Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 1016/2021DC

Jansen Barbara (K. I. Numru 1728882M) u martu
Marouska Cilia Barbara (K. I. Numru 553983 M)

vs

Kenneth Bellia (K.I. Numru 11377M) u martu
Sharon Bellia (K.I. Numru 583683M)

Illum, 28 ta' Ottubru, 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-Rikors Ġuramentat tal-atturi** ppreżentat fil-15 ta' Ottubru, 2021 permezz ta' liema premettew:-

1. *Illi l-esponenti huma sidien uniċi u esklussivi tal-mezzanin 19, St. Elena, Triq ir-Rifuġjati tal-Gwerra, Mosta, li akkwistaw mingħand l-Awtorita' tad-Djar b'kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Vanessa Bonnici tat-13 ta' Ġunju 2007 (ara Dok. JB1 sa JB2), debitament insinwat fir-Reġistru Pubbliku fil-25 ta' Ġunju 2007 (Dok. JB3) u fir-Reġistru tal-Artijiet fit-23 ta' Awwissu 2007 (Dok. JB4).*

2. *Illi skond dan l-att ta' akkwist, il-mezzanin tal-esponenti, li jservi bħala r-residenza unika u ordinarja tagħhom u ta' uliedhom, "għandu twieqi jħarsu għal fuq il-ġonna u/jew btieħi tal-fond sottopost", liema twieqi jidhru fir-ritratti annessi (Dok. JB5).*

3. *Illi wara li l-esponenti akkwistaw dan il-mezzanin tagħhom, il-konvenuti Kenneth u Sharon Bellia xtraw mingħand l-istess Awtorita' tad-Djar it-terran sottostanti ("Adonai", Triq ir-Rifugjati*

tal-Gwerra, Mosta) li jinsab f'kantuniera bejn Triq ir-Rifuġjati tal-Gwerra, Triq Ħbit mill-Ajru u Triq Giomaria Camilleri, fil-Mosta, b'kuntratt tan-Nutar Angela Rapa tas-6 ta' Lulju 2007 (Dok. JB6), li kien reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet fil-25 ta' Frar 2008 (Dok. JB7). U fir-Reġistru tal-Arijiet fil-25 ta' Frar 2008 (Dok. JB8).

4. *Illi l-bini kollu fiż-żewġ fondi sar mill-Awtorita' tad-Djar, u dan il-bini kien jinkludi kemm it-twieqi tal-esponenti li jħarsu fuq il-ġonna u l-btieħi fil-fond tal-konvenuti, u anke l-istess ġonna u btieħi li għadhom hemm sal-lum.*

5. *Illi riċentement, il-konvenuti talbu u ottjenew permess ta' żvilupp mill-Awtorita' tal-Ippjanar (PA 2151/2021, Dok. JB8) biex isaqqfu għal kollox fil-fond tagħhom waħda mill-btieħi li għal fuqha tħares tieqa mill-mezzanin tal-esponenti (Tieqa 1 fid-Dok. JB5), u biex isaqqfu wkoll parti minn bitħa oħra li fuqha hemm tħares it-tieqa l-oħra tal-mezzanin tal-esponenti (Tieqa 2 fid-Dok. JB5).*

6. *Illi l-esponenti oġġezzjonaw għal din l-applikazzjoni (Dok. JB9) minħabba filli l-iżvilupp propost ser inaqqsilhom mill-benefiċċju li l-proprjeta' tagħhom tgawdi b'dawn is-servitujiet ta' twieqi, u dana peress li bil-kuntratt tal-akkwist tagħhom mingħand l-istess awtriċi tal-konvenuti, l-ambjenti servjenti għandhom jikkonsistu f'ġonna u btieħi, u mhux f'ambjenti żviluppati.*

7. *Illi minkejja dan, il-konvenut baqgħu għaddejjin bil-pjanijiet tagħhom biex jeriġu bini f'dawn il-btiehi u ġonna.*

8. *Illi l-bini awtorizzat bil-permess ta' żvilupp PA2151/2021, maħruġ fuq talba tal-konvenuti, ser jibdel mingħajr jedd il-fond servjenti, u jnaqqas ħafna mill-vantaġġi li dawn is-servitujiet ta' twieqi jagħtu lill-fond proprjeta' tal-esponenti, oltre li jippreġudikaw serjament il-privatezza tal-ambjenti privati tagħhom, bi tnaqqis ovvju fil-valur tal-proprjeta' tagħhom. Minn fuq is-soqfa ġodda li jridu jagħmlu l-konvenuti fiż-żewġ btieħi, li ser ikunu faċilment aċċessibbli mill-parapett tagħhom, il-konvenuti ser ikunu jistgħu jaslu mill-ewwel quddiem it-twieqi tal-esponenti.*

9. *Illi l-esponenti avżaw b'dan kollu, kemm lill-konvenuti u anke lill-Awtorita' tad-Djar, permezz ta' ittra uffiċjali tal-14 ta' Mejju 2021 (Dok. JB10), li għaliha l-Awtorita' tad-Djar wieġbet li din hija kwistjoni ċivili bejn il-partijiet (Dok. JB11), filwaqt li il-konvenuti*

rrispondew li għandhom jedd jibdlu b'dan il-mod il-fond servjenti (Dok. JB13).

10. *Illi l-esponenti talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiew jwettqux ix-xogħolijiet awtorizzati bil-permess ta' żvilupp imsemmi sakemm tiġi determinata din il-vertenza (Inib. Nru 1428/2021 RGM).*

11. *Illi minħabba f'hekk, kellha ssir din il-kawża.*

U wara li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti :-

(i) *Tiddikjara u tiddeċiedi li il-konvenuti, bħala sidien tal-fond servjenti għat-twieqi li jgawdi l-fond tal-esponenti 19, St Elena, Triq ir-Rifuġjati tal-Gwerra, Mosta, ma jistgħux jibdlu l-kundizzjoni tal-fond tagħhom b'mod li jnaqqsu l-użu tal-istess servitujiet ta' twieqi jew li jagħmel dan l-użu ta' xkiel akbar;*

(ii) *Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti m'għandhomx jedd jeriġu jibdlu n-natura tal-btieħi u/jew ġonna tal-fond tagħhom Adonai, Triq ir-Rifuġjati tal-Gwerra, Mosta, li fuqhom iħarsu t-twieqi tal-fond tal-esponenti, lanqas b'bini jew żvilupp ieħor.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 1996/2021 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1428/21RGM, bl-imgħax kontra l-konvenuti li jibqgħu nġunti għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti kontra l-konvenuti.

Rat **ir-Risposta Ġuramentata tal-konventi** ppreżentata fis-17 ta' Jannar, 2022 permezz ta' liema eċċepixxew :-

Qabel xejn, u għal kull bwon fini, l-esponenti jiddikjaraw li huma qegħdin jagħtu ruħom bħala formalment notifikati bir-rikors promotur fl-ismijiet premessi (Rik Nru 1016/21 CFS).

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġilhom jindikaw fuq liema artikoli speċifiċi tal-liġi qed isejsu t-talbiet tagħhom. F'dan ir-rigward, l-esponenti jirriżervaw minn issa d-dritt li jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ ta' bżonn.

Illi fil-mertu, u fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li huma għandhom xi drittijiet - rejali jew personali - kontra l-esponenti u l-proprjeta' tagħhom u in mankanza tal-istess t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxu bil-qawwa illi t-talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox infondati, sia fil-fatt u anke fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet:

i.l-esponenti assolutament ma jaqblux mal-allegazzjoni fiergħa tar-rikorrenti, ossia illi x-xogħolijiet minnhom proposti - xogħolijiet li ġew awtorizzati mill-Awtorita tad-Djar u debitament approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar abbażi ta' applikazzjoni (PA 2151/2021) li ġiet sottomessa tramite perit kwalifikat - ser jikkulminaw fi' żvilupp illi jista' qatt b'xi mod jilledi l-allegati drittijiet tar-rikorrenti.

ii. Mingħajr preġudizzju għall-premess, dejjem jekk teżisti xi servitu ta' twieqi, l-iktar li din tista' tikkonferixxi lir-rikorrenti huwa d-dritt ta' dawl, arja u prospett. Dan magħdud, fil-każ odjern l-ebda wieħed minn dawn l-elementi m'hu ser jixxejjen jew jintlaqat bix-xogħolijiet li qed jipprospettaw l-esponenti.

iii. In ogni caso, il-liġi stess tiddetta illi tali drittijiet għandhom jiġu interpretati ristrettivament, u dan skond l-Artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili, fl-isfond tal-prinċipju bażiku enunċjat fl-Artikolu 320 tal-istess kodici, ċioe` illi l-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, kemm il-darba bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-Liġi "ius utendi et abutendi".

iv. F'dan l-isfond l-esponenti umilment jasserxxu illi huma bl-ebda mod m'huma ser jiżnaturaw jew inaqqsu kwalunkwe s-servitujiet li talvolta, u dato ma non concesso, jistgħu jkollhom ir-rikorrenti. Għalhekk, kwalsiasi dritt ta' dawl, arja u prospett li jistgħu ikunu marbuta sfiq ma' tali servituwijiet ser jibqgħu kompletament impreġudikati.

v. B'dan jingħad li l-konvenuti għandhom kull dritt li jwettqu kwalunkwe xogħolijiet li jixtiequ fil-propjeta' tagħhom diment li dawn ma jsirux a skans tad-drittijiet ċivili li jistgħu igawdu r-rikorrenti. Fil-fatt huwa misħuq li x-xogħolijiet kontemplati fil-permess bin-numru PA 2151/2021 huma maħsuba li jsiru pjenament fil-limiti u fl-ambitu ta'

dak li tippermetti l-liġi u in linea mad-drittijiet li akkwistaw il-konvenuti tramite l-kuntratt t'akkwist tagħhom.

vi. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jemfasizzaw per kompletezza illi filwaqt li x-xogħolijiet mertu tal-permess tal-ippjanar imsemmi jinkludu t-tisqief tal-bitħa ta' parti mil-arja tal-esponenti, s-saqaf tal-istess li ser jkun taħt l-livell tal-art tal-atturi u ma huwiex ser ikun aċċessibbli għall-konvenuti u b'hekk m'hu ser tiġi kkrejata ebda servitu ta' prospett għal fuq il-fond tar-rikorrenti.

vii. Tant ieħor mhix ser tiġi mittiefsa l-inkolumita tal-privatezza tar-rikorrenti, anżi semmai din ser tiġi aċċertata ulterjorment permezz tat-tisqief de quo. Fil-fatt, dwar jekk il-propjeta' tar-rikorrenti hux ser tisfa faċilment aċċessibbli minħabba l-alterazzjonijiet li ser iwettqu l-konvenuti mill-fond tagħhom - apparti li l-konvenuti jtennu li dan ma huwiex minnu - din hija materja li ġja ġiet ikkunsidrata u determinata mill-Awtorita' kompetenti meta ġiet approvata l-applikazzjoni in mertu.

viii. Tenut kont ta' dan, għandu jirriżulta wkoll li ebda' preġudizzju m'hu ser jiġi soffert mir-rikorrenti addirittura f'dak li jirrigwarda kwalunkwe tnaqqis potenzjali fil-valur tal-proprjeta' tagħhom. Fil-fatt, anke li kieku – għal grazzja tal-argument – kellu jimmaterjalizza xi forma ta' żvalutar kawża tax-xogħolijiet tal-konvenuti, dan waħdu ma jista' qatt jippreKludi lill-konvenuti, qua propjetarji tal-fond sottostanti, milli jagħmlu dak li huwa kjarament bi dritt tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta[1].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-aċċess li sar fit-28 ta' Novembru 2023.

Rat li l-konvenuti rtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.[2]

[1] Fol 312.
[2] Fol 68.

Rat l-atti proċesswali, nkluż in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[3]

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża tittratta dwar dritt ta' servitu' ta' twieqi li l-atturi jgħidu li jgawdu fil-mezzanin tagħhom fil-Mosta. Dan is-servitu' igħidu li jikkonsisti fi twieqi li jħarsu għal fuq ġonna u/jew btieħi tat-terran ta' taħthom, li huma tal-konvenuti. Il-konvenuti akkwistaw permess biex isaqqfu żewġ btieħi li għal fuqhom hemm iż-żewġ twieqi tal-atturi. L-atturi qed igħidu li dan is-saqaf se jnaqqsilhom it-tgawdija tas-servitu' kif maqbul fil-kuntratt tagħhom. Il-konvenuti jgħidu li dan is-saqaf mhux se jaffettwa kwalunkwe dritt li għandhom l-atturi.

PROVI

Ikkunsidrat

Illi l-mezzanin tal-atturi jinsab f'numru 19, St Elena Triq ir-Rifuġjati tal-Gwerra Mosta u l-atturi akkwistawh fit-3 Ġunju 2007 mingħand l-Awtorita' tad-Djar. It-terran tal-konvenuti jinsab f'numru 20, Adonai Triq ir-Rifuġjati tal-Gwerra Mosta u huma wkoll xtrawh mingħand l-Awtorita' tad-Djar fis-6 ta' Lulju 2007. Iż-żewġ fondi qegħdin kantuniera u jħarsu fuq tliet toroq. It-tnejn inbnew mill-Awtorita' tad-Djar u l-istruttura baqgħet l-istess, bit-twieqi u l-btieħi in kwistjoni mibnija kollha mill-Awtorita'.

Illi l-konvenuti akkwistaw permess[4] biex isaqqfu bitħa minnhom b'mod li jestendu l-kċina tagħhom u jibnu kamra f'parti mill-bitħa l-oħra. Fuq kull bitħa hemm tieqa tal-atturi, waħda tal-kċina tal-atturi u l-oħra ta' kamra tas-sodda li tintuża bħala study tal-atturi. Ix-xogħol ma bediex għax l-atturi ottjenew il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni[5] u din il-proċedura għandha tiddetermina b'mod finali l-eżitu ta' dan il-mandat. L-atturi oġġezzjonaw għax qalu li l-ambjenti servjenti suppost kellhom ikunu btieħi u ġonna u mhux ambjent żviluppat. Oġġezzjonaw

---

[3] Nota tal-atturi a fol 342 u nota tal-konvenuti a fol 359.
[4] PA 2151/2021 a fol 37: proposed roofing of yard to enlarge kitchen area and construction of small laundry. Ara wkoll fol 77 sa fol 110.
[5] Inib 1428/2021.

ukoll għax dan is-saqaf li se jinbena inaqqas il-privatezza u s-sigurta' tal-fond tagħhom[6] u konsegwenza ta' dan kollu, jonqoslu l-valur ukoll.

Illi l-atturi oġġezzjonaw kemm mal-Awtorita' tal-Ippjanar, mal-konvenuti u anke mal-Awtorita' tad-Djar u din tal-aħħar permezz ta' ittra uffiċjali datata l-14 ta' Mejju 2021.[7] L-Awtorita' tad-Djar wieġbet b'ittra uffiċjali[8] u l-konvenuti wieġbu wkoll b'ittra uffiċjali.[9]

Illi kienu esebiti l-kuntratti t'akkwist. Il-kuntratt t'akkwist tal-mezzanin mill-atturi[10] ma jsemmix servitujiet, pero' jipprovdi li jinkludi kundizzjonijiet oħra bħala parti mill-kuntratt. Jipprovdi li jinkludi l-kundizzjonijiet fl-Avviż tal-Gvern numru 68 tal-2003, publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Marzu 2003. Jipprovdi wkoll li jinkludi l-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ta' self u konvenju[11] . Il-kundizzjoni relevanti għal dan il-każ tinsab fi klawsola 7 ta' dan il-konvenju[12], fejn dan jipprovdi li l-mezzanin **igawdi drittijiet riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu, bħala li sovrapost għal fond ieħor, u dan illi għandu twieqi iħarsu għal fuq il-ġonna u/jew btieħi tal-fond sottopost** kif ukoll katusi u kanen tal-ilma u drenaġġ. [13]

Illi l-kuntratt tal-akkwist tat-terran[14] mil-konvenuti ma jsemmi xejn lanqas imma jirreferi għal kundizzjonijiet f'dokumenti oħra li jiffurmaw parti integrali mill-kuntratt.

Illi kienu esebiti wkoll ċertifikati ta' titolu tal-atturi u tal-konvenuti [15] . Dawn huma ċ-ċertifikati ta' titolu numru 39004453 (tal-atturi) u 39004533 (tal-konvenuti) u huma garantiti bil-liġi t-tnejn għal għaxar snin mir-reġistrazzjoni[16]. Id-data meta kienet ippreżentata l-applikazzjoni tal-mezzanin tal-atturi (jiġifieri

[6] Fol 42.
[7] Fol 43.
[8] Fol 45.
[9] Fol 46.
[10] Fol 5.
[11] Fol 10.
[12] Fol 12.
[13] Ara fol 49 tal-atti tal-mandat t'inibizzjoni.
[14] Fol 27.
[15] Fol 18 u fol 33.
[16] Fol 123 sa fol 135.

meta daħal fid-day book) hi fil-11 t'April 2007, waqt li tat-terran tal-konvenuti kienet fl-14 ta' Frar 2008.[17]

Illi kienu esebiti wkoll diversi dokumenti oħra[18], fosthom l-Avviż numru 68 tal-Awtorita' tad-Djar publikat fil-Gazzetta tal-Gvern u kienu esebiti wkoll diversi ritratti.[19]

Illi fl-affidavit tagħha, **l-attriċi Marouska Cilia Barbara**[20] ikkonfermat dak li ngħad fir-rikors promutur. Qalet li l-kuntratt f'paġna 7 tiegħu jinkludi l-kundizzjonijiet tal-kuntratt-konvenju. Qalet li kienet l-Awtorita tad-Djar li bniet kemm il-mezzanin tagħhom u kemm it-terran tal-konvenuti u meta xtraw huma, li xtraw l-ewwel, it-twieqi kienu kif inhuma llum u l-btieħi tal-konvenuti wkoll kienu kif inhuma llum. Qalet li fir-ritratt a fol 23 mmarkaw dawn it-twieqi bħala Tieqa 1 u Tieqa 2. Qalet li Tieqa 1 għandha forma rettangolari u hi madwar metru 'il fuq mil-livell tal-madum tad-dar tagħhom. Tieqa 2 għandha forma rettangolari wkoll u tinsab madwar 105cm 'il fuq mill-madum tad-dar tagħhom. Qalet li għandhom aperturi jinfetħu u jingħalqu sliding u dawn it-twieqi jagħtu dawl, arja u prospett lill-mezzanin tagħhom. Qalet li meta kellhom it-tfal żgħar kienu għamlu ħadid irqiq ma' dawn it-twieqi biex ineħħu l-periklu u dan bil-kunsens tal-konvenuti. Qalet li l-konvenuti jgħattu l-btieħi tagħhom b'net imma dan ma jaffettwahomx għax il-btieħi baqgħu btieħi u jidhru miftuħa xorta. Qalet li madwar Frar 2021 irċevew notifika mill-Awtorita' tad-Djar li l-konvenuti riedu jneħħu l-ħajt taħt Tieqa 1 u jsaqqfu l-bitħa b'saqaf li jiġi 1.3 metri 'l isfel mis-soll tat-tieqa u riedu jibnu kamra taħt Tieqa 2 b'saqaf li jiġi xi 1.3 metri 'l isfel mis-soll tat-tieqa tagħhom. Qalet li huma oġġezzjonaw għax kienu se jitilfu d-dritt li t-twieqi tagħhom iħarsu fuq il-btieħi/ġonna. Qalet li l-konvenuti ma kinux spjegawlhom qabel dwar dan u kienu se jneħħu l-ħajt taħt Tieqa 1 li jżomm il-bini tal-atturi. Qalet li dawn is-soqfa joħolqulhom problemi ta' sigurta' u privatezza għax faċilment jitla' xiħadd fuq is-soqfa. Qalet li dawn it-twieqi qegħdin fil-kċina u fil-kamra tas-sodda li hi użata bħala studju. Qalet li minkejja l-oġġezzjoni tagħhom, l-Awtorita' tathom permess lill-konvenuti. Għalhekk qalet li l-atturi ppreżentaw mandat t'inibizzjoni li kien milqugħ u mbagħad bdew dawn il-proċeduri.

[17] Fol 239.
[18] Fol 137 sa fol 230.
[19] Fol 23 sa fol 26 kif ukoll fol 245 u 246 li juru ritratti tal-btieħi mingħajr net.
[20] Fol 71.

Illi **in kontroeżami l-attriċi**[21] qalet li l-inkwiet tagħhom hu li s-saqaf li se jibnu l-konvenuti jiġi biss 1.3 metri 'l isfel mit-tieqa u allura l-konvenuti faċilment jitilgħu fuq is-saqaf u jittawlu ġewwa. Qalet li mill-pjanti jidher li mhux se jinbena aċċess għal dan is-saqaf, imma b'sellum titla' faċli. Mistoqsija tikkonferma li bis-saqaf, mhux se jonqos id-dritt ta' arja u dawl, qalet li l-kuntratt igħid li twieqi jħarsu fuq ġonna u btieħi, u ċioe' fuq spazju miftuħ. Qalet li llum tista' tiftaħ it-tieqa u l-purtiera b'serħan il-moħħ għax taf li ħadd mhu se jittawwal, imma din iċ-ċertezza se tintilef jekk jibnu s-saqaf u se jkollha żżomm it-twieqi magħluqin. Ikkonfermat li mhux se jkun hemm bini quddiem it-tieqa nnifisha. Qalet li għalkemm dawl u arja se jkun hemm xorta, imma m'għandhiex l-istess kumdita' u serħan tal-moħħ kif tgħix fid-dar. Mistoqsija tikkonferma li mit-twieqi tagħhom hemm veduta tal-għelieqi faċċata tad-dar, qalet li d-dritt tagħhom fil-kuntratt hi li jkollhom twieqi fuq btieħi u ġonna u l-fatt li faċċata għandhom l-għelieqi huma għax inzertaw fortunati u m'għandux x'jaqsam mal-kuntratt. Qalet li għalkemm dan il-benefiċċju tal-veduta tal-għelieqi mhux se jintilef bil-bini propost, imma l-kawża mhix fuq dan il-benefiċċju. Mistoqsija tikkonferma li dak li jinteressaha hu li tista' tibqa' tħares għal fuq il-bitħa tal-konvenuti, qalet li li jinteressaha hu li jibqa' spazju miftuħ ta' bitħa u ġnien u li d-drittijiet tagħhom fil-kuntratt ma jintmessux. Qalet li huma xtraw il-proprjeta' qabel, u huma jistgħu ibiegħu u l-konvenuti jistgħu ibiegħu u trid li d-drittijiet tal-kuntratt jibqgħu kif inhuma. Qalet li taqbel mal-perit li tieqa bi spazju miftuħ taħtha tagħti benefiċċji kbar lis-sid u l-proprjeta' żżomm il-valur tagħha. Qalet li dritt ta' tieqa hu li tħares u huma jużawha bi prudenza. Qalet li fl-oġġezzjoni tagħhom għall-applikazzjoni għall-bini tas-saqaf, huma kienu oġġezzjonaw a bażi ta' tgawdija paċifika tal-proprjeta' peress li xiħadd jista' jitla' fuq is-saqaf u jittawwal għal ġewwa, kif ukoll minħabba li s-servitu' favurhom se jitnaqqas (u dan apparti l-oġġezzjoni li kien għamel il-perit f'isimhom). Qalet li l-permess ħareġ 'saving third party rights' u l-case officer hawn kien qed jirreferi kemm għan-nuqqas ta' privatezza u anke għas-servitu' li jista' jitnaqqas, u dan kif jidher minn fol 93. Mistoqsija dwar ir-ritratt meħud billejl fejn minkejja li l-bitħa hi mgħottija bin-net, jidher x'hemm taħtha għax il-bitħa mixgħula, ikkonfermat li bi nhar meta jkun hemm in-net, xejn ma jidher, imma n-net ma tkunx hemm dejjem u huma esebew ritratti li juru n-net imneħħija. Mistoqsija tikkonferma li n-net li tgħatti l-bitħa lilhom ma ddejjaqhomx, qalet li bin-net il-btieħi jibqgħu

[21] Fol 250.

spazju miftuħ u ma taffettwahomx. Mistoqsija tikkonferma li ma kien hemm ebda ftehim bejn l-atturi u l-konvenuti biex isiru l-pregnant windows tal-atturi, qalet li kienu kellmuhom żgur u l-konvenuti tawhom dettalji fuq il-pregnant windows tagħhom u biex ma jagħmlulhomx disinni. Qalet li mbagħad meta ġabu cherry picker biex iwaħħlu t-twieqi, f'jumejn separati, l-atturi qalulhom li kien ġej għax ic-cherry picker bilfors ried jgħaddi minn fuq il-bitħa tagħhom u anke bagħtu messaġġi (li m'għandhomx kopja tagħhom). Qalet li dan ilu seba' snin u l-konvenuti qatt ma qalulhom xejn dwar il-pregnant windows. Qalet li ma kinux appellaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar għax kellhom parir li kienet inutli. Ix-xhud ikkonfermat li mat-tieqa li qiegħda fil-kċina hemm il-bank tal-kċina, fejn taħsel il-platti imma xorta tista' tittawwal għax għandha dritt ta' arja, dawl u prospett u tista' tixxabbat biex tara u anke hi titla' tnaddaf it-twieqi. Dwar il-ħajt li se jitneħħa, qalet li dan jiġi taħt Tieqa 1 u qiegħed bejn il-proprjeta' tal-konvenuti u l-bitħa tal-konvenuti waqt li jissapportja l-proprjeta' tal-atturi. Qalet li talbu l-perit tal-konvenuti jagħtihom rapport li l-proprjeta' tagħhom mhix se tiġi affettwata għax se jitneħħa dan il-ħajt u qalet li dan ir-rapport qatt ma waslilhom. Qalet li l-perit tal-atturi ma ndirizzax dan it-tħassib dwar l-istruttura għax l-atturi qed jopponu dawn is-soqfa għal kollox. Mistoqsija dwar il-boundary wall tagħhom li hu dobblu u jekk xiħadd jistax jitla' fuqu bl-istess mod, qalet li dan il-ħajt hu bogħod ħafna mit-twieqi u m'għandux x'jaqsam. Qalet li minn Tieqa 2 hemm ħafna bogħod u minn Tieqa 1 jekk xiħadd jixxabbat, ikun fil-periklu. Qalet li ħafna eħfef xiħadd jitla' fuq is-saqaf propost u jżarma Tieqa 1 milli jixxabbat minn fuq il-boundary wall.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Jansen Barbara**[22] ikkonferma dak li qalet martu fl-affidavit tagħha.

Illi xehed **il-Perit Reuben Sciortino**[23] u qal li kien imqabbad mill-atturi biex jevalwa l-impatt li kellu l-permess 2151/2021 fuq il-proprjeta' tagħhom. Qal li x-xogħol skont dan il-permess kien ifisser li kien se jinħoloq qisu terrazin li se jħares għal fuq dawn iż-żewġ twieqi in kwistjoni. Qal li barra minn hekk, il-volum vertikali tal-btieħi li fuqhom iħarsu l-atturi se jitnaqqas għax is-saqaf se jogħla sular. Qal li hu pprepara rapport[24] u fih sab li l-proprjeta' tal-atturi se titlef tletin elf euro (€30,000) mill-valur tagħha, peress li l-konvenuti jistgħu ipoġġu fuq is-

[22] Fol 74.
[23] Fol 232.
[24] Fol 235.

saqaf air conditioners, tankijiet jew affarijiet li jridu għax il-bejt hu tal-konvenuti. Qal li dawn ikollhom bżonn manutenzjoni u jsofru minn ħsarat u jagħmlu ħsejjes. Qal li barra minn hekk dan is-saqaf irid ikun mantnut u waqt li dan kollu jsir, se jkun hemm invażjoni tal-privatezza tal-atturi. Fir-rapport tiegħu qal li jekk jissaqqfu l-btieħi tal-konvenuti, l-volum vertikali tas-servitu' se jonqos b'madwar 2.75m u dan għax is-saqaf se jkun ogħla minn fejn hi mwaħħla n-net bħalissa.

Illi **in kontroeżami l-Perit Sciortino**[25] qal li l-atturi avviċinawh xi xahar qabel hu għamel ir-rapport dwar l-impatt li l-permess PA 2151/21 kellu fuq il-mezzanin tal-atturi. Qal li hu minnu li fil-pjanti ma jidhirx li se jinbena aċċess għal fuq dan is-saqaf, imma kulma trid biex titla' hu sellum. Qal li f'kull każ, dejjem hemm bżonn ta' manutenzjoni tas-saqaf u allura dejjem hemm bżonn t'aċċess, anke jekk temporanju. Mistoqsi jgħid kemm issir spiss din il-manutenzjoni, qal li jekk isir ix-xogħol sew, ikun hemm bżonn ftit manutenzjoni imma jekk isir ix-xogħol mhux skont is-sengħa, allura trid issir ħafna iktar manutenzjoni. Mistoqsi jikkonferma jekk hux minnu li hu qed jagħmel ħafna preżunzjonijiet f'dan l-istadju, qal li mhux minnu għax hu meħtieġ aċċess għal manutenzjoni ordinarja fuq kwalunkwe bejt. Ikkonferma li s-saqaf li se jinbena se jiġi 15cm 'l isfel mill-art tal-atturi. Qal li l-atturi ma kellmuhx dwar il-punt jekk il-ħajt li se jitneħħa hux load bearing wall u jekk dan hux ta' inkwiet għalihom għax qal li m'hemmx riżervi fuq dan. Qal li m'hemm xejn fil-pjanti li juri li se ssir xi pompa tal-ilma fuq is-saqaf, għalkemm qal li la mhix se tidher mit-triq din tista' ssir mingħajr bżonn ta' permess, u ovvjament din tagħmel l-istorbju. Mistoqsi jikkonferma li m'hemmx muri fil-pjanti tal-permess li se jsiru xi servizzi fuq il-bejt, qal li m'hemmx bżonn li jintwerew għax dan hu permess ta' ippjanar. Mistoqsi mill-Qorti għaliex semma l-pompa u l-kumpressur tal-arja kundizzjonata jekk m'għandux tagħrif li se jitpoġġew fuq is-saqaf, qal li semmihom għax huma ta' nkwiet u ma jeskludix li jsiru. Dwar it-tnaqqis fil-valur tal-proprjeta' qal li dan hu minħabba l-privatezza li tintilef kull darba li xiħadd jitla' fuq is-saqaf, nkluż biex jagħmel manutenzjoni li trid issir bilfors. Qal li l-privatezza hi daqshekk importanti f'dan il-każ minħabba li ż-żewġ kmamar li jagħtu fuq il-btieħi huma kmamar tas-sodda. Qal li kieku kellu jagħti parir lil xiħadd jixtrix dik il-proprjeta' qal li jwissieh li għandu dan is-saqaf u n-nies jistgħu jittawlulu (mingħajr ma jkunu qed jiksru ebda liġi). Qal li kieku, hu jagħtih parir li forsi jibdel l-użu tal-kmamar, u minn kmamar tas-sodda jagħmilhom xiħaġa oħra. Qal li soltu

[25] Fol 270.

f'sitwazzjonijiet simili, jagħmlu planters għoljin tliet metri u iktar biex ma jħallux lil min jittawwal fuq l-ieħor. Qal li l-konvenuti lanqas għandhom obbligu javżaw li telgħin fuq is-saqaf, għax is-saqaf hu tagħhom.

Illi fix-xhieda tiegħu, **il-Perit Ivan Attard**[26] qal li kien inkarigat mill-konvenuti biex jissottometti applikazzjoni għall-permess biex jestendu l-kċina tagħhom għal ġo bitħa li mhix interna, imma fil-linja tal-bini tagħhom. Qal li l-applikazzjoni kienet tinkludi li jsaqqfu din l-estensjoni u jagħmlu ħitan tal-ġibs. Qal li din l-applikazzjoni PA 2151/2021 dwar il-fond 20, Adonai, Triq ir-Refuġjati tal-Gwerra l-Mosta, kienet approvata fl-2021. Qal li hu pprepara rapport.[27] Qal li dan it-terran qiegħed fuq basement u ried jiċċekkja x'hemm taħt il-ħajt li se jitwaqqa. Qal li minkejja riċerka ma rnexxilux isib kemm jifilħu l-planki tas-saqaf ta' taħt. Qal li pero' l-konvenuti mbagħad urewh ritratt meħud waqt li kien qed jinbena l-post u sab li kien hemm travu fuq il-ħajt tal-kċina li kien se jitneħħa. Qal li minn riċerka rriżulta li dan it-travu hu ta' materjal li jiflaħ il-piż meħtieġ. Qal li minħabba f'hekk, dan il-ħajt tal-kċina mhux jerfa' piż fuqu u jista' jitneħħa u l-planning policy kienet tagħti dritt lill-konvenuti jagħmlu dan. Qal li l-permess ħareġ bil-kundizzjoni li fuq dan is-saqaf ma jsiru ebda tip ta' servizzi, la pajpijiet, la kumpressuri, la tankijiet, xejn.[28] Qal ukoll li l-pjanti ma jindikawx taraġ li jrid jinbena u allura m'hemmx aċċess għas-saqaf. Qal li bħala manutenzjoni jippruvaw li jibnu tajjeb biex ma jidħolx ilma imma bħal kull bejt ieħor trid idduru kull sena, u din mhix xi ħaġa kbira.

Illi **in kontroeżami l-Perit Ivan Attard** qal li għadhom m'applikawx mal-BCA biex iġibu clearance minħabba dawn il-proċeduri, u din hi meħtieġa biex jibdew ix-xogħlijiet. Qal li bejn it-tieqa u s-saqaf propost se jkun hemm erba' filati għoli flimkien mal-ħxuna tas-saqaf eżistenti. Qal li s-saqaf il-ġdid se jkun iktar baxx mis-saqaf eżistenti. Qal li s-saqaf propost skont il-pjanti qiegħed iktar 'l isfel miċ-ċint, għax l-għoli tal-ħajt ta' barra hu sas-saqaf eżistenti u s-saqaf propost hu 'l isfel minn dan il-ħajt madwar filata. Qal li ma jaqbilx li din il-filata tista' tammonta għal screening (u allura warajh jistgħu jitpoġġew servizzi fuq il-bejt la ma jkunux jidhru mit-triq). Qal li screening ikun normalment erba' filati u f'kull każ, m'hemmx x'tiskrinja. Qal li l-għoli tal-kamra hu ta' 2.6 metri u allura hu aċċessibbli b'sellum. Qal li m'hemm xejn fil-permess li ma tistax titla' fuq is-

[26] Fol 281.1
[27] Fol 300.
[28] Ara fol 306.

saqaf b'sellum. Qal li l-unika raġuni għaliex xiħadd għandu jitla' hemm hu biex jagħmel manutenzjoni biex ma jidħolx l-ilma.

Illi fl-affidavit tiegħu, **il-konvenut Kenneth Bellia**[29] qal li t-terran proprjeta' tagħhom hu elevat mit-triq u jagħti għal fuq tliet toroq. Qal li hu mdawwar bi ġnien ossija parapett ta' tliet metri wisgħa fil-livell tat-triq. Qal li kif tidħol mill-gate ta' wara hemm sitt tarġiet li jwasslu għal area mhux imsaqqfa li tmiss mal-kċina. Parti oħra ta' din l-area hi aċċessibbli biss mill-kamra tas-sodda tal-bniet tagħhom. Qal li huma għandhom permess li l-bieb tal-kamra tal-bniet li jagħti għal fuq din l-area jsir tieqa u jinfetaħ bieb ieħor mill-kċina. Dawn iż-żewġ areas għandhom ħitan għoljin sular. Qal li meta l-atturi waħħlu l-pregnant windows fl-arja tal-proprjeta' tagħhom, huma ġew mix-xogħol u sabuhom imwaħħlin. Qal li l-atturi ma talbuhomx permess u lanqas biss infurmawhom li kienu se jwaħħluhom, u dan urtahom ħafna lill-konvenuti. Qal li meta kkonfrontawhom, l-atturi qalulhom li għandhom dritt ikunu siguri fil-proprjeta' tagħhom. Qal li l-konvenuti għamluha ċara li mhux qed jagħtu kunsens għal dawn it-twieqi imma ma ridux jaqilgħu problemi mal-ġirien u ddeċidew li ma jinsistux li dawn jinqalgħu. Qal li l-atturi ġieli qabdu u għamlu affarijiet fil-proprjeta' tagħhom li jaffettwaw lill-konvenuti mingħajr lanqas biss ma jinfurmawhom. Qal li l-ilma tax-xita kien jidħol minn toqob fix-shaft fil-livell tal-atturi, għas-saqaf tal-kamra tal-banju tal-konvenuti. Qal li l-atturi, minflok għalqu dawn it-toqob, saqqfu x-shaft bil-perspex fil-livell tal-bejt. Qal li problema oħra mal-atturi hi li għamlu l-pajp tal-gallarija tagħhom jagħti għal fuq it-taraġ tal-konvenuti, minflok għamluh jagħti għal fuq it-taraġ tal-atturi stess. Qal li ppruvaw isolvu dawn il-kwistjonijiet anke permezz ta' ittri bl-avukat, imma kien ta' xejn. Qal li barra dawn, kien hemm problemi maħluqa meta saru l-pajpijiet tal-ilma u drenaġġ fil-proprjeta' tal-atturi, u l-atturi kaxkru saqajhom biex sewwew, tant li kkawżawlhom manutenzjoni addizzjonali u anke kellhom imorru joqogħdu għand xi qraba sakemm tlesta x-xogħol. Qal li sajf minnhom, l-atturi kienu qed jagħmlu xi xogħol fuq il-bejt tagħhom u l-konvenuti spiċċaw bla ilma. Qal li l-atturi ma ħallewhomx jitilgħu fuq il-bejt biex jaraw hemmx ħsara, minkejja li hu dritt tagħhom skont il-kuntratt. Qal li l-konvenuti ġabu l-pulizija u l-atturi baqgħu jirrifjutaw. Qal li offrew li jitilgħu mingħand ġirien oħra, imma l-atturi baqgħu jirrifjutaw. Qal li damu jumejn bla ilma sakemm il-konvenut ingħata permess jitla' waħdu jiċċekkja u dan għal ħin qasir ħafna. Qal li kien hemm anke problemi simili meta kien meħtieġ

[29] Fol 283.

xogħol fuq il-katusa tal-arja tad-drenaġġ. Qal li barra dan, l-atturi installaw panelli solari sospenduti fuq l-arja tax-shaft u dan għalaq parti mill-arja u mid-dawl li jidħol fis-shaft intern. Qal li dan qed jgħidu biex juri li l-atturi dejjem għamlulhom intoppi bla bżonn kull meta kellhom jagħmlu xi xogħol fid-dar. Qal li dan ix-xogħol biex isaqqfu din il-bitħa qed jagħmluh biex iżidu l-ispazju li fih igħixu u biex igawdu d-dar tagħhom fil-paċi u l-attriċi ma tkunx tista' tidħol fil-ħajja privata tagħhom, kif tipprova tagħmel regolarment. Qal li l-attriċi, kull xħin tismagħhom jitkellmu fil-parapett, tittawwal għal isfel u saħansitra ulied il-konvenuti qed iħossuhom skomdi li joħorġu barra. Qal li f'xi żmien il-konvenuti kienu anke ddeċidew li jbiegħu id-dar minħabba dawn il-problemi, imma l-aġenti bdew jinnutawlhom il-problemi fil-post, fosthom shaft imsaqqaf, pregnant windows fl-arja tagħhom u oħrajn u l-bejgħ ma seħħx. Qal li għalhekk dan ix-xogħol propost li jkabbru l-kċina jagħtihom iktar spazju fejn igħixu u jnaqqas l-ansjeta' li dawn il-problemi ħolqulhom. Qal li kif applikaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar għal dan il-permess, l-atturi rrappurtawhom lil awtoritajiet oħra imma dawn ġew jiċċekkjaw u xejn ma sabu ħażin. Qal li ż-żewġ partijiet mhux imsaqqfa li jmissu mal-ġnien/parapett tagħhom huma dejjem mgħottija b'tined ħodor fissi. Dawn saru minħabba x-xemx u għall-privatezza, anke għax l-atturi ġieli anke ħadulhom ritratti mit-tieqa tal-istudju waqt li huma jkunu jitkellmu ma' nies li ġew iżuruhom. Qal li dawn it-tined jitqattgħu u jkollhom jinbidlu. Qal li l-atturi qatt ma qalgħulhom problemi fuq dawn it-tined. Qal li qabel applikaw għall-permess għamlu l-indaġni meħtieġa biex ma jikkawżaw ħsara lil ħadd. Il-perit ivverifika kemm jiflaħ it-travu li hemm fil-kċina tagħhom. Qal li ġabu permess mill-Awtorita' tad-Djar ukoll. Qal li s-soqfa li se jinbnew ġejjin 'l isfel mis-soqfa tal-konvenuti u għalhekk ma jaffettwawx l-istruttura tal-proprjeta' tal-konvenuti u lanqas inaqqsu s-servitu' gawdut mill-atturi. Qal li minkejja li l-arja tas-saqaf propost hi tal-konvenuti, is-saqaf mhux se jkollu aċċess fiss. Qal li l-unika mod kif taċċessah hu b'sellum twil għax se jkun hemm sular u nofs mill-parapett/ġnien tal-konvenuti u dan għandu għalfejn isir biss biex issir manutenzjoni ordinarja li ma tkunx spiss. Qal li biex xiħadd jitla' fuq dan is-saqaf irid jidħol fil-proprjeta' tal-konvenuti u din hi mgħassa mill-kameras tas-sigurta'. Qal li l-konvenuti lesti jinfurmaw lill-atturi kull meta jkollhom bżonn jagħmlu xogħol ta' manutenzjoni tas-saqaf. Qal li fil-kuntratt tagħhom hemm li ma jistgħux jagħmlu xejn fuq dan is-saqaf għax jidher mit-triq. U qal li hu lest jiddikjara li m'għandhomx f'moħħhom jagħmlu ebda servizzi fuq dan il-bejt. Qal li minħabba din il-kawża u l-mandat qabilha huma daħlu fi spejjeż iktar għax ix-xogħol kien pospost u fil-

frattemp għolew il-prezzijiet tal-materjal u anke qed iħallsu għall-ħażna ta' kċina ġdida li huma xtraw u li ma tistax titqiegħed f'postha. Qal li qed jikkalkulaw li jkollhom iħallsu xi 30% iktar milli kienu se jħallsu oriġinarjament u qed jikkunsidraw ifittxux lill-atturi għad-danni. Qal li pero' l-għan ewlieni tagħhom hu li jitħallew igħixu bi kwiethom. Hu esebixxa diversi ritratti u ittra legali li semma diġa. [30]

Illi **in kontroeżami l-konvenut Kenneth Bellia**[31] ikkonferma li huma u l-atturi ma jitkellmux u ilhom miftulin ħafna. Qal li mit-triq, l-ewwel issib il-ħajt tal-parapett, imbagħad hemm parapett ta' tliet metri, imbagħad ħajt dobblu, l-kanċell, u mbagħad il-bitħa u mbagħad id-dar. Qal li l-bitħa hi msaqqfa bit-tined, u qal li għamilhom hu u minn dejjem ilhom hemm. Qal li huma tal-canvas u jistgħu jitneħħew u jitpoġġew. Qal li miegħu qatt m'oġġezzjonaw fuq il-canvas imma l-proprjeta' hi tagħhom fil-fatt. Qal li fis-shaft l-atturi għamlu l-perspex u l-konvenuti oġġezzjonaw għalih għax qed jagħlaq l-arja tas-shaft. Qal li l-konvenuti ma żidux twieqi, arkati u lanqas kmamar. Qal li għamlu shed tal-logħob għat-tfal,b'żewġ pilastri tal-injam u saqaf tal-perspex u baxxa u din tinsab fil-parapett. Qal li l-atturi qatt ma talbu lill-konvenuti jagħtuhom it-tests tekniċi tal-konkos tat-travu. Qal li l-pipe tal-gallarija li jarmi l-ilma għamluh l-atturi meta kienu qed jagħlqu l-post u dwaru kitbulhom bl-avukat.

Illi **l-konvenuta Sharon Bellia**[32] kkonfermat dak li qal żewġha l-konvenut.

Illi meta xehed **Ian Galea in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar**[33] qal li fir-rigward tal-element tal-privatezza l-Awtorita' timxi fuq policy document DC 15 u fuq liġi sussidjarja LS 552.22.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi din hi kawża hekk imsejħa *actio confessoria servitutis*, li permezz tagħha l-atturi jitolbu konferma tas-servitu' ta' prospett li ġa jeżisti favur il-mezzanin tal-

[30] Fol 289 sa fol 298.
[31] Fol 337.9.
[32] Fol 299.
[33] Fol 323.

atturi u kontra t-terran tal-konvenuti. Din it-tip ta' proċedura għandha żewġ rekwiżiti neċessarji:

a) trid issir mis-sid tal-fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti proprjetà tal-konvenuti; u li

b) l-attur jeħtieġ li juri li huwa effettivament igawdi s-servitù minnu pretiża.

Illi mill-kuntratti esebiti m'hemmx dubbju li l-atturi huma s-sidien tal-fond, u lanqas hemm kontestazzjoni dwar it-titolu tagħhom. L-ewwel rekwiżit għalhekk hu sodisfatt.

Illi dwar it-tieni rekwiżit, il-Qorti se tibda billi teżamina t-titlu tal-atturi u jekk fil-fatt is-servitu' li jgħidu li għandhom jirriżultax skont il-liġi. Dan ukoll fid-dawl tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, li qalu li l-atturi għandhom iġibu prova tad-drittijiet reali u personali li għandhom.

Illi rriżulta mill-atti li l-atturi huma sidien tal-mezzanin numru 19 Triq ir-Rifuġjati tal-Gwerra Mosta u dan permezz ta' kuntratt t'akkwist datat 3 ta' Ġunju 2007, debitament insinwat u reġistrat mal-Awtorita' tad-Djar. M'hemmx kontestazzjoni dwar dan.

Illi s-servitu' li l-atturi jgħidu li għandhom allegatament jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist innifsu. Dan il-kuntratt ma jsemmix il-kelma 'servitu'. Jirreferi u jinkludi bħala parti integrali minnu, fost oħrajn, il-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ta' self-konvenju tal-atturi[34]. Huwa minn klawsola 7 ta' dan il-kuntratt li jirriżulta li l-atturi jgawdu drittijiet *riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu, bħala li sovrapost għal fond ieħor, u dan illi għandu twieqi iħarsu għal fuq il-ġonna u/jew btieħi tal-fond sottopost* kif ukoll katusi u kanen tal-ilma u drenaġġ.

Illi għalkemm il-kelma 'servitu' lanqas hawn ma tissemma, imma huwa korrett li wieħed jifhem li hawn qed ikun kostitwit servitu'. Dan għaliex il-kuntratt jipprovdi ċar li l-mezzanin igawdi dritt, li jirriżulta mill-pożizzjoni tiegħu peress li qiegħed fl-ewwel sular, fuq it-terran. Dan jissodisfa dak li jitlob l-artiklu 400 tal-Kodiċi Ċivili (il-Kap 16) li jipprovdi li servitu' hu dritt favur fond u ta' piż għal fond ieħor. Dan is-servitu' nħoloq minħabba li hemm twieqi fuq wara tal-mezzanin li jħarsu fuq it-terran (apparti l-katusi tal-ilma u drenaġġ li mhumiex

[34] A fol 10.

relevanti għal din il-kwistjoni). Għalhekk l-eżistenza tas-servitu' minħabba dawn it-twieqi huwa stabbilit u din it-tip ta' proċedura tista' ssir.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se teżamina issa fhiex jikkostitwixxi s-servitu' minħabba t-twieqi li għandhom l-atturi, u x'inhi t-tifsira tal-frażi użata fil-kuntratt **'twieqi iħarsu għal fuq il-ġonna u/jew btieħi tal-fond sottopost'.**

Illi l-liġi ma tagħtix tifsira jew deskrizzjoni ta' fhiex jikkonsisti servitu' ta' tieqa. It-tifsira ordinarja ta' tieqa hija fetħa fil-ħajt li minnha jidħol id-dawl naturali u l-arja (jekk it-tieqa tkun għal barra). Ħafna drabi, mit-tieqa tista' wkoll tittawwal għal barra. Il-liġi tiddistingwi bejn servitu' ta' tieqa u servitu' ta' prospett[35]. Servitu' ta' tieqa għad-dawl (*servitus luminum*) hu servitu kontinwu u apparenti, għax hu maħluq bil-fatt tal-bniedem, ma jeħtieġx fil-waqt il-fatt tal-bniedem; u kulħadd jista' jara li hemm tieqa f'ħajt[36]. Min-naħa l-oħra, servitu' ta' prospett (*servitus prospectus*) hu servitu' kontinwu imma ma jidhirx għax m'hemmx sinjal fiżiku li jeżisti dan is-servitu'. Għalhekk jirriżulta li min għandu tieqa jista' ma jkollux dritt ta' prospett minnha[37].

Illi dan is-servitu' inħoloq b'att pubbliku. Fiżikament sar bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, peress li rriżulta mill-provi li ż-żewġ fondi nbnew mill-Awtorita' tad-Djar u din bniet il-fondi b'mod li fil-mezzanin għamlet twieqi li jiġu fuq il-btieħi u l-parapett tat-terran, u bil-kontra, bniet it-terran b'mod li l-btieħi u l-parapett jiġu taħt it-twieqi tal-mezzanin.[38]

Illi jidher li l-atturi qed jippretendu li għandhom is-servitu' hekk imsejjaħ '*servitus ne prospectui officiatur*', jiġifieri li għandhom dritt ta' prospett u jżommu lil ħaddieħor milli jibni fi proprjeta' tiegħu b'mod li jnaqqsilhom minn dak li jistgħu jaraw mill-imsemmija twieqi. Bħal kull servitu' ieħor, fejn hemm dubju, dan irid ikun interpretat b'mod restrittiv b'mod li ma jkunx ta' piż iktar

[35] Ara l-artiklu 455(2) u (4) tal-Kap 16.
[36] Ara l-artiklu 455(2) u (4) tal-Kap 16.
[37] Ara f'dan is-sens **Charles Caruana vs Giuseppa Gauci** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju 1995.
[38] Ara l-artiklu 468 tal-Kap 16.

milli hemm bżonn[39]. U l-interpretazzjoni tas-servitu' trid tkun skont kif kien meta nħoloq fil-bidu[40].

Illi pero' fhiex jikkonsisti s-servitu' li jgawdu l-atturi jiddependi mill-kuntratt innifsu li jikkostitwixxieh. Il-kliem użat fil-kuntratt huwa '**twieqi jħarsu għal fuq il-ġonna u/jew btieħi tal-fond sottopost'.** Minn dan il-kliem hu ċar li l-atturi għandhom dritt ta' prospett għax it-twieqi huma identifikati li jħarsu għal fuq xi mkien. U dan l-imkien hu identifikat ukoll, bil-frażi '*il-ġonna u/jew btieħi tal-fond sottopost*'. Fis-sentenza **Maria Stilon de Piro vs Vincenza Axisa**[41] il-Qorti kkwotat lill-awtur Manzoni, u fil-qosor dan l-awturi jispjega d-dritt ta' prospett. Igħid li f'sens ġenerali dritt ta' prospett ifisser tieqa jew fetħa bil-ħġieġ jew mingħajru li minnha tidħol l-arja u minnha l-persuna tħares 'l isfel. Igħid li jekk tinterpretaha b'mod iktar ristrett, dritt ta' prospett ifisser dik il-fetħa li għandha veduta fuq il-fond tal-ġar.

Illi dawn il-ġonna u btieħi li jissemmew, qegħdin fuq wara tat-terran tal-konvenuti u qegħdin fuq in-naħa ta' barra tat-terran[42]. Pero mill-aċċess miżmum irriżulta li fil-fatt fit-terran mhemmx ġonna imma btieħi biss. It-twieqi in kwistjoni qegħdin fl-istess ħajt li huwa tal-kċina (u ta' kamra oħra) tal-konvenuti. Dan il-ħajt huwa wkoll il-ħajt tal-btieħi in kwistjoni. Il-ħajt l-ieħor tal-bitħa fih il-kanċell tad-dar. Lil hinn mill-kanċell imbagħad hemm ossija parapett ta' tliet metri. Imbagħad hemm il-ħajt ta' barra tad-dar, il-bankina u t-triq. Il-btieħi in kwistjoni huma ħdejn xulxin imma m'hemmx aċċess minn waħda għall-oħra għaliex huma aċċessibbli biss mill-kmamar rispettivi tat-terran tal-konvenuti. Għal perjodi twal, dawn il-btieħi jkunu mgħottijin permezz ta' tinda temporanja u matul il-jum, jekk tittawwal minn fuq, ma tara xejn fil-bitħa għajr it-tinda. Mir-ritratti esebiti jirriżulta li din it-tinda tgħatti l-bitħa kollha għajr spazju żgħir mad-dawra kollha fejn joqogħdu l-cables li jorbtu t-tinda mal-ħajt. L-atturi jgħidu li din it-tinda ma tagħtihom l-ebda fastidju u fil-fatt huma qatt m'oġġezzjonaw għaliha mal-konvenuti.

Illi l-kwistjoni odjerna qamet għaliex il-konvenuti ġabu permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar biex isaqqfu l-btieħi li jiġu taħt dawn it-twieqi b'saqaf tal-konkos.

[39] Ara l-artiklu 476 tal-Kap 16.
[40] Ara f'dan is-sens is-sentenza **SMW Cortis Ltd vs Lewis Press Ltd** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2011.
[41] Deċiża mill-Prim Awla fl-24 ta' Jannar 1958.
[42] Kif ingħad il-propjeta qegħda fuq tlet toroq allura in-naħa ta' wara jagħti għal fuq triq ukoll.

Mix-xhieda tal-atturi rriżulta li l-atturi qed jilmentaw dwar tliet punti għaliex ma jridux li l-konvenuti jibnu dan is-saqaf:

- Għaliex iridu jibqgħu igawdu l-istess volum ta' arja ta' bitħa u ġnien li jagħtihom il-kuntratt. Igħidu li bis-soqfa, ma jibqgħux jeżistu l-btieħi, jew almenu bitħa u nofs minnhom.
- Għax jekk jinbnew is-soqfa, l-atturi se jitilfu l-privatezza peress li ħadd ma jżomm lill-konvenuti milli jitilgħu fuq il-bejt, li se jkun ftit ċentimetri 'l isfel mill-art tagħhom, u jittawlulhom għal ġewwa
- Għax jista' jkun hemm problema ta' sigurta' għax ħafna iktar faċli li xiħadd jitla' fuq is-soqfa.

Illi jrid jingħad li din il-kawża hija dwar l-eżistenza o meno ta' servitu' u sa fejn dan iwassal. Pero' l-kwistjoni jekk jeżistix servitu' ma tinkludix kunsiderazzjonijiet dwar jekk kienx hemm tnaqqis fil-privatezza jew kwistjoni ta' sigurta'. It-tifsira ta' servitu' pprovduta fl-artiklu 400 titkellem dwar jedd ta' fond fuq ieħor. Is-servitujiet huma jeddijiet reali li jimxu mal-fond, anke jekk dan jibdel l-idejn. Imma huma ma jinkludux kwistjonijiet ta' privatezza jew sigurta'. Illi dwar ir-raġuni għaliex l-atturi ma jridux dan is-saqaf, meta mistoqsija b'mod dirett, l-attriċi qalet li huma għandhom dritt mogħti lilhom b'kuntratt. Pero' l-preokkupazzjoni vera tagħhom, minn kliem l-attriċi stess, jidher li hija n-nuqqas ta' privatezza. Permezz tal-provi li ressqu, l-atturi għamlu enfasi kbira li jistgħu jitilgħu nies diversi fuq il-bejt, kemm il-konvenuti stess, kif ukoll ħaddiema biex jagħmlu manutenzjoni u tiswijiet tal-bejt u tas-servizzi li jistgħu jitpoġġew fuqu. Pero' l-kwistjoni ta' privatezza o meno hi 'il barra mill-ambitu tal-kunsiderazzjonijiet dwar kemm jestendi s-servitu' li jgawdu l-atturi.

Illi l-atturi ressqu wkoll bħala prova, rapport ta' perit ex parte li jispjega dan it-tħassib kollu. Mix-xhieda rriżulta li waħda mill-kundizzjonijiet biex ħareġ il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar, hi li fuq dan is-saqaf ma jista' jitpoġġa l-ebda servizz li jidher mit-triq. Għalhekk effettivament, dan ifisser li ma jista' jitpoġġa ebda servizz fuq is-saqaf. Il-konvenuti wkoll iddikjaraw fix-xhieda tagħhom li m'għandhomx ħsieb jagħmlu ebda servizz fuq dan is-saqaf. Għalhekk l-unika raġuni għaliex persuna jkollha għaliex titla' fuq dan is-saqaf hi biex issirlu manutenzjoni minħabba l-ilma, liema manutenzjoni ssir annwalment u tkun ippjanata. Għalhekk il-kwistjoni ta' privatezza la hi parti mill-kunsiderazzjonijiet li għandhom jiddeterminaw kwistjoni dwar servitu'.

Illi l-preokkupazzjoni vera tal-atturi tirriżulta wkoll mill-fatt li l-atturi ma dejqithom xejn it-tinda li għal żmien twil tkun tgħatti l-bitħa. Din it-tinda tgħatti l-bitħa għal kollox, ħlief għal spazju żgħir mad-dawra tagħha kollha, fejn it-tinda tintrabat mal-erba' ħitan. Mir-ritratti esebiti jidher li meta jkun hemm it-tinda, ma jidher xejn x'hemm taħtha matul il-jum, u allura l-bitħa tiġi magħluqa. L-atturi m'oġġezzjonaw qatt għal din it-tinda. Irriżulta wkoll mill-provi prodotti li għalkemm is-saqaf propost mhux ġej baxx daqs it-tinda, imma s-saqaf ġej iktar 'l isfel mill-art tal-atturi [43] u għalhekk lanqas se jidħol fl-arja bi dritt il-mezzanin tal-atturi.

Illi punt importanti ieħor hi l-kwistjoni ta' min hi l-arja tal-bitħa. Għalkemm hemm teoriji kontrastanti, l-iktar teorija stabbilita u li ssib appoġġ mill-Qrati tagħna, sa anke riċentement, hija li sid il-bitħa għandu l-arja tagħha. Pero' d-drittijiet li dawn jagħtu lil sid il-bitħa huma limitati minn xi servitujiet li jista' jkun hemm favur fondi ġirien. Fil-fatt fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **Victoria Bonett v. Bartolomeo Bonett et**[44] il-Qorti qalet:

> *L-Ewwel Qorti ddeċidiet sew li ladarba l-bitħa fuq wara hija proprjetà tal-attriċi, b'applikazzjoni ta' artikolu 323 tal-Kap. 16 hija wkoll sid l-arja ta' fuqha.*

Illi ssir ukoll referenza hawnhekk għas-sentenza **Zerafa Gregory vs Cutajar:**[45]

> *9. Il-kwistjoni kollha, fis-sempliċita` tagħha, f'dan il-każ hi jekk meta jkun hemm bitħa li hi proprjeta` tal-persuna li għandha l-pjan terran – u f'dan il-każ ma hemmx dubju li l-attriċi hi hekk proprjetarja ta' din il-bitħa- jew proprjetajiet sovrastanti ghall-pjan terran ikollhom servitu` ta' prospiċjenza (bħalma għandha l-konvenuta), l-arja ta' fuq dik il-bitħa tibqax proprjeta` ta' min għandu l-bitħa jew issirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, ma jistax ikun hemm dubju li tali arja tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitħa, iżda l-użu li sid il-bitħa jkun jista' jagħmel ta' dik l-arja jkun limitat min-natura tas-*

[43] Ara fol 86.
[44] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2024.
[45] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Mejju 2010.

servitu` gravanti l-bitħa – eż. prospiċjenza, dawl, ecc. L-attriċi f'dan il-każ, per eżempju, ma tistax tagħmel użu mill-arja li għandha tal-bitħa – arja li testendi vertikalment – b'mod li tiddisturba jew tnaqqas is-servitu` tal-konvenuta. Dan huwa s-sens tal-proviso tal-Artikolu 323 tal-Kap. 16 għall-presunzjoni iuris tantum dwar il-proprjeta` tal-arja: "…iżda bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi…", u mhux, kif donnu ġie ritenut mill-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza ***Gauci et v. Saliba*** *(sentenza li, kif rajna, ġiet revokata minn din il-Qorti) li l-bitħa jew l-arja ssir b'xi mod proprjeta` "komuni". Jingħad li l-presunzjoni (li s-sid tal-art għandu wkoll il-proprjeta` tal-arja) hi iuris tantum għax jista' jirriżulta li l-partijiet, fil-kuntratti ta' bejgħ u xiri jew f'xi kuntratt sussegwenti, ikun ftehmu mod ieħor dwar il-proprjeta` tal-arja. Kieku l-proprjeta` ta' l-arja, fl-assenza ta' tali ftehim, kellha "tinqasam" vertikalment sempliċement minħabba servitu` ta' prospiċjenza, ikun ifisser li fil-każ in diżamina l-konvenuta tkun tista', per eżempju, tibni gallerija li tisporġi għal fuq il-bitħa, b'mod li tgħattiha kollha (jew fil-parti l-kbira tagħha).*

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Falzon vs Saviour Aquilina**[46], il-fatti kienu kważi identiċi għall-każ in eżami. Is-sidien tal-fond dominanti kellhom gallarija għal fuq bitħa tal-konvenuti u kienu jippretendu li għandhom dritt ta' prospett. Il-konvenuti ġabu l-permessi neċessarji u saqqfu l-bitħa. Pero' jidher li fil-kuntratti tal-akkwist tal-fondi, kien hemm miktub biss li l-fond ta' fuq igawdi minn drittijiet riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu. F'dik il-kawża, jidher li dan is-servitu' nħoloq bid-destinazzjoni ta' sid komuni tal-fondi. Il-Qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi u sabet li l-konvenuti għandhom dritt jibnu dan is-saqaf, għaliex huma wkoll għandhom dritt li jgawdu l-fond tagħhom bħala sid il-proprjeta' tagħhom, diment li ma jtellfux il-prospett li l-atturi jgawdu mill-gallarija. Il-Qorti hemm ikkwotat din il-ġurisprudenza:

*"F'każ simili għal dak in eżami (***Emanuel Vella vs John Galea et*** *deċiża fid-9 ta' Ottubru 2003, PA), din il-qorti osservat:- "Għar-rigward tal-extension innifsu, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li sid il-bitħa għandu l-propjeta' tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bita*

[46] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju 2017.

jista' jiżviluppa l-bitħa f'kamra għall-ħtiġijiet tiegħu. Bil-fatt li s-saqaf ta' din il-kamra, jiġi eżatt taħt tieqa tal-ġar, ma jkunx b'daqshekk qed inaqqas mid-dgawdija ta' servitu' ta' prospett mill-istess ġar. Dan il-punt ġie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "Chetcuti vs Agius", deċiża fit-28 ta' Frar,1997, li kien każ b'fattispecie simili għall-meritu ta' dan il-każ. F'dik il-kawża, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu' ta' tieqa mill-fond ta' fuq, huwa xorta jista' jibni kamra fil-bitħa taħt it-tieqa tal-ġar tiegħu, għax b'dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqqas it-tgawdija tas-servitu' tal-fond dominant."[47]

"Fil-kawża fl-ismijiet **Louis Chetcuti vs Francis Agius** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (28 ta' Frar 1997), li saret riferenza għaliha fis-sentenza fuq imsemmija, l-ilment tal-attur kien dwar saqaf li għamel il-konvenut ftit 'l isfel minn tieqa li kien hemm fil-fond tal-attur.* ***Il-Qorti tal-Appell kkunsidrat il-materja ta' prospett għal ġewwa l-bitħa, inkonvenjent u sigurta'***[48] *u osservat dwar:-*

"i. Prospett:- "Mill-banda l-oħra ghalkemm il-fond ta' l-appellant – ammess li t-tieqa li għandu u li tagħti ghal fuq il-bitħa tal-fond ta' l-appellat hi wahda regolari – tinfetaħ għal fuq il-bitħa tal-fond sottostanti proprjetà' tal-konvenut, ma jistax jingħad li din it-tieqa tagħti xi dritt ta' prospett għal din il-bitħa fis-sens li l-attur seta' jimponi xi limitazzjoni fuq il-konvenut fir-rigward ta' l-użu ta' dik il-bitħa. Il-prospett għandu jitqies li hu ċirkoskritt għal dak li l-appellant ikun jista' jara jekk iħares il barra mit-tieqa, sakemm tali prospett ma jkunx ostakolat fil-limiti stabbiliti fil-liġi għad-daqs tal-bitħa formata mid-distanza regolamentari li kellha tinżamm quddiem it-tieqa, u dana fil-livell ta' l-appartament ta' l-appellant.".

"ii. Sigurta u inkonvenjent:- "Hu veru li d-dritt ta' proprjetà' – ius utendi u abutendi – irid jiġi eżerċitat fir-rispett ta' l-istess dritt spettanti lil terzi, pero' din il-limitazzjoni dettata mill-esiġenzi tal-buon viċinat għandha issib applikazzjoni biss f'dawk il-każijiet fejn l-eżerċizzju tad-

[47] L-istess raġunar kien adottat fis-sentenza tal-Prim Awla **Alfred Sciberras et vs Victor Sciberras et** tal-14 ta' Frar 2007.
[48] L-emfasi huwa ta' din il-Qorti.

dritt ta' proprjetà' ikun ser jippreġudika bla bżonn id-drittijiet tal-ġar jew jikkrejalu inkonvenjenzi gravi... l-użu tal-kostruzzjoni magħmula mill-konvenut fil-proprjetà' tiegħu għall-iskop li għalih bniha, bl-ebda mod ma seta' jippreġudika la d-drittijiet ta' l-appellant u lanqas jikkrejalu l-iċken inkonvenjent. Lanqas ma rriżultat xi prova illi l-appellat kien qed jabbuża mill-użu tas-saqaf tal-kamra billi jutilizzah għal skopijiet li għalih ma kienx mibni, bħal per eżempju għall-inxir tal-ħwejjeġ... Il-qorti m'għandhiex u ma tistax tikkonsidra sitwazzjonijiet ipotetiċi, imma trid tiddċċiedi fuq fatti li avveraw ruħhom iuxta allegata et probata.". "Għalkemm l-attur jilmenta li l-konvenuti qegħdin jitilgħu fuq dan i-ssaqaf u b'hekk qegħda tonqos il-privatezza, ma tressqux provi. Ma jirriżultax li ma' ġemb is-saqaf hemm struttura permanenti, bħal taraġ, li jippermetti aċċess liberu u meta jrid mill-bitħa għal fuq is-saqaf. Għalkemm l-attur ippreżenta numru kbir ta' ritratti fejn jidhru nies differenti fuq is-saqaf oġġett tal-kawża, hu evidenti li dawn in-nies kienu biss ħaddiema li minn żmien għal żmien kienu qegħdin jagħmlu xogħol fuq is-saqaf. Inoltre, m'hemmx prova li fuq is-saqaf qed jitwaddab xi skart jew jinżammu xi affarijiet li jħholqu inkonvenjent lill-attur. Għal dak li jikkonċerna s-sigurta', il-qorti hi tal-fehma li jekk persuna trid tidħol fil-proprjetà' tal-attur minn fuq wara, ma tiddependix mis-saqaf li bnew l-atturi.Ġialadarba m'hemmx prova li hemm aċċess għal fuq is-saqaf minn tarġg, fil-fehma tal-qorti r-riskju ta' dħul mill-bitħa hu l-istess bħallikieku ma kienx hemm is-saqaf".

Illi mbagħad il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid:

Din il-Qorti fil-waqt li taqbel ma' dawn il-prinċipji u tagħmilhom tagħha tqis li, fil-każ in eżami, wieħed min-naħa jrid iqis il-jedd tal-konvenuti li jagħmlu użu sħiħ mill-proprjetà tagħhom mingħajr xkiel, u min-naħa l-oħra d-dritt ta' prospett li għandu l-attur hekk kif naxxenti mill-posizzjoni tal-gallarija tiegħu li wkoll m'għandux jiġi ostakolat. Dan l-aħħar insenjament jirriżulta wkoll mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-24 ta' Jannar 1958, fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Stilon Depiro v. Vincenza Axisa et****. Fil-fehma ta' din il-Qorti m'hemmx dubju li meta ssaqfet parti mill-bitħa sottostanti li hija proprjetà tal-konvenuti, l-istat oriġinali tal-fond servjenti ġie sa ċertu estent alterat.* ***Iżda l-kweżit li jrid jiġi***

indirizzat huwa jekk dik l-alterazzjoni hix qegħda ċċaħħad lill-attur appellant minn vantaġġ li kellu, b'mod oneruż, gravi u intollerabbli…..[49]

*Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, importanti li jingħad ukoll li fil-kuntest tas-servitu' ta' prospett, hemm żewġ tipi ċioe` "servitus prospectus" u "servitus ne prospectui officiatur". Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attur appellant, bħala s-sid tal-fond dominanti, qiegħed jivvanta t-tieni tip ta' servitu' peress li olter s-sempliċi prospett jippretendi li jżomm lill-konvenuti milli jibnu fil-fond tagħhom. Huwa, però, meqjus li ladarba bl-alterazzjoni mwettqa mill-konvenuti, il-veduta, l-arja u d-dawl baqgħu l-istess, il-prospiċenza tal-appellant ġiet effetwata biss sa ċertu punt, dan fir-rigward tal-estent tal-introspezzjoni għal ġewwa l-fond tal-konvenuti. Ladarba l-proprjetà tal-konvenuti baqgħet sottoposta għal dik tal-appellanti, mhux ritenut opportun li l-attur appellant jgħabbi lill-proprjetà tal-konvenuti b'piż oltre dak li tinsab soġġetta għalih. Naturalment il-konvenuti ma jistgħux ikomplu jtellgħu l-bini b'mod li jimblokka l-gallarija proprjetà tal-attur appellant, iżda huwa ritenut li huma ma gamlu xejn ħażin meta bnew parti mill-bitħa li kellhom. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-14 ta' Frar, 2007, fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Sciberras et v. Victor Sciberras**). Filwaqt li l-Qorti tapprezza li b'mod ġenerali kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni u żvilupp probabilment joħloq inkonvenjent u anke xi restrizzjonijiet fit-tgawdija ta' fondi oħra, f'dan il-każ dik sovrastanti ta' dak l-iżvilupp, dan l-inkonvenjent mhuwiex meqjus suffiċjenti biex jostakola tali żvilupp. Dana peress li jrid jiġi rispettat ukoll id-dritt inerenti ta' sid ta' proprjetà' li jiżviluppa l-proprjetà tiegħu, dejjem fil-limiti impost bil-liġi. Fil-każ in eżami, is-saqaf in kwistjoni, kif ukoll il-bqija tal-bitħa, baqgħu sottoposti f'livell inferjuri għal dak tal-attur. Fil-każ odjern, huwa ritenut li d-drittijiet ta' proprjetà tal-attur appellant ser jibqgħu intatti anke bl-iżvilupp li sar mill-konvenuti. Fuq dan il-punt jibqgħu relevanti s-sentenzi ċitati mill-ewwel Qorti, senjatament dik tal-Prim' Awla tad-9 ta' Ottubru, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Vella v. John Galea et** u dik ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 1997, fil-kawża fl-ismijiet **Louis Chetcuti v. Francis Agius**. In kwantu l-ilment tal-attur*

[49] L-emfasi hija ta' din il-Qorti.

appellant jiċċentra dwar l-inkonvenjent maħluq u nuqqas ta' sigurtà, din il-Qorti ssib li tabilħaqq kif irriteniet l-ewwel Qorti, ma hemm ebda aċċess ta' natura permanenti għall-arja tas-saqaf mibni mill-konvenuti li jagħmel l-aċċess aktar faċli għas-saqaf ġdid milli kif kien qabel u għalhekk dan l-ilment ma jreġix. Jingħad ukoll li l-okkażjonijiet li fihom ittieħdu r-ritratti tal-ħaddiema fuq l-istess saqaf, jixhdu li l-uniku raġuni sabiex il-konvenuti jaċċedu għall-imsemmi saqaf huwa għal raġunjiet ta' xogħlijiet ta' manutensjoni u xejn aktar. Dan ifisser li, mill-aspett ta' privatezza, din il-Qorti tħoss illi huwa fid-dmir tagħha li tordna li l-konvenuti, tabilħaqq b'sens ta' prudenza u sabiex jiġu evitati kwistjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet, li javżaw lill-attur appellant meta jkunu ser jitilgħu fuq is-saqaf jew jinkarigaw lil min jitla' fuq l-istess saqaf in kwistjoni, sabiex jagħmlu xogħlijiet ta' manutensjoni u b'hekk jevitaw li jaħsdu lill-attur u jissalvagwardjaw il-privatezza tiegħu. Dan anke fl-interess li jnisslu spirtu ta' buon viċinat bejniethom.

Illi minn din il-ġurisprudenza jirriżulta li t-tifsira ta' dritt ta' prospett huwa li bniedem jista' jittawwal u jara x'hemm taħtu. Pero' dan ma jagħtix xi dritt partikolari li wieħed jara xena u mhux oħra. Dan id-dritt jirregola l-fatt li wieħed jista' jittawwal u jara, imma ma jirregolax x'wieħed suppost jara. L-unika kundizzjoni għal dan hi li l-gallarija jew tieqa jkunu nbnew skont il-liġi, bid-distanzi meħtieġa, u ma jkunux huma stess mgħottija, għax imbagħad jispiċċa d-dawl, l-arja u l-prospett minnhom. F'dan is-sens kien deċiż il-każ **Peter Micallef vs Victor Vella**[50]. Il-Qorti qalet li prospett jagħti dritt li persuna tħares imma mhux li veduta tibqa' l-istess jew li t-tibdil isir kif irid is-sid tal-fond dominanti. L-istess pożizzjoni ttieħdet fil-kawża fl-ismijiet **Falzon vs Colinrose Ltd**[51] fejn dan kien każ ta' bini ta' kamra fil-bitħa taħt it-tieqa tal-fond dominanti u fejn fuq il-bejt tpoġġew panelli fotovoltajċi. Pożizzjoni simili ttieħdet fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard**.[52]

Illi f'din l-aħħar sentenza kwotata l-Qorti rribdiet ukoll is-segwenti prinċipju dwar kif tiġi stabbilita l-estensjoni tas-servitu:

[50] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru 2018.
[51] Deċiża mill-Prim Awla fit-22 ta' Ġunju 2022.
[52] Deċiża mill-Prim Awla fid-9 ta' Diċembru 2002.

Dejjem in tema ta' servitujiet m'għandux jonqos li jiġu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u ġurisprudenzjalment affermati:-
(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejjgu għandha tirċievi interpretazzjoni rigoruza anke għaliex is-servitu hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;
(b) Tant dan hu hekk illi jinsorġi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...", (Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759);

Illi dan iwassal għall-aħħar punt li jeħtieġ ikun ikkunsidrat ukoll. Kuntrarjament għall-kuntratti msemmija f'din il-ġurisprudenza li jitkellmu dwar servitu' riżultanti mill-pożizzjoni tal-fond, jew inkella servitu' ta' tieqa biss, is-servitu' imsemmi fil-kuntratt f'din il-kawża jispeċifika li twieqi jħarsu għal fuq il-ġonna u/jew btieħi tal-fond sottopost. L-atturi fil-fatt jippretendu li din il-kundizzjoni fil-kuntratt tagħtihom id-dritt li meta jittawlu mit-tieqa jħarsu u jaraw il-bitħa u/jew ġnien tal-konvenuti. Qed igħidu ukoll li bis-saqaf il-bitħa ser issir kamra u hekk qed jitnaqqas id-dritt tal-prospett tagħhom fuq fond identifikat.

Illi dwar dan, jingħad li, l-atturi diġa qed igħixu ma' din il-limitazzjoni meta l-btieħi jitgħattew bit-tinda, u dwar dan ma lmentawx. F'dan iż-żmien, huma jaraw biss il-ħajt li jdawwar din il-bitħa u t-tinda, u xejn iżjed. Huwa relevanti f'dan ir-rigward li l-parapett ta' tlett metri li hemm immedjatament barra il-btieħi ħa jibqa spażju miftuħ u li lejħ l-atturi jistgħu iħarsu. F'kull każ, hu stabbilit li t-twieqi tal-atturi se jibqgħu jirċievu d-dawl, l-arja u minnhom l-atturi jistgħu jittawlu f'liema direzzjoni jridu. Għalhekk jekk it-terran jitlef il-btieħi ta' wara kollha jew parti kbira minnhom, għax jissaqqfu, xorta s-servitu' jkun sodisfatt.

Illi għalhekk fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti jidhrilha li jekk il-konvenuti jsaqqfu bitħa tagħhom u jibnu kamra f'parti oħra tal-bitħa, dan ma jtellifx u ma jnaqqasx mis-servitu' li jgawdu l-atturi, ta' dawl, arja u prospett. Għalhekk il-Qorti se

tiċħad it-talbiet tal-atturi. Pero' biex ikun hemm buon viċinat, il-Qorti tħossha obbligata li, kif għamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawża **Doreen Vella vs Carmelo sive Charles Bugeja et** [53], tagħti ordnijiet dwar kif għandhom ikunu ġestiti dawn is-soqfa, u dan kif għandha s-setgħa u l-obbligu tagħmel biex ma jkunx hemm lok ta' iktar diżgwid.

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

- **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni** tal-konvenuti;
- **Tiċħad l-ewwel u t-tieni talba tal-atturi u** tiddikjara li l-bini ta' saqaf u ta' kamra fil-btieħi tal-konvenuti ma jtellifx u ma jnaqqasx mis-servitu' ta' prospett li jgawdi l-mezzanin tal-atturi hekk kif inhu deskritt fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi;
- **Tordna li**, ladarba jinbena dan is-saqaf u kamra fil-btieħi tal-konvenuti, u biex jinżamm kemm jista' jkun il-buon viċinat bejn il-partijiet:
  i. ma jitpoġġew l-ebda servizzi fuq dan is-saqaf;
  ii. il-konvenuti jew persuni mqabbda minnhom jitilgħu fuq dan is-saqaf tagħhom biss biex issirlu manutenzjoni u dan wara li jingħata preavviż ta' għalmenu jum lill-atturi dwar il-jum u l-ħin li fih dan se jsir; u
  iii. l-atturi ma jinżlux fuq dan is-saqaf proprjeta' tal-konvenuti, ħlief bil-permess tal-istess konvenuti, u ma jitfgħux u ma jpoġġu xejn fuq l-istess saqaf.
- Tordna ukoll li l-ispejjeż ta' din il-kawża, nkluż l-ispejjeż tal-mandat t'inibizzjoni u tal-ittra uffiċjali, jkunu a karigu tal-atturi.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[53] Deċiża 9 ta' Frar 2023.