ha fondamento nella tutela della proprietà contro le intromissioni lesive della libertà del bene...[26]
>
> omissis
>
> Legittimato attivo dell'azione è il proprietario del fondo sul quale il terzo afferma i diritti nonchè l'enfiteuta e l'usufruttuario.[27]

17. Il-ġurisprudenza tagħna hija konformi ma' din id-duttrina. Ġie deċiż illi, «*L-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali*»[28]. Fi kliem ieħor, «*L-'actio negatoria' hija azzjoni li sid jutilizza fejn jitlob il-Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitù jew pisijiet oħra fuq il-propjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun qed jivvanta*»[29]. Għall-istess raġunijiet, ġie dejjem miżmum li din l-azzjoni ssir mis-sid tal-fond li jrid jeħles minn servitù abbużiva kontra s-sid tal-fond li jippretendi li jgawdi b'jedd dik is-servitù (ara ***Maria Muscat noe et vs. Joseph Xuereb et***, Qorti t'Għawdex, 3/3/2009).

18. F'dan is-sens għalhekk tidher fondata l-eċċezzjoni tal-konvenuta Maria Dolores Cini, li ma baqgħetx sid il-fond meta sar l-iżvilupp u wisq inqas kienet is-sid meta ġiet istitwita din il-kawża. Għalhekk din il-konvenuta sejra tinħeles mit-talbiet tal-atturi, ukoll għaliex irriżulta li l-iżvilupp li l-atturi jgħidu li kkaġunalhom id-danni ma sarx minnha imma sar mill-konvenuti l-oħrajn.

Ikkunsidrat:

---

[26] Diritto Civile, Vol.VI, §199.
[27] Loc cit, §201.
[28] ***Rosario Schembri et vs. Joseph Demanuele***, Prim'Awla, 27/5/2004.
[29] ***Paul Agius et vs. Michael Sciclun***a, Appell Superjuri, 30/10/2001.

19. F'diversi istanzi ġie meqjus li l-azzjoni negatorja hija azzjoni kważi-rivendikatorja, għaliex tistrieħ fuq id-dritt tal-proprjetà tal-attur, li allura jrid jiġi ippruvat (ara, per eżempju, ***Giuseppe Falzon et vs. Antonio Degiorgio***[30], kif ukoll ***John Attard et vs. Carmel Azzopardi et***[31]).

20. Il-karattru kważi-rivendikatorju ta' din l-azzjoni huwa biss loġiku, in kwantu b'din l-azzjoni l-attur ikun qiegħed effettivament jikseb ġudikat dwar it-titolu tiegħu, b'mod li jkun b'ġudikat qed jiġi ddikjarat li huwa sid tal-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Għalhekk ukoll l-attur huwa mistenni li jressaq prova sħiħa tat-titolu ta' proprjetà tiegħu. Kif ġie osservat fil-kawża ***Giuseppe Falzon et vs. Antonio Degiorgio*** (Appell Superjuri, 20/12/1946)[32]:

> Għalhekk fondament ta' l-azzjoni hija l-proprjetà, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjetà, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa l-proprjetarju tal-post. Il-Venzi, Diritto Civile Italiano, nru. 322, huwa ta' l-istess opinjoni :- "L'azione negatoria è quasi una rivendicazione parziale; è data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprietà e l'atto che ha turbato il suo godimento. Quando ha dato queste prove non deve fare altro, e ciò per effetto del carattere di esclusività che ha il diritto di proprietà…………" L-istess insibu fid-Digesto Italiano, Servitù Prediali, paġ.173.
>
> omissis
>
> … U din l-aħħar opinjoni tidher iżjed aċċettabbli, preċiżament għaliex, kif intqal iżjed 'il fuq, dina l-azzjoni hija essenzjalment petitorja, kważi rivendikatorja, u għalhekk trid l-proprjetà…

21. L-istess pożizzjoni kienet abbraċċjata iktar riċentement mill-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Maria Dolores sive Doris Buttigieg vs. Emanuel Gauci et*** (31/1/2019), fejn intqal dan li ġej:

---

[30] Appell Superjuri, 20/12/1946.
[31] Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 13/11/2007.
[32] Kollezz. Vol.XXXII.i.485.

Fir-rigward tat-tielet aggravju tagħha, l-appellanti tisħaq fuq id-distinzjoni fil-provi mehtiega fl-*actio rei vendicatoria* u dawk meħtieġa fl-*actio negatoria*. Hija tikkontendi li għalkemm l-ewwel Qorti kklassifikat l-azzjoni attriċi bħala waħda negatorja, madankollu ppretendiet mill-attriċi prova li għandha tissussisti f'dik vendikatorja. Hija tiċċita sentenza ta' din il-Qorti fis-sens li d-distinzjoni bejn dawn iż-żewġ azzjonijiet hija fis-sens li l-oneru tal-prova f'kawża negatorja mhiex daqstant rigoruża bħal fil-każ tal-azzjoni vendikatorja, fejn il-ħtieġa tal-prova tissejjaħ *probatio diabolica*. Mentri fuq l-iskorta tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2013, fil-kawża fl-ismijiet **Scicluna Enterprises (Gozo) Limited v. Michael Cini et**, l-attrici appellanti ssostni li ladarba hija ppruvat il-pussess tal-isqaq mertu tal-kawza odjerna u li ilha f'tali pussess għal diversi snin, ġialadarba tali pussess ġie stabbilit, kien jispetta lill-konvenuti appellati li jressqu prova li jgawdu xi servitu` fuq dan l-isqaq, prova li ma ressqux.

Huwa al kwantu ironiku li l-attriċi appellanti f'dan l-istadju tagħmel din id-distinzjoni bejn l-azzjoni negatorja u dik vendikatorja, meta wieħed iqis li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-ewwel Qorti, hija kienet qegħda tippretendi li l-azzjoni tagħha għandha mit-tnejn.

Inoltre, wara li din il-Qorti ħasbet fit-tul fuq dan l-aggravju tal-attriċi appellanti, waslet għall-konklużjoni li ma tistax taqbel mat-teżi tagħha. Dan jingħad peress li l-azzjoni negatorja hija waħda ta' natura petitorja, li hija ntiża sabiex jiġi dikjarat li l-ġid tal-attur m'huwiex suġġett għal servitu` favur il-ġid ta' ħaddieħor. Id-dottrina legali hija fis-sens li azzjoni bħal din tmiss lill-proprjetarju. Hekk per eżempju nsibu fid-**Digesto Italiano vol. VIII. pt. I.pag. 859 -860 (Torino 1929); per V. Campogrande**:

"*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa .... arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'.*"

Dwar il-**provi** meħtieġa sabiex tirnexxi kawza bħal din, ikompli jingħad illi:

"*Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta',* ***l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario****. In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura*."

Hekk ukoll l-awtur Giulio Venzi (*Manuale di Diritto Civile Italiano*, UTET 1931, pagna 296) jispjega li fl-azzjoni negatorja:

"***l'azione negatoria e' quasi una rivendicazione parziale****; e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega.* ***Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta', e l'atto che ha turbato il suo godiment****o; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto*" (sottolinejar ta' din il-Qorti).

Filwaqt li din il-Qorti tħaddan dan l-insenjament, tagħmel referenza wkoll f'dan ir-rigward, għas-sentenza ta' din il-Qorti tal-10 ta' Lulju, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Anna Maria Debarro v. Carmelo Caruana et**, fejn fost affarijiet oħra ngħad:

"*Jiġi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (ara f'dan is-sens id-deċiżjoni fl-ismijiet Cassar Desain vs Piscopo Macedonia mogħtija fid-9 ta' Jannar, 1877 Vol. VIII/21) u mhux wieħed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta' azzjoni ta' għamla petitorja (ara Appell Ċivili fl-ismijiet Farrugia et vs Cassar deciza fid-19 ta' Frar, 1951 Vol. XXXV/I/10) hija proċedura li* ***tispetta biss u tista titressaq unikament minn min huwa sid il-post*** *(ara Appell Ċivili fl-ismijiet Falzon vs Degiorgio deċiż fl-20 ta' Dicembru, 1946 Vol. XXXII/I/485)* ***u mhux ukoll min ikun semplici possessur tal-fond****. Dana huwa hekk bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Baldacchino vs Grima deċiża fit-3 ta' April, 1995 Vol. LXXIX/III/1219). Ghalhekk fi procedura ta' din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qegħda tiġi pretiża l-eżistenza ta' servitu mill-parti avversa. Min-naħa tagħha, imbagħad, il-parti mħarrka trid turi li tassew teżisti s-servitu minnha vantata (ara wkoll id-*

> *deċiżjoni fil-kawża fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianne Schembri deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar, 2003)*".
>
> Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, ladarba l-attriċi appellanti naqset milli tagħti prova konvinċenti li l-isqaq in kwistjoni huwa proprjeta` tagħha, l-azzjoni mressqa minnha ma tistax tirnexxi, kwindi lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

22. Għalhekk f'azzjoni bħal din l-attur huwa tenut li jipprova (i) id-dritt ta' proprjetà tiegħu kif ukoll (ii) il-molestja jew turbativa mġarrba minnu b'konsegwenza tal-ħolqien ta' xi piż ġdid jew intromissjoni oħra fil-proprjetà tiegħu. Magħmula din il-prova, il-konvenut imbagħad huwa mistenni li juri li dak magħmul minnu sar b'jedd.

23. Issa l-kwistjoni ewlenija bejn il-kontendenti hija dwar il-proprjetà tal-bitħa interna (jew xaft) li jmiss maż-żewġ proprjetajiet. L-atturi jgħidu li dan jappartjeni kollu lilhom, filwaqt li l-konvenuti jsostnu li huma għandhom parti diviża mill-istess ambjent, u ċjoè dik il-parti diviża b'ħajt u li hija aċċessibbli minn bieb mill-proprjetà tagħhom stess.

24. Eżaminati l-provi preżentati f'din il-kawża, u fid-dawl tal-prinċipju li kienu l-atturi li kellhom iġibu prova adekwata dwar it-titolu ta' proprjetà tal-ambjenti li jinsabu fil-pussess tal-konvenuti, il-Qorti bla eżitazzjoni tikkonkludi li l-atturi ma seħħilhomx juru t-titolu vantat minnhom. Il-kuntratt ta' diviżjoni li bih l-attur John Debattista kiseb it-titolu tiegħu ma jitfax dawl fuq il-kwistjoni, u l-konvenuti għandhom favur tagħhom il-preżunzjoni *iuris tantum* kontenuta fl-artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili. Ebda prova ma tressqet li mqar remotement ixxejjen din il-preżunzjoni – anzi, l-attur John Debattista stess jgħid li l-ambjent in kwistjoni dejjem kien maqsum[33]. Għalhekk, la darba l-atturi ma wrewx li huma proprjetarji tal-ambjenti tal-bitħa nterna li tinsab fil-pussess tal-konvenuti, isegwi li huma m'għandhom ebda jedd li jeżiġu l-għeluq ta' twieqi jew it-tneħħija ta' oġġetti li jagħtu fuq l-arja ta' dawn l-istess ambjenti.

25. Mhux l-istess però jista' jingħad fir-rigward ta' dawk l-ambjenti li però kienu dejjem fil-pussess tal-atturi u li nbnew fil-mori tal-kawża. Fuq dawn l-ambjenti l-konvenut

[333333] Ara x-xiehda tiegħu in kontro-eżami a fol.284.

Estelio Cini fetaħ żewġt itwieqi, u ċjoè dawk murija bil-vleġeġ ħodor fuq ir-ritratti fuq in-naħa t'isfel tal-fol.268.

26. Il-Qorti qed tqis is-sottomissjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tal-fatt li ma ġewx prodotti biex jixhdu mill-atturi Joanne Debattista u l-Perit Kevin Abela irrilevanti. Huwa fatt paċifiku li t-twieqi in kwistjoni nfetħu, u dan il-fatt jinsab ippruvat anki mingħajr ix-xiehda ta' dawn il-persuni, li għalhekk ma kinitx neċessarja jew bżonnjuża għall-istruzzjoni tal-kawża.

27. Fid-duttrina legali, huwa paċifiku li l-eżistenza ta' apertura tagħti lil fond mogħni biha servitù fuq il-fond li jkun soġġett għal dik l-istess veduta jew prospett[34]. Huwa rilevanti li jingħad li fid-duttrina teżisti wkoll distinzjoni bejn aperturi ta' prospett u aperturi ta' dawl. «*Le luci, dette di tolleranza, sono aperture destinate esclusivamente ad illuminare gli appartamenti. Esse non permettono di arieggarli, perchè sono con invetriata fissa cioè munite di invetriata infissa in un telaio che non può aprirsi e permettono difficilmente di gettare lo sguardo sul fondo vicino, perchè sono piantate molto in alto al di sopra del suolo o del pavimento dell'appartamento che rischiarino. Una grata in ferro, che guarnisce tutta la superficie dell'apertura, impedisce che si possa gettar nulla dal vicino, anche se il vetro accidentalmente venisse a rompersi. Le vedute sono aperture che lasciano penetrate l'aria e la luce insieme e che permettono in oltre di gittare uno sguardo che penetra sul fondo altrui*»[35].

28. L-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li, «*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħrajn fil-ħajt diviżorju*». Il-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin interpretat din id-disposizzjoni b'mod li l-frażi "ħajt diviżorju" għandha tittieħed bħala riferenza għal kull ħajt li jifred proprjetà minn oħra, kemm jekk ikun komuni u kemm jekk ikun jappartjeni lil sid ta' fond wieħed[36]. Ġie ritenut ukoll li, għall-finijiet tal-artikolu 425, huwa rrilevanti jekk it-twieqi miftuħin ikunux ta' dawl jew ta' prospett, għaliex dak li l-liġi tipprojbixxi huwa l-ftuħ ta' twieqi u aperturi, mingħajr kwalifika fir-rigward tax-xorta tagħhom[37]. Is-sottomissjonijiet tal-

[34] Ara ***Pacifici Mazzoni***, Commentario al Codice Civile Italiano, Vol.III, §194.
[35] ***Baudry Lacantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Dei Beni, §1024.
[36] ***Raymond Azzopardi et vs. Victor Deguara et*** (Prim'Awla, 23/10/2003) u ***Rosario Schembri et vs. Joseph Demanuele*** (Prim'Awla, 27/5/2004).
[37] ***Leonard Gallo et vs. Maja Brown et*** (Prim'Awla, 18/11/2004).

konvenuti li l-ħajt in kwistjoni mhux wieħed diviżorju huma bla fondament. It-twieqi msemmija nfetħu f'ħajt li jifred il-proprjetà tal-konvenuti mill-arja sovrastanti x-xaft, jew bitħa, fil-fond tal-atturi, u għalhekk ukoll huwa ħajt diviżorju fit-termini tal-liġi u għalih japplika dak li jipprovdi l-artikolu 425.

29. Il-liġi tagħna madanakollu tagħmel distinzjoni bejn il-ħajt diviżorju u l-ħajt tal-faċċata, fejn dik il-faċċata tkun tappartjeni lil fondi diversi ta' sidien differenti. Fil-fatt l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi: «*Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt*». Din id-disposizzjoni ġiet ripetutament interpretata mill-Qrati b'mod li r-referenza għall-"ħajt ta' barra tas-sular tiegħu" hija għal dak il-ħajt tal-faċċata li jkun imiss mat-triq pubblika. «*Il-"ħajt ta' barra" huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, waqt illi l-ħajt diviżorju huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjetà minn oħra*»[38]. Fl-istess sens ġie miżmum:

> Jidher pero' ċar mid-diċitura ta' l-istess artikolu, illi d-drittijiet kontemplati minnu jirrigwardaw il-ħajt ta' barra ("external wall", fit-test ingliż) tas-sular partikolari li kull wieħed mis-sidien ikollu. Dan jidher aktar ċar mill-fatt li l-artikolu preċedenti, dak bin-numru 425, jipprovdi illi:
>
> "Ebda wieħed mill-ġierien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."
>
> Il-"ħajt ta' barra" huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, fil-waqt li l-ħajt diviżorju, huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjeta` minn oħra, u f'dak il-ħajt diviżorju, anke jekk mhux komuni (ara **Gatt v. Mintoff** deċiża minn din il-Qorti fit-3 ta' Diċembru, 1999) ma jistgħu jinfetħu ebda twieqi jew aperturi oħra.
>
> Dan il-punt ġie diskuss minn din il-Qorti fil-kawza **Cutajar v Buttigieg**, deċiża fl-24 ta' Frar, 1989, fejn ġie enfasizzat li l-permess biex jinfetħu twieqi mogħti bil-liġi fl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-hajt ta' barra u mhux ukoll għall-hitan l-oħra li jagħtu ghall-proprjeta` ta' terzi. Dan il-punt kompla jiġi enfasizzat minn din l-istess Qorti fil-kawża **Sultana v. Cassar**, deċiża fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jagħtix fakolta`

[38] ***Joseph Attard et vs. Fabio Caruana et***, Prim'Awla, 30/4/2012.

> lill-persuna tiftaħ gallerija li tagħti għal fuq parapett ta' l-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.[39]

30. Issa l-konvenut Estelio Cini ma weriex li huwa għandu xi jedd jiftaħ twieqi ġodda fuq il-proprjetà tal-konvenuti. Fl-eċċezzjonijiet tagħhom, il-konvenuti sostnew li t-twieqi l-ġodda nfetħu fuq proprjetà tal-konvenuti stess u fuq proprjetà li huma sejħulha "komuni". Apparti l-fatt li ma rriżultax li l-ambjenti li kienu jservu bħala bitħa aċċessorja għall-fond tal-atturi hija komuni, il-Qorti tirreferi għall-artikolu 460, li jaqra hekk:

> 460. (1) Is-servitù, konċessa minn wieħed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, ħlief meta s-sidien l-oħra jikkonċeduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wieħed għalih.
>
> (2) Il-konċessjoni ta' servitù b'kull titolu jkun li jkun, magħmula minn wieħed mis-sidien, tibqa' sospiża sakemm l-istess konċessjoni ssir mill-oħrajn kollha.
>
> (3) Iżda, il-konċessjoni ta' servitù magħmula minn wieħed mis-sidien, bla ma jkunu ndaħlu s-sidien l-oħra, tobbliga mhux biss lil min għamel dik il-konċessjoni iżda wkoll lis-suċċessuri tiegħu, mqar jekk partikolari, u lil dawk li l-jedd tagħhom ġej minnu, li ma jfixklux l-eżerċizzju tal-jedd hekk mogħti.

31. Dwar dan il-prinċipju, l-awtur ***Germano*** jispjega: «*Che il comproprietario di un fondo non può costituire sullo stesso una servitù. Egli ha solo parte della proprietà, e l'uso, ch'è un elemento della proprietà ed è indivisibile, non può essere appropriato solo da lui, e, se non se lo può appropriare, non lo può nemmeno vendere, legare o donare, e quindi non può stabilire una servitù consistente nell'uso stesso, perchè la costituzione della servitù importa alienazione dell'uso ed egli questa alienazione non la può fare. In proposito Ulpiano disse:* unus ex dominis communium aedium servitutem imponere non potest. *D. Leg. 2 de servitutibus*»[40]. Fir-rigward huwa rilevanti wkoll dak li jikteb ***Butera***[41]: «*La indivisibilità della servitù importa che non può essere costituita per parti a favore od a carico di un fondo ed è nullo l'atto costitutivo compiuto da un solo fra i più comproprietari del fondo servente o del fondo dominante*». Għall-applikazzjoni ta'

[39] ***Joseph Ripard et vs. Onorevoli Prim'Imħallef Carmelo Schembri et***, Appell Superjuri, 30/11/2007.
[40] Trattato delle Servitù, Vol.I, §128.
[41] Delle Servitù Prediali, Vol.III, §129.

dawn il-prinċipji, wieħed jista' jara wkoll id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Oliver James et vs. Joseph Testa et*** (11/3/2003, u konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-29/4/2008). Dan kollu jfisser li anki kieku stess il-proprjetà in kwistjoni kienet komuni (li ma rriżultax li hu l-każ), xorta l-konvenuti ma kienx ikollhom il-jedd li unilateralment jgħabbu dik il-proprjetà b'servitù oħra.

32. Il-Qorti lanqas ma tista' tilqa' s-sottomissjonijiet li saru mill-konvenuti dwar il-fatt li l-atturi saqqfu l-bitħa tagħhom, u li dan it-tisqif ifisser li l-bitħa tal-atturi hi l-proprjetà tagħhom sa l-għoli li «*jinsab mgħolli fiha*»[42]. L-arja hija preżunta li tappartjeni lis-sid tal-bitħa[43], u ebda prova ma nġabet li tegħleb din il-preżunzjoni[44], li allura għandha titqies li tapplika.

33. Fl-aħħar nett, il-konvenuti jgħidu li l-Qorti għandha tikkonsidra li minflok tordna l-għeluq ta' dawn it-twieqi, tordna li l-ħġieġ tagħhom jiġi sostitwit bi ħġieġ opak. Iżda t-twieqi in kwistjoni infetħu f'ħajt diviżorju, u għalhekk skont l-artikolu 425 huma assolutament projbiti mingħajr il-kunsens tal-ġâr, li f'dan il-każ ma jissussistix. Id-deċiżjoni ***Joseph Attard et vs. Joseph Bonnici et*** (Appell Superjuri, 26/10/2022) ma tgħinx lill-konvenuti, għaliex it-tieqa in kwistjoni kienet f'gallarija f'ħajt tal-faċċata, u għalhekk ma kienx japplika l-artikolu 425. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Neguzjant Giuseppe Vella vs. Angelo Buttigieg***, mogħtija fil-15 ta' Diċembru 1941[45]: «*Illi l-liġi tagħna hija kategorika fil-projbizzjoni li tagħmel illi fil-ħajt diviżorju ma għandhomx jinbnew aperturi*». Dan irrispettivament minn jekk il-ħajt diviżorju in kwistjoni huwiex wieħed komuni jew le, li inċidentalment jindirizza wkoll sottomissjonijiet oħrajn tal-konvenuti li l-Qorti diġà warrbet.

34. Għalhekk it-talbiet tal-atturi, limitatament għat-twieqi in kwistjoni, se jiġu akkolti.

35. Illi dwar it-twieqi l-oħrajn, il-Qorti tirrileva li l-provi kollha jindikaw li dawn jew huma miftuħin fuq il-proprjetà tal-konvenuti stess jew inkella ilhom żmien miftuħin, u ċjoè sa minn qabel l-akkwist tal-proprjetà fis-sena 1999. Fuq kollox, il-kawża saret fuq

[42] §7.16 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.
[43] Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.
[44] Ara ***Alexander Lapira et vs. Leon Zawadski*** (Appell Superjuri, 9/5/2024).
[45] Kollezz. Vol.XXXI.i.115.

twieqi li l-atturi jsostnu li «*infetħu abbużivament fuq l-arja tal-fond proprjetà tar-rikorrenti meta huma żviluppaw sulari oħrajn...*» u għalhekk mir-rikors ġuramentat huwa evidenti li l-kawża saret fuq it-twieqi l-ġodda.

Ikkunsidrat:

36. Niġu għall-kwistjoni dwar il-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ.

37. Kemm il-provi prodotti u kemm l-opinjonijiet espressi mill-perit tekniku nominat mill-Qorti huma fis-sens li s-sistema tad-drenaġġ li sservi l-proprjetà tal-konvenuti u l-proprjetà tal-atturi hija waħda komuni[46]. M'huwiex ċar min għadda komunikazzjoni ġdida minflok l-antika fil-proprjetà tal-atturi. Il-konvenuti jgħidu li saret minn Toni Cutajar, iżda dan huwa miċħud minn Cutajar. Il-Qorti ma jidhrilix li huwa verosimili li dan ix-xogħol pjuttost estensiv sar mill-konvenuti mingħajr ma kellhom aċċess għall-proprjetà tal-atturi. Jekk ix-xogħol sar mill-konvenuti, sar għax ingħatalhom aċċess u jekk il-konvenuti ġew mogħtija l-aċċess, ifisser li l-istess xogħol sar bl-approvazzjoni tal-atturi jew tal-awturi fit-titolu tagħhom, u kien ikun fl-interess tal-konvenuti li dan il-fatt jirriżulta u mhux jibqa' mistur. Fil-fehma tal-Qorti, huwa aktar verosimili li dan ix-xogħol sar mill-inkwilina jew xi ħadd f'isimha, inkella minn xi wieħed mill-komproprjetarji tal-fond tal-atturi qabel id-diviżjoni tal-2018.

38. F'kull każ, la darba s-sistema tad-drenaġġ hija waħda komuni ma jidhirx li l-konvenuti huma preklużi milli jikkomunikaw is-servizzi tas-sular il-ġdid tal-bini żviluppat minnhom mas-sistema eżistenti. Wara kollox, l-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili espressament jawtorizza lil kull komproprjetarju jinqeda bil-ħaġa komuni diment li dan isir skont id-destinazzjoni tal-ħaġa u mhux kontra l-interessi tal-komunjoni, kif ukoll mingħajr ma tiġi preġudikata t-tgawdija tal-komproprjetarji l-oħra.

39. Għalhekk it-talbiet tal-atturi dwar il-komunikazzjoni tad-drenaġġ ma jirriżultawx fondati.

Ikkunsidrat:

[46] Ara wkoll ix-xiehda ta' Anthony Cutajar, a fol.282.

40. Jonqos li jiġu kkunsidrati t-talbiet tal-atturi dwar id-danni.

41. Kontra dawn it-talbiet, il-konvenuti jissollevaw l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

42. Mill-provi m'huwiex daqshekk ċar meta tlestew ix-xogħlijiet magħmula mill-konvenuti u li skont l-atturi kkaġunaw id-danni fil-proprjetà tagħhom. Jirriżultaw li dawn ix-xogħlijiet inbdew fis-sena 2011. Jidher li l-ilmenti li saru dwar it-twieqi bdew isiru fl-istess sena[47], li donnu jindika li x-xogħol ta' kostruzzjoni kien lest f'dik l-istess sena. Però din hija biss konġettura, u l-konvenuti kienu tenuti, b'rispett lejn il-prinċipju li *reo in excipiendo fit actor*, li jġibu prova ċara dwar il-jum jew iż-żmien li fih bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni eċċepita minnhom.

43. Fin-nuqqas ta' prova ċara, l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

44. Fil-meritu madanakollu jirriżulta li l-pretensjonijiet tal-atturi huma kompletament bla bażi. Qabel ma sar l-iżvilupp min-naħa tal-konvenuti ix-xorok in kwistjoni kienu diġà maqsuma, u dan fil-fehma tal-perit tekniku nominat mill-Qorti, jeskludi li l-qsim seħħ bi ħtija tal-konvenuti. Fehma din li l-Qorti tikkondividi. Waqt l-eskussjoni, l-atturi ippruvaw jeskludu raġunijiet oħrajn (bħal nuqqas ta' manutenzjoni u umdità) li setgħu ikkawżaw din il-ħsara sabiex jippruvaw jaslu għall-konklużjoni li l-ħsara mela bilfors saret b'konsegwenza tax-xogħlijiet.

45. Din il-linja t'argumentazzjoni madanakollu ġiet imwarrba mill-perit tekniku li saħaq li l-piż il-ġdid maħluq mill-iżvilupp tal-konvenuti ma kienx direttament fuq il-bini tal-atturi imma fuq il-bini eżistenti tal-konvenuti stess. U wara kollox, il-provi juru li x-xorok kienu maqsumin qabel sar ix-xogħol, u għalhekk huwa nspjegabbli kif l-atturi qed jinsistu li l-ħtija ta' dan għandha titqiegħed fuq il-konvenuti.

[47] Ara fol.358.

46. Għalhekk dawn it-talbiet tal-atturi sejrin jiġu riġettati.

47. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-konvenuti biss fis-sens li teħles lill-konvenuta Mary Doris Cini mit-talbiet tal-atturi;

(ii) tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

(iii) tilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti biss sa fejn huma kompatibbli ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(iv) tilqa' l-ewwel talba tal-atturi biss billi tiddikjara illi l-ftuħ tat-twieqi murija bil-vleġeġ ħodor fuq ir-ritratti fuq in-naħa t'isfel tal-fol.268, sar illegalment u abbużivament billi dawn it-twieqi jikkostitwixxu servitujiet ġodda fuq il-proprjetà tal-atturi, iżda tiċħadha fil-kumplament tagħha;

(v) tilqa' t-tieni talba tal-atturi biss billi tordna lill-konvenut Estelio Cini jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex it-twieqi murija bil-vleġeġ ħodor fuq ir-ritratti fuq in-naħa t'isfel tal-fol.268 jingħalqu jew jiġu rtirati lura b'mod li ma jikkostitwux piż fuq il-proprjetà tal-atturi, u dan fi żmien tliet xhur minn dakinhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li qed jiġi nominat għal dan l-iskop, u tiċħadha fil-kumplament tagħha;

(vi) tilqa' t-tielet talba biss u limitatament sa fejn tirrigwarda t-twieqi murija bil-vleġeġ ħodor fuq ir-ritratti fuq in-naħa t'isfel tal-fol.268;

(vii) tilqa' r-raba' talba, b'dan li tali xogħlijiet iridu jsiru taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominat, bl-ispejjeż a karigu tal-konvenut Estelio Cini;

(viii) tiċħad il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet tal-atturi;

(ix) tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu in kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) fuq il-konvenuti u in kwantu għal żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) fuq l-atturi.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur