MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 830/1995/1

Col. Gustav Caruana,
u b'digriet moghti fl-udjenza tat-13 ta' Gunju 2005, Carol Demajo Albanese giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza flok missierha Gustav Caruana li miet fit-23 ta' Marzu 2005

v.

Rose Gonzi u zewgha Joseph Gonzi

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. B’citazzjoni pprezentata fit-23 ta’ Gunju 1995 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, l-attur Gustav Caruana ippremetta li huwa l-proprjetarju tal-fondi bin-numri 1 u 2, Creche Street, Tas-Sliema, u li l-konvenuti, Rose Gonzi u zewgha Joseph Gonzi, kienu qeghdin jergghu jibnu mill-gdid il-fond 199, Tower Road, Sliema u li f’din il-kostruzzjoni huma bnew kamra illegali fil-bitha interna li tnaqqas is-servitu` li jgawdi l-attur u li hija wkoll vicina wisq, kif ukoll bnew galleriji b’mod li qed jippruvaw joholqu servitu`, u ghalhekk l-attur talab lil dik il-Qorti:
1. Tiddikjara l-kostruzzjoni li ghamlu l-konvenuti fil-bitha ta’ wara konsistenti f’bini ta’ kamra u galleriji huma xoghol illegali ai termini ta’ l-Artikolu 424 tal-Kodici Civili;

2. Tikkundanna lill-konvenuti li jwaqqghu din il-kamra tul is-sulari kollha u l-gallariji kollha u dan fi zmien qasir u perenterju li jigi lilhom prefiss.

2. Il-konvenuti kkontestaw il-kawza b’zewg eccezzjonijiet:
1. Illi huma zammew distanzi legali minn dik li l-attur isejjah tieqa;

2. Illi l-gallerija hija biss sostituzzjoni tat-twieqi pre-ezistenti li jaghtu fuq il-proprjeta` tal-konvenuti.

3. L-ewwel Qorti nnominat lill-Arkitett u Inginier Civili Rene` Buttigieg biex jirrelata dwar il-punti teknici involuti fil-kawza, u tatu l-fakoltajiet soliti, inkluzi dawk li jisma’ ix-xiehda bil-gurament. Il-kontendenti ressqu l-provi kollha taghhom u dan il-Perit halef ir-relazzjoni tieghu fis-seduta tat-23 ta’ Gunju 1998. In segwitu, l-kontendenti ressqu l-osservazzjonijiet taghhom bil-miktub u in oltre l-istess perit tekniku gie msejjah biex jixhed biex jaghti l-kjarifiki kollha necessarji dwar ir-rapport tieghu.

4. Il-Prim Awla tal-Qorti Civili, b’sentenza moghtija fil-15 ta’ Lulju 2002, cahdet it-talbiet kollha ta’ l-attur u laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti – bl-ispejjez kontra l-attur, wara li kkonsidrat hekk:
“Jirrizulta li l-fond 199, Tower Road, Sliema, kien proprjeta` tal-konvenuti. Dan il-fond issa gie demolit u minfloku l-konvenuti bnew blokk ta' appartamenti. L-attur

hu proprjetarju tal-fondi 1 u 2, Creche Street, Sliema. L-imsemmi blokk ta' appartamenti tal-konvenuti minn wara u cioe` fejn hemm il-bitha imiss mal-bitha tal-imsemmija fondi tal-attur;

“L-attur jippretendi li l-fond proprjeta` tieghu kien u ghadu jgawdi servitu` attiva ta' prospett fuq il-bitha interna, illum, tal-blokk ta' appartamenti tal-konvenuti. L-attur qed jallega li fir-rikostruzzjoni l-konvenuti fil-bitha interna l-ewwel bnew kamra illegali li tnaqqas is-servitu` li jgawdi l-attur u li hija wkoll vicina wisq. Fit-tieni lok skond l-attur il-konvenuti bnew gallariji b'mod li qed jipprovaw joholqu servitu` gdida ghar-rigward tal-fondi tieghu. Ghalhekk l-attur talab li jigi dikjarat li l-kostruzzjoni li ghamlu l-konvenuti fil-bitha ta' wara konsistenti fil-bini ta' kamra u l-gallariji huwa kollu xoghol illegali ai termini tal-artikolu 424 tal-Kodici Civili Kapitolu 16 u konsegwentement li l-konvenuti jigu kundannati jwaqqghu din il-kamra tul is-sulari kollha u l-gallariji kollha;

“Il-konvenuti da parti taghhom qed jeccepixxu illi huma zammew id-distanzi legali minn dik li l-attur isejjah tieqa u illi l-gallarija hija biss sostituzzjoni ta' twieqi pre-ezistenti, li jinfethu fuq proprjeta` tal-esponenti;

“F'din il-kawza gie nominat Perit Tekniku li ppresenta l-rapport tieghu fil-kors tas-seduta tat-23 ta' Gunju 1998;

“L-abbli perit tekniku ghamel diversi konstatazzjonijiet u wasal ghal diversi konkluzjonijiet. Il-perti tekniku kkonstata li wahda mit-twieqi in kwestjoni fil-fond tal-attur ghandha inferjata tal-hadid u din l-inferjata hija fissa u ma tinfetahx. It-tieqa l-ohra fl-istess fond tal-attur u li hija deskritta bhala "t-tieqa l-kbira" ilha zmien twil ma tinfetah u in effett din it-tieqa hi fl-gholi hafna u tinhtieg sellum biex tasal ghaliha. Din it-tieqa mhux qieghda sitwata f'kamra abitabbli izda tinsab fit-tromba tat-tarag intern tal-fond tal-attur. Il-perit tekniku indika li dawn it-twieqi ma jgawdux servitu` ta' prospett ghar-rigward tal-fond tal-konvenut. Il-Qorti tirrileva li in effett ma jistax jinghad li jirrizulta sufficjentement pruvat illi is-servitu` in kwestjoni hi wahda ta' prospett u jista jukun ghalhekk li din is-servitu` hi biss

wahda ta' dawl u arja. Inoltre l-perit tekniku kkonkluda li l-imsemmija tieqa bl-inferrjata tal-hadid fil-fond tal-attur ghadha tgawdi l-istess tul ta' spazju miftuh, quddiemha, bhalma kellha qabel. It-tieqa l-kbira l-ohra ghandha spazju miftuh quddiemha ukoll pero` x'aktarx li dan l-ispazju issa gie xi ftit ridott. Il-perit tekniku ukoll ikkonkluda li mil-lat sanitarju, skond il-ligi, l-bitha kif giet rikostruita mill-konvenuti fil-fond taghhom hi adegwata ghall-bzonnijiet tat-twieqi fil-kmamar tat-tarag tal-fond tal-attur. Inoltre mil-lat strutturali u tar-regolamenti sanitarji, il-bitha tal-fond tal-konvenuti hi adegwata ghar-rigward tat-twieqi fil-kmamar tat-tarag tal-fondi tal-attur;

“Il-perit tekniku ukoll irrileva li fil-bini tal-konvenuti li twaqqa’ kien hemm bieb u tieqa fil-pjan terran u zewg twieqi fl-ewwel sular li kienu jharsu fuq il-bitha ta' wara. Il-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenuti kien dobblu, bil-wicc estern tieghu, f'linja mal-genb tat-tieqa l-kbira tal-attur. Fil-bini l-gdid tal-konvenuti fil-parti ta' wara, fronteggjanti l-bitha, l-konvenuti ma zammewx mal-linja antika tal-hajt. Fil-parti adjacenti ghall-fond tal-attur, il-hajt ta' wara gie rtirat 'il gewwa mill-wicc estern tal-hajt li kien hemm qabel, u f'din il-wisa' saru il-gallariji;

“Dawn il-gallariji jew verandi qeghdin bejn il-hajt divizorju tal-appogg u kamrin. L-ilment tal-attur li l-bini gdid tal-konvenuti huwa aktar fil-fond minn kif kien qabel mhux ghal kollox fondat peress li hu minnu li in parti fejn inbniet il-kamra fil-bitha, din inoltrat ruhha aktar 'il gewwa gol-bitha pero' l-bqija l-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenuti nbena lura biex halla wisa' ta' bitha akbar milli kien hemm qabel. Il-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenuti in parti gie rikostruwit aktar 'il barra u in parti aktar 'il gewwa;

“Il-Qorti esaminat bir-reqqa dan ir-rapport tal-perit tekniku u taqbel mal-konstatazzjonijiet u mal-konkluzjonijiet fuq indikati. Il-Qorti qed tghamel taghha dawn il-konstatazzjonijiet u konkluzjonijiet;

“L-attur jispecifika li s-servitu` li qed jippretendi li jgawdi fil-konfront tal-fond tal-konvenuti hi wahda attiva ta' sovraposizzjoni. F'dan ir-rigward l-attur ghamel referenza

ghal kuntratt pubbliku tal-25 ta' Gunju 1916 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb (vide fol. 85 u 86). L-attur jippretendi li din is-servitu` giet modifikata peress li l-bitha issa hi izghar u peress ukoll li nbnew il-galleriji jew verandi b'mod li qeghdin vicin wisq il-proprjeta` ta’ l-attur. Inoltre dawn iharsu direttament fuq il-proprjeta` tieghu. F'dan ir-rigward ghandu jinghad li ma jirrizultax li issa l-bitha tal-fond tal-konvenuti ckienet ghar-rigward ta' kif kienet qabel, anzi jidher li issa l-bitha kibret. Barra minn hekk jidher li l-konvenuti meta bnew mill-gdid il-bitha zammew id-distanzi kollha kif tirrikjedi l-ligi. Jirrizulta ukoll li il-galleriji jissostitwixxu twieqi li kien hemm fil-bini l-antik tal-konvenuti;

“L-attur inoltre jissottometti li f'kaz li s-servitu` in kwistjoni tigi konsidrata biss bhala servitu` ta' "luminum" xorta wahda ma jistax isir bini b'mod li jghalaq it-twieqi. F'dan ir-rigward ghandu biss jigi rilevat li ma jirrzulta xejn irregolari ghar-rigward tal-mod kif il-bitha fil-fond tal-konvenuti regghet giet rikostruwita. Jirrizulta ghalhekk li l-attur baqa jgawdi d-dawl u l-arja kif kien qabel;

“In vista ta' dan kollu ma jistax jinghad li jirrizulta li kien hemm xi menomazzjoni jew modifikazzjoni ghar-rigward tas-servitu` li jgawdi l-attur. Lanqas ma jirrizulta li sar xi haga irregolari da parti tal-konvenuti, fir-rikostruzzjoni taghhom, li jista b'xi mod ifixkel f'din it-tgawdija. Ma jirrizulta li l-konvenuti ghamlu xejn biex inaqqsu minn din it-tgawdija. Ma jirrizultax li l-konvenuti ghamlu xi bini illegali jew irregolari meta giet rikostruwita l-bitha tal-fond taghhom. Ma jirrizulta li sar xejn kontra l-provedimenti tal-artikolu 424 tal-Kodici Civili. Ghalhekk it-talbiet attrici ma jistghu qatt jigu akkolti;

“Ghal dawn il-motivi kollha:

“Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ghalhekk tillibera l-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju u billi fit-tieni lok billi tichad it-talbiet kollha attrici;

“L-ispejjez kollha kontra l-attur.”

III. L-APPELL

5. L-attur hassu aggravat minn din is-sentenza u ghaldaqstant intavola appell minnha quddiem din il-Qorti permezz ta' rikors ipprezentat fid-29 ta' Lulju 2002. L-attur indika zewg aggravji u cioe` li l-ewwel Qorti bazikament ma ddecidietx korrettement il-punt legali in materja ghaliex ma rrikonoxxietx is-servitu`, li kif indikat kjarament fil-kuntratt esebit, kienet servitu` *ne luminibus officiatur*. Bit-tieni gravam tieghu, l-appellant sostanzjalment qieghed jirrileva li l-ewwel Qorti ghamlet analizi skorretta anke tal-fatti tal-kawza ghaliex il-bitha quddiem it-twieqi, bhala fatt, ckienet, u mhux kif qalet l-ewwel Qorti, li din kibret, u li inoltre issa terzi persuni ghandhom id-dritt iharsu fil-proprjeta` tieghu mit-twieqi ta' l-attur u dana tramite il-gallariji mibnija mill-konvenuti. Ghalhekk l-appellant talab li din il-Qorti joghogobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti.

6. Il-konvenuti appellati kkontestaw dan l-appell b'risposta dettaljata pprezentata fit-13 ta' Awissu 2002. Hemmhekk huma sostnew li s-sentenza appellata kienet gusta u ghalhekk timmerita konferma. Huma talbu li l-appell jigi michud u inoltre sostnew li l-appell kien wiehed frivolu u vessatorju u ghalhekk talbu li l-attur jigi kkundannat ihallas spejjez doppji.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. Il-konnvenuti huma l-proprjetarji tal-fond numru 199, Tower Road Tas-Sliema, filwaqt li l-attur hu l-proprjetarju tal-fondi bin-numru 1 u 2 Creche Street f'Tas-Sliema wkoll. L-ewwel fond jigifieri 199, Tower Road Sliema ghandu bitha li tmiss mal-proprjeta` ta' l-attur b'tali mod li l-attur ghandu t-twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-konvenuti. Ir-ritratt AV4 a fol. 199 tal-process juri tajjeb dawn it-twieqi ta' l-attur. Ghalhekk ma jistax ikun hemm dubju li t-twieqi ta' l-attur igawdu minn servitu` fuq il-bitha tal-konvenuti.

8. Din il-bitha tal-konvenuti tidher fir-ritratt esebit a fol. 281 tal-process fejn jidhru wkoll it-twieqi ta' l-attur li jinsabu fuq il-hajt divizorju tan-naha tal-lemin. L-istess ritratt juri l-fond 199, Tower Road meta dan kien qed jigi demolit mill-konvenuti. Minfloku, l-konvenuti bnew blokk konsistenti f'garages, hanut u numru ta' appartamenti. Fuq in-naha ta' wara tal-fond tal-konvenuti, inbnew gallariji f'kull sular u tali gallariji jaghtu ghal fuq l-imsemmija bitha tal-konvenuti stess. Qabel ma twaqqa' il-fond originali, il-konvenuti kellhom xi twieqi li kienu jaghtu ghal fuq l-istess bitha taghhom. Issa dawn it-twieqi inbiddlu f'gallariji, li pero` jirrizulta li nbnew aktar 'il gewwa mill-hajt originali li kien hemm qabel. Dok AV2 a fol. 197 tal-process juri tajjeb fejn kien dan il-hajt originali tal-konvenuti u juri precizament fejn dan il-hajt kien jingalja mal-hajt ta' l-attur. Dan ir-ritratt juri wkoll il-morsalli tal-hajt dobblu originali tad-dar tal-konvenuti. Dan il-hajt l-antik tal-konvenuti kien mibni bil-wicc estern tieghu imiss preciz mal-genb, jew il-koxxa, tat-tieqa l-kbira ta' l-attur. Il-gallarija fl-ewwel sular, li nbniet mill-konvenuti, tasal sal-linja tal-genb ta' din it-tieqa ta' l-attur, u cioe` sal-<u>wicc estern</u> tal-hajt antik li kien hemm, filwaqt li fis-sulari superjuri l-ohra mibnija mill-konvenuti, il-gallariji jisporgu sal-<u>wicc intern</u> ta' l-istess hajt antik.

9. Bl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant qieghed jilmenta li l-ewwel Qorti, fil-konsiderazzjonijiet taghha, ghaddiet mill-ewwel ghall-ezami tal-provi, minghajr ma ezaminat fil-fond il-kwistjoni legali involuta fil-kaz. L-appellant qieghed isostni li l-linja mehuda mill-ewwel Qorti kienet wahda bazata fuq fatt biss, u li hija waslet ghad-decizjoni taghha aktar fuq bazi ta' ekwita` milli fuq bazi ta' dritt. Minhabba f'hekk, l-ewwel Qorti naqset, dejjem skond l-appellant, li tirrikonoxxi li s-servitu` tat-twieqi li jgawdi l-attur fuq il-bitha tal-konvenuti, kif jirrizulta kjarament fil-kuntratti relattivi esebiti, kienet ezattament is-servitu` *ne luminibus officiatur*. L-appellant issottometta li l-ewwel Qorti qatt ma setghet tiddeciedi dan il-kaz sewwa jekk qabel xejn ma tiddefinixxiex ezattament x'tip ta' servitu` kien hemm veljanti. L-appellant jikkontesta s-sentenza appellata li kkonkludiet "li in effetti ma jistax jinghad li rrizulta sufficjentement provat illi s-servitu` in kwistjoni hija wahda

ta’ prospett u jista’ jkun ghalhekk li din is-servitu` hi biss wahda ta’ dawl u arja”. L-appellant sostna in oltre hekk:
“L-esponenti umilment jissottometti li huwa pprova sew n-natura tas-servitu` tieghu sija permezz tal-kuntratt pubbliku sija wkoll in via tal-fatt li l-istat ta’ l-affarijiet ilhom hemm ’l fuq minn mitt sena ezistenti u ghalhekk anki se mai bil-preskrizzjoni dan id-dritt gie akkwistat. Fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet prezentata mill-esponenti gie indikat b’mod car li l-linja mehuda mill-ligi nostrali kuntrarjament ghal-ligijiet ohra hija li ma tippermettix li jinfethu twieqi fil-fondi komuni. Il-fatt biss li gie permess li dawn jinferhu u l-fatt li dawn gew indikati fil-kuntratt pubbliku bhala sevitu` attiva ta’ sovrapposizzjoni u t-trapass taz-zmien kien aktar milli bizzejjed sabiex jindika li s-servitu` kienet wahda *servitus ne luminibus officiatur*.”

11. Ma hemm l-ebda dubju, kif diga` inghad, li l-fond ta’ l-attur igawdi servitu` ta’ twieqi fuq il-bitha tal-konvenuti. It-twieqi jidhru li ilhom zmien sew li inbnew u evidentement si tratta ta’ servitu` apparenti.

12. L-appellant qieghed isostni li s-servitu` tat-twieqi hija wahda ta’ *servitus ne luminibus officiatur*. L-appellant jghid li dan jirrizulta kjarament mill-kuntratt pubbliku esebit minnu li li huwa datat 5 ta’ Jannar 1916 fl-atti tan-nutar Francesco Schembri Zarb, u li kopja ta’ l-istess kuntratt tinsab esebita a fol. 14 *et sequitur* tal-process. Bis-sahha ta’ dan il-kuntratt, diversi fondi, inkluz il-fond 200, Triq it-Torri, Tas-Sliema u l-fondi 1 u 2, fi Creche Street, Tas-Sliema wkoll kienu trasferiti b’titolu ta’ vendita lil certu GeoBattista Borda minghand certu Giuseppe Azzopardi u martu. Din il-Qorti ezaminat akkuratament dan il-kuntratt u sabet li minnu johrog car li l-fondi fi Creche Street, Tas-Sliema jgawdu servitu` tat-twieqi fuq il-bitha tal-fond 199, Triq it-Torri, Tas-Sliema. Dana jirrizulta l-aktar minn fol. 63, fol. 86 u fol. 90 tal-process. Madanakollu, l-istess kuntratt <u>jonqos li jispecifika ezattament x’tip ta’ servitu` kienu jgawdu dawn it-twieqi fuq il-fond tal-konvenuti</u>. A fol. 64 u 65 tal-process jinghad, per ezempju hekk:
“A destra esso corridojo ammette consecutivamente in una stanza, in un’altra con bagno, in un gabinetto da cesso, ed una cucina, delle quali comodita` ciascuna ha

una finestra verso il cortile del fondo in strada It torri numero 199."

A fol. 86 tal-process il-kuntratt, *inter alia* jghid hekk:
"Il secondo cortile e` soggetto alla servitu` di quattro finestre poste sul fondo in Creche Street numero 2."

13. Din il-Qorti, wara li qieset sewwa s-sottomissjonijiet kollha li saru mill-kontendenti fuq dan il-punt, u dan fl-isfond tal-provi kollha li jinsabu akkwiziti fil-process, tikkonsidra illi fil-konsiderazzjonijiet taghha l-ewwel Qorti tat stampa cara tat-tip ta' servitu` li jgawdu it-twieqi li l-attur ghandu fil-fond tieghu u li jaghtu fuq il-bitha proprjeta` tal-konvenuti. Irid jigi enfasizzat hawn li din il-bitha ma hijiex "fond komuni" kif donnu qieghed jallega l-attur fl-aggravju tieghu aktar qabel citat. L-ewwel Qorti ikkondividiet dak li jinghad fir-rapport maghmul mill-Perit tekniku l-AIC Buttigieg fejn huwa kkonkluda li dawn it-twieqi ma jgawdux servitu` ta' prospett ghar-rigward tal-fond tal-konvenuti. L-ewwel Qorti fil-fatt irrilevat li ma jistax jinghad li rrizulta sufficjentement provat li s-servitu` in kwistjoni kienet wahda ta' prospett u kien ghalhekk u li hija qalet li jista' jkun li din is-servitu` kienet biss wahda ta' dawl u arja.

14. Il-*Pacifici Manzoni*, dwar il-kuncett tas-servitu` ta' prospett, josserva li "*per prospetto preso il termine in senso generale, sintende un' apertura o finestra, senza o con invetriata mobile, mediante la quale aria puo` penetrare nell'ambiente a cui serve, e una persona puo` affaciarsi e guardare nei sotto posti luoghi" (Istituzioni vol III p .112)*.

15. Fil-kaz odjern, jirrizulta li t-twieqi li ghamel referenza ghalihom l-attur fix-xhieda tieghu, fil-fatt ilhom ma jinfethu, u skond l-istess attur, biex jiftah tieqa minnhom, dik li fir-rapport tal-perit tekniku tissejjah it-tieqa l-kbira, irid jitla' fuq sellum. Din it-tieqa taghti ghal fuq it-tarag ta' l-attur u in effetti qeghdha fl-gholi hafna. It-tieqa l-ohra, cioe` dik mibnija bhala arkata, ghandha inferjata tal-hadid li hija fissa u ma tinfetahx, izda t-tieqa ta' l-injam stess tista' tinfetah 'il gewwa fiz-zewg tebqiet tan-nofs. L-inferjata tal-

hadid evidentement timpedixxi li persuna tixref rasha ’l barra mit-tieqa. Dana kollu gie kkonstatat fir-rapport tal-perit tekniku (ara fol. 177) u ghaldaqstant ma jidhirx li dawn it-twieqi gew maghmula b’tali mod li l-attur jista’ facilment joqghod jittawwal minnhom ghal gol-bitha sottoposta tal-konvenuti. Kienet ghalhekk korretta l-ewwel Qorti meta sabet li hawnhekk *non si tratta* ta’ servitu` ta’ prospett izda biss servitu` ta’ dawl u arja.

16. Fl-aggravju tieghu l-appellant qieghed jenfasizza li t-twieqi tieghu igawdu servitu` *ne luminibus officiatur*. Fil-kawza fl-ismijiet Josephine Darmanin v. Joseph Camilleri deciza mill-Qorti Civili Prim Awla fit-3 ta’ Gunju 2004, dik il-Qorti ddistingwiet hekk bejn is-servitu` *luminum* u s-servitu` riklamat mill-attur odjern cioe` *ne luminibus officiatur*:
“Illi jidher li s-servitu` li l-attrici qeghdha tippretendi favoriha hija dik maghrufa fid-dritt bhala *servitus luminum* li biha sid tal-fond dominanti jinghata l-jedd li jhalli tieqa miftuha fil-hajt li jaqsam gidu minn dak ta’ hdejh biex b’hekk ikun jista’ jiehdu d-dawl ghal gol-post tieghu. Tali servitu` hija differenti mis-servitu` *ne luminibus officiatur* li bis-sahha taghha, sid tal-fond serventi jinzamm milli jtella’ bini jew kostruzzjoni fil-gid tieghu li bih jista’ jnaqqas l-mghodija tad-dawl ghal gol-fond dominanti. Din is-servitu` hija meqjusa bhala wahda ta’ grad ghola mis-servitu` *luminum*, fis-sens li biha sid ta’ fond serventi jinzamm milli jtella’ bini fil-gid tieghu stess li bis-sahha tieghu jista’ b’xi mod inaqqas id-dhul tad-dawl fil-fond dominanti. Huwa mghallem u accettat ukoll li filwaqt li fil-kas tas-servitu` *luminum* illi jekk tas-sid tal-fond dominanti huwa estiz ghall-fond ta’ hdejh biss, fil-kaz ta’ servitu` *ne luminibus officiatur* tali jedd jestendi wkoll ghal kull bini iehor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-kaz tas-servitu` *luminum*, huwa moghti lis-sid tal-fond servjenti li jtella’ bini fil-gid tieghu, imbasta jhalli wisa’ bizzejjed biex il-fond dominanti jkun jista’ jibqa’ jiehu d-dawl.”

17. Din il-Qorti jidhrilha li a bazi tal-provi prodotti, is-servitu` *ne luminibus officiatur* allegata mill-attur ma rrizultatx sodisfacentement. Huwa risaput in tema ta’ servitu`, illi meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni ta’

servitu`, wiehed ikun irid japplika d-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 476 tal-Kodici Civili li tghid hekk:
“Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu mehtieg, billi jittiehdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita s-servitu` u l-uzu konvenjenti ta’ dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi.”

Applikata din id-disposizzjoni ghall-kaz odjern, din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti kienet korretta meta hija kkonkludiet li t-tip ta’ servitu` li jgawdu t-twieqi ta’ l-attur fuq il-bitha tal-konvenuti kienet precizament *servitus luminum*. Konsegwentement l-ewwel aggravju ta’ l-appellant ma jistax jintlaqa’.

18. Skartat l-ewwel aggravju ta’ l-appellant, imiss issa li jigi investigat it-tieni aggravju tieghu li bih qieghed isostni li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament u analizi skorretta tal-fatti kif jemergu mill-provi. L-appellant jistqarr li:
“Kontrarjament ghal dak li gie konstatat bhala fatt irid jinghad li l-bitha quddiem it-twieqi ta’ l-esponenti ckienet u mhux kif qalet il-Qorti kibret. Mhux biss, ukoll kuntrarjament ghal dak li qalet l-imsemmija Qorti t-twieqi gew li bil-gallariji tal-konvenuti terzi persuni ghandhom issa d-dritt iharsu fil-proprjeta` ta’ l-esponenti”.

19. Jidher car li l-appellant, b’dan l-aggravju tieghu, qieghed jikkontesta l-apprezzament tekniku li ghamel il-perit tekniku AIC Buttigieg, fejn a fol. 183 dan jghid hekk:
“Dwar kif gie rikostruwit il-hajt ta’ wara tal-fond tal-konvenuti, il-pretensjoni attrici mhix ibbazata, (fis-sens li dan imbena xi 20 pied aktar ’l barra minn kif kien, u cioe` li b’daqshekk il-fond tal-bitha gie mnaqqas), billi il-hajt il-gdid imbena in parti 3 piedi ’l barra pero` in parti 3’8” aktar ’il gewwa minn kif kien qabel.”

Bara minn hekk, fl-istess rapport, jinghad a fol. 184:
“….. mil-lat sanitarju, kif rifless fil-Kapitli 10 u 23 tal-Ligijiet tal-Pulizija u interpretat fl-approvazzjoni tal-pjanti ta’ zvilupp mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, il-bitha li thalliet mill-konvenuti fir-rikostruzzjoni tal-fond taghhom hija adegwata

ghall-bzonnijiet tat-twieqi fil-kmamar tat-tarag tal-fond ta' l-attur."

20. Din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi nonostante li l-bitha in kwistjoni kienet iccekknet f'certu postijiet, pero` f'postijiet ohra hija twessghet bil-bini kif rikostruwit tal-konvenuti b'mod li l-istess bitha ghad ghandha approssivament l-istess kobor li kellha qabel ma mbena l-blokk ta' appartamenti mill-konvenuti. Dak li qeghdha tghid il-Qorti jidher ukoll mir-ritratti pprezentati bhala Dokumenti AV1, AV2, AV 3 u AV 4 a pagna 196 *et sequitur* tal-process kif ukoll mid-dokument B1 a fol. 281 tal-process.

21. Madanakollu, din il-Qorti jidhrilha li <u>parti</u> minn dana t-tieni aggravju ta' l-attur jidher li huwa gustifikat. Infatti, harsa lejn ir-ritratt dokument AV1 a fol. 196 tal-process, mill-ewwel tindika li, kif gew kostruwiti l-galleriji, specjalment il-gallerija li tigi preciz taht it-tieqa l-kbira ta' l-attur, ma giex osservat id-dispost ta' l-Artikolu 443(2) tal-Kap. 12. Anke minn dan ir-ritratt stess jidher car li persuna li tkun f'din il-gallerija facilment tista' tittawwal direttament ghal got-tieqa l-kbira ta' l-attur.

22. Il-perit tekniku l-AIC Buttigieg, fir-relazzjoni tieghu, ezattament a fol. 187 tal-process, kien accenna ghal din il-problema hekk:
"Illi f'kaz li s-sitwazzjoni tal-galleriji fil-vicinanza tat-tieqa l-kbira fil-fond ta' l-attur tigi kkunsidrata bhala mhix favorevoli ghall-interessi ta' l-attur, l-esponent jidhirlu li dil-problema tista' tigi sorvolata billi l-konvenuti jibnu pilastru ma' l-appogg mal-fond ta' l-attur, mill-art tal-pjan terran 'l fuq, b'mod li dan il-pilastru jimbena f'kull gallarija."

Jirrizulta li waqt li l-istess perit tekniku kien qieghed jigi eskuss fis-seduta tal-24 ta' Gunju 1999, huwa *inter alia* xehed hekk a fol. 262 tal-process:
"…..qabel kien hemm hajt dobblu li kien jasal sal-bitha u li f'dan il-hajt kien hemm tieqa, mill-fond tal-konvenuti li jhares ghal fuq il-bitha. Dan il-hajt tnehha u l-hajt inbena xi ftit aktar lura, pero` saret gallarija mill-hajt sa fejn kien jasal il-hajt precedenti. Skond il-ligi jrid ikun hemm zewg

piedi u nofs mill-fond l-iehor ta' l-attur u ghalhekk jiena ssuggerejt fir-relazzjoni tieghi li jinbena hajt zewg piedi u nofs mill-proprjeta` ta' l-attur."

23. Dan is-suggeriment tal-perit tekniku ma jidhirx li intlaqa' tajjeb mill-atturi (ara fol. 231) pero`, il-konvenuti deheru li kienu lesti li jattwawh. Infatti a fol. 243 tal-process huma jghidu hekk:
"Il-perit tekniku fir-rapport ghamel suggerimenti ta' natura teknika li jistghu jkunu ta' soluzzjoni bla dubju wisq aktar ragjonevoli mit-talba ta' l-attur."

24. Din il-Qorti jidhrilha li s-suggeriment prattiku rakkomandat mill-perit tekniku joffri soluzzjoni legali korretta dwar kif ir-rispettivi drittijiet tal-kontendenti jistghu jigu konciljati. Ghalkemm l-istess suggeriment jista' jigi konsidrat li ma jaqax strettament fit-termini precizi tat-tieni talba ta' l-attur, madanakollu din il-Qorti ma tarax raguni valida ghaliex m'ghandhiex tadoperah fl-odjerna sentenza ladarba l-istess suggeriment joffri soluzzjoni gusta u adegwata ghall-aggravju senjalat mill-appellant u fl-istess hin il-konvenuti urew li kienu disposti li jaccettawh. Ghalhekk, il-Qorti sejra taghti l-provvediment infraskritt li bih il-konvenuti sejrin jigu kkundannati li jtellghu dan il-hajt/pilastru suggerit mill-perit AIC Buttigieg, liema hajt ghandu jkun tal-wisa' ta' sebgha u sittin centimetru (zewg piedi u nofs) ma' l-appogg tal-fond ta' l-attur u b'mod li dan il-hajt/pilastru jinbena f'kull gallarija ta' l-erba' appartamenti murija bin-numru 1 sa numru 4 fuq il-pjanta dokument RG1 a fol. 203 tal-process. Evidentement l-ispejjez kollha necessarji ghal dan il-bini ta' dan il-hajt ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

25. Ghal dawn il-motivi, u fis-sens premess, tilqa' in parte l-appell ta' l-attur u ghalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn cahdet it-talbiet attrici in kwantu dawn jikkoncernaw il-bini tal-kamra, izda tirrevokaha fejn laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu jirrigwardjaw id-distanzi legali konnessi mal-gallariji mibnija mill-konvenuti. U billi hemm lok li l-konvenuti jigu kkundannati li jottemperaw ruhhom ma' l-istess distanzi legali, tikkundannahom biex fi zmien tlett

xhur mil-lum jibnu l-hajt/pilastru kif imsemmi fil-paragrafi precedenti a spejjez taghhom u dan taht is-sorveljanza ta' l-AIC Rene` Buttigieg li qed jigi nominat, ukoll a spejjez taghhom, ghal dan l-iskop.

L-ispejjez l-ohra kollha tal-kawza inkluzi dawk tal-prim istanza jithallsu kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mill-attur u kwantu ghar-rimanenti terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------