QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

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

Rikors Nru: 457/2021 GG

Emanuel Mifsud u martu Carmen Mifsud

vs

Sting Investment Limited u b'digriet tas-17 ta' Ġunju 2021 kienu msejha fil-kawza John Catania u Doris Catania

Kawza numru: 1

Illum 29 ta' Ottubru, 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors Guramentat**[1] **ta' Emanuel Mifsud u martu Carmen Mifsud** bis-segwenti premessi u talba:

1. Illi l-atturi huma propjetarji ta' fond 35 Triq tal-Bajjada Road Qormi li fuqu hemm il-fond tad-ditta konvenuta jiġi sovrapost bin-numru 33 fl-istess triq.
2. Illi meta ġie biex jixtri l-attur minn għand is-sid preċedenti, l-istess sid kien qallu li huwa jixtieq jiżviluppa l-arja li dak iż-żmien ma kinitx mibnija u konsegwentement għadda ż-żmien u l-istess sid kien żviluppa l-arja tat-terran tal-attur kif kien jeżisti dak iż-żmien.

[1] Fol. 1 sa 3

3. Illi l-venditur li huwa l-istess venditur ukoll tad-ditta konvenuta u ċioe' ċertu Joe Catania kien filfatt impona id-dritt li jinbnew iżjed sulari fuq il-propjeta' u li issa jinfetaħu (aperturi) u jkun hemm konnessjoni tad-drenaġġ.
4. Illi meta bena l-istess Joe Catania huwa filfatt bena fuq l-arja li kien diġa' biegħ lil Emanuel Mifsud u martu, l-atturi, u biex ma jitlef xejn kien saqqaf pett fuq il-bitħa biex minnu għamel taraġ ħalli jkun jista' jitla' fuq il-bejt. Dan il-pett ma kienx jeżisti u huwa intrużjoni fl-arja tal-istess atturi. Illi sussegwentement Joe Catania biegħ lill-kumpanija konvenuta bl-istess drittijeit li kien hemm fil-kuntratt.
5. Illi meta filfatt bniet l-istruttura l-kumpanija konvenuta, filfatt dawn minflok għamlu aperturi li jagħtu għall-bitħa tal-atturi, miflok ħolqu terrazzini bil- bieb illi jagħti għall-istess terrazzini fuq in-naħa ta' wara b'mod li ma ġiex rispettat id-dritt biss li kellha l-kumpanija konvenuta li tiftaħ aperturi. L-istruttura kif inhi mhix konfaċenti ma' dak li kienet l-intenzjoni fil-kuntratt.
6. Illi meta kien bena Joe Catania, għalkemm kien hemm twieqi li jagħtu għall-bitħa ta' wara, ma kienx hemm l-ebda gallarija jew terrazzin li jagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi. Illi inoltre l-kumpanija konvenuta qed tippretendi li minflok tikkomunika d-drenaġġ kif kellha dritt qed tipprova tgħaddih b'mod li jkun ta' inkonvenjenti għall-atturi u b'mod illi jissupera dak id-dritt mogħti li huwa servitu' li jgħaqqad l-istess dreanaġġ. Filfatt minflok ikun hemm konnessjoni perpendikulari, il-kumpanija konvenuta qed tipprova tgħaddih minn x'imkien ieħor imbagħad tgħaddih mill-bitħa tal-atturi u saħansitra saret offerta li ssir inspection chamber fil-bitħa u jinbidel il-madum . Illi l-esponenti jridu li jinżel bil-mod perpendikulari għaliex l-intenzjoni tal-partijiet u s-sens komun huwa li jinżel preċiż minn fuq għal isfel u jiġi kkomunikat b'dak il-mod. Filfatt kif inhu propost hekk tiżdied is-servitu' u iktar ittaqqal milli kien previst. Illi meta kien hemm Joe Catania l-konnessjoni tad-drenaġġ kif kien qed jingħad u mhux mix-xaft u mhux kif qed tippretendi l-kumpanija konvenuta llum.

Kawzali

Peress li l-atturi ma jridux li l-kumpanija konvenuta tivvanta u b'xi mod tużufruwixxi minn xi dritt jew servitu' li tippretendi li għandha akbar minn dak li hu dritt tagħha, u ċioe', li tqabbad id-drenaġġ mill-fondi superjuri għall-fondi tal-atturi, u li tagħmel aperturi, li fissru twieqi u mhux galalrija jew terrazzini, u dan fuq il-fond tal-atturi 35 Tal-Bajjada Road Qormi kif saru u li qed

tippretendi li tgħaddi d-drenaġġ mhux perpendikolari minn fejn hemm il-komunikazzjoni imma tgħaddi kollox minn band'oħra u tniżżel u taqla' l-madum fil-bitħa tal-atturi, li jfisser li s-servitu' jittaqqal aktar milli hemm pattwit.

Talba :

Tgħid il-kumpanija konvenuta għala din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun, tordna li l-kumpanija konvenuta tirrientegra lill-atturi fit-tgawdija sħiħa tal-bitħa tal-fond 35 Tal-Bajjada Road Qormi, jneħħu kull sporġenza ta' terrazzini li bniet il-kumpanija konvenuta, u minflok tagħmel biss aperturi fuq il-ħajt li tiela' mill-bitħa, u li jgħaddu biss il-komunikazzjoni tad-drenaġġ minn fejn hemm illum il-komunikazzjonijiet, u mhux mill-bitħa tal-atturi, u dan fi żmien qasir u perentorju u in difett bl-awtorizzazzjoni lill-atturi li jagħmlu huma x-xogħol bl-ispejjeż tal-konvenuti. Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta Guramentata[2] tas-socjeta' konvenuta** li biha ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:

1.Illi preliminarjament qiegħda tiġi eċċepita l-preskrizzjoni trentennali, kemm dik estentiva kif ukll dik akkwiżittiva, a tenru tal-artikolu 2107 u 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għar-rigward it-terrazzin, il-pett u l-aperturi eżistenti fil-fond tal-esponenti u ċioe' 33 Triq il-Bajjada Qormi, ritratt hawn anness u mmarkat bħala Dok B liema terrazzin, pett u aperturi kienu nbnew minn John Catania, l-venditur kemm tal-fond tar-rikorrenti u ċioe' 35 Triq il-Bajjada Qormi kif ukoll tal-fond tal-esponenti.
2.Illi mingħġajr preġudizzju għas-suespost, għandu jiġi rilevat li l-atturi xtraw il-fond 35, Triq il-Bajjada, Qormi minn għand is-sur John Catania u s-Sinjura Catherine Catania, bis-segwenti kondizzjonijiet u ċioe ***'mingħajr l-arja tiegħu, li fuqha l-venditur John Catania għandu dritt li jibni ... bid-dritt ukoll li l-venditur li jiftaħ l-aperturi meħtieġa u li jagħmel il-komunikazzjoniet tad-drains meħtieġa bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tiegħu,'*** kuntratt ta'akkwist tal-atturi hawn anness u mmarkat bħala Dok C (enfasi tal-konvenuti).

[2] Fol. 8 sa 12

3.Illi konsegwentement, meta l-vendituri bnew il-fond sovrastanti, u ċioe', il-fond li llum jappartjeni lill-esponenti u ċioe' 33, Triq il-Bajjada, Qormi, huma saqqfu t-terrazzin b'aperturi u pett, ritratt ahwn anness u mmarkat bħal Dok B fuq il-bitħa tal-atturi u dana għas-sempliċi raġuni illi huma kienu sidien tal-arja tal-fond tal-atturi u ċioe' tal-fond 35 Triq il-Bajjada, Qormi.
4.Illi se mai, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe oġġezzjoni da parti tar-rikorrenti kellha ssir kontra l-vendituri John Catania u Catherine Catania u din l-oġġezzjoni kellha ssir f'dak iż-żmien illi nbnew l-istess terrazzin, pett u aperturi.
5.Illi kif jidher ċar mill-pjanti annessi mar-rapport tal-Perit David Muscat datat 28 ta' Mejju 2021 hawn anness u mmarkat bħala Dok D, is-soċjeta' esponenti żammet it-terrazin tal-istess daqs iżda neħħiet il-pett.
6.Illi għalhekk mhuwiex minnu illi s-soċjeta' esponenti ħolqot terrazzini u /jew gallarijiet ġodda u li l-istruttura kif inhi mhix konfaċjenti ma' dik li kienet l-intenzjoni tal-kuntratt.
7.Illi konsegwentement għall-kuntratt t'akkwist bejn ir-rikorrenti u John Catania u Catherine Catania, liema dokument huwa anness u mmarkat bħala Dok Ċ, l-esponenti għandha dritt li tagħmel il-komunikazzjonijiet tad-drains meħtieġa.
8.Illi mingħajr preġudizzju għal dan, is-soċjeta' esponenti ma taqbilx illi l-mod ta' kif inhuma proposti l-komunikazzjonijiet huma ta' inkonvenjent għall-atturi stante illi fl-ewwel lok, dawn il-komunikazzjonijiet huma diġa' eżistenti hekk kif inhuwa muri fir-ritratti annessi u mmarkati bħala Dok E1, Dok E2, u Dok E3. Il-komunikazzjoni riflessa f'dak E1 hija dik immarkata b'ċirku fix-xaft numru 1 fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok E4, il-komunikazzjoni riflessa f'dok E2 hija dik immarkata f'kaxxa fl-internal yard numru 2 fuq l-istess pjanta Dok E4 filwaqt li l-komunikazzjoni riflessa f'Dok E3 huwa dak immarkat bi triangular fil-bitħa numru 3 fuq l-istess pjanta Dok E4 u kif inhu wkoll iddikjarat mill-Perit David Muscat fir-rapport tiegħu hawn anness u mmarkat bħala Dok D.
9.Illi di piu' r-rikors promotur huwa bbażat fuq premessi żbaljati, ineżatti u ivvintati stante li l-komunikazzjonijiet huma mqabbda mas-sistema eżistenti l-iktar viċin u dan kif ġie ddikjarat mill-Perit David Muscat fir-rapport hawn anness u mmarkat bħala Dok D.
10.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu li l-katusi tad-drenaġġ sejrin b'xi mod itaqqlu l-piż tas-servitujiet u għalhekk l-esponenti qegħdin jannettu kopja tal-email immarkata bħala Dok F mibgħuta mill-Perit David Muscat nhar l-Erbgħa 10 ta' Marzu 2021 fejn ġie ddikjarat is-segwenti:

',,,,,, the existing drainage system is considered as adequate to cater for both the third party porperty underlying your development and for all the units forming part of the above mentioned development.'

11. Illi fi kwalunkwe każ, l-istess email mibgħut mill-Perit David Muscat jindika kif ir-rikorrenti wkoll naqsu milli jipprevalixxu mid-dritt tagħhom illi joġġezzjonaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar għall-applikazzjoni tal-intimati sabiex isir ix-xogħol in kwistjoni u dan minkejja li huma kienu ġew notifikati b'din l-applikazzjoni li għaliha kien eventwalment inħareġ il-permess bin-numru PA/0675/18 hawn anness u mmarkat bħala Dok Ġ u dan stante illi dak li kien propost mill-intimati kien u għadu konformi mal-liġijiet tal-ippjanar;

12.Illi l-proċeduri odjerni huma għal kollox intempestivi stante illi John Catania fl-att ta' trasferiment mal-esponenti, hawn anness u mmarkat bħala Dok Ħ, saħansitra ggarantixxa illi '**f'każ ta' żvilupp il-kompratur nomine jista' liberalment bl-iżjed mod ġenerali u assolut jikkostitwixxi servitujiet kemm ta' prospett u kemm ta' stilliċidju kif ukoll kwalunkwe servitu' ieħor neċessarju konta l-fond fil-livell terran proprjeta' tat-terzi**.' (enfasi tal-esponenti).

13.Illi l-istess att pubbliku jgħid '**illi nkuż mal-bejgħ hemm id-dritt li jinbnew sulari oħra, jinfetħu aperturi meħtieġa ulterjuri, u li jsiru l-komunkazzjonijeit tad-drains meħtieġa ultrjuri u dan f'każ ta' żvilupp u bid-drittijiet u ġjustijiet kollha tiegħu.'** (enfasi tal-esponenti).

14.Illi waħda mir-raġunijiet għaliex ġie miċħud il-mandat ta' inibizzjoni numru 329/2021 fl-ismijiet 'Emanuel Mifsud u Carmen Mifsud vs Sting Investments minn din l-Onorabbli Qorti fit-8 t'April 2021 li kopja tiegħu tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok I kienet propju dak li hemm miktub bl-iswed fuq l-abjad f'dawn il-kuntratti pubbliċi.

15. Għaldaqstant, it-talbiet kollha tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

16. Salv eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.

Rat id-dokumenti[3] annessi mar-Risposta Guramentata.

Rat **ir-Rikonvenzjoni**[4] mressqa mis-socjeta' konvenuta, li biha ppremettiet, u talbet:

---

[3] Fol. 13 sa 54

[4] Fol. 55 sa 60

1. Illi s-soċjeta' intimata qed tipprevalixxi ruħha mid-dritt ta' rikonvenzjoni ai termini tal-artikolu 396 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
2. Illi din it-talba rikonvenzjonali qed issir in relazzjoni mal-proċeduri miġjuba mill-atturi rikonvenzjonati Emanuel u Carmen Mifusd, fejn qed jitolbu li jitneħħa kull sporġenza ta' terrazini mill-fond 33, Triq il-Bajjada, Qormi u sabiex il-komunikazzjonijiet meħtieġa ma jsirux.
3. Illi l-atturi rikonvenzjonati mhux jippermettu lis-soċjeta' rikonvenzjonata tissokta bix-xogħolijiet tagħha fosthom il-mogħdija tal-komunikazzjonijiet meħtieġa ma' dawk eżistenti u dan minkejja li l-mandat ta' inibizzjoni numru 392/2021 fl-ismijiet Emanuel Mifsud u Carmen Mifusd vs Sting Investmnets Limited ġie miċħud permezz ta' deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti datat 8 t'April 2021 minn din l-Onorabbli Qorti hawn anness u mmarkat Dok B.
4. Illi in vista ta' dan il-waqfien, is-soċjeta' rikonvenzjonata qed issofri telf ta' żmien in vista tal-fatt illi hija tinsab f'iktar minn konvenju wieħed ma' terzi, dokumenti hawn annessi u mmarkati 'Dok Ċ1, Ċ2 u Ċ3.'
5. Illi di piu' l-atturi rikonvenzjonati saqqfu x-shaft han immarkat fuq l-pjanta 'Dok D' b'mod illegali u mingħajr ebda permess mikll-Awtorita' tal-Ippjanar u dan anke kif jara r-ritratt mmarkat bħala Dok E.
6. Illi konsegwenza tal-azzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati, is-soċjeta' intimata qed issofri danni li għalihom huma responsabbli l-atturi rikonvenzjonati.

7. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:
7.1 Tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jagħtuha aċċess għall-fond tagħhom sabiex hija tkun tista' tgħaddi l-komunikazzjonijiet meħtieġa u kull darba fil-futur li jkun hemm bżonn manutenzjoni jew tindif tal-istess komunikazzjonijiet.
7.2 Tiddikjara lir-rikorrenti rikonvenzjonati responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta' intimata;
7.3 Tillikwida d-danni sofferti mis-soċjeta' intimata, occorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;
7.4 Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jħallsu lis-soċjeta' intimata dik is-somma hekk likwidata bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament;
7.5 Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenzjonati saqqfu x-shaft in kwistjoni b'mod illegali;

7.6 Tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jneħħu s-saqaf li huma bnew bix-shaft in kwistjoni u jirriprestinaw ix-shaft għall-istatus qo ante.
7.7 Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti rikonvenzjonati minn issa inġunti in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti.

Rat id-dokumenti[5] annessi mar-Rikonvenzjoni mressqa mis-socjeta' konvenuta.

Rat ir-**Risposta Guramentata[6] tal-atturi ghar-Rikonvenzjoni** tas-socjeta' konvenuta, li permezz taghha eccepew:

1. Illi t-talbiet ma jaqgħux taħt l-artikolu 396 tal-Kap 12. Illi huwa limitat b'żewġ kondizzjonijiet li hemm fl-artikolu 396.
2. Illi l-esponenti qatt ma ċaħdu li hemm il-konnessjoni tad-drenaġġ kif stipulat fil-kuntratt ma' Catania u mhux kif kienet qed tippretendi s-soċjeta' Sting li l-komunikazzjoni tad-drenaġġ tgħaddi min-naħa oħra u ċioe' tispiċċa fil-bitħa ta' wara. Għal tali skop kienu qed isiru wkoll diġa' arranġamenti għat-tqattigħ tas-saqaf tal-esponenti biex jgħaddu l-katusi.
3. Illi huwa assolutament mhux minnu li l-esponenti saqqaf ix-shaft u dan peress li l-istess ilu kif kien f'idejn is-sid oriġinali li kien għamel l-istess saqaf tax-shaft meta kien f'idejh u dan żmien qabel l-1962 meta ma kienx hemm ħtieġa ta' permess tal-MEPA.
4. Illi t-talbiet għad-danni rikjamati ċertament ma jaqgħux taħt il-kwistjoni ta' rikonvenzjoni u dan ai termini tal-artikolu 396 tal-Kap 12.

Fl-istess Risposta Guramentata, l-attur rikonvenzjonat Emanuel Mifsud ikkonferma bil-ġurament illi:

1. Il-kwisjoni tat-tisqif ta' parti tax-shaft kien sar mis-sid preċedenti u dan fi żmien immemorabbli. Kien żmien oltre dak li kien jeżisti fi żmien il-MEPA jew inkella kif kienet oriġinarjament l-Awtorita' tal-Ippjanar.
2. Illi l-kwistjoni kollha qamet għaliex barra l-att ta' kontravenzjonijiet kontra l-esponenti li għamlet String Investments kienu qed jippretendu wkoll li jgħaddu d-drenaġġ mhux mill-komunikazzjoni diretta kif kienet imma li joħolqu komunikazzjoni band'oħra mill-bitħa. Fuq dan l-esponenti kienu qegħdin

[5] Fol. 61 sa 116
[6] Fol. 131 sa 132

joġġezzjonaw . Huwa minnu li ħareġ il-mandat imma l-mandat li ħareġ, ħareġ riżultat negattiv għat-talba tal-mandant pero' ma kienx qed joħroġ ċar il-ħsieb ta' Sting Investments kif riedu d-drenaġġ għall-konvenjenza tagħhom.
3. L-esponenti qatt ma kienu kontra li d-drenaġġ jiġi kkomunikat b'mod perpendikulari ma' fejn hemm eżistenti llum.
4. Jidher manifest li Sting Investments għaliex kellhom il-permess tal-Planning Authority ħasbu li setgħu jagħmlu li jridu saħansitra wkoll li jippreparaw għall-air conditioners għal fuq l-arja tal-esponenti u joħorġu aktar minn dak mogħti lilhom fil-kuntratt u minflok aperturi tat-twieqi jagħmlu gallariji li huma sporġenti kompletament differenti minn aperturi. Kulħadd jinsa li l-aħħar sentenza tal-permess hija *'subject to the rights of third parties.'*
5. Illi t-talbiet għad-danni ma jistgħux ikomplu jsiru f'kawża ta' rikonvenzjoni għar-raġunijiet imsemmija.

Rat li, b'digriet ta' moghti fis-17 ta' Gunju 2021[7], din il-Qorti (diversament presjeduta) ordnat is-sejha f'din il-kawza tal-awturi fit-titolu tal-kontendenti, cioe John Catania u martu Doris Catania.

Rat ir-**Risposta Guramentata[8] tal-kjamati fil-kawza**, konjugi Catania, li permezz taghha eccepew :

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 23 ta' Settembru 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia huwa kien biegħ u ttrasferixxa lil Emanuel Mifsud li xtara u akkwista *'it-terran u l-garage anness miegħu it-tnejn bla numri li qegħdin f'Ħal-Qormi, fi triq ġdida magħrufa bħala tar-Rabbat Street, li tisbokka f'Valletta Road, liema terran b'garage anness miegħu jismu SunFlower ...mingħajr l-arja tiegħu, li fuqha l-venditur John Catania għandu d-dritt li jibni pero l-kompruatur għandu dritt li jwaħħal television aerial u anki tank tal-ilma fuq il-bejt tal-fond li jibni l-venditur bid-dritt ukoll li l-venditur li jiftaħ l-aperturi meħtieġa u li jagħmel il-komunikazzjonijiet tad-drains meħtieġa bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom.''*
2. Illi effettivament, l-imsejħa fil-kawża kienu bnew fuq l-arja li kienet proprjeta' tagħhom.
3. Illi sussegwentement, l-imsejħa fil-kawża kienu għamlu wegħda ta' bejgħ nhar l-10 t'Ottubru 2018 ma' Gorcin Company Limited (C-23711) dwar il-proprjeta' immobiljari tagħhom bin-numru 33, Marigold, fi Triq tal-Bajjada, ġewwa Ħal-Qormi.

---

[7] Fol. 128
[8] Fol. 176 sa 178

4. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 26 t'April 2019 fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana, Gorcin Company Limited kienet ċediet id-drittijiet li kellha fuq il-wegħda ta' bejgħ lill-kumpanija konvenutra li effettivament allura xtrat il-proprjeta' immobiljari proprjeta' tal-imsejħa fil-kawża. Dan il-bejgħ kien jinkludi *'l-bejt u l-arja relattiva ad usque ad coelum pero in maġġor parti mingħajr is-sottoswol minħabba li huwa sovrappost għal beni ta' terzi, u bl-obbligi favur tas-sid sottopost li jżomm u jmantni fuq l-ogħla bejt tal-maisonette in vendita tank tal-ilma u aerial tat-television /satellita. Illi inkluż mal-bejgħ hemm id-dritt li inbnew sulari oħra, jinfetħu aperturi meħtieġa ulterjuri u li jsiru l-komunikazzjonijiet tad-drains meħtieġa ulterjuri u dan f'każ ta' żvilupp u bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tiegħu...'*

5. Illi dan kollu huwa rikonoxxut mill-atturi anke skont ma jirriżulta mit-tielet premessa taħghom li taqra hekk: *'Illi l-venditur li huwa l-istess venditur ukoll tad-ditta konvenuta u ċioe' ċertu Joe (recte: John) Catania kien filfatt impona d-dritt li jionbnew iżjed sulari fuq il-proprjeta' u li issa jinfetħu aperturi u jkun hemm konnessjoni tad-drenaġġ.'*

6. Illi fir-raba' premessa tagħhom, l-atturi stqarrew bil-ġurament tagħhom hekk; 'Illi meta bena l-istess Joe (recte John) Catania huwa filfatt bena fuq l-arja li kien diġa' biegħ lil Emmanuel Mifsud u martu, l-atturi, u biex ma jitlef xejn kien saqqaf pett fuq il-bitħa biex minnu jagħmel taraġ ħalli jkun jista' jitla' fuq il-bejt. Dan il-pett ma kienx jeżisti u huwa intrużjoni fl-arja tal-istess atturi. Illi sussegwentement Joe (recte John) Catania biegħ lill-kumpanija konvenuta bl-istess drittijiet li kien hemm fil-kuntratt.' Din id-dikjarazzjoni fil-premess msemmija ma hix korretta. Il-pett kien qiegħed hemm meta l-imsejjaħ fil-kawża biex (recte biegħ) il-proprjeta' lill-atturi fis-sena 1977 u dan peress li huwa, flimkien ma' ħuh Alfred Catania, kienu bnew il-proprjeta' li effettivament kienu xtraw l-atturi, u fuq wara tal-imsemmija proprjeta', ċioe fuq l-arja tal-bitħa, kien hemm mibni dan il-pett. Jiġifieri, meta l-atturi xtraw il-proprjeta' minn għand l-imsejħa fil-kawża, dan il-pett kien diġa' hemm. Kull ma għamlu l-imsejħa fil-kawża huwa li fuq dan il-pett, huma għamlu taraġ li jitla' għal fuq il-bejt tagħhom u fetħu l-aperturi.

7. Illi għalhekk, l-imsejħa fil-kawża biegħu u ttrasferew lill-kumpanija konvenutra dawk id-drittijiet ta' proprjeta' li effettivament kellhom. Xejn aktar u xejn anqas. Konsegwentement huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju l-għaliex m'għandhomx x'jaqsmu mat-talbiet li sau mill-atturi kontra l-kumpanija konvenuta. Jekk il-kumpanija konvenuta marret oltre dawk id-drittijiet ta' proprjeta' li l-imsejħa fil-kawża

kienu biegħulha permezz tal-kuntratt tal-2019 huwa res inter alios acta għalihom u ma'għandhoxm x'jaqsmu miegħu.
8. Illi konsegwentement huma m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża.

Rat il-bqija tad-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Semghet lix-xhieda mressqa minnhom.

Rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. L-atturi huma sidien ta' terran bil-garaxxx anness, li kienu xtraw minghand il-konjugi Catania, kjamati fil-kawza, fis-sena 1977[9]. Dan it-terran kienu diga' jghixu fih Catania qabel xtrawh l-atturi. Originarjament, meta saqqfu dan it-terran, Catania kienu baqghu hergin bis-saqaf tieghu ghal tul ta' madwar zewg piedi u nofs 'il barra mill-hajt tal-bitha, biex holqu pizz fuq l-istess bitha. Dan il-pizz kien jezisti meta l-atturi xtraw it-terran, u sussegwentement il-kjamati fil-kawza Catania zviluppaw l-arja ta' fuq dan it-terran, u nqdew b'dan il-pizz billi fethu bieb ghal fuqu, iffurmaw gallerija, u fiha ghamlu lqugh tal-hadid u tarag li jwassal ghal fuq il-bejt il-gdid tal-mezzanin li bnew. Fl-att ta' bejgh bejn Catania u l-atturi Mifsud, jinghad li Catania kienu qed ibieghu t-terran ***"minghajr l-arja tieghu, li fuqha l-venditur John Catania ghandu dritt li jibni pero' il-kompratur ghandu dritt li jwahhal television aerial u anki tank tal-ilma fuq il-bejt tal-fond li jibni l-venditur bid-dritt li jiftah l-aperturi mehtiega u li jaghmel il-kumnikazzjonijeiet tad-drains mehtiega"***.[10]

2. Il-kwistjonijiet inqalghu wara li Catania bieghu l-proprjeta' taghhom lis-socjeta konvenuta Sting Investments Ltd, u din bniet aktar sulari fuq il-mezzanin li kienu bnew Catania, u f'kull sular rreplikat ukoll il-pizz li kien inbena bhala parti mis-saqaf tat-terran, liema pizz issa ha l-forma ta' terazzin jew gallerija f'kull sular li jaghti ghal fuq il-bitha tal-atturi. Il-pretensjoni tal-atturi hi li s-socjeta' konvenuta ma kellhiex jedd taghmel dan, u li ghalhekk holqot servitujiet bla jedd, li qed jghabbu lill-fond taghhom.

[9] Kuntratt ta' bejgh tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, 23.9.1977, fol 15
[10] Fol. 16

3. Is-socjeta' konvenuta trid ukoll tghaddi s-servizzi tal-ilma u tad-drenagg tal-binjiet il-godda mill-btiehi tal-atturi, li min-naha taghhom qed joggezzjonaw ghall-mod kif is-socjeta' konvenuta qed tinsisti li tohloq servitu' gdida minflok ma tikkomunika mas-sistema ezistenti.

4. Oltre minn hekk, fit-talbiet rikonvenzjonali taghha, is-socjeta' konvenuta qed titlob access biex tghaddi l-komunikazzjonijiet tad-drenagg mit-terran tal-atturi, u access ghalihom f'kaz ta' bzonn ta' tiswija jew manutenzjoni; u wkoll qed titlob li din il-Qorti ssib lill-atturi rikonvenzjonati responsabbli ghad-danni kollha li sofriet is-socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti b'rizultat tat-tfixkil taghhom, u li tikkundanna lill-atturi jaghmlu tajjeb ghal dan it-telf. Is-socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti qed titlob ukoll dikjarazzjoni li l-atturi saqqfu minghajr jedd ix-*shaft*, u li ghalhekk din il-Qorti tikkundannhom inehhu dak is-saqaf u jirripristinaw ix-*shaft*.

5. Dawn it-talbiet huma kontestati mill-atturi.

Ikkunsidrat ukoll li:

6. L-unika prova li ressqu l-atturi huma r-ritratti[11] tal-pajpijiet mghoddija fil-btiehi, u tal-galleriji bl-aperturi[12] ffurmati fil-binjiet il-godda li s-socjeta' konvenuta bniet fuq l-arja li xtrat minghand il-kjamati fil-kawza Catania, bl-att tan-Nutar Dottor Roderick Caruana tas-26 ta' April 2019[13].

7. L-atturi ma xehdux minn jeddhom, u lanqas ma ressqu provi jew xhieda ohra.

8. Min-naha taghhom, is-socjeta' konvenuta, u l-kjamati fil-kawza Catania, ressqu diversi xhieda u provi.

9. Il-kjamat fil-kawza **John Catania**[14] xehed li kien jahdem ta' bennej u jaf li l-fond 35, Sunflower, Triq il-Bajjada, Qormi għandu *shaft*, bitħa interna u bitħa kbira wara. Il-pizz fis-saqaf tat-terran sottostanti, 33, Marygold, Triq il-Bajjada, Qormi, ghamlu hu bil-hsieb li jkun lest ghal meta jizviluppa l-arja tieghu biex jghix fiha, u kien

---

[11] Fol. 182 sa 184
[12] Fol. 185
[13] Fol. 119 et seq.
[14] Ara xiehda, 21.10.2021, fol. 188 sa 191

diġa′ jeżisti meta biegħ il-mezzanin tiegħu lis-socjeta′ konvenuta Sting Investments Limited. Kien bħal gallarija u kien hemm taraġ għal fuq il-bejt li jitla′ minnu. Kien hemm ukoll katusi tad-*drain* u katusi għal ġol-bir li kienu jgħaddu mix-*shaft*. Mix-xaft kienu nezlin il-pajpijiet tal-ilma u l-katusi tad-drenagg, filwaqt li mill-bitha ta′ wara kienu nezlin il-katusi tal-ilma tal-bir u tad-drain.

10. Il-kjamata fil-kawza **Doris Catania**[15] ma kinitx taf twiegeb dwar pajpijiet fix-xaft. Fuq il-pizz, qalet li kienet titla′ fuq il-bejt billi taccedi ghal fuq dan il-pizz minn bieb li kellha fil-kcina.

11. Bint il-kjamati fil-kawza **Dorianne Catania**[16] iddikjarat li ghexet fil-fond in kwistjoni sakemm kellha dsatax-il sena, u tiftakar li mill-kcina stajt tohrog ghal fuq dan il-pizz li fuqu kien hemm tarag biex titla′ ghal fuq il-bejt. Ma setgħet tgħid xejn dwar il-komunikazzjonijiet għaliex din għamlet żmien barra minn Malta.

12. Ix-xhud **Louise Vella Gauci**,[17] *case officer* tal-Planning Authority, xehdet dwar zewg oggezzjonijiet maghmula mill-attur ghall-applikazzjoni numru PA06975/18.[18] Dawn kienu jirrigwardjaw allegazzjonijiet dwar negligenza tal-haddiema, *finishings* u minhabba li nghad li dahal xi ilma fit-terran. Inoltre kien oggezzjonja ghall-proposta ta′ kostruzzjoni ta′ gallarija fit-tieni sular minhabba li rritjena li kienet ser tohloq problema ta′ privatezza u sigurta′.

13. Il-**Perit David Muscat**[19], li rrediga r-rapport tekniku ezibit mis-socjeta′ konvenuta[20], xehed illi kif juri id-Dok. E4[21], qabel l-izvilupp kien hemm sistema ta′ drenagg imqabbad mal-medda li kienet qieghda fuq in-naha tax-xellug tal-izvilupp meta thares lejn il-faccata u dawn kienu jinsabu gewwa *shaft*. Qal li l-kamra tal-banju kienet imqabbda ma′ *shaft* numru 1 u kamra oħra *ensuite* imqabbda ma′ *shaft* numru 2 u li s-sistema tinżel u terġa′ finalment tiġi annessa mal-istess sitema oriġinali li kien hemm fil-pjan terran. Qal ukoll li l-pajpijiet mill-pjan terran ′il fuq huma kollha ġodda. Huwa spjega li z-zieda fil-komunikazzjonijiet kienet tikkonsisti filli s-sistema tal-

[15] Ara xiehda, 21.10.2021, fol. 192 sa 194
[16] Ara xiehda, 21.10.2021, fol. 195 sa 196
[17] Ara xiehda, 21.10.2021, fol. 197 sa 198
[18] Fol. 199 sa 211
[19] Ara xiehda, 21.10.2021, fol. 212 sa 214
[20] Fol. 19 sa 24
[21] Fol. 28

kamra tal-banju minn *shaft* numru 2 kellha taqsam għan-naħa l-oħra tal-iżvilupp fejn tidher bitha numru 1, u mbaghad johrog kollox għan-naħa tal-bankina.

14. In-Nutar **Dr Roderick Caruana**[22] ikkonferma li kien hu li ppublika l-att tas-26 t'April 2009 bejn is-sinjuri Catania u s-socjeta' konvenuta Sting Investments Ltd[23] .

15. Ir-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta **Johann Camilleri**[24] xehed li din xtrat il-fond 33, Triq Ħal-Bajjada, Qormi, bl-arja tieghu, bid-dritt li tibni sulari oħra, tiftah aperturi godda u taghmel komunikazzjonijiet tad-*drains* godda. Is-sidien tal-fond sottostanti kienu wkoll xtraw minghand l-istess vendituri tas-socjeta' konvenuta – il-kjamati fil-kawza Catania – bid-dritt li l-venditur Catania jibni fuq l-arja tieghu, jiftah aperturi u jghaddi komunikazzjonijiet tad-*drains*. Kompla jghid li Mifsud naqsu li joġġezzjonaw ghall-hrug tal-permess, u għamlu mandat ta' inibizzjoni minħabba l-katusa tad-drenagg, li pero' gie michud. Rigward l-appartamenti sovrastanti, huwa qal li uhud inbieghu bil-kuntratt, u li nbnew skond il-permessi; filwaqt li tnejn ohra kienu ghadhom bil-konvenju, li qed jibqa' jiggedded minħabba l-kwistjoni ma' Mifsud u b'hekk Sting Investments Ltd kienet qed tinkorri aktar spejjez. Wiehed mill-appartamenti mibjugha qed jistenna li jkunu komunikati l-katusi tad-drains biex is-sidien il-godda jidhlu jghixu fih.

16. In kontroeżami[25], Camilleri xehed illi minkejja li l-kwistjoni tad-drenagg llum hija rizolta ghaliex għadda d-dranaġġ minn ġox-*shaft* l-ieħor, xorta wahda għandu d-dritt li jikkomunika max-*shaft* l-ieħor ghaliex ghandu kuntratti li ghad iridu ikunu konkluzi. Hu nsista li n-naħa l-oħra mhix bitħa imma *shaft* għaliex id-drenaġġ li għandha mqabbad jibqa' sejjer mad-drenaġġ tiegħu. Id-drenaġġ tal-fond li kien ga mibni kien imqabbad ma' kamra tal-banju waħda. Din kienet imqabbda max-*shaft* iż-żgħir. Mistoqsi jekk meta xtara kienx hemm imsemmi dritt ta' bini ta' tarag fuq wara wiegeb li bena skond il-permessi. Dwar l-aperturi li fetah, hu qal li ghamel kollox kif kien qabel, hlief ghat-tarag li ma baqax hemm, u ammetta li ħareġ xi pajpijiet lesti għall-*airconditioners*.

---

[22] Ara xiehda, 21.10.2021, fol. 215 sa 216
[23] Ezebit a fol 38 tal-atti
[24] Ara affidavit, fol. 235 sa 237
[25] Ara xiehda, 10.5.2022, fol. 258 sa 262

17. L-atturi Mifsud tressqu jixhdu mis-socjeta' konvenuta. L-attur **Emmanuel Mifsud**[26] xehed li ma kellux oggezzjoni li jigu komunikati katusi fix-*shaft*, imma kellu oggezzjoni li jghaddu katusi mill-bitha interna ghaliex hemm ma kienx hemm komunikazzjonijiet. Meta xtara l-fond tieghu, kien hemm il-pizz lest, imma l-fond ta' fuqu kien ghadu mhux mibni. L-oggezzjoni tieghu hi dwar l-introspezzjoni mis-sulari ta' fuq. Il-pizz jisporgi madwar zewg piedi u nofs, ghalkemm qatt ma kejlu, u wasal ghall-kejl mill-kalkolu li jghaddi persuna minnu. L-attrici **Carmen Mifsud**[27] ikkonfermat li ma kinux oggezzjonaw ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp u li l-katusi saru wara li saret il-binja, izda ma setghu jaraw xejn mill-bitha interna minhabba l-injam u hadid.

18. Fl-affidavit tieghu, il-kjamat fil-kawza **John Catania**[28] qal li kien xtara l-plot in kwistjoni mingħand Joseph Cutajar fl-1975. Hu u ħuh kienu bnew terran u garaxx, u qiegħdu l-katusi u d-drejnijiet. Fis-saqaf tat-terran, baqa' ħiereġ bil-pizz tal-gallarija lesta għal meta jiġi biex jibni fuq it-terran u l-garaxx għax is-saqaf irid ikun biċċa waħda mal-gallarija, skont is-sengħa. Kien hemm saqaf madwar żewġ piedi u nofs 'il barra ghall-wisgħa tal-plot kollu. Imbaghad, biegħ it-terran lil Emmanuel Mifsud u kompla bil-bini fit-tieni sular, u l-pizz gie konvertit f'gallerija b'tarag ghal fuq il-bejt. Biex toħroġ għat-taraġ kien hemm bieb u tieqa maġenbu, u taħt it-taraġ kien hemm tieqa oħra. Wara li Mifsud xtara l-proprjeta', huwa kien għamel bħal *gutter* biex l-ilma tal-gallarija jaqa' ġo fih u jinżel fid-*drain*. Fil-bitħa interna kien hemm *gulley* imwassal sal-istess bitħa u dan biex jirċievi l-ilma tax-xita. Ix-*shaft* kellu l-katusi tad-drain u tal-ilma niżlin minnu. Fil-bitha ta' wara kien hemm bir b'*gulley* iehor għall-ilqugħ tad-drejnijiet. Id-*drain* tal-kċina li kien hemm fuq wara tal-mezzanin kien jinżel għal ġol-*gulley* u l-katusa tad-drenaġġ tinżel għal ġol-*inspection box* li hemm fil-bitħa. Meta biegh lil Mifsud, huwa biegħlu mingħajr arja u bid-dritt li jibni l-istess u żamm ukoll id-dritt li jiftaħ l-aperturi meħtieġa u li jagħmel il-komunikazzjoni tad-drains meħtieġa. Lil Sting Investments Ltd, bieghilha l-proprjeta' tiegħu bl-arja b'kollox, u bid-dritt li jinfetħu l-aperturi meħtieġa ulterjuri u li jsiru komunikazzjonijiet tad-drains meħtieġa ulterjuri. In kontroezami[29], huwa qal li kien jghix fil-fond li biegh lil Manuel Mifsud meta l-arja ma kinitx ghadha mibnija. Il-pizz kien jezisti minn dejjem u kien hargu biex ikun jista' jgħaddi minn isfel għal fuq izda ma kienx iħares

[26] Ara xiehda, 24.11.2021, fol. 241 sa 245
[27] Ara xiehda, 24.11.2021, fol. 246 sa 248
[28] Ara affidavit, fol. 254 sa 255
[29] Ara xiehda, 7.7.2022, fol. 281 sa 283

'l isfel biex jara l-bitħa ta' Mifsud. Lanqas ma kienu joqogħdu fil-gallarija jħarsu 'l isfel u kien jużah għaċ-ċilindri tal-gass u ghal meta jinstadd id-*drain*.

19. Xehed ukoll **Alfred Catania**[30], li jiġi ħu John Catania, li kkonferma li ghen lil huh jibni u jqieghed il-katusi. Ħuh kien iddeċieda li jibni terran u garaxx, u fil-faċċata kienu għamlu bieb għal-lest għall-mezzanin li kien sejjer jinbena. Is-saqaf tat-terran għamluh huma u dan is-saqaf baqa' ħiereġ ftit aktar 'il barra mill-ħajt ta' wara tat-terran. Ħuh kien għamel taraġ f'din il-wisgħa li jagħti għal fuq il-bejt u dan sar waqt li kienu qed jibnu l-mezzanin. Fil-bitħa interna kien hemm il-*gulley* biex jirċievi l-ilma tax-xita. Ix-*shaft* kellu l-katusi tad-drain u tal-ilma niżlin minnu. Fil-parti ta' wara tal-bitħa kienu għamlu *gulley* għad-drain u kienu għamlu l-medda tal-katusa tad-drenaġġ. Fil-bitħa tat-terran *kienu* għamlu bir u l-*overflow* tal-ilma kien imur ġo dan il-bir.

20. Ix-xhud **Ian Galea**[31], rappreżentant tal-Planning Authority, ipprezenta ritratt mill-ajru li juri s-sit bin-numru 35, Sunflower, Triq il-Bajjada, Qormi, li nbena fl-1978[32], u kopja tal-permessi reċenti li ħarġu fuq l-istess sit. Il-permess ghal *"proposed demolition of first floor maisonete and construction of three floors and a receded floor"*[33] ħareġ fl-1 t'Ottubru 2018. Precedentement, kien hemm abbinat ma' dan is-sit PAPB 3232/73 pero' ma nstabx kopja tieghu – biss, fl-1978 il-binja kienet diġa' saret. Fir-ritratt jidher ċar li kien hemm binja ta' żewġ sulari u washroom fuq in-naħa ta' wara, b'*shaft* fin-nofs.

Ikkunsidrat ukoll li:

21. Din hija kawza petitorja fuq kontestazzjoni dwar l-interpretazzjoni tas-servitujiet mahluqa b'kuntratt. L-atturi qed iressqu din l-azzjoni kontra s-sid tal-fond dominanti, fuq l-estensjoni ta' servitujiet li jirrizultaw mit-titolu taghhom, bil-partecipazzjoni wkoll tal-kjamati fil-kawza awturi komuni fit-titoli tal-atturi u tas-socjeta' konvenuta. L-atturi ma jichdux li t-terran taghhom huwa soggett ghas-servitujiet ta' aperturi u ta' komunikazzjonijiet tad-*drains* favur il-fondi zviluppati fis-sulari sovrapposti, pero' jirritjenu li dawn is-servitujiet ma jinkludux il-galleriji li nfethu ghal fuq il-

[30] Ara affidavit, fol. 256
[31] Ara xiehda, 7.7.2022, fol. 266 sa 268
[32] Fol. 269
[33] Fol. 270 *et seq.*

bitha ta' wara taghhom mill-fondi mizjuda, u lanqas id-dritt ta' dawn il-fondi li jaghzlu huma minn liema spazju miftuh (*shaft* jew btiehi) jnizzlu l-katusi u l-pajpijiet taghhom. L-atturi jirritjenu wkoll li s-servitujiet kostitwiti bit-titolu taghhom ma jinkludux il-komunikazzjonijiet tad-*drains* ghall-apparat tal-*airconditioning*.

22. Min-naha taghhom, is-socjeta' konvenuta u l-kjamati fil-kawza jinsistu li l-vantaggi kollha li l-fondi zviluppati mis-socjeta' konvenuta fuq l-arja tat-terran tal-atturi, ga jgawdu jew huwa intiz li jgawdu, fuq l-istess terran, huma legittimament parti mis-servitujiet li kienu ghabbew bihom il-kjamati fil-kawza lit-terran, favur l-arja sovrapposta.

23. Il-punt tat-tluq ghar-rizoluzzjoni ta' din il-vertenza huwa t-titolu tal-atturi, kuntrattat mal-kjamati fil-kawza, awturi fit-titolu tas-socjeta' konvenuta wkoll, li fil-parti rilevanti ghall-mertu ta' din l-azzjoni jipprovdi hekk:

> *"it-terran u il-garage anness mieghu it-tnejn bla numri li qieghdin Hal-Qormi, fi triq gdida mgahrufa bhala tar-Rabbat Street, li tisbokka f'Valletta Road, liema terran b'garage anness mieghu jismu Sun Flower …* ***minghajr l-arja tieghu, li fuqha il-venditur John Catania ghandu dritt li jibni pero' il-kompratur ghandu dritt li jwahhal television aerial u anki tank tal-ilma fuq l-bejt tal-fond li jibni l-venditur bid-dritt ukoll li l-venditur li jiftah l-aperturi mehtiega u li jwahhal il-kumnikazzjonijiet tad-drains mehtiega***[34] *bid-drittijiet il-giusijiet kollha tieghu"*[35]

Dawn is-servitujiet jissemmew ukoll fl-att ta' trasferiment tal-mezzanin bl-arja tieghu, li sar bejn il-kjamati fil-kawza Catania, u s-socjeta' konvenuta, attwalment sid tal-istess, fejn inghad li:

> *"Inkluz mal-bejgh hemm id-dritt li jinbnew sulari ohra, jinfethu aperturi mehtiega ulterjuri u li jsiru l-komunikazzjonijiet tad-drains mehtiega ulerjuri u dan f'kaz ta' zvilupp"*[36]

ghalkemm, aktar 'il quddiem fl-istess att, il-kjamati fil-kawza ggarantew favur is-socjeta' konvenuta *"li f'kaz ta' zvilupp il-Kumpratur nomine jista' liberament bl-izjed mod generali u assolut jikkostitwixxi servitujiet kemm ta' prospett u kemm ta' stilliccidju kif ukoll kwalunkwe*

---

[34] Enfasi ta' din il-Qorti
[35] Fol. 15 sa 16
[36] Fol. 41

servitu' iehor necessarju kontra l-fond fil-livell terran proprjeta' ta' terzi".[37] Din il-garanzija torbot biss bejn il-kjamati fil-kawza, u s-socjeta' konvenuta, ghaliex tirrizulta biss mill-att ta' trasferiment ta' bejniethom.

24. Sfortuntament, il-provi mressqa mill-atturi in sostenn tal-pretensjonijiet dedotti minnhom b'din il-kawza kienu mill-aktar skarsi. Mill-assjem tad-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, u fit-twegiba ghat-talbiet rikonvenzjonali, u mill-bqija tal-provi li tressqu mill-partijiet, jirrizulta li:

(i) meta xtraw it-terran taghhom l-atturi, diga' kien hemm pizz li jaghlaq parti mill-arja tal-bitha ta wara taghhom, li kien gie erett mill-kjamati fil-kawza bhala sidien taz-zewg fondi;

(ii) minn dakinhar (1977) sakemm xtrat is-socjeta' konvenuta (2019), dan il-pizz kien konvertit f'gallerija, li thares ghal fuq il-bitha ta' wara tat-terran, b'aperturi (bieb u zewgt itwieqi) li mill-bini fit-tieni sular (*first floor*) iharsu ghal fuq l-istess bitha, u b'tarag fil-gallerija li jaghti ghal fuq il-bejt tal-mezzanin, u qatt ma kien hemm ebda kontestazzjoni mill-atturi ghall-istess;

25. Id-difiza principali moghtija mis-socjeta' konvenuta dwar il-gallerija, u l-aperturi fit-tieni sular (*first floor*) li jharsu ghal fuq il-bitha ta' wara tat-terran tal-atturi, hija l-holqien ta' dawn is-servitujiet bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, skond l-**art. 2107** u **2143** tal-Kodici Civili.

26. Din il-Qorti taqbel ma' din id-difiza. Ma hemmx kwistjoni li s-servitujiet tal-gallerija u t-twieqi huma tat-tip li jidhru, u kontinwi, fit-termini tal-**art. 455(2)** u **(4)** tal-Kodici Civili, u ghalhekk jistghu jinholqu wkoll bil-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-**art. 457(b)** tal-Kodici Civili. Ghall-holqien ta' servitu' bil-preskrizzjoni akkwizittiva, oltre t-trapass taz-zmien ta' tletin sena, irid jirrizulta wkoll pussess munit bil-kwalitajiet elenkati fl-**art. 2107** tal-istess Kodici. Kif ammettew l-atturi nfushom meta xehdu fuq talba tas-socjeta' konvenuta, dan il-pussess tal-gallerija bl-aperturi li kien fiha kien maghruf lilhom, u ma kkontestawh bl-ebda mod, u ghalhekk kien ukoll pacifiku u kontinwu.[38]

---

[37] Fol. 123

[38] Ara **Maria Carmela Scerri et vs Peter Paul Muscat et**, Appell, 26.10.2022 u gurisprudenza hemm citata

27. Konsegwentement, in kwantu diretta biex tattakka l-holqien tal-gallerija, u l-aperturi fit-tieni sular (*first floor*), l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi, u l-ewwel eccezzjoni mressqa mis-socjeta' konvenuta ghandha tkun milqugha.

28. Kwantu ghall-galleriji u l-aperturi li jharsu ghal fuq it-terran fil-livelli oghla, li aktar ricentement bniet is-socjeta' konvenuta, m'hemmx kwistjoni li t-titolu tal-atturi, u anke tas-socjeta' konvenuta, jsemmi f'dan ir-rigward is-servitu' li *"jiftah l-aperturi mehtiega"*. L-atturi jirritjenu li dik is-servitu' ma testendix ghal galleriji, filwaqt li s-socjeta' konvenuta u l-kjamati fil-kawzi jistriehu fuq li dak li sar fl-oghla livelli huwa replika ghal dak li sar fit-tieni sular (*first floor*). Kif ga inghad aktar 'il fuq, il-garanzija li l-kjamati fil-kawza taw lis-socjeta' konvenuta, li l-proprjeta' mibghuha lilha tgawdi *"kwalunkwe servitu' iehor necessarju kontra l-fond fil-livell terran proprjeta' ta' terzi"*, ma tohrogx mit-titolu tal-atturi, u ghalhekk ma torbotx lill-istess atturi.

29. Dwar l-interpretazzjoni ta' servitu', il-ligi tipprovdi hekk:

> **470.** Meta tiġi stabbilita servitù, jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi. Hekk, il-jedd tal-mili tal-ilma jġib miegħu l-jedd tal-mogħdija, u l-jedd ta' wieħed li jgħaddi ilma minn fuq il-fond ta' ħaddieħor, iġib miegħu l-jedd tal-mogħdija matul il-ġnub tal-kanali sabiex iħares il-mixi tal-ilma, u sabiex inaddaf il-kanali u jagħmel it-tiswijiet meħtieġa.
> …
>
> **475.** Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.
>
> **476. Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.**[39]

[39] Enfasi ta' din il-Qorti

30. Proprju dwar dawn id-disposizzjonijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Mary Spiteri et vs Mario Mifsud et**[40], fuq l-iskorta tal-gurisprudenza anterjuri, spjegat hekk:

> 17. Dawn il-provvedimenti tal-ligi jinsabu taht it-titolu: "Fuq kif jigu ezercitati s-servitujiet" tal-Kodici Civili. Ir-regoli generali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-gurisprudenza taghna, u in materja, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti (Artikolu 474 u 475 tal-Kodici Civili). Dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita` tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu. Kif inghad fis-sentenza kkonfermata minn din il-Qorti fid-9 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza pro et noe v. Nike Ventures Limited et**:
>
> *"Ma ghandux lanqas jintesa illi kif qalet il-Prim Awla fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard**, tad-9 ta' Dicembru, 2002,*
>
> *(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> *(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor illi 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 PI 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 PII p325; Vol. XXVI PI p759).*[41]
>
> Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-20 ta' Novembru 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Theresa Schembri et v. Bertu Camilleri et**, inghad:
>
> "Huwa veru li d-disposizzjoni appena citata (Artikolu 474), fuq l-istregwa tad-duttrina u l-gurisprudenza Taljana, giet interpretata bhala li ma ghandhiex titqies b'mod assolut. Dan *"ghaliex il-principji illi kulhadd huwa 'moderator et arbiter' fi hwejgu japplika wkoll f'materja ta' servitu`; u kif il-proprjetarji tal-fond dominanti ma jistax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond serventi ma*

[40] Appell, 30.6.2021
[41] Enfasi ta' din il-Qorti

> *jistghax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw pregudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti,*
>
> *avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`. Ghaldaqstant jekk sid il-fond soggett ghall-passagg ta' haddiehor jaghmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistghax jezigi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-liberta` li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli ghalih."* – "**Giuseppe Vella Gatt –vs- Philip Agius**", Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Marzu 1958 a Vol. XLII P II p 967.

31. Il-Qorti tqis illi dawn il-konsiderazzjonijiet jiswew ghall-kwistjoni in disamina u ghalhekk applikati ghall-fatti li rrizultaw f'dan il-kaz, din il-Qorti tissenjala s-segwenti:

(i) ghalkemm meta kien ppublikat il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, l-izvilupp kontemplat mill-kjamati fil-kawza vendituri kien biss ta' *"fond"*[42] wiehed, il-venditur irrizerva favur tieghu *"d-dritt li jibni"*[43], liema dritt ghandu jkun interpretat fil-kuntest usa' tal-potenzjal ta' zvilupp li nbidel minn dakinhar sal-lum. L-**art. 473** tal-Kodici Civili jipprovdi li *"Jekk il-fond dominanti jinqasam, is-servitù li jkun hemm fuq il-fond tibqa' fuq kull sehem, iżda mingħajr ma jiżdied il-piż fuq il-fond serventi. Hekk, meta l-jedd hu ta' mogħdija, is-sidien tal-ishma kollha tal-fond hekk maqsum għandhom jinqdew bl-istess mogħdija"*;

(ii) is-servitujiet mahluqa b'dak it-titolu kienu ta' *"l-aperturi mehtiega"* u *"kumnikazzjonijiet tad-drains mehtiega"* u ma giet mahluqa ebda servitu' ohra;

(iii) interpretazzjoni stretta ta' *"aperturi"* ma testendix ghal galleriji u terazzini, tant li l-ligi stess, fost ohrajn fl-**art. 443** tal-Kodici Civili, tiddistingwi espressament bejn *"twieqi"* u *"galleriji u opri ohra bhalhom"*[44]. Filwaqt li t-tieqa sservi ghad-dhul tad-dawl u l-arja, u minnha wiehed jista' jhares ghall-proprjeta' sottostanti, il-qisien taghha huma ristretti, u l-introspezzjoni minnha ghal fuq fond sottostanti hija limitata ghall-wisgha taghha, u ghalhekk ma tipparagunax mal-introspezzjoni li tinholoq b'gallerija li testendi ghat-tul kollu tal-faccata;

---

[42] *"il-bejt tal-fond"*, fol. 16

[43] Ibid.

[44] Ara f'dan ir-rigward **George Sacco noe et vs John Pace et**, Appell, 28.6.2013, para. 29

(iv) l-arja li zamm ghalih il-kjamat fil-kawza bl-att ta' bejgh tat-23 ta' Settembru 1977 ghandha titqies li kienet testendi sat-tarf tal-pizz li kien lahaq bena huwa stess b'estensjoni tas-saqaf tat-terran, u jidher li l-atturi dan dejjem irrikonoxxewh u accettawh;

(v) fit-titolu tal-atturi, ma saret ebda restrizzjoni dwar fejn isiru l-*"kumnikazzjonijiet tad-drains mehtiega"*, jekk hux ma' dawk li diga' kien hemm u li kienu qed iservu lit-terran, inkella minn band'ohra, kif lanqas ma kienu ristretti t-tipi ta' *"drains"* li setghu jkunu hekk komunikati, hux *drains* tal-ilma tax-xita, jew tad-drenagg, jew tal-ilma li johrog mill-apparat tal-arja kundizzjonata;

(vi) l-unika kwalifika b'restrizzjoni li saret ghas-servitujiet ta' aperturi u kumnikazzjoni tad-*drains* fl-att tal-akkwist tal-atturi kienet li dawn ikunu *"mehtiega"* ghall-bini li jigi erett fuq l-arja tat-terran.

32. Konsegwentement, fir-rigward tal-galleriji mibnija fit-tielet (*second floor*) u r-raba' sular (*third floor*), b'replika ghall-gallerija fit-tieni sular (*first floor*), u li jharsu ghal fuq il-bitha tal-atturi, din il-Qorti ssib li dawn ma jidhlux fil-parametri tas-servitu' ta' *"aperturi mehtiega"* kostitwita favur il-fond tas-socjeta' konvenuta, u li tghabbi lill-fond tal-atturi, skond it-titolu tal-istess atturi, u konsegwentement l-istess galleriji ghandhom jitnehhew, b'dan li l-bini fit-tielet u r-raba' sular jista' jasal bi dritt it-tarf tal-pizz li l-kjamat fil-kawza kien bena mas-saqaf tat-terran, u fil-hajt ta' wara hekk erett jistghu jinfethu l-aperturi mehtiega li jharsu ghal fuq il-bitha tat-terran, skond is-servitu' kif kostitwita.

33. Kwantu ghall-komunikazzjonijiet tad-*drains*, filwaqt li s-servitu' relattiva li tghabbi lit-terran, u li kienet kostitwita bl-att tal-akkwist tal-atturi, favur il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, la tirrestringi l-lok minn fejn isiru dawn il-komunikazzjonijiet, u lanqas l-utilitajiet li ghalihom jigu komunikati d-*drains* (ilma tax-xita, drenagg jew arja kundizzjonata), hija soggetta ghall-kwalifika importanti li dawn il-komunikazzjonijiet ikunu *"mehtiega"* b'ragjonevolezza, u mhux b'xi abbuz ta' dritt ghal pika jew vendetta kif ta x'jifhem li ghandu hsieb li jaghmel ir-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta fix-xiehda tieghu in kontroezami. Dawn il-komunikazzjonijiet jistghu jsiru kemm ma' katusi jew pajpjiet ga ezistenti, u anke b'katusi jew pajpijiet godda li jinzlu mill-fondi tas-socjeta' konvenuta ghax-*shaft* jew xi wahda mill-btiehi tat-terran, bl-anqas inkonvenjent possibbli ghall-istess terran, u minghajr ma tigi b'xi mod disturbata l-istruttura interna jew esterna tal-istess terran. Din il-Qorti qed taghmel din l-ahhar kwalifika ghaliex,

sfortuntament, mill-provi li tressqu mhuwiex car f'mohhha jekk il-komunikazzjonijiet li trid taghmel is-socjeta' konvenuta jehtiegux tkissir, thaffir jew modifiki interni f'xi parti mill-fond tal-atturi, liema xoghlijiet ghalhekk din il-Qorti qieghda teskludi bl-aktar mod car fin-nuqqas ta' provi.

34. Kwantu ghall-bqija tat-talbiet rikonvenzjonali tas-socjeta' konvenuta, din naqset li tressaq provi dwar l-allegati danni sofferti minnha, u ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi biex tichad l-istess talbiet.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

(i) tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u tiddikjara li l-gallerija fit-tieni sular (*first floor*), li thares ghal fuq il-bitha tal-atturi, u kwalunkwe aperturi li minnha jharsu ghal fuq l-istess bitha, kif eretti mill-kjamati fil-kawza, jikkostitwixxu servitu' bil-preskrizzjoni;

(ii) tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u tal-kjamati fil-kawza safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija;

(iii) tilqa' limitatament it-talba tal-atturi fl-att promotur, u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li:

(a) is-socjeta' konvenuta m'ghandhiex jedd izzomm sporgenza ta' terazzini, jew galleriji, fit-tielet sular (*second floor*) u fis-sulari sovrapposti, li jharsu ghal fuq il-bitha tal-atturi, minghajr ma zzomm id-distanza legali stipulata fl-art. 443(2) tal-Kodici Civili: b'dana pero' li l-bini fl-istess sulari jista' jasal bi dritt it-tarf tal-pizz li kien eriga l-Kjamat fil-kawza Catania b'estensjoni tas-saqaf tat-terran, u li fil-hajt divizorju gdid hekk erett jistghu jinfethu l-aperturi mehtiega, u konsegwentement tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta sabiex, fi zmien sitt xhur minn meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat, taghmel il-modifiki strutturali hekk mehtiega, filwaqt li tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas, jaghmlu huma l-istess xoghlijiet bi spejjez tas-socjeta' konvenuta; u

(b) is-socjeta' konvenuta ghandha dritt tghaddi d-*drains* taghha minn kull wiehed mix-*shaft*/btiehi tat-terran tal-atturi, b'dan pero' li tali komunikazzjonijiet ghandhom ikunu ristretti ghal dawk mehtiega, u m'ghandu jsir ebda tkissir, thaffir jew modifiki interni fit-terran tal-atturi ghall-fini ta' dawk il-komunikazzjonijiet;

u tichadha ghall-bqija.

Kwantu ghat-talbiet rikonvenzjonali tas-socjeta' konvenuta, din il-Qorti qieghda tilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi safejn kompatibbli ma' dawk hawn deciz, tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali biss safejn kompatibbli ma' dak deciz fil-paragrafu 35(iii)(b) hawn fuq, u tichadha ghall-bqija, kif tichad ukoll il-bqija tat-talbiet rikonvenzjonali.

Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, u in vista tal-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini

Deputat Reġistratur