QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa, ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju, 2025

Rikors Ġuramentat nru.: 859/2018MH

Numru: 6

Albert Attard
Vs
David Cachia

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat li jaqra hekk:

1. *"Illi l-esponenti huwa il-proprjetarju u residenti fit-terran bin-numru ufficjali 63, Bervin, Triq Klin Iklin; Kopja tal-kuntratt ta' akkwist anness u immarkat dok A:*

2. *Illi l-intimat huwa proprjetarju tal-masionette soprapost it-terran tieghu liema masionette igib l-indirizz 61, 80 On Brighton, Triq Klin Iklin;*

3. *Illi f'dawn l-ahhar granet ir-rikorrenti sar jaf li l-intimat se jiviluppa l-arja tal-masionette tieghu billi izid numru ta' units. Fil-*

fatt l-esponenti akkwista kopja tal-pjanti li gew sottomessi fl-Awtorita ta' l-Ipjanar; Kopja tal-pjanti annessi u immarkati dok B;

4. *Illi minn dawn il-pjanti jirrizulta b'mod car li jekk dan 1-izvilupp isehh, se jinfethu twieqi u aperturi fuq il-proprjeta tar-rikorrenti kif ukoll jizdiedu is-servitujiet u dawk is-servitujiet gia ezistenti se jigu gravati bir-rizultat li l-proprjeta' tar-rikorrenti se tigi imtaqqla b'aktar servitujiet;*

5. *Illi dan 1-izvilup se inaqqas b'mod konsiderevoli ukoll d-dawl li prezentement qieghed igawdi r-rikorrenti fuq il-proprjeta tieghu;*

6. *Illi jirrizulta ukoll li l-intimat se jaghmel uzu mis-servizzi ta' komunikazzjoni prezenti bil-konsegwenza li dawn se jigu irntaqqla b'aktar servitujiet;*

7. *Illi r-rikorrenti talab il-hrug ta' mandat ta' inbizzjoni kontra 1-intimat li permezz tieghu talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex 1-intimat jinzamm milli jiftah apperturi/ twieqi/gallarijiet li jaghtu ghall-proprjeta ta' l-esponenti u jzied jew ittaqal sservitujiet ta' kwalunkwe xorta gia ezistenti tal-propjeta ta' 1-esponenti;*

8. *Illi mill-pjanti li gew sottomessi jidher ukoll li l-units il-godda li se jibnew ma humiex se jigu irtirati il-gewwa skond il-ligi;*

9. *Illi 1-esponenti igwadi ukoll mid-dritt ta' aerial tat-television kif ukoll ta tank ghall-ilma fuq il-Bejt tal-fond sovrapost liema drittijiet ghandhom ukoll jigi issalvagwardjat b'access ghaz-zamma taghhom;*

10. *illi l-izvilupp kif propost se jkabbar is-sistema tad-dranagg li inevitabilment se jaggrava s-servitu mposta fuq ir-rikorrenti billi se jikber il-piz ta' dranagg li jaghti ghal proprjeta tieghu;*

11. *Illi finalment meta l-esponenti xtara l-masionette tieghu, huwa xtrah ghax fuqu kien hemm masionette iehor biss u ma kien hemm ebda riserva jew prospett li fil-futur jinbnew aktar sulari. Fil-fatt fil-kuntratt ta' l-esponenti ma kien hemm ebda riserva la ghall-ispostament tat-tank ta' l-ilma u l-aerial tat-televizzjoni ghal sular iktar 'il fuq u lanqas ma hemm kontemplat riserva ta' servitu favur appartmenti futuri biex iqabbdu l-katusi tad-dranagg, kanen ta' l-ilma u ftuh ta' apperturi godda;*

12. *Illi ghalkemm kien hemm proposta li l-pjanti kif sottomessi lil Awtorita jigu emmendati sabiex jigu evitati numru ta' servitujiet godda, xorta wahda l-izvilupp kif propost kien se izid u/ittaqal s-servitujiet kif ukoll irtirar il-gewwa ma kienx bizzejjed u skond il-ligi; (pjanti kif emendati annessi u immarkati bhala dok C);*

13. *is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas 1-uzu tas- servitu' jew li jaghmel li dan 1-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu' parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet giet stabbilita fil- bidu;*

14. *Illi stante li l-intimat ma ghandu l-ebda dritt li li johloq servitujiet godda u jew ittaqal s-servitujiet gia ezistenti, ir-rikorrenti ma kellu ebda ghazla hlief li jipprocedi bil-kawza odjerna sabiex il-proprjeta' tieghu tigi issalvagwardjata, tkun libera minn kull forma ta' servitujiet godda u/jew aktar pezanti fuq l-istess proprjeta' tieghu, b'dan li ukoll l-istess ammont ta' dawl u prospett li kellha qabel ma gie propost l-izvilupp minn l-intimat;*

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex ghar-ragunjiet premessi, u prevja kun dikjarazzjoni ohra li tista' tkun necessarja:

1) *Tiddikjara li l-intimat ma ghandu l-ebda dritt johloq servitujiet godda jew ittaqal b'aktar piz is-servitujiet gia ezistenti fug il-proprjeta ta' l-attur;*

2) *Tiddikjara li l-intimat ma ghandu l-ebda dritt inehhi l-aerial tat-televizzjoni kif ukoll it-tank ta ' I-ilma proprjeta ta' l-attur minn fug il-bejt tal-propjeta tieghu sabiex jigi spustjat f'sular iktar 'il fuq;*

3) *Tiddikjara li l-intimat ma ghandu l-ebda dritt jzid il-piz tas-sistema tad-dranagg;*

4) *Tiddikjara li x-xogholijiet intizi minn l-intimat fil-proprjeta tieghu f'kaz li jigu attwati, jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti fug il-proprjeta' tieghu u ghaldaqstant huwa illegali u abbuzivi;*

5) *Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex ma jaghmilx l-istess xogholijiet u f'kas li dawn issiru, tordna lill-intimat sabiex, fiz-zmien li jigi ffissat ghaf dan l-iskop minn dina l-Onorabbli Qorti u*

okkorendo, bl-opera u taht is- supervizjoni u d-direzzjoni ta' perti nominandi, jiddemolixxi u jnehhi il-kostruzzjonijiet u zvilupp li ghamel fug l-arja tal-fond tieghu;

6) *Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jaghmel ix-xogholijiet rimedjali huwa ghas-spejjez tal-intimat taht id- direzzjoni tal-perit li jigi nominat ghalhekk.*

Bl-ispejez inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi kontra l-intimat li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat l-ewwel digriet tagħha datat 30 ta' Awwissu, 2018.[1]

Rat ir-risposta ġuramentata[2], waħda oppożitorja fejn ġie eċċepiet hekk:

1. *"Preliminarjament illi l-attur irid jipprova l-interess guridiku tieghu fit-talbiet promossi b'dawn il-proceduri. Fil-fatt l-attur ma ghandu ebda interess guridku fl-esitu tal-kawza stante li l-proprieta`, mertu ta' dawn il-proceduri, tappartjeni lil ommu Catherine Attard, skond ma jirrizulta mill-kuntratt Dok "A" esebit mill-istess attur.*

2. *Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici, fi kwalunkwe kaz, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes stante illi l-izvilupp li ser jezegwixxi l-esponenti fil-proprieta` tieghu huwa skond il-ligi. Illi l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-attur ma ghandux dritt iwaqqaf lill-esponenti milli jizviluppa l-propjeta` tieghu.*

3. *Illi din il-kawza hija intimament konnessa mal-Mandat ta' Inibizzjoni intavolat mill-attur (Numru 1290/18/GCD) li gie deciz fil-22 ta' Awwissu 2018 billi, avolja il-pretensjonijiet hemm dedotti gew michuda, id-dokumenti hemm esebiti u il-verbali hemm maghmula ghandhom ukoll rilevanza ghal dawn il-*

[1] Folio 21.
[2] Folio 29

proceduri u ghalhekk huwa importanti li kopja ta' l-imsemmija proceduri jigu allegati mal-presenti proceduri.

4. *Illi meta l-esponenti xtara il-proprieta` tieghu, li hija sovrapposta ghall-proprieta` tal-attur, huwa xtara ukoll l-arja tal-istess maisonette b'dan illi xtraha kif "suggetta ghall-jedd u favur il-maisonette sottopost tal-installazzjoni ta' tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-maisonette in kwistjoni u bil-jedd ta' access ghall-istess bejt ghall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess servizzi". F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi l-attur, fil-fatt, ma ghandux television aerial fuq il-bejt izda satellite dish u ghalhekk ma ghandu ebda dritt li jzomm l-istess satellite dish, installata abusivament, ghax ma hemm ebda servitu` dominanti dwar l-istess.*

5. *Illi l-attur jaf - u kien jaf meta giet presentata din il-kawza ghax f'dan is-sens xehed il-perit tal-esponenti fil-kors tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi - illi il-pjanti li kopja taghhom gew esebiti ma' din il-kawza u markati bhala Dokument "B" kienu gia` gew sostitwiti mill-esponenti u, in fatti, kienu gew sottomessi pjanti godda lill-awtorita` kompetenti. Ghalhekk kwalunkwe premessa u/jew sottomissjoni a rigward ta' dawn il-pjanti huma barra minn lokhom, "fuori discussione" u hela biss ta' hin. Il-perit tal-esponenti, meta xehed fil-proceduri tal-mandat imsemmi, stqarr bil-precis dwar il-pozizzjoni ta' dawn il-pjanti u qal li kienu gew sottomessi pjanti godda.*

6. *Illi, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-attur, il-komunikazzjonijiet presenti tas-servizzi komuni m'humiex ser jigu aggravati ghad-dannu tal-attur, kif allegat mill-istess attur.*

7. *Illi huwa skorrett ukoll l-attur meta jissottometti illi l-esponenti, fl-isvilupp li sejjer jaghmel, mhux ser jirtira 'l gewwa skond il-ligi. Din hija dikjarazzjoni assolutament qarrieqa u dan jirrizulta ukoll minn dak li xehed l-istess perit tal-esponenti waqt l-imsemmija proceduri tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni.*

8. *L-istess jista' jinghad ghal dak li huwa is-sistema tad-drenagg – dan mhux ser jaggrava bl-ebda mod il-piz tad-drenagg li jaghti ghall-proprieta` tal-attur.*

9. *L-attur kien jaf b'dan kollu meta ippresenta u halef din il-kawza ghax dawn il-punti kollha gew diskussi fil-kors tas-smiegh tal-*

mandat ta' inibizzjoni riferut u ghalhekk din il-Qorti ghandha tiehu dawk il-mizuri legali opportuni kollha kontra l-attur stante li dan qieghed jabbuza mill-proceduri legali billi halef dak li huwa kien jaf li mhux korrett.

10. *Illi meta l-awtur tal-attur biegh il-ground-floor maisonette relattiv lill-attur, il-maisonette u l-arja sovrastanti (li illum huwa propjeta` tal-esponenti) kienu gja` nbieghu lill-awturi tal-esponenti u ghalhekk, l-awtur tal-attur, la kien tenut u l-anqas seta' jaghmel r-riservi li l-attur qed jippretendi li messhom saru. L-unika drittijiet li l-attur ghandu, relatati mal-arja appartenenti lill-esponenti, huma dawk li jistghu jinzammu aerial tat-television u tank tal-ilma, liema drittijiet tal-attur ser jigu rispettati, kif gia verbalizzat fl-imsemmija proceduri tal-mandat riferut.*

11. *Illi ukoll skond ma jirrizulta minn dak li xehed il-perit tal-esponenti waqt il-proceduri tal-mandat, il-pjanti Dokument "C" ma humiex il-pjanti finalissimi tal-isvilupp li irid jaghmel l-esponenti – u ghalhekk, anke hawn l-attur huwa zbaljat.*

12. *Illi b'dak li bi hsiebu jaghmel l-esponenti ma huwa bl-ebda mod ser inaqqas l-usu tas-servitu` jew jaghmel dan l-uzu ta' akbar xkiel ghall-attur. Dak li bi hsiebu jaghmel l-esponenti huwa biss l-ezercizzju tad-drittijiet tieghu li jgawdi l-arja li akkwista.*

13. *Illi kwalsiasi dewmien ta' l-esponenti fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, u cioe l-izvilupp tal-arja tieghu, hija pregudizzjevoli ghall-esponenti u sejjer jikkawza danni ingenti lill-esponenti li ghalihom l-attur huwa minn issa mizmum responsabbli skond il-ligi.*

14. *Salv kontestazzjoni ulterjuri skond il-ligi."*

Rat l-atti kollha tal-kawża, noti ta' sottomissjonijiet u semgħet id-debita trattazzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża titratta oppożizzjoni da parti ta' l-attur talli l-binja tiegħu servjenti għal dik sovraposta tal-konvenut, minħabba żvilupp da parti tal-konvenut fuq il-bejt tal-binja tiegħu, ġiet imtaqqla b'servitujiet ġodda.

Mill-provi mressqa jirriżulta hekk:-

Ġew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1290/18 GCD, fejn intalab mill-attur odjern illi l-konvenut odjern jiġi miżmum

> "*... milli jiżviluppa l-arja ta' fuq il-maisonette tiegħu ossija l-arja tal-maisonette bin-numru 61, 80 On Brighton Iklin Road Iklin u dan peress li skont il-pjanti u l-applikazzjoni ta' żvillup li ġew sottomessi l-Awtorita' ta' L-Ipjannar jidher biċ-ċar li se jinfeħtu aperturi/twieqi/galleriji li jagħtu għall-propjeta' ta' l-esponenti u se jiżdiedu u se jittaqqlu s-servitujiet ta' kwalunkwe xorta ġia eżistenti tal-propjeta' ta' l-esponenti. Aparti l-units il-ġodda li se jinbnew ma humiex se jiġu irtirati il-ġewwa skont il-liġi.*"

L-intimat f'dawk il-proċeduri, l-konvenut tallum oppona bis-saħħa din it-talba.[3]

Senjatament f'dawn il-proċeduri xehdu ż-żewġ periti li kienu *ex parte* qed jassistu lill-partijiet fir-rigward ta' dan l-iżvilupp oppost.

[3] Folio 16 fl-atti tal-mandat.

Il-perit **Micheal Anastasi** xehed li kien hu li applika u ġab il-permessi ta' l-Awtorita' ta' l-Ipjannar. Qal li wara li ġew senjalati ċertu *infringements* mis-sur Attard, hu kien irriveda l-pjanti, jgħid li biex ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-bitħa ta' wara ta' l-attur, irtira ftit l-iżvilupp 'l ġewwa. Jispjega li sar ħajt wiegħsa disgħa pulzieri biex b'hekk min irid jittawwal jinħtieġ jixxabbat. Jgħid għax għolla l-ħajt għal 1.3 metri ma setax ikun hemm *line of vision* għal isfel ġol-bitħa ta' l-attur. Oltre', dwar it-tieqa li tagħti għal ġol-bitħa jgħid li l-*line of vision* tagħha kien oriżżontali allura l-viżjoni taħbat ġol-ħajt mhux għal isfel.

Dwar is-sistema tad-drenaġġ jgħid li qabel li kien hemm fossa waħda li kienu se jsiru pajpijiet biex jservu it-toilets ġodda, l-konnessjoni mat-triq se ssir billi ssir trinka ġdida li mbagħad taqbad mal-fossa tal-Gvern.

Iżid li l-katusi kienu se jieqfu sal-iżvilupp tal-klijent tiegħu. Ammetta li s-*supply* tal-ilma seta' jgħaddi minn ġewwa imma d-drenaġġ kienu se jkunu katusi ġodda mix-xaft ta' l-attur.

Dwar il-gallariji ġodda li jagħtu għal fuq il-*front garden* ta' l-attur, dan il-perit xehed li ma kienx jaqbel li hawn kienu se jiġu kkreati servitujiet ġodda in vista li l-parapett kien dejjem suġġett għall-introspezzjoni tat-terzi ġirien u użanti tat-triq pubblika.

Mill-atti proċesswali proprja tal-kawża rriżulta li l-attur deher fuq kuntratt ta' akkwist datat 14 ta' Frar, 1986 biex għan nom t'ommu Catherine Attard[4] xtara mingħand 'l hemm preżenti venditur il-fond

> *"...terran bla numru sottopost għal beni ta' Silvio Mercieca u Mary Grace Caruana mibni fuq il-plot numru tmienja (8) mill-art li qiegħda fl-Iklin Road, limiti ta' Ħal-Lija konfinati mill-Ivant mat-triq, mit-tramontana ma' beni ta' Paul Cacciatolo u minn nofs in-nhar ma' beni tal-aventi causa ta' Giuseppe Mallia u Carmelo Zammit ġebel u saqaf per' mbajjad kif soġġett għal wieħed u għoxrin liri Maltin ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm21,25.0) ċens annwu u perpetwu, bid-drittijiet gius u l-pertenenti tiegħu kollha bid-dritt li jistalla u jmanti water tank television aerial fuq il-bejt tal-fond sovrastanti."*

Aktar tard l-attur, in vista ta' l-ewwel eċċezzjoni mressqa, ppreżenta kuntratt ieħor ta' akkwist. Dan hu datat 1 ta' Lulju, 1992.[5] Dan hu kuntratt li bih omm l-attur u ħutu uliedha *in solidum* bejniethom biegħu u trasferixxu lill-attur odjern 5/6 kwota indiviża tal-proprjeta' ġia msemmija, billi 1/6 kwota indiviża ġia kienet tappartjeni lilu b'wirt mingħand missieru.

Konsegwentement l-attur llum hu sid assolut tal-proprjeta' hekk imsejjħa servjenti.

---

[4] Folio 8 Dok. A
[5] Folio 40.

Xehed **Oliver Magro**[6] li esebixxa Dok OM[7] li kien il-permessi relattivi mal-iżvilupp propost mill-konvenut fuq l-arja sovrastanti għall-fond tiegħu stess, kien jikkonsisti.

> *"...li titwaqqa' washroom eżistenti u jinbena s-second floor apartment u duplex apartment fit-tielet sular, u kif ukoll setback floor li huwa penthouse. U li l-permess inħareġ 1st June 2018"*[8]

Ġie esebit rapport tal-perit *ex parte* **Ian Cutajar**.[9] Dan ir-rapport għamlu fuq l-inkarigu ta' l-attur biex jiġi stabbilit jekk kienux qed jiġu kkalpestati xi drittijiet ta' l-istess attur. Ikkonkluda li l-iżvilupp magħmul mill-konvenut żied is-servitujiet ġia eżistenti fuq il-propjeta' ta' l-attur sottoposta, wkoll li ġew ikkreati servitujiet ġodda. Jgħid dan:-

> *"1. Two new balconies were built overlying the front garden that is the property of Mr.Albert Attard when originally there was one balcony projecting over Mr Attard's property. Moereover these two balconies are projecting over Mr Attard's property by ċirca 30cm more than the oriġinal balcony did. The increase of the new balconies intensifies the oriġinal easement and could not be carried out without Mr. Attard's permission and acquiescence.*
>
> *2. The oriġinal parapet wall of the oriġinal roof has now become part of a terrace overlooking Mr.Attard's backyard i.e. his airspace (vide photos 5 & 6). Consequently the height of this wall should be increased to a height of 1.80mt as per the ċivil code that regulates party walls between properties. Otherwise a situation of 'intropezzjoni' results.*

[6] Folio 57
[7] Folio 59
[8] Folio 57.
[9] Folio 75 dok I.C

> *3. The existing sewerage system was designed for two residential unit and was shared and owned between the two owners of the two units.....The increase in residential units has exacerbated the load on the sewage system and on the airspace of the intrenal yard and could not be carried out without Mr. Attard's permission and acquiescence.*
>
> *4. A water flushing cistern and a flow pump were fixed in the airspace of the internal yard belonging to Mr Attard. .... This has created another two easements without the consent of Mr Attard."*

Da parti tiegħu l-**Perit Michael Anastasi**[10] xehed li kien hu li applika f'isem il-konvenut għall-iżvilupp oġġezzjonat mill-attur. Jgħid li ġia qabel ma beda x-xogħol l-attur kellu gallarija wkoll *front garden* fil-proprjeta' tiegħu, din fl-ewwel sular tal-konvenut. Spjega li bl-iżvilupp żiedu b'kollox żewġ sulari fuq il-faċċata u sular ieħor irtirat fuq il-faċċata. Ukoll żewġ gallariji jagħtu għat-triq u *penthouse* irtirata.

Jixhed li filfatt l-attur oġġezzjona biss fuq l-iżvilupp li kien qed jew se jsir fuq in-naħa ta' wara tal-fond. Qal li biex isolvu din il-problema u ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-proprjeta' ta' l-attur ipproponew terrazzin li jagħti għal ġol-bitħa ta' l-attur b'tali mod li kien hemm restrizzjoni li xi ħadd jittawwal ġo l-istess bitħa. Wera dan billi esebixxa ritratti[11] li juru l-ħxuna taċ-ċint li skontu kien jimmilita kontra titwil ġol-bitħa ta' l-attur.

[10]Folio 107
[11] Folio 128 MA2.

Esebixxa wkoll ir-rapport tiegħu, Dok MA1[12] biex juri li l-*line of sight* mit-terrazini kien ristrett u ma kienx jagħti għall-bitħa ta' wara ta' l-attur.

Dwar id-drenaġġ spjega li l-pajpijiet il-ġodda ma ġewx konnessi mas-sistema li kien hemm preżenti. Anzi jgħid li mhux biss għamlu pajpijiet ġodda imma għamlu wkoll sufun ġdid fit-triq.

In kontro-eżami insista li *qua* drenaġġ saret sistema ġdida. Ġie kkontestat miegħu li l-oġġezzjoni ta' l-attur fir-rigward ta' l-iżvilupp kienet testendi wkoll għal piż żejjed li l-bini ta' sulari addizzjonali kien se jqiegħed fuq id-drenaġġ eżistenti.

Ikkonferma li din is-sistema tad-drenaġġ kellu bokka ġdida għaliha.

Mistoqsi jekk il-gallariji l-ġodda jagħtux fil-fatt fuq il-parapett ta' l-attur, wieġeb li fuq l-istess parapett setgħu anke jħarsu terzi mit-triq.

Ikkonferma wkoll illi dawn il-gallariji kienu wkoll jisporġu 'l barra mill-gallariji ġia' eżistenti bi tletin ċentimetru.

[12] Folio 124.

Ikkonferma oltre' li fl-iżvilupp ġie wkoll ikkreat terrazzin fit-tielet sular. Mistoqsi jekk minn dan setax wieħed iħares fil-bitħa ta' l-attur, wieġeb li dan seta' jsir ukoll qabel meta minflok it-terrazzin kien hemm il-bejt tal-konvenut. Qal li l-konvenut issagrifika żewġ piedi, irtira żewġ piedi 'l ġewwa biex ma jkunx hemm introspezzjoni.

Dwar dak li kien hemm imwaħħal fix-xaft ma kienx jaf jirrispondi meta twaħħal il-*flushing* li kien jidher fir-ritratti esibiti. Ukoll ikkonferma illi fl-istess xaft kien hemm imdendel *geyzer* żgħir.

Fis-seduta tal-21 ta' Ġunju, 2021 ġew esibiti minn naħa tal-konvenut tlett ritratti li filfatt juru l-medda tal-pajpijiet li l-konvenut għadda minn ġox-xaft.[13]

Xehed l-attur **Albert Attard[14]**. Ilmenta fuq il-fatt li l-konvenut fl-arja tax-xaft tiegħu waħħal ukoll *flushing.*

Xehed in kontro eżami.[15] Ma qabilx li kien l-awtur fit-titolu tal-konvenut li kien fil-fatt waħħal il-*flushing* fix-xaft. Għalhekk eskluda li kien hemm *flushing* fix-

[13] Folio 155.
[14] Folio 104.
[15] Folio 139.

xaft qabel ma hu xtara l-fond *de quo*. Mistoqsi fuq ritratti esibiti[16] ikkonferma li wieħed minnhom kien juri trinka ġdida biex jitqabbad id-drenaġġ mat-triq.

Jixhed dwar l-inibizzjoni biex iwaqqaf l-iżvilupp. Jgħid li kellmu l-perit tal-konvenut u offrielu anke kumpens. Xehed li għalkemm il-mandat ġie miċħud, l-Imħallef kien widdeb lill-konvenut li jekk kien se jibni kontra l-liġi kien se jkollu jqiegħed kollox kif kien. **(Ta' dan ma sarlu ebda kontro-eżami.)**

Qabel li kemm it-tank u l-aerial tiegħu llum kienu jinsabu fuq il-bejt l-għoli, bejt proprjeta' tal-konvenut, allura skont il-kuntratt tax-xiri. Jilmenta li għalkemm it-tank ħallas għalih il-konvenut kien hu stess li ħallas għall-aerial li nqala' mill-istess konvenut. Ikkonferma wkoll li llum il-fond servjenti tiegħu kien fil-fatt mikri.

Da parti tiegħu l-konvenut **David Cachia** ppreżenta affidavit.[17] Jgħid li x-xogħlijiet kollha li saru fil-fond kienu koperti bil-permessi relattivi wkoll li saru minn nies kompetenti dejjem taħt is-superviżjoni ta' Perit arkitett. Jitkellem dwar il-fatt li l-mandat ta' inibizzjoni ġie miċħud. Ukoll li l-proprjeta' tiegħu kellha imposta fuqha biss il-kundizzjoni li fuq il-bejt kellu jitqiegħed it-tank tal-ilma u l-aerial tal-maisonette sottopost.

[16] Folio 155
[17] Folio 160

Jakkuża lill-attur b'qerq talli ppreżenta l-pjanti tal-proġett mhux emendati kif xehed il-perit tiegħu stess. Jgħid li dan għamlu biex iqarraq bil-Qorti. Jinnega li bl-iżvilupp hu kkrea jew taqqal xi servitu' a skapitu tal-proprjeta' sottostanti, anzi jgħid li hu ta struzzjonijiet f'dan ir-rigward lil perit tiegħu. Anzi jżid li hu ċekken il-proprjeta' tiegħu fl-iżvilupp il-ġdid biex żgur ma jkunx hemm introspezzjoni għall-bitħa tal-attur. Isemmi wkoll li anke d-drenaġġ ma kienx komuni ma' ta' l-attur. Oltre' jgħid u ammetta li kien hu li installa l-*flushing* fix-xaft, pero' jgħid li kien hemm qabel u bidlu għax biddel il-kamra tal-banju.

Mistoqsi mill-avukat ta' l-attur qabel biż-żidiet li saru fil-gallariji mal-faċċata, ukoll li jekk kienux jisporġu aktar 'l barra minn qabel, wieġeb li dawn kienu jaqblu mal-pjanti approvati mill-MEPA.

Qabel li fix-xaft (bitħa nterna) kien qiegħed *gas water heater*.

Dwar it-twieqi li fetaħ għal fuq il-bitħa ta' l-attur, wieġeb li dawn ma kienux jagħtu fuq il-bitħa għaliex dawn kienu mqiegħda fuq 'l ġewwa ta' l-aperturi, ġol-ħitan tiegħu. Anzi jinsisti li jekk tisporġi 'l barra minnhom ma kontx tara l-bitħa ta' l-attur. Pero' ammetta li dawn it-twieqi bħala bokka kienu jagħtu għal ġol-bitħa ta' l-attur, dan b'referenza għar-ritratt esibit a folio 151.

Dwar id-drenaġġ insista illi hu kien għamel drenaġġ ġdid u qabbad ma' sistema ġdida.

David Cachia reġa xehed[18] biex ikkonferma li fil-mori hu kien neħħa mix-xaft il-*flushing* ġia msemmi.

Roderick Gauci xhud tal-konvenut ukoll ippreżenta affidavit tiegħu.[19] Dan kien il-kuntrattur li ġie mqabbad mill-konvenut. Qal biss li hu kien attent għax-xogħlijiet li kien jagħmel biex ma jikkreax ebda inkonvenjent lill-attur ukoll li mexa strettament mad-direttivi li kien jagħtih il-perit. Spjega wkoll li hu kien kisser *unit* tal-kumpressur ta' l-attur u spiċċa xtralu *air conditioner* ġdid.

Il-Qorti fuq talba ta' l-attur ħatret perit tekniku arkitett biex jieħu konjizzjoni tal-vertenza u jirrelata dwarha bil-miktub.

Għalhekk il-perit **Godwin Abela** ppreżenta r-rapport tiegħu[20]. Saritlu wkoll eskussjoni kemm bil-miktub ukoll verbali miż-żewġ partijiet.

[18] Folio 219.
[19] Folio 163.
[20] Folio 172.

Għandu wkoll jingħad f'dan l-istadju li l-perit tekniku ma ta ebda konklużjoni rigwardanti servitujiet wara l-aċċess minnu miżmum. Inveċe ppreżenta set ritratti li bihom wera dak li kkonstata fuq il-post.

Ikkonkluda wkoll li wara li ra l-permess relatat ma' l-iżvilupp, li dan kien konformi ma' l-istess.

Mir-ritratti tal-perit nominat jidher li ġie kkonstatat li l-iżvilupp ħoloq gallariji ġodda li jagħtu għal fuq il-parapett ta' l-attur, ukoll aperturi rtirati fuq il-bitħa ta' wara ta' l-attur, skont il-perit għax irtirati ma joffru ebda problema ta' introspezzjoni. Wera wkoll pajpijiet tal-ilma ġodda fix-xaft li għamel il-konvenut u oħrajn biex jgħaddi d-drenaġġ u li b'dawn ta' l-aħħar ma baqax niżel għal isfel imma għadda l-istess minn taħt l-iżvilupp il-ġdid, ukoll ritratti li juru kemm *flushing* ukoll kumpressur jew *heat exchanger* imqiegħda fix-xaft.

Ikkunsidrat:

Għandu jingħad li l-azzjoni hawn imressqa hija dik ta' *negatoria servitutis*.

Mil-lat ta' ġurisprudenza fir-rigward ingħad kif ġej.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Rudi Carbonaro u Kelly Marie Falzon v. Samuel u Martha Ann konjuġi Spiteri et.**[21] naraw li:

"13.Għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-actio negatoria, li qed jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitu` favur il-fond tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu`. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitu` u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu`, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew jeżistu s-servitujiet minnhom vantati. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Martin Valentino et v. Michael Stivala et deċiża minn din il-Qorti, fis-27 ta' Novembru, 2009, kif ukoll is-sentenza ta' din ilQorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet Esther Cremona et v. Romano Cassar et).

14.Dan l-insenjament huwa rifless ukoll fit-tagħlim ta' bosta ġuristi. F'paġna 465 ta` Istituzioni di Diritto Civile (Cedam – 1981) Trabucchi jgħid:

"L`azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta` sulla cosa con liberta` dai pesi o dalle servitu` pretese da altri sulla stessa. L`azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall`altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera` eventualmente al convenuto la dimostrazione dell`esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa. Se il proprietario rimarra` vincitore, avra` ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l`azione possessoria di manutenzione." (enfasi ta' din il-Qorti).

Hekk ukoll, fil-Manuale di Diritto Civile Italiano (1931 - UTET – pag. 296) Giulio Venzi jfisser li l-azzjoni negatorja:

[21] 26 ta' Jannar, 2022 36/19/1 AF app Ċiv Sup.

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

Insibu li l-awtur Francesco Ricci jikteb dan dwar l-*actio negatoria servitutis*:

> *"tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù" ("Corso Teorico-Prattico di Diritto Civile", Vol.II, UTET 1912; §473, p.619).*

Għall-fini ta' din l-azzjoni u min għandu interess li jixprunaha, mingħajr dubbju l-attur biż-żewġ atti nutarili minnu esibiti rnexxielu juri li hu huwa sid assolut tal-proprjeta' sottoposta għal dik tal-konvenut.

B'hekk ukoll jegħleb l-ewwel eċċezzjoni mressqa.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jingħad illi l-argument li jorbot ħafna fuqu l-konvenut huwa li hu bena skont il-permessi maħruġa lilu mill-MEPA, ukoll jorbot ir-raġun biex jiġġustifika l-iżvilupp minnu magħmul billi jistrieħ maċ-ċaħda tal-mandat ta' inibizzjoni.

Biex il-Qorti tgħid l-ovvju għall-benefiċċju tal-partijiet u aktar tal-konvenut Cachia, l-ebda permess maħruġ mill-MEPA ma jagħti ebda lok li d-dritt tat-terz jiġi kkalpestat. Oltre dan iċ-ċaħda o kontra ta' mandat ta' inibizzjoni ma jfissirx li wieħed mill-partijiet għandu sopravent fuq l-ieħor. Fattur ieħor li jinħtieġ jiġi mfakkar hu li ċ-ċaħda tal-mandat mill-Qorti kienet anke determinata minn dak li xehed il-perit tal-konvenut il-perit Anastasi, dan kważi assigura li ma kien se jkun hemm ebda intralċ tad-drittijiet tat-terz bl-emendi li saru fil-propost żvilupp.

Terġa tfakkar, u jiġi wkoll enfasiżżat, u dan ma ġie b'ebda mod kontradett, li skont l-attur fi smiegħ tal-mandat ta' inibizzjoni l-Qorti wissiet lill-konvenut bil-konsegwenzi serji jekk hu bl-iżvilupp li kien se jagħmel kien se jivvjola xi dritt ta' terz.

Ikkunsidrat:

L-attur jilmenta u jressaq din l-azzjoni skontu u kif kiteb fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu minħabba[22];

"Tlett galeriji (li tas-sular ta' fuq nett ukoll veranda) li jisporgu b'ċirka 30 ċentimetru fuq l-arja tal-front garden/parapet tar-rikorrenti;

Żewġ sulari oħra fuq il-bitħa interna u bitħa ta' wara;

[22] Folio 224.

Fetaħ diversi aperuri li jagħtu għal fuq il-bitħa ta' wara;

Żied numru ta' katusi u pipijiet fil-bitħa interna sabiex jqabbad id-drenagg u jagħti servizzi li l-units il-ġodda;

Twaħħal water heater u l-flushing fil-bitħa interna;"

Ibda biex jingħad illi m'hemmx dubju u mhux kontradett illi l-konvenut li kellu l-fond sovrastanti għal dak ta' l-attur, kellu wkoll bħala proprjeta' tiegħu l-bejt ta' fuq il-fond tiegħu li kien jinsab fl-ewwel sular, mentri l-proprjeta' ta' l-attur fil-ground floor[23]. Lanqas hemm dubju, kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist illi l-attur kellu d-dritt li qiegħed fuq il-bejt tal-konvenut kemm tank tal-ilma wkoll *ariel*.

Pero' għall-kjarezza u minħabba t-tieni talba attriċi, darba li l-konvenut jidher li kien igawdi bħala sid l-arja tal-bejt kellu kull dritt li jiżviluppa l-istess. Dan l-iżvilupp ovvju ried isir fl-ambitu ta' rispett tad-drittijiet tat-terz. Għal fini tat-terz, għalina l-attur, dana kellu dritt li l-*aerial* u t-tank tal-ilma tiegħu jitqiegħdu fuq il-bejt tal-konvenut. Allura għalkemm issa bl-iżvilupp dawn tqiegħdu fuq il-bejt, anke oltre dak fuq l-ewwel sular, u sakemm ma jsirilhom ebda ħsara fl-ispostament tagħha, d-dritt ta' l-attur fir-rigward hu preservat. Allura t-tieni talba ma tistax tiġi milqugħa.

---

[23] L-attur ma ġab ebda prova li juri mod ieħor.

Jekk kif irriżulta mill-provi sallum l-konvenut għadu ma ħallasx lill-attur għall-*aerial,* jispetta lil dan ta' l-aħħar li jfittxu għal dan u kwalunkwe danni naxxenti.

Għalhekk issib li l-konvenut kellu u għad għandu kull dritt li jiżviluppa l-arja tiegħu sakemm ma jolqotx ebda dritt ta' l-attur.

Huwa fatt li wara li l-mandat ta' inibizzjoni ġie miċħud, il-konvenut għadda biex skont il-permessi lilu maħruġa mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar jipproċedi biex jibni u jtella' l-bini addizzjonali fuq il-bejt tiegħu li wasslu għal din l-azzjoni odjerna la skont l-attur ġie mtaqqal aktar il-fond tiegħu b'żieda ta' varji servitujiet kif ingħad.

Ingħad hekk f'deċiżjoni tal-Qorti fl-ismijiet **Victoria Bonett kontra Bartolomeo Bonett u martu Nadia Bonett** [24]

> ***"Il-Qrati taghna fissru wkoll kif hadd ma jista` jaghmel ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.***
> *Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Dicembru 2002 fil-kawza "**Louis Gauci vs Angela Attard**" inghad hekk :-*
>
> *"F`dan il-kuntest, l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili jippreciza illi `kull min ghandu jedd ta` servitu` ghandu jinqeda b` dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista` jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.*

[24] Deċiża 31 ta` Ottubru 2019 Rik. Gur. Nru. 751/2016 JZM.

*Dejjem in tema tad-disposizzjonijiet tal-ligi in subjecta materia dwar x` inhu permissibbli jew ipprojbit, lanqas ma jista` t-titolari ta` servitu` jippretendi estensjoni tas-servitu` (Artikolu 476) fuq il-motiv li l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba tibdiliet. Il-kliem `dak kollu li hu mehtieg` fit-test ta` dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b`refernza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu` u mhux in referenza ghall-izvillup li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti (**Dr Galea Naudi vs Mifsud,** Qorti ta` l-Appell, 27 ta` Mejju 1927 ; **Fortunato Farrugia et vs Vincenzo Galea**, Prim` Awla 19 ta` April 1947).*"

Kompla jigi spjegat illi s-servitujiet ghandhom jigu interpretati restrittivament, li allura jfisser illi meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni taghhom, l-interpretazzjoni ghandha tmur favur il-possessur tal-fond servjenti:

"*Dejjem in tema ta` servitujiet m`ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta` interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati (a) Is-servitujiet huma `di stretto diritto` u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejgu ghandha tircievi intepretazzjoni 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 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 PI p 139). Li jfisser ` si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta material si deve rivolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente…` (Vol. XVIII P II p325; Vol. XXVI PI p 759).*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-23 ta` Jannar 2004 fil-kawza "**Herman Magro et v. Mark Anthony Borg et**" kien ribadit il-principju illi servitu` ghandha tigi meqjusa bhala eccezzjoni ghall-jedd ta` proprjeta` :*

"… tali servitu` huwa meqjus bhala eccezzjoni ghall-jedd ta` proprjeta` u ghandhom jitqiesu ghalhekk b` mod restrittiv u ghalhekk fejn hemm dubju dwar il-limiti ta` tali servitu`, dan ghandu jinghata tifsira kemm jista` jkun dejqa u zgur mhux kontra l-gid serventi … Illi minbarra dan, huwa principju ewlieni fil-ligi dwar servitu` li kull min ghandu jedd ghal servitu` ghandu jinqeda biha b` mod tali li ma jista` jaghmel la fil-

fond serventi u lanqas f` dak id-dominanti l-ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi."

Tara li l-artikoli tal-liġi li jinvoka l-attur biex jsostni l-azzjoni minnu mressqa huma s-segwenti:

"Artikolu 323

Kull min ghandu l-proprjetà tal-art, ghandu wkoll dik tal- area ta` fuqha, u ta` dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista` jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l- art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is- Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta` dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta` ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta` difiza.

Artikolu 425

Ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.

Artikolu 426

Meta s-sulari ta` dar ikunu ta` diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista`, fil-hajt ta` barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b`daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta` dak il-hajt.

Artikolu 475

Kull min ghandu jedd ta` servitu ghandu jinqeda b`dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista` jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi."

Stabbilit dan il-Qorti se tgħaddi biex tikkunsidra l-aspetti ta' l-allegat ksur ta' l-eżerċizzju tad-dritt tal-konvenut bħala sid il-fond dominanti.

a. Ftuħ ta' twieqi jew terazzini li jagħtu għal fuq il-bitħa ta' l-attur.

Oġġetti mwaħħla fil-bitħa interna.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Leonard Gallo et vs Maja Brown et** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Novembru 2004[25] il-Qorti qalet li ġej in tematika:-

> ***"Illi fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi fuq btieħi ta' ħaddieħor, il-liġi timxi fuq il-presunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwestjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali presunzjoni trid tiġi ippruvata kif imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa interna għandu l-proprjeta tal-arja ta' dik il-bitħa[26], u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu'[27];***
>
> ***Illi biex wieħed iqis kif imiss l-estent[28] ta' servitu' partikolari, m'huwiex mogħti lit-titolari tas-servitu' li jippretendi tiġbid jew estensjoni tal-istess servitu' skond il-ħtiġijiet taż-żmien, għaliex servitu' għandha tiġi mfissra b'riferenza għaż-żmien meta tkun inħolqot u mhux b'riferenza għal żviluppi li jkunu saru wara dak iż-żmien mis-sid tal-post dominanti[29];***
>
> ***Illi ftit li xejn jiswa li jingħad li l-bini sar bil-meħtieġa jew li l-ftuħ tat-twieqi huwa obbligatorju bil-liġijiet sanitarji, għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-liġi tipprovdi speċifikatament dwar il-mod li bih ġid ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitu' favur ġid ta' ħaddieħor. F'każ bħal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jagħmel żvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-ġid tas-sit serventi jew il-ġid ta' terzi[30];***
>
> ***Illi fil-każ preżenti, tressaq mill-abbli difensur tal-imħarrkin l-argument l-ieħor li l-mod kif inhi t-tieqa llum ma tista'bl-ebda tiġbid***

[25] Mhux appellata deċiża fit-18 ta' Novembru, 2004 Ċitazzjoni Numru. 2018/2001/1JRM

[26] Ara P.A. PS **16.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et***

[27] Ara P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Vella vs John Galea et*** u l-għadd ta' sentenzi msemmijin fiha

[28] Art 476 tal-Kap 16

[29] P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi***

[30] P.A. TM **30.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria C. Żammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard et***

> ***tal-immaġinazzjoni titqies li qegħda tgħabbi l-ġid tal-atturi b'servitu'. Dan jgħiduh għaliex it-tieqa la tista' tinfetaħ u lanqas jista' jsir titwil minnha għal ġol-bitħa tal-atturi. Kulma qegħdin jiggwadanjaw l-imħarrkin huwa d-dħul ta' dawl għal ġol-appartament tagħhom bla ma jnaqqsu xejn mill-jedd tal-atturi fuq ħwejjiġhom. Dan huwa minnu, imma ma jidhirx li, fil-qafas tal-artikolu 425 applikabbli għall-każ, dan l-argument jista' jissana l-ksur jew nuqqas li seħħ bil-ftuħ mhux maqbul tat-tieqa. Il-bażi tal-kundizzjoni msemmija f'dak l-artikolu tal-liġi m'hijiex biss maħsuba biex tevita li jsir titwil għal ġol-ġid tas-sid, imma biex ma jsir xejn li jista' jnaqqa mill-jedd tiegħu li jkun jista' jiżviluppa b'mod sħiħ il-ġid tiegħu sal-limiti tal-ħajt diviżorju[31];***
>
> *Għalhekk, minn dawn iċ-ċirkostanzi kollha jidher li t-talba tal-atturi hija mistħoqqa għaliex issib l-appoġġ tal-liġi;"*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et noe**, ingħad hekk:

> *"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjetà tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.*
>
> *Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjetà tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, ilkonvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.*
>
> *Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-*

[31] App. Ċiv. **24.9.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Brian German***

dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss m'ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjetà tal-atturi…"

Ukoll fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2018 fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone** ingħad illi:

*"… **ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjetà ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjetà ta' din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi**. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili.*

…

*Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, li si tratta ta' binja b'diversi sulari li jappartjenu lil sidien differenti, din il-Qorti tqis illi l-arja fuq il-gallarijiet jew terrazzini li jisporgu fuq il-btiehi tal-fond terran, ma tappartjenix lill-atturi Borg u lanqas lill-konvenuta bhala s-sidien tal-fondi li minnu jisporgu l-gallarijiet, izda tappartjeni lill-attur Zammit, li huwa s-sid prezunt tal-arja tal-ispazju miftuh fil-pjan terran tal-binja li fuqu saru dawn l-aperturi u sporgenzi. **Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din l-arja minghajr il-kunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuha, ma huma xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjetà tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitù, f'dan il-kaz ta' aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi.***

…

Ghalkemm huwa indubitat li l-konvenuta ghandha kull dritt tizviluppa l-arja fuq il-fond minnha akkwistat dan trid taghmlu dejjem, però, b'rispett ghal-ligi u d-drittijiet tat-terzi. Ghalhekk, qabel ma ghamlet l-isporgenzi u fethet l-aperturi l-konvenuta kellha tara li, fil-konfini tal-arja taghha ma' dik sovrastanti l-proprjetà tal-attur Zammit, l-izvilupp tal-proprjetà taghha jsir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjetà tas-sid tal-bitha tat-terran.

> …
>
> *Ghalhekk, filwaqt li din il-Qorti hija tal-fehma li ma ghandha ebda diskrezzjoni in materja, il-gar, f'dan il-kaz lattur Zammit, lanqas ma ghandu ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju, ghaliex interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju jistghu jaghtu lok biss ghal incertezzi.*"

Ikkunsidrat:

Illi għalkemm il-fatti riprodotti fil-każistika ċitata jistgħu ma jkunux eżattament identiċi ma' dak in eżami, pero' siccome' anke jitrattaw żvilupp ta' sulari addizzjonali, il-prinċipji legali marbuta mas-servitu' jibqgħu l-istess.

Il-konvenut, anke jekk ġia' kellu tieqa/terrazin/bejt li kienet tisporġi fuq il-bitħa ta' l-attur qabel l-iżvilupp, ma huwa qatt permess li mingħajr il-kunsens espliċitu u ċar ta' l-attur li jżid din l-introspezzjoni. Dan mhux biss joħroġ mill-prinċipju li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali, imma huwa intrinsikament marbut mal-fatt li ġie aggravat servitu' fuq il-fond servjenti.

Kif fil-każi ċitati, xejn ma jiswa li l-konvenut irtira 'l ġewwa u ma jistax iħares ġol-bitħa ta' l-attur, li hu ċeda, qisu qed jagħmel pjaċir minn kliemu, metraġġ mill-propjeta' tiegħu biex ma jkunx hemm introspezzjoni ġol-bitħa ta' l-attur, jew li kien se jtella' l-ħajt tat-terazzin ta' għoli jew ħxuna li kienet tipprevjeni l-

introspezzjoni, jew li jiftaħ tieqa rtirata, għax kif intqal u sew miżmum fil-ġurisprudenza dan xorta jnaqqas mill-jedd ta' l-attur qua sid.

Lanqas ma jista' l-konvenut jigranfa ma' dak stipulat l-artikolu 320 tal-Kap 16 ċioe' li għandu dritt għat-tgawdija u l-konsegwenti żvilupp tal-proprjeta' tiegħu. Dan huwa kollu minnu, imma ċertament ma jistax jagħmel dan billi jinvadu l-arja ta' ħaddieħor! Tant hu hekk li l-istess artikolu fil-fatt ikompli billi jgħid illi s-sid ma jistax jagħmel użu tal-proprjeta' tiegħu li huwa projbit bil-liġi.

Dan kollu li ingħad japplika wkoll għal kull oġġett, hu x'inhu, li l-attur waħħal fl-arja tal-bitħa interna ta' l-attur, kif fil-każ ta' *flushing* suppost illum suppost imneħħi, wkoll il-*water geyser* pendenti u mwaħħal fl-arja tal-bitħa interna, allura li qed jinvadi l-arja ta' l-attur mingħajr permess tiegħu.

b. <u>Gallarija fuq il-faċċata.</u>

Insibu li l-**Artikolu 426 tal-Kap 16** jaqra hekk:

> *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', **fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu**, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta'dak il-ħajt'. (enfasi tal-Qorti)"*

<u>Huwa l-interpretazzjoni ta' dan l-artikolu li jħoll u jorbot biex tissolva din il-vertenza sa fejn jirrigwarda l-gallariji/terrazini li jagħtu fuq il-parapett ta' l-attur.</u>

Huwa indubitat illi l-konvenut żid gallariji u terrazin irtirati fuq il-faċċata li tagħti għat-triq. Żid żewġ galleriji u sular irtirat. Dawn kif jidher ċar kemm mill-pjanti esebiti wkoll mir-ritratti tal-proġett. Vera wkoll li dawn iż-żidiet jagħtu għal fuq triq pubblika*, pero 'aime'* jagħtu wkoll u bla dubju fuq il-parapett li l-attur għandu kif joħrog mill-bieb ta' barra.

Il-konvenut jagrappa ma' dak li xehed il-perit minnu kummissjonat Micheal Anastasi dwar dawn l-isporġenzi meta mistoqsi dwar servitujiet minħabba l-istess, wieġeb li dan ma kienx il-każ ġaladarba il-privatezza ġo l-istess parapett tal-attur kienet ġia' soġġetta għall-introspezzjoni tat-terzi utenti tat-triq.

Jiġi nnutat ukoll, għalkemm għall-vertenza diskussa ma tantx tagħmel differenza, li l-gallariji miżjuda saħansitra jisporġu bi ftit ċentimetri fuq il-parapett ta' l-attur minn dik ġia' eżistenti fl-ewwel sular qabel l-iżvilupp .

Naraw li għat-teorija proposta mill-perit tal-konvenut il-ġurisprudenza nostrali tgħallem mod ieħor.

Intqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Francis Cachia u martu Emanuela Cachia v. Saviour Vella u martu Teresa Vella**[32]

> *"21. Din il-Qorti, ghalhekk, issib li l-analizi dettaljata maghmula mill-ewwel Qorti tac-cirkostanzi tal-kaz fil-qafas legali applikabbli in materja hija incensurabbli. L-interpretazzjoni ta' servitujiet huma di stretto diritto. Bhalissa l-fond tal-atturi huwa suggett ghas-servitu` ta' aperturi mill-mezzanin sovrappost tal-konvenuti appellanti li jharsu ghal gol-btiehi u l-parapett tal-atturi. Ghalkemm il-konvenuti appellanti, skont il-kuntratt ta' divizjoni, rrizervaw il-jedd taghhom li jibnu sular addizzjonali fuq il-mezzanin m'ghamlu ebda rizerva li jkollhom id-dritt li joholqu servitujiet godda. Ladarba s-servitu ta' apertura huwa wiehed kontinwu u apparenti, li skont l-Artikolu 457 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), jitnissel (a) bis-sahha ta' titolu (b) bil-preskrizzjoni u (c) bid-destinazzjoni ta' missier tal-familja, l-konvenuti appellanti ma jistghux jippretendu li jifthu tali aperturi godda minghajr il-kunsens tal-atturi.*
>
> *22. L-artikolu 475 tal-Kodici Civili, jipprovdi illi "kull min ghandu jedd ta' servitu ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi." Kwindi ma jezisti ebda dubju f'ghajnejn din il-Qorti li bil-progett tal-konvenuti appellanti kienu ser jizdiedu u jigu aggravati s-servitujiet li ghalihom hija suggetta l-proprjeta` tal-atturi.* ***<u>Mhux car kif il-konvenuti appellanti qeghdin jikkontendu li dawn l-aperturi ma kinux ser jaghtu fuq il-proprjeta` tal-atturi, peress li ghalkemm mill-pjanti jirrizulta li xi twieqi kienu ser jigu rtirati, xorta hemm twieqi u aperturi progettati li jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi</u>****, u kien ghalhekk li l-perit tekniku kkonkluda fir-rapport tieghu li bil-ftuh ta' aperturi, kien ser ikun hemm: "zidiet fis-servitujiet bi ftuh ta' aperturi". Isegwi li ghamlet sew l-ewwel Qorti, meta skartat ir-risposta in eskussjoni tal-perit tekniku u ddecidiet li l-konvenuti appellanti* ***<u>m'ghandhomx jedd jifthu aperturi godda bhal twieqi, terrazzini jew galleriji li jharsu ghal fuq il-btiehi jew parapett, proprjeta` tal-atturi". (enfasi ta' din il-Qorti)."</u>***

[32] 13 ta' Lulju, 2020. App. Ċiv. **Rikors** numru **586/09**

Ukoll in tematika hija s-sentenza fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs. Warren Attard**[33]fejn ingħad similament illi:

> ***"Mid-diċitura ta' din id-dispożizzjoni (b'referenza għall-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili), huwa evidenti illi d-drittijiet hemm kontemplati jirrigwardaw il-ħajt ta' barra ("external wall", fit-test Ingliż) tas-sular partikolari li kull wieħed mis-sidien ikollu ... Issa l-ħajt ta' barra huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, waqt illi l-ħajt diviżorju huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjetà minn oħra. F'dak il-ħajt diviżorju, anke jekk mhux komuni, ma jistgħux jinfetħu twieqi jew aperturi oħra ... Hekk kompla jiġi affermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Frar, 1992 fil-kawża Sultana vs. Cassar, fejn ingħad illi l-artikolu 426 tal-Kap. 16 <u>ma jagħtix dritt lil persuna li tiftaħ gallerija għal fuq parapett ta' terzi, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.</u>*** *(enfasi ta' din il-Qorti)*
>
> *"Ir-rilevanza ta' dan kollu għall-każ ta' llum huwa fis-sens illi fil-liġi tagħna ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuħ ta' twieqi ġo shafts u del resto dan jgħodd ukoll għal btieħi meta l-arja tas-shaft jew tal-bitħa tkun tappartjeni lil terzi.*
>
> *"Fil-każ ta' llum, ladarba kien hemm l-oġġezzjoni tal-atturi, il-konvenut ma kellux dritt jiftaħ twieqi fuq il-bitħa tal-atturi Mizzi jew it-terrazzin tal-attur Gladwish.*
>
> *"L-argument tal-konvenut huwa bbażat fuq il-pretensjoni illi huwa kellu jedd jagħmel dak li għamel fil-konfront tal-fondi tal-atturi minħabba s-sovrapożizzjoni tat-tliet fondi in kwistjoni. Il-konvenut jikkontendi illi bil-fatt biss tas-sovrapożizzjoni tal-proprjetà tiegħu fuq dik tal-atturi jirriżultaw drittijiet favur tiegħu li huma tutelati bil-liġi. Għalhekk skont il-konvenut huwa jikser id-drittijiet tal-atturi. Il-konvenut qiegħed jgħid ukoll illi ladarba huwa akkwista wkoll l-arja tal-fond Tre Fiori huwa seta' jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq proprjetà tal-atturi.*
>
> *"Fil-liġi tagħna, min hu sid tal-art huwa sid ukoll tal-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja u tal-proprjetà ta' terzi. Persuna li tiżviluppa*

[33] P.A., 08.03.2012.

l-arja tagħha ma tistax, fil-konfini tal-arja tagħha ma' dik tal-ġar, tiftaħ twieqi għal fuq spazju tal-ġar.

"Riferibbilment għall-argument tal-konvenut illi minn fuq il-bejt tal-fond Tre Fiori kemm hu kif ukoll il-familja Frendo qablu setgħu jittawlu għal ġol-fondi sottoposti jew partijiet minnhom, din il-Qorti tgħid illi kien deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-btiħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu (ara Buhagiar vs. Mallia deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998).

"Mhux biżżejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta' terzi. Id-dritt ta' żvilupp ta' arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuq proprjetà tal-ġar u dan id-dritt irid ikun riservat espressament u konċess mit-terzi. *(enfasi yta' din il-Qorti.)*

"Fil-każ tal-lum, ma hemm ebda prova kontrattwali jew ex lege li l-arja tal-fond tal-konvenut tgawdi dritt ta' servitù ta' twieqi fuq il-bitħa tal-fond tal-atturi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-attur Gladwish.

"Għalhekk mhijiex fondata fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenut illi l-fondi tal-atturi huma soġġetti għas-servitujiet naxxenti mill-pożizzjoni tagħhom fit-termini tal-kwistjoni kif imposta mill-konvenut. Dan għaliex il-preżenza ta' twieqi li kienu jagħtu fuq il-fondi tal-atturi jew parti minnhom qabel akkwista l-konvenut ma jfissirx li setgħu jinfetħu aktar aperturi jew jiġu alterati dawk eżistenti a detriment tal-fondi tal-atturi.

"...

"Però kull tieqa ġdida, anke jekk il-konvenut jgħid li kienet intiża li tkun fissa, li saret fil-fond tiegħu jew fil-parti l-ġdida li żviluppa, u li qiegħda tagħti jew fuq il-bitħa tal-fond tal-atturi Mizzi jew fuq it-terrazzin tal-fond tal-attur Gladwish, din il-Qorti sejra tordna l-għeluq tagħhom."

Ukoll insibu li fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo Zammit; George u Miriam konjuġi Borg vs Poala Tabone**[34] li l-Qorti qalet hekk dwar dawn il-ħitan li jisporġu fuq parapett proprjeta' ta' terz:-

[34] 8 Deċiża mill-Qorti ta' L-Appell 12 ta' Frar, 2018 38/06PC

"Parapett fil-Faccata

"Kif gia` inghad, id-dispozizzjoni tal-Artikolu 426 tikkostitwixxi deroga mill-projbizzjoni kontenuta fl-Artikolu precedenti 425 u mill-principju generali enuncjat mill-Artikolu 323 u bhala tali, ghandha tigi interpretata ristrettivament. Jirrizulta car li l-eccezzjoni kontemplata fl-Artikolu 426 tirrigwarda u hija limitata ghall-hajt ta' barra [fit-test Ingliz external wall] tal-binja u ghalhekk ir-rizoluzzjoni tal-vertenza in dizamina ddur dwar it-tifsira tat-termini "hajt ta' barra" f'dak l-artikolu. Fir-rigward hija relevanti r-rassenja tal-kazistika fir-rigward maghmula mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-ismijiet ***Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et*** *rigward is-sinifikat li ghandu jinghata lil hajt estern b'differenza ghal hajt divizorju, ghall-finijiet talartikolu citat. Dik il-Qorti osservat hekk in propozitu:*

"Il-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, filwaqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni (ara "Gatt vs Mintoff" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Dicembru, 1999) ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.

"Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Buttigieg", deciza fl-24 ta' Frar, 1989, fejn gie enfasizzat li l-permess biex jinfethu twieqi moghti bil-ligi fl-artikolu 426 tal-kodici civili japplika ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta' ta' terzi. Dan il-punt kompla jigi enfasizzat mill istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs Cassar", deciza fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jaghtix fakolta' lill-persuna tiftah gallerija li taghti ghal fuq il-parapett tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq".

55. *Dan il-punt gie trattat ukoll fis-sentenza* ***Martin Paul Vella et Christopher Micallef et***[35]*, li ghamlet referenza ghas-sentenzi fl-ismijiet* ***Gatt v. Mintoff u Cutajar v. Buttigieg*** *u rriaffermat illi "l-hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, filwaqt li l-hajt divizorju msemmi fl-Artikolu 425, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta` minn ohra, f'liema hajt divizorju ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.*

56. *Il-projbizzjoni generali kontra l-ftuh ta' aperturi f'hajt divizorju tinsab fl-Artikolu 425, u huwa evidenti li l-ligi tippermetti espressament*

[35] Deciza minn din il-Qorti, 30 ta' Mejju 2014

ipotesi unika ta' deroga mir-regola enuncjata fl-Artikolu 426 dwar id-dritt ta' ftuh ta' aperturi f'hajt estern, liema eccezzjoni hija konnessa mal-istabbilita` ta' dak il-hajt. Ghalhekk din il-Qorti tqis li, meta hajt divizorju li jikkonfina ma' proprjeta` ta' terzi fil-fond sottostanti, ikun il-hajt estern jew tal-faccata u li jaghti direttament ghat-triq pubblika il-projibizzjoni kontenuta fl-Artikolu 425 kontra ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju ma tapplikax.

57. L-Artikolu 426 jassumi relevanza fil-kaz odjern in konnessjoni mal-ftuh ta' aperturi u sporgenzi [immarkati CC u DD f'Dok. 0301] mill-konvenuta fil-hajt tal-faccata tal-blokka de quo, liema gallariji l-perit tekniku jaccenna ghalihom f'pagna 11 tar-rapport tieghu. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali maghmula fil-paragrafi precedenti, dawn l-aperturi u l-isporgenzi li saru fil-hajt tal-faccata tal-binja ma jsibux riskontru fl-Artikolu 426, stante li l-hajt tal-faccata tat-tielet u tar-raba' sular ma jaghtix ghat-triq pubblika izda jaghti ghal fuq il-parapett tal-attur Zammit u ghalhekk ma jikwalifikax bhala "hajt ta' barra" izda huwa hajt divizorju. ***Ghalhekk t-tezi tal-konvenuta fir-rigward, li bil-ftuh tal-aperturi u tal-gallariji li ghamlet fil-hajt tal-faccata kienet pjenament entro l-limiti tad-drittijiet taghha bhala proprjetarja tal-fondi hija fattwalment u legalment insostenibbli u l-aperturi u sporgenzi in kwistjoni huma vjolattivi tad-drittijiet tal-attur Zammit bhala proprjetarju tal-parapett tieghu. Ghalahekk l-aperturi u l-isporgenzi CC u DD fuq indikati ghandhom jitnehhew." (enfasi ta' din il-Qorti).***

Xejn m'għandha xi żżid din il-Qorti ma' din ir-rassenja kopjuża ta' ġurisprudenza ħlief li tqis u tgħid li l-konvenut sew jekk mexa minn jeddu u/jew ingħata parir ħażin sa fejn jirrigwarda gallariji/terrazini miftuħa fuq il-parapett ta' l-attur mhux qiegħed fis-sew. Anke jekk dik l-arja privata ta' l-attur kienet ġia' qabel aggravata b'introspezzjoni tal-gallarija li kienet fl-ewwel sular ukoll mill-bejt oriġinali tal-konvenut, xejn mhu permess la mhux kuntent l-attur, li tiżdied l-introspezzjoni. Għalxejn l-argument li mit-triq ġia' kien hemm introspezzjoni, llum din żiedet.

ċ. <u>Żieda ta' numru ta' katusi u pajpijiet fil-bitħa interna biex jitqabbad id-drenaġġ u jagħti servizzi lill-units il-ġodda.</u>

Mill-provi jirriżulta illi l-konvenut żied pajpijiet fil-bitħa interna wkoll pajpijiet tad-drenaġġ li pero' ma wassalx s'isfel ġol-bitħa ta' l-attur imma għaddihom minn taħt l-art tal-proprjeta' li żviluppa.

Oltre hekk ix-xhieda turi illi mhux biss saret sistema ġdida ta' pajpijiet tad-drenaġġ imma saħansitra inqatgħet trinka ġdida u sar sufun ġdid.

Pero' mix-xhieda mressqa ma ġiex ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti li kien hemm aggravju tas-sistema tad-drenaġġ.

Il-Qorti tfakkar ukoll li l-Perit Tekniku Abela kien ta' l-istess fehma.

Fir-rigward il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ismijiet **Victoria Bonett vs Bartolomeo Bonett u martu Nadia Bonett**[36] li qieset il-kostituzzjoni ta' servitu' legali impost bil-liġi fejn milquta dawn is-servizzi, ingħad dan:

[36] 9 ta' April 2024 751/2016/1

"73.. L-Ewwel Qorti immotivat iċ-ċaħda tat-talba tal-attriċi f'dak li jirrigwarda s-servizzi bil-mod segwenti:

"e) Is-servizzi

Jirrizulta illi fid-data tad-donazzjoni is-sistema ezistenti kienet isservi kemm il-fond terran kif ukoll l-ewwel sular.

Eventwalment giet isservi wkoll it-tieni sular. Min-nota ta` sottomissjonijiet tal-attrici jidher illi l-kontestazzjoni taghha tirrigwarda l-konnessjoni tas-servizzi u l-katusi li jservu t-tielet u r-raba` sular, ghaliex l-attrici tikkontendi illi z-zieda fil-units ser itaqqal il-piz fuq is-servizzi ezistenti.

Il-konvenuti jilqghu ghal dan billi jsostnu li ghandhom dritt jaghmlu uzu mis-servizzi ezistenti, u jikkonfermaw illi s-servizzi ghat-tielet u r-raba` sular ghaddejjin mix-xaft tan-nofs.

Kif kien kostatat mill-perit tekniku, dawn is-servizzi ma kienux fis-sit qabel sar l-izvilupp ta` s-sulari l-godda mill-konvenuti fi zminijiet aktar ricenti.

Inoltre l-perit tekniku sab illi d-dranagg tas-sit li kien zviluppat mill-konvenuti tqabbad mas-sistema tad-dranagg ezistenti li kienet qeghda sservi l-fond tal-attrici. It-tqabbid sar kemm mas-sistema li tinsab ghaddejja mix-xaft intern kif ukoll mas-sistema illi hemm konnessa fuq innaha tal-bitha ta` wara tal-attrici. Il-perit legali tghid illi bil-fatt li llum sservizzi qeghdin iservu hames units residenzjali jikkostitwixxi aggravju ghas-servitu` tal-fond serventi.

Il-Qorti mhijiex tal-istess fehma bhall-perit legali.

Anke jekk jirrizulta ppruvat illi t-tqabbid tal-katusi u tas-servizzi sar mas-sistema diga` ezisteni, mhuwiex ippruvat illi dik is-sistema sofriet xi kollass jew xi danneggjament gravuz.

Anzi kien ippruvat il-maqlub ghaliex jidher illi s-sistema qeghda tiffunzjona tajjeb anke wara li l-hames units residenzjali bdew ikunu abitati.

L-attrici xehdet :-
"Xhud: S`issa ma kellix problema biha imma qabel kelli. Avukat: Qabel meta ?

Xhud: ma niftakarx ezatt meta.

Avukat: Minn meta nfethet l-kawza kellek problemi?
Xhud: S`issa ma kellix."

Il-Qorti mhijiex sodisfatta li sehh dak li ma jridx l-Art 475 tal-Kap 16."

74. ***Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili*** *li għalih għamlet referenza l-Ewwel Qorti jipprovdi "Illi 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."*

75. *Li ma fehmitx l-attriċi hu illi l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet il-jedd tal-konvenut illi jqabbad is-servizzi tal-fondi l-ġodda mas-sistema tas-servizzi ġia eżistenti.*

76. *Għalkemm ma saritx referenza speċifika għalih fis-sentenza appellata, huwa applikabbli għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ* ***Artikolu 104 tal-Kodiċi tal-Pulizija****, artikolu ta' ordni pubbliku, li jipprovdi illi:*

"(2) Is-sid jew id-detentur tal-parti ta' fuq ta' dar għandu jħalli li jsiru, min naħa t'isfel tad-dar sa fuq il-bejt tagħha, il-ventilaturi meħtieġa skond id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 97, u s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku.jew ta' dar qrib.

(3) Is-sid jew id-detentur ta' dar għandu wkoll iħalli illi l-ventilaturi ta' dar qrib jiġu mwaħħlin mal-ħitan tad-dar tiegħu,sabiex dawk il-ventilaturi jista' jkollhom il-għoli illi l-awtorità sanitarja jidhrilha meħtieġ. Il-kanali, eċċ., għandhom jitqiegħdu b'mod illi jkunu tal-anqas xkiel."

77. *Minn tali dispożizzjoni jsegwi li l-liġi stess timponi fuq il-fond sottostanti din ix-xorta ta' servitù legali. (ara.* ***Joseph Attard et. v. Joseph Bonnici et.*** *– Qorti tal-Appell – 26 ta' Ottubru, 2022). Jirriżulta għalhekk illi l-konvenut aġixxa entro l-jeddijiet lilu mogħtija mil-liġi. Huwa biss jekk il-komunkazzjoni l-ġdida toħloq dannu bħal pereżempju żbroff abitwali li jkun meħtieġ l-intervent tal-Qorti. F'dan il-każ ma rriżulta li kien hemm l-ebda problemi konsegwenza ta' din il-komunikazzjoni l-ġdida u għalhekk kienet korretta l-Ewwel Qorti meta ċaħdet it-talbiet tal-attriċi fir-rigward tal-komunikazzjoni l-ġdida tas-servizzi."*

Għalhekk a fejn jirrigwarda d-drenaġġ, u jidher li l-ilment ta' l-attur huma hekk, il-Qorti tara illi l-konvenut vera niżżel xi pajpijiet ġodda fil-bitħa interna, pero' tqis li dan kien fl-ambitu legali tiegħu kif ingħad. Aktar u aktar meta almenu f'dan ir-rigward kien kawt u attent li jgħaddi l-komunikazzjoni tad-drenaġġ taħt l-art ta' l-iżvilupp u saħansitra għamel sistema ġdida biex jikkomunika mas-sistema tad-drenaġġ tal-gvern.

Konsegwentement sa fejn l-ilment ta' l-attur jolqot dawn is-servizzi (drenaġġ) l-Qorti tqis li t-talba tiegħu ma tistax tiġi milqugħa.

<u>Deċide:</u>

Premess dana kollu, u biex il-Qorti tirrikapitola, ssib illi kull fejn il-konvenut fetaħ jew żied kwalunkwe apertura, ta' liema natura hi, jew għal ġol-bitħa ta' l-attur, interna jew ta' wara, wkoll fuq il-parapett ta' l-attur, li tinvadi l-

arja vertikali tiegħu, din saret bi ksur tal-liġi inkwantu taggrava u/jew iżżid is-servitu'. Dan japplika wkoll għal kull ma hemm imwaħħal jew installat fil-bitħa interna ta' l-attur fil-qafas ta' dak li ingħad[37].

Per konsegwenza qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut għajr is-sitt u t-tmien waħda (drenaġġ);

Tilqa' wħud mit-talbiet attriċi kif se jingħad billi:

1) **Tiddikjara li l-intimat konvenut David Cachia m'għandu ebda dritt joħloq servitujiet ġodda jew itaqqal b'aktar piż is-servitujiet ġia' eżistenti fuq il-proprjeta' ta' l-attur;**

2) **Tiddikjara li x-xogħlijiet intiżi u magħmula mill-konvenut David Cachia fil-proprjeta' tiegħu, <u>fil-limiti ta' dak hawn deċiż</u>, jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' tiegħu u għaldaqstant huma illegali u abbużivi;**

3) **Konsegwentement qiegħda tordna li l-konvenut intimat David Cachia sabiex fiż-żmien perentorji u ta' <u>tlett xhur millum, taħt is-superviżjoni u</u>**

[37] Flushing u water heater.

d-direzzjoni unika u biss tal-perit Godwin Abela jneħħi, u jiddemolixxi l-kostruzzjonijiet u żvilupp li għamel fuq l-arja tal-fond tiegħu sa fejn jolqot is-servitujiet aggravati u/jew miżjuda kif hawn deċiż;

4) **Fin-nuqqas tawtorizża lill-attur li jagħmel tali xogħlijiet rimedjali huwa stess dejjem taħt is-superviżjoni u direzzjoni unika tal-perit imsemmi.**

5) **Għal raġunijiet hawn fuq imsemmija, tiċħad it-tieni talba marbuta ma' l-*aerial* u tankijiet ta' l-ilma, ukoll it-tielet talba marbuta mas-sistema tad-drenaġġ .**

L-ispejjeż ta' din l-istanza inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni huma kollha a karigu tal-konvenut intimat David Cachia.

Onor. Miriam Hayman
Imħallef

Rita Falzon
Dep.Reġ