PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 6 ta' Marzu 2025

Nru: 1

Rikors Nru. 1034/2022

Saverina Agius u uliedha Stephen Agius, Valerie Salerno, Alice Cuschieri u Michelle Agius

v

Emanuel Spiteri u martu Frances Spiteri

Fil-qosor

1. F'din il-kawża, ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu li l-qorti tordna lill-konvenuti jneħħu xi alterazzjonijiet li dawn għamlu u li qed jaggravaw jew joħolqu servitujiet ġodda fuq il-proprjetà tar-rikorrenti. Il-konvenuti jgħidu li l-alterazzjonijiet li għamlu – konsistenti f'estensjoni ta' gallarija u t-twaħħil ta' żennuni tal-ilma – saru bil-permess ta' wieħed mill-komproprjetarji u li għaddew it-tletin sena meħtieġa għall-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tali servitujiet.

L-akkwist tal-Garaxx u tal-Mezzanin

2. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-garaxx bl-isem 'Camnaz Garage', uffiċjalment immarkat b'numru 108 (ġa bla numru), f'Dawret Ħal Għaxaq, Għaxaq (il-'Garaxx'). Dan kien inxtara, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, fl-1 ta' Lulju 1982,[1] mir-rikorrenti Saverina Agius u żewġha Dominic Agius (illum mejjet), għall-użu ta' Dominic Agius, li kellu bżonn post biex ipoġġi krejn tal-bini u affarijiet oħra li kien juża fin-negozju tiegħu.

3. Wara l-mewt ta' Dominic Agius fit-3 ta' Lulju 2012,[2] wirtu sehmu wliedu ċioè r-rikorrenti Michelle Agius, Valerie Salerno, Alice Cuschieri, u Stephen Agius, li ġew innominati bħala l-eredi universali tiegħu fi kwoti ugwali fl-aħħar testment tiegħu.[3] F'dan it-testment, Dominic Agius ħalla, b'titolu ta' legat, lil martu Saverina Agius, l-użufrutt tal-Garaxx għal tul ħajjitha kollha.[4]

4. Dan il-Garaxx jinsab "sottopost għall-beni ta' Emmanuele Spiteri" – cioè l-mezzanin residenzjali tal-konvenuti bl-isem 'Francis House', uffiċjalment immarkat bin-numru 106, fl-istess Dawret Ħal Għaxaq, Għaxaq (il-'Mezzanin'). Il-konvenut Emanuel Spiteri kien xtara l-arja ta' fuq il-Garaxx bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha – u dana b'kuntratt ippubblikat fl-10 ta' Awwissu 1978,[5] fuq liem kuntratt, il-venditur kien obbliga ruħu li jibni, fl-arja msemmija, il-Mezzanin kif indikat fuq il-pjanta redatta minn Joseph Spiteri, annessa f'paġna 104.

L-istat oriġinali tal-Garaxx

5. Dan il-Garaxx qiegħed fil-livell tat-triq, u jinsab mifrux fuq pjan sħiħ, b'entratura u saqaf ogħla min-normal. Fih hemm bitħa aċċessibbli minn ġo bieb tal-ħadid, li tikkonfina kamra tal-banju fuq naħa waħda, u kamra żgħira fuq in-naħa oħra. Fil-Mezzanin hemm gallarija li tisporġi għal fuq l-arja tal-bitħa tal-Garaxx u tiġi fuq il-bieb tal-ħadid imsemmi.

---

[1] Ara l-kopja awtentikata tal-kuntratt ta' kompra-vendità ppubblikat min-Nutar Gerard Spiteri Maempel fl-1 ta' Lulju 1982, f'paġni 68 – 71.
[2] Ara ċ-ċertifikat tal-mewt f'paġna 91.
[3] Skont ir-riċerki rispettivi (kopja awtentikata tagħhom esibita f'paġni 92-93), l-aħħar testment tiegħu kien dak ippubblikat min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fit-12 ta' Jannar 1990 – kopja awtentikata tiegħu esibita f'paġni 94-96.
[4] Dan kif ġie ddikjarat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* – kopja tagħha annessa f'paġni 11-28 – ippubblikata min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fit-3 ta' Lulju 2013.
[5] Ara l-kopja awtentikata tal-kuntratt ta' kompra-vendità ppubblikat min-Nutar Dottor Robert Gerald tal-20 ta' Awwissu 1968, f'paġni 66-67.

6. Skont Saverina Agius, din il-gallarija kienet diġà hemm meta nxtara l-Garaxx, iżda, dak iż-żmien, din ma kinitx iddur minn appoġġ għall-ieħor u kienet imdawwra b'ġebel iżjed għoli mil-ilqugħ tal-aluminju li hemm illum. Saverina Agius tispjega li meta ġie akkwistat il-Garaxx, kien hemm katusa nieżla ġo *gulley* miftuħ mal-art tal-bitħa tal-Garaxx fuq in-naħa tal-kamra tal-banju. Fuq in-naħa l-oħra kien hemm katusa tal-*asbestos* tal-ilma tax-xita tal-bejt tal-Mezzanin.

Alterazzjonijiet fil-Mezzanin

7. Xi sentejn wara l-mewt ta' Dominic Agius, Saverina Agius innotat li s-saqaf tal-Garaxx kien imxarrab f'xi ħames postijiet differenti.[6] Fuq is-saqaf tat-*toilet* – li qabel kien arja vojta – Saverina Agius tgħid li rat pilastru magħmul minn xi 4 jew 5 ġebliet tal-kantun fuq xulxin, li kien qiegħed iżomm estensjoni tal-gallarija fuq biċċa mill-arja tat-toilet u fuq in-naħa tal-appoġġ ta' wara. Ir-rikorrenti tgħid li l-gallarija issa ġiet estiża minn appoġġ sa appoġġ u minnha wieħed jista' jħares aktar fuq il-bitħa tal-Garaxx. Il-gallarija l-kbira ġiet konnessa mal-gallarija l-ġdida permezz ta' passaġġ, imdawwar b'ilqugħ tal-aluminju, u wara dan il-passaġġ kien hemm kamra mhux imsaqqfa u b'ħitan tal-ġebel.

8. Apparti minn hekk, Saverina Agius tgħid li ġie miżjud żennun (*spout*) tal-ilma fuq is-saqaf tal-istruttura l-ġdida fl-arja tal-kamra tal-banju, u dana minbarra ż-żennun l-antik fuq is-saqaf tal-kamra tal-banju li qabel kien għal kollox miftuħ. Minħabba f'hekk, l-ilma kollu li kien jaqa' fuq il-gallarija tal-Mezzanin, issa beda jinżel għal ġol-bitħa tal-Garaxx. Ir-rikorrenti avviċinat lill-konvenut Emanuel Spiteri, li informaha li l-arja tal-kamra tal-banju kienet tappartjeni lilu u li għalhekk huwa kellu l-jedd li jwettaq l-alterazzjonijiet li għamel.

9. Wara l-2019, wara li Saverina Agius reġgħet ħadet pussess tal-Garaxx li kien għamel sentejn mikri, u waqt li kienet qiegħda fil-proċess li tinstalla s-servizzi ta' dawl u ilma fil-Garaxx, din innotat xi alterazzjonijiet oħra fil-Mezzanin. Hija tgħid li l-pilastru fuq is-saqaf tat-toilet fil-bitħa tal-Garaxx kien issa sar permanenti u mad-dawra taż-żewġ naħat tal-bitħa, l-istruttura kienet issa saret waħda sħiħa. L-ilqugħ kien sar kollu tal-aluminju fix-xifer.

[6] Ara l-affidavit ta' Saverina Agius, f'paġni 62-65.

10. Fi żmien il-pandemija, Saverina Agius bdiet tikri l-Garaxx lil Jomar Bonnici – li flimkien mas-sieħba tiegħu, Tamara Chetcuti, bdew jużaw il-garaxx bħala *pet shop*.[7] Minħabba n-numru ta' ħsarat li kienu qed iseħħu fil-*pet shop* minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma li kien ġej mill-gallarija u l-ilmenti ta' Jomar Bonnici u Tamara Chetcuti, fl-2022, Saverina Agius iddeċidiet li terġa' tkellem lil Emanuel Spiteri. Hija tgħid li dan kien issa biddel l-istorja tiegħu, u li, għall-ewwel darba, kien informaha li l-gallarija kienet fil-fatt ġiet estiża bil-kunsens u anke bl-għajnuna tar-raġel tagħha, Dominic Agius, illum nieqes.

Rikors u risposta ġuramentati

11. Peress li l-kwistjoni bejn il-partijiet baqgħet ma ġietx riżolta – lanqas wara li r-rikorrenti interpellaw lill-konvenuti b'ittra uffiċjali fis-26 ta' Lulju 2022[8] – ir-rikorrenti fetħu din il-kawża. Fir-rikors ġuramentat tagħhom,[9] dawn qed jitolbu:-

(i) dikjarazzjoni li l-konvenuti użurpaw mingħajr jedd parti mill-arja tal-Garaxx, bl-estensjoni tal-gallarija u bil-kostruzzjoni li għamlu fl-istess bitħa biex fuqha jserrħu l-istess estensjoni (l-ewwel talba);

(ii) dikjarazzjoni li l-bitħa tal-Garaxx mhux soġġetta għas-servitù ta' stilliċidju mill-gallarija li ġiet estiża b'mod abbużiv (it-tieni talba);

(iii) ordni lill-konvenuti biex jagħmlu, fi żmien qasir u perentorju prefiss lilhom, u taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit arkitett inkarigat mill-qorti għal dan l-iskop, a spejjeż tagħhom, ix-xogħolijiet meħtieġa għar-rimozzjoni tal-estensjoni abbużiva tal-gallarija, tal-kostruzzjoni fil-bitħa tar-rikorrenti u taż-żennuni għall-mogħdija tal-ilma, u biex ineħħu kull piż li żiedu mingħajr jedd fuq il-bitħa tar-rikorrenti (it-tielet talba); u

(iv) f'każ li l-konvenuti ma jwettqux ix-xogħolijiet ta' rimozzjoni, li r-rikorrenti jiġu awtorizzati jwettqu x-xogħolijiet meħtieġa huma, bi spejjeż tal-intimati (ir-raba' talba).

---

7 Ara l-affidavit ta' Tamara Chetcuti, kif ikkonfermat ukoll minn Jomar Bonnici, f'paġni 125-126.
8 Ara kopja tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Lulju 2022, f'paġni 43.
9 Ara r-rikors ġuramentat tal-31 ta' Ottubru 2022, f'paġni 1-4.

12. L-intimati jwieġbu li:-

(i) m'huwiex minnu li wettqu xi att illegali jew vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti;

(ii) il-gallarija saret bil-kunsens u bl-għajnuna ta' wieħed mill-komproprjetarji cioè ta' Dominic Agius, skont il-permessi kollha meħtieġa u b'rispett tad-distanza legali neċessarja; u

(iii) it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti skont l-artikolu 2143 tal-Kap. 16.[10]

Analiżi

13. B'din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħdin essenzjalment jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti ma kellhom l-ebda jedd li jestendu l-gallarija u jżidu ż-żennuni tal-ilma, għaliex il-Garaxx tagħhom m'huwiex soġġett għat-tali servitujiet, jew l-estensjoni tagħhom; u ordnijiet konsegwenzjali. Għalkemm ir-rikorrenti jsejħu l-azzjoni bħala waħda vindikatorja,[11] dak li qed jitolbu jaqa' aktar fil-parametri tal-azzjoni negatorja. L-għan tal-azzjoni negatorja huwa li tinkiseb dikjarazzjoni li l-proprjetà tal-attur m'hijiex soġġetta għal xi servitù partikolari favur il-proprjetà tal-konvenut, u sabiex jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen jew inaqqas l-istat ta' tgawdija ħielsa minn servitù.[12]

14. Għat-tali azzjoni, l-attur irid jipprova żewġ affarijiet biss:- li huwa s-sid tal-proprjetà u li jkun hemm att li qed ifixkel it-tgawdija ħielsa tal-proprjetà tiegħu. L-attur m'huwiex marbut li jipprovdi prova speċifika li d-dritt vantat mill-konvenut ma jeżistix, għaliex id-dritt tal-proprjetà jagħti lis-sid it-tgawdija esklussiva tal-ħaġa, u huwa preżunt li l-immobbli ġie akkwistat ħieles. Jekk il-konvenut jeċċepixxi li għandu dritt li jillimita dak tal-attur, il-piż tal-prova imbagħad jaqa' fuqu.[13]

Prova tat-titolu

15. Ir-rikorrenti jallegaw li għandhom titolu mhux biss derivattiv iżda oriġinali fuq il-Garaxx, ċioè akkoppjat mal-preskrizzjoni akwiżittiva trentennali. Dan għaliex il-konjugi Agius ilhom f'pussess esklussiv, paċifiku, magħruf, mhux interrott, u ċar, mill-1982, u b'hekk

---

[10] Ara r-risposta ġuramentata tat-30 ta' Jannar 2023, f'paġni 51a-52.
[11] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, f'paġni 147-157.
[12] *John Mary Muscat pro et noe et vs Avv. Dr Simon Galea Testaferrata et* (1199/18/ITA), Qorti tal-Appell, deċiża 30 ta' Lulju 2024.
[13] Artikolu 562 tal-Kap. 12; ara ukoll *Joseph Piscopo et vs Noel Seguna et* (34/2021), Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 27 ta' Frar 2023; Piscopo vs Seguna, Qorti tal-Appell, deċiża 15 ta' Novembru 2023; *Antonio Ellul et vs Leonardo Sacco et*, Qorti tal-Appell, deċiża 18 ta' Marzu 1974.

għal aktar minn 40 sena. Wara l-mewt ta' Dominic Agius fl-2012, dan il-pussess tkompla mir-rikorrenti Saverina Agius flimkien mal-inkwilini rispettivi tagħha.[14]

16. It-titolu tar-rikorrenti fuq il-Garaxx m'huwiex qiegħed jiġi kkontestat u għalhekk il-qorti qiegħda tqis li dan ir-rekwiżit ġie sodisfaċament ipprovat.

17. Ir-rikorrenti jallegaw li l-pussess surreferit jinkludi wkoll il-pertinenzi tal-Garaxx – cioè l-bitħa retropposta bl-arja tagħha, u l-faċilitajiet għall-użu esklussiv tal-Garaxx innifsu cioè t-toilet u l-kamra żgħira għaż-żamma tal-materjali. Huma jallegaw li – bis-saħħa tal-preżunzjoni legali stabbilita fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 – l-arja tal-bitħa tappartjeni lilhom, salv għall-gallarija kif kienet teżisti meta nxtara l-Garaxx fl-1982.

18. Peress li l-konvenuti qiegħdin jeċepixxu li ma wettqu l-ebda att illegali fil-konfront tar-rikorrenti u peress li l-kuntratt t'akkwist ta' Emanuel Spiteri jistipula li dan akkwista l-arja ta' fuq il-Garaxx, tajjeb li tiġi eżaminata l-allegazzjoni tar-rikorrenti.

19. L-artikolu 323 tal-Kap. 16 joħloq preżunzjoni legali li l-arja ta' fuq l-art (kif ukoll dik ta' taħt wiċċ l-art) hija l-proprjetà ta' dak li għandu l-proprjetà ta' taħt (jew ta' fuq). Din hija preżunzjoni *juris tantum* u mhux *jure de jure*; u l-prova tal-kuntrarju għandha tiġi minn min jikkontestaha u għandha ssir bi provi konkludenti, inekwivoċi u mhux konġetturali.[15]

20. Din il-preżunzjoni hija meqjusa bħala l-punt ta' tluq anke meta titqanqal il-kwistjoni spinuża ta' proprjetajiet fuq xulxin ta' sidien differenti – bħalma tqajmet hawn.[16] Dan għaliex il-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, u b'hekk l-arja tal-bitħa titqies li hi proprjetà ta' sid il-bitħa, sakemm ma jkunx intwera li l-proprjetà ta' din l-arja ġiet akkwistata minn terzi. Infatti, anke meta t-trasferiment tat-terran isir 'mingħajr l-arja tiegħu', dan ma kienx meqjus biżżejjed biex jegħleb il-preżunzjoni legali li tqis li sid il-bitħa (jew parapett) fuq il-fond terran huwa wkoll sid l-arja ta' fuq it-tali spazju.[17] B'konsegwenza ta' dan, is-sidien ta' fondi sovrastanti m'għandhomx id-dritt *ex lege* li

[14] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, f'paġni 147-157.
[15] Ara Kollez Vol XXIX.II.p. 854; *Nicola Borg noe vs Carmelo Parnis*; *Carmelo Zammit et vs Paola Tabone* (28/06 PC), il-Qorti tal-Appell, deċiża 12 ta' Frar 2018).
[16] *Leonard Gallo et vs Maja Brown et*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 18 ta' Novembru 2004.
[17] *Carmelo Zammit et vs Paola Tabone* (38/06 PC), Qorti tal-Appell, deċiża 12 ta' Frar 2018.

jiftħu aperturi u twieqi fil-ħajt diviżorju li jagħtu fuq proprjetà ta' terzi – kemm il-darba ma tkunx ġiet kostitwita servitù f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-liġi.[18]

21. F'dan il-każ, fil-kuntratt ta' akkwist tal-Garaxx, ma ġietx eskluża l-arja tal-Garaxx. Però ġie stipulat li l-Garaxx jinsab "sottopost għal beni ta' Emanuele Spiteri" – li akkwista l-arja li qiegħda fuq il-Garaxx. Peress li fil-kuntratt ta' akkwist ta' Emanuel Spiteri ma ssemmietx l-arja tal-bitħa b'mod speċifiku, ma jirriżultax ipprovat li l-arja tal-bitħa tal-Garaxx ġiet inkluża mal-akkwist ta' Emanuel Spiteri. B'hekk, qiegħed jiġi meqjus li l-arja tal-bitħa baqgħet il-proprjetà tar-rikorrenti – ħlief għal xi servitujiet li setgħu tnisslu validament skont l-artikoli 454 *et seq* tal-Kap. 16.

Servitujiet

22. Bħala servitujiet kontinwi[19] u li jidhru,[20] is-servitù ta' prospett u ta' stilliċidju, jistgħu jitnisslu (a) bis-saħħa ta' titolu; (b) bil-preskrizzjoni jew (ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. Il-konvenuti qed jeċepixxu li s-servitujiet pretiżi ġew maħluqa bil-kunsens ta' Dominic Agius – u għalhekk preżummibilment bis-saħħa ta' titolu. B'żieda ma' dan, huma qed jeċepixxu li għaddew it-tletin sena meħtieġa għall-preskrizzjoni akwiżittiva.

Bis-saħħa ta' titolu

23. Il-konvenuti jeċepixxu li l-gallarija ġiet estiża bil-kunsens u anke bl-għajnuna ta' Dominic Agius. Dan ma kinitx tafu r-rikorrenti Saverina Agius għaliex – kif tammetti hi stess – hija ma kinitx tinvolvi ruħha fin-negozju tar-raġel tagħha. Il-konvenuti jargumentaw li huwa inverosimili li dan ix-xogħol kollu sar mingħajr l-għarfien u l-kunsens ta' mqar wieħed

---

[18] Din kienet il-konklużjoni tal- Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-1 ta' Awwissu 1966 fl-ismijiet *Gauci vs Saliba*. F'din il-kawża, l-attur kellu l-proprjetà tal-ewwel sular – inkluż il-bitħa ta' ġo fih – filwaqt li l-konvenut kellu l-proprjetà tat-tieni sular bl-arja b'kollox. Il-Qorti tal-Appell qablet mat-teżi tal-attur – li sostna li l-konvenut ma setax jiftaħ aperturi ġodda għal fuq il-bitħa tiegħu – u kkonkludiet li, peress li l-liġi Maltija taddotta sistema ta' 'vertical ownership', f'każ li l-konvenut ried jiftaħ twieqi jew aperturi bħal dawk, huwa kellu jiġbed il-ħitan lura b'mod li t-twieqi jew l-aperturi jiġu jagħtu għal fuq it-terrazzin tiegħu, u b'distanza li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju (artikolu 443 tal-Kap. 16). Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Ottubru 1998 fl-ismijiet *Buhagiar vs Mallia*; f'liem każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u għalhekk ġie konkluż li dawn mhux biss m'għandhom ebda dritt ta' introspezzjoni iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjetà tal-atturi.

[19] Skont l-artikolu 455(2) tal-Kap. 16, servitujiet kontinwi – cioè dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem – jinkludu s-servitù ta' stilliċidju u l-jedd ta' prospett.

[20] Skont l-artikolu 455(4) tal-Kap. 16, is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru bħal bieb, tieqa, jew akkwedott artifiċjali.

mill-komproprjetarji tal-Garaxx – speċjalment meta x-xogħolijiet in kwistjoni kienu jeħtieġu aċċess mill-Garaxx.[21]

24. Għalkemm il-qorti tifhem il-punt li jressqu l-konvenuti, l-aċċettazzjoni verbali – kemm espressa kif ukoll taċita – da parti wieħed mill-komproprjetarji m'hijiex suffiċjenti għall-ħolqien ta' servitù skont l-artikolu 458 tal-Kap. 16. Infatti t-"titolu li bih tiġi mnissla servitù, hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku", u, f'każ ta' att *inter vivos*, is-servitù ma tibdiex iseħħ jekk dan l-att ma jkunx ġie insinwat fir-Reġistru Pubbliku. F'dan il-każ il-konvenuti – li kellhom l-obbligu li jipprovaw is-servitujiet pretiżi minnhom – ma ppreżentaw l-ebda atti pubbliċi bħala prova tat-titolu tagħhom. Għalhekk anki jekk it-tibdil sar bil-kunsens ta' Dominic Agius – m'huwiex biżżejjed biex jingħad li ġew kostitwiti servitujiet bis-saħħa ta' titolu.[22]

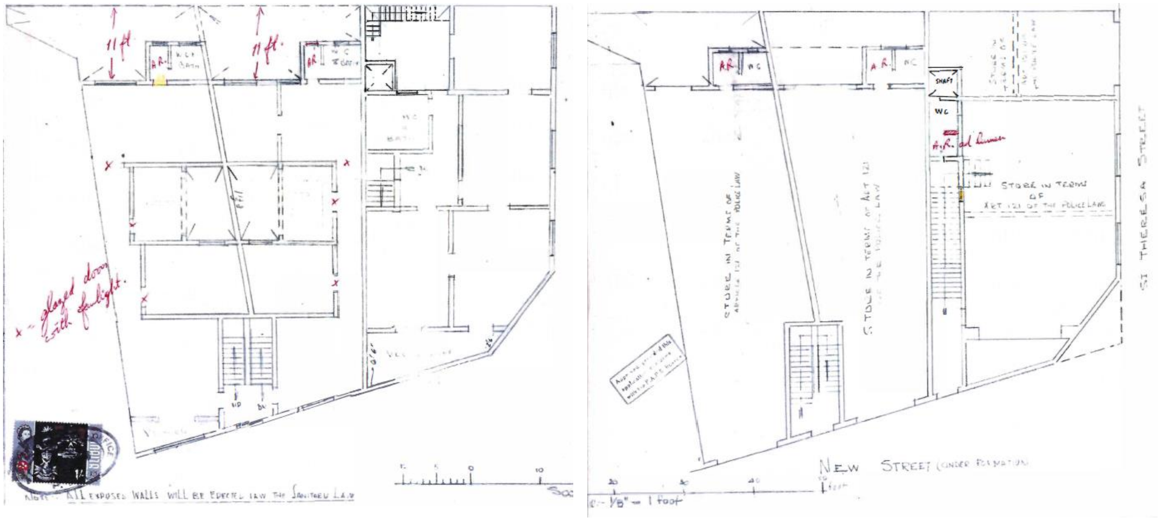
Bis-saħħa ta' preskrizzjoni

25. Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li l-gallarija, kif tinstab bħalissa u kif ġiet regolarizzata bil-permess tal-iżvilupp b'numru RG/00876/22 ilha teżisti għal aktar minn 30 sena. Huma jargumentaw li l-gallarija bilfors kellha testendi bejn il-ħitan tal-appoġġ, biex setgħet tkun stabbli. Għalhekk m'huwiex verosimili li dan sar b'intervent sussegwenti, kif jallegaw ir-rikorrenti.

26. Fl-affidavit tagħha, Saverina Agius tgħid li nnotat l-bidliet prinċipali madwar sentejn wara li miet ir-raġel tagħha, ioè għal xil-2014.[23] Wara l-2019 hija imbagħad nnotat li kienet saret struttura sħiħa mad-dawra fuq iż-żewġ naħat tal-bitħa, u li l-pilastru li kien tpoġġa fuq is-saqaf tat-toilet fil-bitħa tal-Garaxx, kien issa sar permanenti. Apparti x-xhieda ta' Saverina Agius, ir-rikorrenti ressqu ukoll kopji ta' permessi ta' żvilupp li juru l-bidliet fil-gallarija tal-Mezzanin; u rapport peritali tal-Perit Ronald Muscat li jispjega l-bidliet approvati bil-permessi rispettivi.[24]

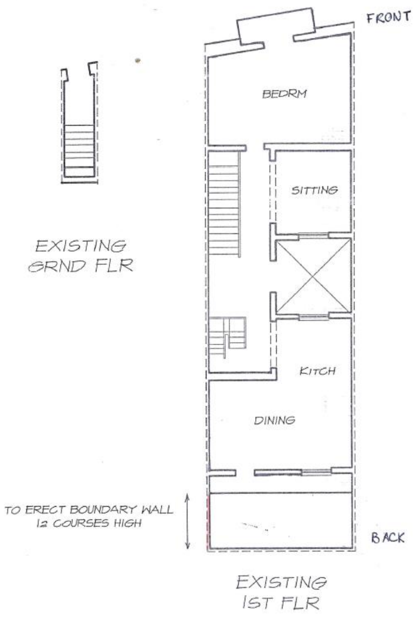
[21] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuti, f'paġni 158-163. (Ġew sfilzati xi ritratti li ġew inklużi fin-nota b'digriet tal-Qorti tat-12 ta' Frar 2025, f'paġna 168).
[22] Fi kwalunkwe każ, ta' min jinnota wkoll li "s-servitu konċessa minn wieħed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq il-fond, ħlief meta s-sidien l-oħra jikkonċeduha ukoll, ilkoll flimkien jew kull wieħed għalih" (l-artikolu 460 tal-Kap. 16). Dan ifisser li biex jitqies li nħolqu s-servitujiet pretiżi mill-konvenuti, kien jeħtieġ ukoll il-kunsens ta' Saverina Agius – bħala komproprjetarja tal-Garaxx.
[23] Ara l-affidavit ta' Saverina Agius, f'paġni 62-65.
[24] Ara r-rapport peritali maħluf tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi, f'paġni 118-119.

27. L-aktar applikazzjoni antika hija dik b'numru PAPB 3346/2708/67,[25] li kienet maħsuba għall-iżvilupp tal-Mezzanin u tal-Garaxx, u li ġiet approvata fis-6 ta' Diċembru 1967. Fuq il-pjanta sottomessa għall-finijiet ta' din l-applikazzjoni, il-gallarija ma tidhirx li kienet testendi bejn il-ħitan tal-appoġġ iżda hija indikata f'kantuniera waħda minn tal-bitħa u b'qies ristrett:



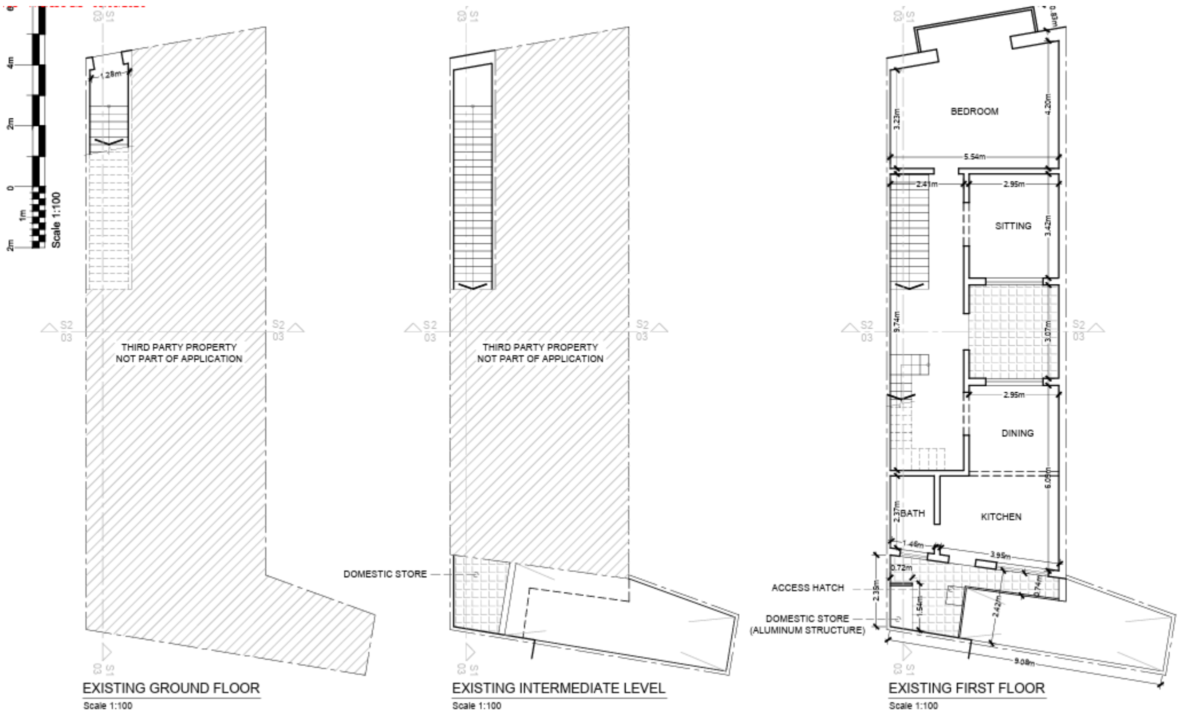
[25] Ara kopja tal-permess għall-iżvilupp b'numru PAPB P 3346/2708/67 approvata fis-6 ta' Diċembru 1967, f'paġni 102-104.

28. Ġiet esibita wkoll l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp b'numru PA 6940/96/DC 09 bl-għan li l-ħitan diviżorji fil-parti tal-bitħa tal-Garaxx jogħlew għal tnax-il filata. B'din l-applikazzjoni approvata fl-24 ta' Frar 1997, il-Mezzanin ingħata permess ta' gallarija żgħira fuq wara li tħares fuq il-bitħa tal-Garaxx b'wisa ta' xi 75 ċentimetri, u li testendi lateralment wara l-bini tal-Mezzanin minn appoġġ sa appoġġ:[26]



[26] Ara kopja tal-permess għall-iżvilupp b'numru PA 6940/96/DC09 approvata fl-24 ta' Frar 1997, f'paġni 105-108.

29. Saret ukoll applikazzjoni għar-regolarizzazzjoni tal-iżvilupp b'numru RG/00876/22, li ġiet approvata fid-19 ta' Ottubru 2022, u li kienet intiża sabiex tiġi rregolarizzata l-estensjoni tal-gallarija ta' wara fuq in-naħa tal-lemin.[27] B'dan il-permess ġiet approvata l-estensjoni ta' cirka 2.3 metri b'1.6 metri mal-gallarija kif oriġinarjament approvata, liem estensjoni tiġi fuq l-arja tal-proprjetà tar-rikorrenti:[28]



30. Jidher li l-pjanta b'numru PAPB P 3346/2708/67 tindika l-istat tal-Mezzanin wara li ġie akkwistat minn Emanuel Spiteri. Fil-fatt, fil-kuntratt t'akkwist tiegħu, il-venditur tal-Mezzanin obbliga ruħu li jibni l-Mezzanin kif ġie indikat fuq din il-pjanta. Kif argumentaw ir-rikorrenti, m'hemm l-ebda prova li l-estensjoni approvata bil-permess b'numru P 6940/96/DC09 kienet teżisti anke qabel ma ħareġ dan il-permess fl-24 ta' Frar 1997.

31. Meħud kont ta' dan il-qorti qiegħda tqis li bejn is-6 ta' Diċembru 1967 sal-24 ta' Frar 1997, il-gallarija kienet għadha fl-istat oriġinali tagħha. Peress li mid-data li nħareġ il-permess b'numru P 6940/96/DC09 fl-24 ta' Frar 1997 sa meta ġiet miksura l-preskrizzjoni bl-ittra

[27] Ara kopja tal-permess għall-iżvilupp b'numru RG/00876/22 approvata fid-19 ta' Ottubru 2022, f'paġni 112-116.
[28] Dana skont ir-rapport peritali tal-Perit Ronald Muscat. (Ara r-rapport peritali maħluf tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi, f'paġni 118-119).

uffiċjali tar-rikorrenti fis-27 ta’ Lulju 2022 ma kienux għaddew tletin sena, ma jistax jingħad li l-estensjoni tal-gallarija approvata bil-permess b’numru P 6940/96/DC09 tikkostitwixxi servitù mnissla bi preskrizzjoni.

32. Fir-rigward taż-żennuni, jidher li dawn kienu żvilupp riċenti, wara l-2020. Dan ġie ammess mill-konvenuti stess li, fin-nota ta’ osservazzjonijiet tagħhom, jgħidu li dawn ġew installati wara li beda jikri l-Garaxx Jomar Bonnici (cioè wara l-2020).[29] B’hekk l-argument li ż-żennuni tal-mogħdija tal-ilma qiegħdin hemm b’servitù mnissla mit-trapass tat-terminu preskrittiv, ma jistax ireġi.

Konklużjonijiet

Estensjoni tal-gallarija

33. Skont l-artikolu 475 tal-Kap. 16,[30] 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 jew iżjed il-piż tal-fond serventi.

34. F’dan il-każ bl-estensjoni tal-gallarija li kienet oriġinarjament approvata bil-permess b’numru PA 6940/96/DC09, ittieħdet parti ikbar mill-arja tar-rikorrenti u sar iktar faċli għall-okkupanti tal-Mezzanin biex jeżerċitaw prospett u introspezzjoni fuq il-Garaxx. Dan ifisser li ttaqqal is-servitù ta’ prospett.

35. Ġaladarba, kif ingħad, it-tali estensjoni ma ġietx maħluqa b’att pubbliku, bl-użukapjoni jew b’destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, il-konvenuti m’għandhomx il-jedd li jżommu l-estensjoni tal-gallarija. Għalhekk ser jiġu ordnati biex ineħħu kwalsiasi estensjoni li ma ġietx indikata fuq il-pjanta approvata bil-permess b’numru PAPB P 3346/2708/67.

[29] Ara n-nota ta’ osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuti, f’paġni 158-163. (Ġew sfilzati xi ritratti li ġew inklużi fin-nota b’digriet tal-Qorti tat-12 ta’ Frar 2025, f’paġna 168).

[30] Skont l-artikolu ta’ wara, 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. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet *Louis Gauci vs Angela Attard*, tad-9 ta’ Diċembru, 2002, qalet fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta’ servitu`, ‘quod minimum est sequimur’ (*Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras*, Appell Ċivili, 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 p 759).”

Żennuni tal-ilma

36. L-artikolu 403 tal-Kap. 16 jipprovdi li l-fond iktar baxx huwa soġġett li jilqa' ilmijiet li jaqgħu mill-fond tiegħu. Però dan ma japplikax f'każ ta' intervent tal-bniedem, li jikkawża l-ilma tax-xita biex jaqa' fuq il-fond aktar baxx.[31] Fil-fatt skont l-artikolu 445 tal-Kap. 16 – sakemm ma tkunx inħolqot servitù ta' stilliċidju – kull sid għandu jibni l-bjut tal-bini tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-ġar.

37. Kif diġà ngħad huma l-konvenuti li kellhom jipprovaw li s-servitù ta' stilliċidju kienet kostitwita skont il-liġi. Din il-prova m'għamluhiex u għalhekk għandhom jitneħħew iż-żennuni tal-ilma li jnixxu l-ilma għal fuq il-Garaxx.

Parti deċiżiva

Għaldaqstant, għar-raġunijiet li ġew spjegati, il-qorti qiegħda:-

a. tiddikjara li l-konvenuti użurpaw mingħajr jedd parti mill-arja tal-bitħa tal-Garaxx, bl-estensjoni tal-gallerija fuq imsemmija, u bil-kostruzzjoni li għamlu fl-istess bitħa biex fuqha serrħu l-istess estensjoni;

b. tiddikjara li l-bitħa tal-Garaxx, mhix soġġetta għas-servitù ta' stilliċidju mill-gallerija hekk estiża;

c. konsegwentement, tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza, u taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit Michael Lanfranco, jagħmlu, bi spejjeż tagħhom, ix-xogħlijiet meħtieġa biex titneħħa kwalsiasi estensjoni tal-gallarija tal-Mezzanin li ma ġietx indikata fuq il-pjanta approvata bil-permess b'numru PAPB P 3346/2708/67, u biex jitneħħew iż-żennuni tal-ilma li jnixxu l-ilma fuq il-Garaxx, u biex b'hekk ineħħu kull piż li żiedu mingħajr jedd fuq il-bitħa tal-Garaxx; u

d. tawtorizza lill-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas, iwettqu huma x-xogħlijiet hekk meħtieġa u ordnati, bi spejjez tal-konvenuti.

[31] *Nazzareno sive Reno Micallef v. Paul Waldboth* (392/2004/1 LSO), Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali b'numru 3146/2022 kontra l-konvenuti.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur