MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 335/2008

Alfred I.D. 876646(M) u Joyce I.D. 724149(M) konjugi Mizzi, Leslie Gladwish I.D. 669141(M)

kontra

Warren Attard

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-4 ta` April 2008 li jaqra hekk –

1. Illi l-esponenti Mizzi huma sidien ta` terran "Melclaier", Triq Qrejten, Pieta` filwaqt illi r-rikorrenti Gladwish huwa sid tal-maisonette "Nashville", Triq Qrejten, Pieta` illi huwa sovrapost ghall-maisonette tar-rikorrenti Mizzi u sottopost ghall-maisonette iehor.

2. Illi l-maisonettes tar-rikorrenti huma sottoposti ghal maisonette illi kien ta` Darren Frendo liema maisonette nbiegh lill-konvenut Warren Attard.

3. Illi l-maisonette sovrapost ghall-maisonettes tar-rikorrenti nxtara mill-konvenut Warren Attard u li dan il-maisonette gie zviluppat fuqu appartamenti godda ohra u penthouse liema zvilupp igib iz-zieda ta` zewg postijiet ohra sovraposti ghall-fond ta` l-esponenti.

4. Illi qabel beda l-izvilupp gdid fuq dawn l-appartamenti, ir-rikorrenti kienu kellmu lill-konvenut u wissewh sabiex waqt l-izvilupp il-konvenut jara illi ma jikkreax servitujiet jew pizijiet godda fuq il-proprjeta` taghhom.

5. Illi minkejja dan, il-konvenut matul il-bini ta` dawn l-appartamenti godda kabbar it-twieqi ezistenti tal-maisonette illi originarjament kien sovraposti ghall-maisonettes tar-rikorrenti filwaqt illi fetah twieqi u aperturi godda fl-appartamenti li bena.

6. Illi dawn l-aperturi jew twieqi godda nfethu fuq l-arja tar-rikorrenti fosthom fuq it-terrazzin gawdut mir-rikorrenti Gladwish kif ukoll fil-bitha tar-rikorrenti Mizzi.

7. Illi l-arja tal-bitha u tat-terrazin tar-rikorrenti hija proprjeta` taghhom u ghaldaqstant il-konvenut fetah dawn l-aperturi godda minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u b`mod abbuziv u llegali.

8. Illi r-rikorrenti Mizzi qed ibatu minn pizijiet godda stante illi nfethu ghaxart itwieqi godda li jaghtu fl-arja tal-bitha.

9. Illi r-rikorrenti Gladwish qed ibati minn servitudijiet godda stante illi nfethu ghaxart itwieqi godda li jaghtu fl-arja tal-bitha.

10. Illi r-rikorrenti kienu xtraw ir-residenzi taghhom bl-arja tal-btiehi u t-terrazzini taghhom kif juru l-kuntratti ta` xiri mmarkati Dok. AF1 u LG1.

11. Illi l-agir tal-konvenut qed jikkrea pizijiet godda fuq l-esponenti u dan bi ksur ta` l-Artikolu 475 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Ighid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna ohra : -

1. Tiddikjara illi l-ftuh tat-twieqi jew aperturi godda go l-arja tar-residenzi taghhom u cioe` "Melclaire" Triq Qrejten, Pieta` u "Nashville" Triq Qrejten, Pieta` u kwalsiasi komunikazzjoni ta` ilma jew dranagg gdid hija llegali u abbuziva u jaggravaw is-servitu` u jikkostitwixxu servitu` fuq il-proprjeta` ta` l-esponenti.

2. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlaq jew jaghmel xogholijiet necessarji sabiex kull apertura jew tieqa li nfethet li taghti go l-arja ta` l-esponenti tigi maghluqa jew irtirata lura b`mod illi ma tohloqx pizijiet godda lill-esponenti.

3. Tiddikjara illi l-ebda aperturi godda ohra jew xoghol iehor inkluz komunikazzjoni ta` dranagg ma jista` jsir fl-arja ta` l-esponenti minghajr il-kunsens taghhom.

4. Tordna sabiex fin-nuqqas illi s-socjeta` intimata taghmel dak mitlub minnha jew necessarju minn dina l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jaghmlu dak kollu necessarju a spejjez tas-socjeta` intimata.

Bl-ingunzjoni in subizzjoni kontra l-intimat. Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-24 ta` April 2008 li taqra hekk –

1. Illi l-azzjoni odjerna hija ntempestiva peress illi r-rikorrenti ghandhom ma hallsux l-ispejjez tal-mandat ta` inibizzjoni meritu tal-odjerna kawza kif kienu ordnati ai termini ta` decizjoni moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta datata 11 ta` Marzu 2008 li jgib in-numru 249/08 ;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jigi eccepit inoltre li t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti in vista tal-fatt li huma ghal kollox inproponibbli legalment u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt l-ismigh ta` dawn il-proceduri ;

3. Illi difatti jekk wiehed ihares lejn il-kuntratt tal-akkwist tal-konjugi Mizzi u kif ukoll mill-pozizzjoni tal-fondi tal-istess atturi, ghandu jirrizulta li l-fondi taghhom huma

soggetti ghas-servitujiet naxxenti mill-pozizzjoni taghhom u cioe` dik sottoposti ghal proprjeta` tal-konvenut ;

*4. Illi difatti jinghad ukoll li l-atturi konjugi Mizzi xtraw il-fond taghhom kif soggett "**ghas-servitujiet rizultanti mis-sottopozizzjoni tieghu**" Dok. AF1 ;*

5. Illi l-konvenut bena l-immobbli in kwistjoni fuq l-arja proprjeta` tieghu u liema arja tinsab sovrapposta ghal beni tieghu wkoll liema beni gia` ezistenti u kif ukoll il-bejt u l-arja pre-ezistenti gia` kienu jgawdu minn servitujiet dominanti fuq il-proprjeta` tal-atturi bhala l-fondi servjenti rizultanti mill-pozizzjoni sovrapposta tal-istess proprjeta` tieghu fuq dik ta` l-atturi ;

6. Illi l-esponent esegwixxa x-xogholijiet fil-proprjeta` tieghu skond il-permessi tal-bini debitament mahruga mill-awtoritajiet kompetenti nonostante oggezzjoni avvanzata mill-istess atturi fuq l-applikazzjoni relattiva ;

7. Illi din l-istess Onorabbli Qorti diversament presjeduta kienet cahdet it-talba tal-atturi fl-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni fuq citat sabiex ma jigi mizmum jesegwixxi x-xogholijiet mertu ta` din l-istess kawza ;

8. Illi l-konvenut ghandu d-dritt skond il-ligi civili li jesegwixxi x-xogholijiet lamentati in vista tal-pozizzjoni tal-binijiet relattivi tal-kontendenti ;

9. Illi dawn il-fatti huma maghrufa personalment lill-esponent ;

10. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi minn issa ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur Alfred Mizzi (fol 28 sa fol 30), tal-attur Emanuel sive` Leslie Gladwish (fol 31 sa fol 33), tal-attrici Joyce Mizzi (fol 34) u ta` Carmel Duca (fol 37).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni tal-Perit Duncan Mifsud (fol 38) fl-udjenza tal-20 ta` Ottubru 2008.

Semghet id-deposizzjoni tal-attur Alfred Mizzi (fol 42 u fol 43) fl-udjenza tal-21 ta` April 2009 u rat id-dokumenti esebiti mix-xhud.

Rat il-verbal tal-access li l-qorti ghamlet fuq il-post fl-20 ta` Mejju 2009 (fol 45 sa fol 47).

Rat in-nota b`dokumenti (fol 49 sa fol 68) esebiti mill-konvenut fl-udjenza tad-9 ta` Lulju 2009.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-konvenut (fol71 sa fol 81) u d-dokumenti annessi mal-istess, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit ta` Alfred u Doris konjugi Frendo (fol 84 sa fol 86).

Rat in-nota b`dokumenti esebiti mill-atturi (fol 88 sa fol 96).

Semghet il-kontroezami tal-konvenut (fol 99 sa fol 101) u tal-attur Alfred Mizzi (fol 103 sa fol 118) fl-udjenza tal-1 ta` Dicembru 2009, il-kontroezami tal-attur Leslie Gladwish (fol 124 sa fol 138) fl-udjenza tat-18 ta` Mejju 2010 u l-kontroezami ta` Joyce Mizzi (fol 142 sa fol 148) fl-udjenza tat-12 ta` Jannar 2011.

Rat il-verbal tal-partijiet fl-ahhar udjenza tat-12 ta` Jannar 2011 fejn apparti l-kwistjoni tat-twieqi ddikjaraw *bla pregudizzju ghall-posizzjoni rispettiva taghhom f`din il-kawza* ... *illi l-vertenza ta` bejniethom* kienet *cirkoskritta ghall-kwistjoni tal-medda tal-katusi tad-drenagg li tinsab ghaddejja mill-fond tal-atturi konjugi Mizzi u li kif inhi ma tiflahx l-input tal-fondi l-godda li qed jizviluppa l-konvenut.*

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-atturi (fol 151 sa fol 158).

Semghet it-twegiba tad-difensur tal-konvenut fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-ahhar fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

Rat l-atti tal-kawza.

Rat illi ma hemm l-ebda ostakolu sabiex il-kawza tkun deciza llum.

Ikkunsidrat :

II. **<u>Sintesi tal-Provi</u>**

L-atturi Mizzi huma sidien ta` terran bl-isem “Melclaier”, sitwat fi Triq Qrejten, Pieta`. Huma kienu akkwistaw dan il-fond fit-18 ta` Dicembru 1987 permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice. Il-fond huwa sottopost ghall-fond tal-attur l-iehor Gladwish. Ghandu bitha u gnien zghir. Ghandu sistema ta` drains u drainage in komun mal-propjeta` sovraposta ; u *huwa soggett ghas-servitujiet rizultanti mis-sottopozizzjoni tieghu*. Hekk ighid il-kuntratt.

L-attur Gladwish huwa sid tal-mezzanin bl-isem “Nashville”. Huwa kien akkwista dan il-fond fit-2 ta` Gunju 1977 permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius. Dwar il-fond, il-kuntratt ighid hekk – *overlying and underlying third party property otherwise free and unencumbered and with all its rights and appurtenances.*

Il-fond “Nashville” huwa sottopost ghall-fond bl-isem “Tre Fiori” li l-konvenut akkwista (inkluza l-arja) permezz ta` kuntratt tat-22 ta` Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Zammit.

Il-konvenut ghamel zvilupp fil-fond li xtara billi ghamel alterazzjonijiet u bena wkoll sular iehor.

Fl-affidavit tieghu, l-attur Mizzi jixhed hekk –

*Minhabba illi t-terran taghna kien sottopost ghal dawn iz-zewg maisonettes, kien hemm twieqi kemm ta` Leslie Gladwish kif ukoll tal-familja Frendo* (u cioe` il-fond li llum huwa tal-konvenut) *illi kienu miftuhin ghal fuq il-bitha tan-nofs filwaqt illi fuq il-gnien kien hemm biss terrazzin ta` Leslie Gladwish illi kien jaghti ghal fuq l-istess gnien.*

Jirrizulta li l-atturi oggezzjonaw mal-konvenut ghall-ftuh tal-aperturi l-godda sa mill-istadju ta` qabel hareg il-

permess ghall-izvilupp (ara fol 19). Sostnew l-oggezzjoni taghhom anke mal-MEPA wara li twahhal l-avviz tal-izvilupp li kien se jsir mill-konvenut.

Fl-affidavit tieghu, l-attur Mizzi kompla jixhed hekk –

… Warren kien ser jizviluppa appartament gdid u penthouse b`zieda mal-maisonette illi kien xtara minghand il-familja Frendo. Dan kien ifisser zieda ta` ghaxar twieqi godda fil-bitha tan-nofs filwaqt illi tkabbru uhud mit-twieqi li kienu diga` ezistenti fil-bitha tan-nofs.

Meta l-Perit Duncan Mifsud spezzjona x-xoghol fuq inkariku tal-atturi Mizzi fit-22 ta` Jannar 2008 (fol 14) huwa sab illi tieqa gia` ezistenti tkabbret fil-qies, zewg twieqi ezistenti tnaqqsu fid-daqs, u saru aperturi godda fis-sular il-gdid li jaghtu fuq il-bitha tal-fond tal-atturi.(ara fol 18). Ir-ritratti li ha dakinhar huma esebiti. Il-Perit Mifsud ikkonferma dan kollu bil-gurament tieghu fl-udjenza tal20 ta` Ottubru 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 38).

Dwar id-*drains* u *drainage* Alfred Mizzi kompla jixhed hekk fl-affidavit tieghu –

Ahna oggezzjonajna illi Warren iqabbad is-sistema tad-drains u drainage ma` taghna wkoll minhabba illi din hija zieda fis-servitudnijiet illi ahna ga ghandna ezistenti. Minhabba hekk, is-sistema tad-drains u drainage ga qeghda mghobbija biz-zewg maisonettes l-ohra u ma tiflahx aktar sistemi. Dan kollu jaf bih Warren ghax fil-fatt kien offrilna sabiex ibiddlilna parti mis-sistema tad-drains ghaddejja minn taht il-madum tad-dar taghna sabiex ikun jista` jqabbad mal-istess sistema ...

Fl-istess sens xehed ukoll, l-attur Gladwish.

Meta xehed quddiem din il-Qorti kif presjeduta fl-udjenza tal-21 ta` April 2009, Alfred Mizzi xehed hekk –

… tpoggew katusi godda mal-binja l-gdida li minnhom hergin il-frieghi (Dok R1 u R2 a fol 40) *li dawn il-katusi gew imwahhlin mal-katusi ezistenti li kien hemm fuq il-binja tieghi u jaghtu direttament ghal gol-bitha tieghi.*

Dwar l-istess kwistjoni, Carmel Duca fl-affidavit tieghu xehed hekk –

Minn dak li rajt jiena fil-medda tal-katusi is-sistema tad-dranagg ma tiflahx tiehu aktar sistemi go fiha. Dan ghaliex il-katusi li ghaddejjin minn taht il-fond tal-familja Mizzi (u cioe` l-medda tal-katusi) ga qed jiehdu l-massimu taghhom u jekk jghaddi aktar dranagg minn go fihom hemm il-possibilita` illi s-sistema tigi 'overloaded'.

Fil-kontroezami (minn fol 103 et seq) Alfred Mizzi xehed hekk *inter alia* –

… meta jiena xtrajt … jiena kont kuntent b`ghaxart itwieqi li kelli fuqi barra l-bejt sintendi. Illum barra l-bejt li hemm kien u hemm ghadu, illum hemm ghaxart itwieqi ohra li jien ma kontx kuntent bihom … barra li hemm ukoll tkabbir tat-twieqi.

…

… minn fuq il-bejt seta` jhares.

Dwar id-drains, Alfred Mizzi xehed illi l-medda ghaddejja minn taht il-madum, Huwa cahad li l-konvenut offra li jibdel il-medda kollha sabiex is-sistema tkun tiflah l-ilma tal-ambjenti l-godda li kien bena l-konvenut. Accetta biss li jibdel ta` kamra wahda u cioe` is-salott (li qieghed wara l-kcina) u li qieghed hdejn il-bitha.

Fil-kontroezami taghha, l-attrici Mizzi pprecizat dan il-punt –

… hu kien ha jibdilli mill-bitha sal-koxxa tas-salott, ighaddili mis-salott, jidholli taht Leslie Gladwish u jibdel hemm.

Skond ix-xhud, il-konvenut ried jibdel biss il-madum minn fejn ighaddi mentri hija riedet li jinbidel il-madum sura mhux joqghod iraqqaq. Il-medda li trid tinbidel hija fil-bitha u fis-salott.

Fl-affidavit tieghu, l-attur Gladwish jixhed hekk dwar it-twieqi –

… a bazi tal-kuntratt li bih xtrajt il-maisonnette tieghi jien kelli biss zewgt twieqi jaghtu (mill-fond sovrapost) *ghal go l-arja tat-terrazzin tieghi …*

Warren Attard … talabni sabiex ikun jista` jiftah it-twieqi ezistenti fil-maisonnette ta` fuqi f`galleriji ossia terrazzini ta` zewg piedi `l wahda. Jien mill-ewwel kont ghidtlu illi ma qbiltx illi t-twieqi li kien hemm ezistenti jinfethu f`galleriji.

Dwar il-kostruzzjoni vera u propja li saret mill-konvenut, l-attur Gladwish xehed hekk –

… Warren minflok il-galleriji fetah twieqi godda ghal gol-arja tat-terrazzin tieghi. Jiena kont nippretendi illi Warren ser jitira dawn it-twieqi lura izda fil-verita` ma garax hekk. Hija biss il-penthouse illi giet irtirata lura u ghaldaqstant it-twieqi qeghdin irtirati.

Fil-verbal tal-access kondott minn din il-Qorti fl-20 ta` Mejju 2009 (fol 45 sa fol 47) kien notat hekk *inter alia* –

… *Il-Qorti accediet go bitha* (tal-fond tal-atturi Mizzi) *li qieghda fl-elevated ground floor.*

Il-Qorti qed tigi nfurmata li t-twieqi li huma sovraposti ghal xulxin u li jidhru fil-livell ta` l-ewwel sular (ground floor) u tat-tieni sular (first floor) tal-bitha interna tal-attur Mizzi kienu jezistu qabel sar l-izvilupp in kwistjoni.

Fuq in-naha tal-lemin meta thares minn isfel hemm ukoll tieqa fl-ewwel sular li kienet ezistenti wkoll.

Iz-zewg twieqi fil-livell tal-ewwel sular huma fil-fond tal-attur Gladwish mentri t-tieqa li hija sovraposta fit-tieni sular ghat-tieqa ta` Gladwish fl-ewwel sular hija tal-konvenut Warren Attard.

…

Il-Qorti accediet fil-fond adjacenti ghal dak ta` qabel bl-isem 'Nashville' fl-istess triq, fond okkupat mill-attur Gladwish.

Il-Qorti tinsab fit-tieni sular (first floor) tal-fond 'Nashville' u qed tosserva zewg twieqi f`livell tat-tielet sular (second floor) illi kienu ezistenti pero` bi tnejn ohra fuqhom fl-istess posizzjoni u allura fil-livell ta` sular iktar gholi, li t-tnejn huma godda, u jharsu kif inhuma ezatt fuq it-terrazzin fejn tinsab il-Qorti fil-prezent.

Il-Qorti issa accediet fil-fond bl-isem 'Tre Fiori' fl-istess triq, propjeta` tal-konvenut, u telghet fil-livell tat-tielet sular (second floor).

Il-konvenut qed jindika lill-Qorti tieqa li qieghda fuq in-naha tal-lemin kif tidhol minn gol-kuritur li taghti ghal fuq il-fond tal-attur Mizzi u l-konvenut jiddikjara li dik it-tieqa kienet hemm pero` kabbarha ghall-istat li qieghda fih illum.

It-tieqa l-ohra … kienet hemm qabel u baqghet fl-istess stat kif kienet.

Iktar `il gewwa fl-istess fond il-konvenut indika bathroom ensuite u main bathroom li t-twieqi taghhom ckienu minn dawk li kien hemm qabel.

Tieqa ohra fil-kamra tas-sodda li ser tkun ensuite baqghet fl-istat li kienet qabel l-izvilupp.

Il-konvenut jiddikjara li s-sistema tad-dranagg ta` dan il-fond ser tibqa` tuza dak ezistenti fil-mument tal-izvilupp …

…

Il-Qorti accediet fil-livell tar-raba` sular (third floor) dak li qabel sar l--izvilupp kien bejt.

Fil-livell tal-penthouse l-konvenut indika lill-Qorti s-sistema li qieghed ihejji sabiex l-ilma tax-xita li qabel kien jinzel fil-bir tal-fond ta` Mizzi u li llum m`ghadux minhabba x-xogholijiet li qed isiru …

Fil-kontroezami (minn fol 124 et seq), l-attur Gladwish sostna li dak li minn dejjem riedu huma kien li ma jkunx hemm twieqi godda oltre dawk li kien hemm meta akkwista l-konvenut. Kompla hekk –

Jien fuq in-naha tieghi tat-terrazzin kien hemm zewgt itwieqi b`qies l-istess u l-bejt, issa hemm zewg twieqi ohrajn u l-bejt.

Dwar id-drains, l-attur Gladwish xehed illi l-konvenut ghamel sistema ghalih biex l-ilma li jigi mill-bejt tieghu ma jmurx fcis-sistema komuni ghat-tliet fondi (ara fol 133 u fol 134)

Ix-xhud ikkonferma li l-attur Mizzi kien qieghed ikollu l-hsarat fil-medda li tghaddi minghandu ghalkemm il-konvenut ma kienx ghadu qabbad (fol 135).

A fol 53 kien esebit mill-konvenut skizz tal-binja li juri l-aperturi.

Fl-affidavit tieghu, il-konvenut *inter alia* jixhed hekk –

Illi fil-bitha nterna l-fond tieghi kellu hames twieqi mad-dawra kollha li kienu jharsu ghal fuq il-propjeta` ta` l-atturi filwaqt li fuq in-naha ta` wara kelli zewgt itwieqi li kienu jharsu ghal fuq it-terrazzin ta` tahti propjeta` ta` Gladwish.

Apparti minnhekk, il-fond tieghi kien igawdi minn sistema ta` drains u drenagg komuni ma` dawk ta` l-atturi, liema sistemi kienu fil-fatt imqabbdin maghhom u ghalhekk insostni li ghandi kull dritt li nkompli nqabbad mal-istess sistema.

…

… Illi minn fuq dan il-bejt jiena u ta` qabli kellhom il-fakolta` li jharsu u jittawwlu minghajr ebda xkiel ta` xejn mad-dawra kollha tal-istess bejt ghal isfel u cioe` kemm ghal fuq l-imsemmija bitha interna okkupata minn Mizzi u kif ukoll ghal fuq it-terrazzin ta` Gladwish.

…

Illi l-unika xogholijiet li ghamilt fit-twieqi tas-sular ezistenti li xtrajt kienu fis-sens li wessajt tieqa wahda filwaqt li dejjaqt zewg twieqi … Twieqi ohra ma zidt imkien f`dan is-sular. Jinghad inoltre li l-istess twieqi li cekkint dawn ser ikunu fissi – mhux ser jinfethu … nghid ukoll li fis-sular ezistenti li xtrajt jiena kelli u ghad ghandi zewg twieqi li kienu u ghadhom iharsu ghal fuq it-terrazzin ta` Gladwish u kif ukoll il-bitha ta` wara ta` Mizzi.

Illi fis-sular il-gdid li bnejt fuq l-arja tal-bejt …l-possibilita` li nhares ghal fuq l-atturi giet ridotta ghal tliet twieqi fuq il-bitha interna …zewg twieqi zghar …ser ikunu fixed u ma jinfethux. Apparti dan ser ikun hemm zewg twieqi li jaghtu ghal fuq it-terrazzin ta` Gladwish …

Ghandi nghid li bhala twieqi fis-sular tal-penthouse, ghandha l-istess sitwazzjoni ghar-rigward il-bitha fil-waqt li ma tezisti ebda problema ghal fuq it-terrazzin ta` Gladwish peress illi minn wara l-bini tal-penthouse jinsab irtirat skond id-distanzi permessi bil-ligi u ai termini tal-permess tal-MEPA.

Kien prezentat affidavit ta` Alfred Frendo li minghandu akkwista l-konvenut.

Fost hwejjeg ohra, Alfred Frendo jixhed hekk –

Illi lejn nofs il-mezzanin tieghi, jiena kelli hames twieqi, erba` kbar u wahda zghira li kienu jharsu kemm fuq il-bitha ta` l-ewwel sular ta` Mizzi u kif ukoll fuq il-bitha tal-girien.

Illi min-naha ta` wara l-mezzanin tieghi kellu zewg twieqi kbar ohra peress li kienu qed iservu ghal zewg kmamar tas-sodda li jharsu ghal fuq it-terrazzin ta` Gladwish fit-tieni sular u kif ukoll fuq il-bitha ta` wara ta` Mizzi li tinsab fl-ewwel sular.

Nghid ukoll li l-komunikazzjoni tal-mezzanin taghna tad-drains u tad-dreanagg kienu mqabbda mal-istess medda bhal dawk ta` tahtna liema medda kienet tghaddi mill-arja tal-bitha nterna sa l-istess bitha nterna fl-ewwel sular u tibqa` hierga ghal barra t-triq b`medda minduda billi tghaddi mill-fond fl-ewwel sular okkupat minn Mizzi.

Ikkunsidrat :

III. <u>Risultanzi</u>

L-atturi qeghdin jibbazaw l-istanza taghhom fuq l-**<u>Art.475 tal-Kap.16</u>** li jaqra hekk –

Kull min ghandu jedd ta' servitù 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.

(ara s-sentenza **<u>Vol. XXXVII.II.637</u>**).

Dan id-dispost tal-ligi hu korrispondenti ghall-Artikolu 1067 tal-Kodici Civili Taljan, li dwaru l-**Burdese** ("**<u>Servitu` Praediali</u>**", Nru. D. 141) jikkummenta hekk:-

"*Le innovazioni di cui al prima coma sono tutte e soltanto quelle suscettibili di essere introdotte senza che il contenuto della servitu` risultanto dal titolo (o dal possesso) ne venga intaccata, e che la norma autorizza (a condizione che non siano tali da rendere piu` gravosa la condizione del fondo serviente) muovendo dal presupposto che la maggior utilita` derivante dalla loro introduzione deve reputarsi gia potenzialmente compresa nel titolo costitutivo.*"

Minn ezami tal-kawzali tal-istanza attrici, wiehed isib riferenza ghat-twieqi godda li fetah il-konvenut fl-ambjenti li kien qieghed jizviluppa kif ukoll ghal twieqi ezistenti li kabbar. Fil-kawzali ma jaghmlu l-ebda accenn ghas-sistema tad-drains u tad-drenagg.

Huwa biss fl-ewwel u fit-tielet talba li ssir riferenza specifika ghall-komunikazzjoni tad-drenagg.

Din il-Qorti tirrileva li waqt il-gbir tal-provi saret riferenza mill-atturi kemm ghall-kwistjoni tat-twieqi kif ukoll ghal dik tad-drenagg.

Pero` mbaghad fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom l-atturi (bhal ma kienu ghamlu fil-kawzali tar-

rikors guramentat) ma ghamlu l-ebda riferenza ghall-komunikazzjonijiet tad-drenagg u ssoffermaw ruhhom biss fuq il-kwistjoni tat-twieqi.

Ghal din il-Qorti din il-kondotta processwali partikolari da parti tal-atturi ghandha rilevanza fis-sens illi huwa ben evidenti illi l-*concern* ewlieni tal-atturi kienu t-twieqi. Dan huwa hekk ghaliex ma ghamlu l-ebda riferenza ghad-*drains* u ghad-drenagg fil-kawzali (u din il-Qorti trid tiddeciedi skond il-kawzali). Ghamlu riferenza ghall-komunikazzjoni tad-drenagg fl-ewwel u fit-tielet talba, riferenza li kienet distakkata ghal kollox mill-kawzali tal-istanza fit-totalita` taghha. Inoltre ghalkemm waqt il-kawza saru provi dwar id-drains u d-drenagg, l-atturi baqghu ma bidlu xejn mill-kawzali li fuqhom impostaw il-kawza.

Din il-Qorti qeghda tissofferma ruhha fuq din il-kwistjoni partikolari mhux biss bhala punt ta` dritt u cioe` l-obbligu taghha li taghti decizjoni skond il-kawzali u skond it-talbiet li jkollha quddiemha izda anke ghaliex fehmet mill-kumpless tal-provi li l-kwistjoni bejn il-partijiet fir-realta` kienet mill-bidu nett u baqghet il-kwistjoni tat-twieqi.

Ladarba l-kwistjoni tad-drains u drenagg kienet sollevata waqt il-gbir tal-provi, din il-Qorti sejra tesprimi ruhha hekk –

Irrizulta li l-konvenut haseb ghall-hrug ta` l-ilma mill-ambjenti li zviluppa b`mod illi sejjer ikun awtonomu mill-komunikazzjonijiet esistenti.

Jidher li l-komunikazzjoni tad-drenagg tal-ambjenti zviluppati sejra titqabbad mas-sistema ezistenti.

Fl-istess waqt, din il-Qorti mhijiex sodisfatta wara analizi <u>oggettiva</u> tal-assjem tal-provi li dak li se tigi mill-ambjenti zviluppati mill-konvenut sejjer jaggrava s-servitu` li kien jezisti meta akkwista l-konvenut. Lanqas ma hija sodisfatta illi dak li sejjer jigi mill-izvilupp tal-konvenut se jikkaguna hsara lis-sistema ezistenti.

Din il-Qorti m`ghandhiex il-prova ta` perit tekniku. Lanqas il-perit *ex parte* tal-atturi u cioe il-Perit Duncan Mifsud ma rrelata jew xehed dwar din il-kwistjoni. Din il-Qorti mhix sodisfatta bl-opinjoni ta` Carmel Duca li certament mhuwiex espert izda semplicement persuna li ssewwi l-komunikazzjonijiet tad-drenagg. B`daqshekk persuna ma ssirx espert *ex parte* ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u ghalhekk mhux f`qaghda li jaccerta lill-Qorti mqar fuq bilanc ta` probabilitajiet li s-sistema esitenti ma tiflahx l-aggunta tal-ambjenti l-godda.

Li certament irrizulta kien illi s-sistema esistenti kienet soggett ta` tiswijiet ghal kollox mhux relatati mal-ambjenti l-godda tal-konvenut. Kull meta kien hemm bzonn tiswija din saret a spejjez tas-sidien tat-tliet fondi. Jekk fil-futur ikun hemm bzonn ta` aktar tiswija, l-ispiza terga` tkun a kariku tas-sidien anke jekk tinqala` l-htiega li tigi sostitwita l-medda esistenti. Dik pero` hija n-natura tal-affarijiet mhux kwistjoni ta` aggravament tas-servitu`.

Ghalhekk din il-Qorti ma hi sejra taghti l-ebda provvediment dwar il-kwistjoni tad-drains u drenagg.

Tghaddi issa ghall-kwistjoni tat-twieqi li hija ghal kollox differenti u allura l-konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti se jkunu daqstant iehor differenti.

Din il-Qorti taghmel riferenza ghall-**<u>Art.426 tal-Kap.16</u>** li jaqra hekk –

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.

Mid-dicitura ta` din id-disposizzjoni, huwa evidenti illi d-drittijiet hemm kontemplati jirrigwardaw il-hajt ta' barra (*"external wall",* fit-test ingliz) tas-sular partikolari li kull wiehed mis-sidien ikollu.

Relatat mal-Art. 426, hemm l-artikolu ta` qabel u cioe` l-**Art.425 tal-Kap.16** li jipprovdi illi –

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

Issa l-"*hajt ta' barra*" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, waqt illi l-hajt divizorju huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra. F`dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni, ma jistghux jinfethu twieqi jew aperturi ohra.

Qeghda ssir riferenza ghal dawn iz-zewg disposizzjonijiet in vista ta` dak li kien deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-24 ta` Frar 1989 fil-kawza "**Cutajar vs Buttigieg**", fejn sostniet illi l-permess kontemplat mill-Art.426 tal-Kap.16 japplika **biss** ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta` ta` terzi.

Hekk kompla jigi affermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta` Frar 1992 fil-kawza "**Sultana vs Cassar**", fejn inghad illi l-Art.426 tal-Kap.16 ma jaghtix dritt lil persuna li tiftah gallerija li taghti ghal fuq parapett ta` terzi, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Dan l-insenjament ighodd *mutatis mutandis* ghall-kaz ta` terrazzin.

Ir-rilevanza ta` dan kollu ghall-kaz tal-lum huwa fis-sens illi fil-ligi taghna ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shafts* u *del resto* dan ighodd ukoll ghal btiehi meta l-arja tas-*shaft* jew tal-bitha tkun tappartjeni lill-terzi.

Fil-kaz tal-lum, ladarba kien hemm l-oggezzjoni tal-atturi, il-konvenut ma kellux dritt jiftah twieqi fuq il-bitha tal-atturi Mizzi jew fuq it-terrazzin tal-attur Gladwish.

L-argument tal-konvenut huwa bbazat fuq il-pretensjoni illi huwa kellu jedd jaghmel dak li ghamel fil-konfront tal-fondi tal-atturi minhabba s-sovraposizzjoni tat-tliet fondi in kwistjoni. Il-konvenut jikkontendi illi bil-fatt biss tas-sovraposizzjoni tal-proprjeta' tieghu fuq dik tal-atturi jirrizultaw drittijiet favur tieghu li huma tutelati mil-ligi. Ghalhekk skond il-konvenut huwa seta` validament u legalment iwettaq dak li ghamel, minghajr ma b'ebda mod jikser id-drittijiet ta' l-atturi. Il-konvenut qieghed ighid ukoll illi ladarba huwa akkwista wkoll l-arja tal-fond "Tre Fiori" huwa seta` jizviluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq propjeta` tal-atturi.

Fil-ligi taghna, min hu sid ta` l-art huwa sid wkoll ta` l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm l-ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u ta` l-proprjeta' ta` terzi. Persuna li tizviluppa l-arja taghha ma tistax, fil-konfini tal-arja taghha ma' dik tal-gar, tiftah twieqi ghal fuq l-ispazju tal-gar.

Kaz b`xejra simili ghal dan tal-lum kien dak trattat u deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**<u>Gauci vs Saliba</u>**" li kien deciz fl-1 ta' Awissu, 1966. Hemm l-attur kellu dar

b`zewg sulari.  Zamm l-ewwel sular ghalih (li mieghu kien hemm bitha) u biegh lill-konvenut it-tieni sular bl-arja b`kollox. Il-konvenut ried jizviluppa dik l-arja billi jibni sular gdid. Dan seta` jaghmlu, izda gie mwaqqaf mill-attur milli jiftah aperturi godda ghal fuq il-bitha tieghu.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell qablet mat-tezi tal-attur, u peress li l-ligi taghna tadotta s-sistema tal-"*vertical ownership"*, osservat li jekk il-konvenut ried jizviluppa l-arja tieghu u jiftah twieqi, kellu jigbed il-hitan lura b`mod li t-twieqi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin tieghu u b`distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (Art. 443 tal-Kap.16). Huwa ndikattiv illi fil-kaz tal-lum, hekk ghamel il-konvenut fil-kaz tal-*penthouse* illi bena fuq nett.

Fis-sentenza taghha fil-kawza "**Apap vs Galea**" deciza fl-24 ta` Marzu 1975, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat il-principju u sostniet illi sid ta` bitha ghandu l-proprieta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' s-sid tal-bitha. F`dik il-kawza, il-konvenut ma thalliex jizvilluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.

Dan il-principju gie segwit f`kawzi ohra bhal "**Galea vs Micallef**" deciza mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta` Gunju, 1971, u "**Valletta vs Caruana**", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta` Lulju, 1992.

Riferibbilment ghall-argument tal-konvenut illi minn fuq il-bejt tal-fond "Tre Fiori" kemm hu kif ukoll il-familja Frendo qablu setghu jittawwlu ghal gol-fondi sottoposti jew partijiet minnhom, din il-Qorti tghid illi kien 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-dritt ta` introspezzjoni gol-fond ta` tahtu (ara

"**Buhagiar vs Mallia**" deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 1998).

Il-konvenut isostni li l-pjanti tieghu kienu approvati mill-MEPA. Ighid ukoll li din il-Qorti kienet cahdet it-talba tal-atturi ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontrih. Mhux eskluz illi l-MEPA tapprova pjanti li jkunu juru twieqi fuq proprjeta` ta` terzi. Dan isir anke ghaliex fil-pjanti ma jinghadx illi dawk it-twieqi jkunu jaghtu fuq proprjeta' ta' terzi. B`daqshekk ma jfissirx li l-MEPA tawtorizza l-ftuh tat-twieqi indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Infatti huwa pacifiku li l-permessi johorgu dejjem "*saving third party rights"* propju ghaliex l-awtoritajiet kompetenti m`ghandhomx jedd jimponu servitu` ta` ftuh ta` aperturi fuq proprjeta` ta` terzi. Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom trid tkun ippruvata kjarament, u l-akkwist irid jirrizulta b`xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi.

Mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b`hekk ikun intitolat jizvilluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta` terzi. Id-dritt ta` zvillupp ta` arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta` ftuh ta` twieqi fuq proprieta` tal-gar, u dan id-dritt irid ikun rizervat espressament u koncess mit-terzi.

Fil-kaz tal-lum, ma hemm ebda prova kontrattwali jew *ex lege* li l-arja tal-fond tal-konvenut tgawdi dritt ta` servitu` ta` twieqi fuq il-bitha tal-fond tal-atturi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-attur Gladwish.

Ghalhekk mhijiex fondata fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenut illi l-fondi tal-atturi huma soggetti ghas-servitujiet naxxenti mill-pozizzjoni taghhom fit-termini tal-kwistjoni kif impostata mill-konvenut. Dan ghaliex il-presenza ta` twieqi li kienu jaghtu fuq il-fondi tal-atturi jew parti minnhom qabel akkwista l-konvenut ma jfissirx li setghu jinfethu aktar aperturi jew jigu alterati dawk ezistenti a detriment tal-fondi tal-atturi.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Settembru 1982 fil-kawza "**Cilia vs Portelli**", il-Qorti tal-Appell sostniet illi t-twessiegh ta` tieqa jew iz-zieda fin-numru ta` twieqi jirrendu s-servitu` aktar gravuza u oneruza, u min ghamel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta` qabel. (ara wkoll, fl-istess sens, "**Azzopardi vs Azzopardi**", deciza minn din il-Qorti fit-2 ta` Ottubru 2000).

Fil-kaz tal-lum, minn ezami tad-deposizzjonijiet tal-partijiet stess, hemm qbil ta` kemm kien in-numru u d-daqs tat-twieqi tal-fond "Tre Fiori" meta akkwista l-konvenut, kemm hemm twieqi llum, u d-daqs taghhom wara l-izvilupp li sar mill-konvenut.

Fejn si tratta ta` twieqi li naqsu fid-daqs taghhom, din il-Qorti mhjiex sejra tintervjeni ghaliex ma kienx hemm aggravju tas-servitu`.

Lanqas ma hija se tipprovdi fejn id-daqs ta` tieqa (li rrizulta li kienet wahda u wahda biss) kiber ghaliex, wara li marret fuq il-post, ikkonstatat l-istat ta` fatt *de visu* u rat ukoll l-uzu tal-ambjent fejn sar it-tkabbir, tghid illi fir-realta` ma kienx hemm pregudizzju serju risultanti f`molestja gravi ghall-fondi tal-atturi.

Fil-kaz tal-penthouse, din il-Qorti mhijiex sejra tintervjeni fil-kaz ta` dawk it-twieqi jew aperturi li gew irtirati `l gewwa. Qeghda pero` tintervjeni fir-rigward ta` dawk it-twieqi li qeghdin iharsu ghal fuq il-bitha tal-fond tal-atturi Mizzi.

Pero` kull tieqa gdida, anke jekk il-konvenut ighid li kienet intiza li tkun fissa, li saret fil-fond tieghu jew fil-parti l-gdida li zviluppa, u li qeghda taghti jew fuq il-bitha tal-fond tal-atturi Mizzi jew fuq it-terrazzin

tal-fond tal-attur Gladwish, din il-Qorti sejra tordna l-gheluq taghhom.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut kif dedotti.

Tilqa` l-ewwel talba tal-atturi limitament fejn din tirrigwarda t-twieqi jew aperturi godda kollha li l-konvenut fetah fil-fond 'Tre Fiori' Qrejten Street, Pieta` u fl-arja kollha tal-istess fond fejn sar l-izvilupp mill-konvenut, liema twieqi jew aperturi jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond "Melclaire", Triq Qrejten, Pieta` propjeta` tal-atturi Alfred u Joyce konjugi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-fond "Nashville", Triq Qrejten, Pieta` propjeta` tal-attur Leslie Gladwish.

Tilqa` t-tieni talba u tordna lill-konvenut sabiex, fi zmien tliet xhur mil-lum, jaghlaq l-imsemmija twieqi jew aperturi kollha godda li qeghdin jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond "Melclaire", Triq Qrejten, Pieta` propjeta` tal-atturi Alfred u Joyce konjugi Mizzi u ghal fuq it-terrazzin tal-fond "Nashville", Triq Qrejten, Pieta` propjeta` tal-attur Leslie Gladwish, u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jigi mahtur minn din il-Qorti ghal dan l-iskop.

Tilqa` r-raba` talba u tordna li jekk il-konvenut jonqos milli jaghlaq it-twieqi jew aperturi kollha godda li qeghdin jaghtu ghal fuq il-bitha tal-fond "Melclaire", Triq Qrejten, Pieta` propjeta` tal-atturi Alfred u Joyce konjugi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-fond "Nashville", Triq Qrejten, Pieta` propjeta` tal-attur Leslie Gladwish

fiz-zmien lilu prefiss, l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu huma dan ix-xoghol, a spejjez tal-konvenut, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jigi mahtur minn din il-Qorti ghal dan l-iskop.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba.

Tordna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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