MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 95/2004

Frank u Antoinette konjuġi Said

vs

Eucharist u Antonia konjuġi Attard

Illum il-Ħamis, 1 ta' Novembru 2012

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fond ossia terran bla numru u bla isem fi Triq l-Kappuċċini, Victoria, Għawdex, b'bitħa retrostanti, u kollox muri fuq l-annessa pjanta markata document "A", liema fond huwa sottostanti l-fond proprejeta' tal-konvenuti;

Illi l-atturi jgħixu fl-esteru u kemm ilhom imsifrin f'dawn l-aħħar snin il-konvenuti waqqgħu l-bini l-qadim tagħhom u għamlu żvillup ġdid, u meta għamlu dan huma waqqgħu wkoll u bnew mill-ġdid il-bini tal-atturi;

Illi fil-bini mill-ġdid tal-fond tagħhom il-konvenuti għamlu strutturi u sporġenzi u aggravaw il-fond servjenti proprjeta' tal-atturi b'servitujiet ġodda f'dik li qabel kienet tikkostitwixxi l-bitħa tal- konvenuti u rreduċew sostanzjalment il-kejl tal-istess bitħa tal-atturi minn kif kienet qabel ma twaqqa' l-istess bini, kif jidher mill-annessa pjanta dokument "B", u dan ukoll kif ser jiġi ppruvat dettaljatament fil-kors tal-kawża, liema strutturi, sporġenzi, u servitujiet ġodda saru b'dannu u preġudizzju serju tad-drittijiet tal-atturi;

Illi l-atturi saru jafu b'dan kollu wara li dan is-sajf ġew għal btala hawn Għawdex;

Illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati sabiex ineħħu x-xogħolijiet magħmula minnhom hawn fuq imsemmija u dan permezz ta' ittra tat-22 ta' Lulju 2004, li kopja tagħha qed tiġi annessa u markata dokument "C", il-konvenuti baqgħu inadempjenti sallum u konsegwentement l-atturi ġew kostretti li jintavolaw din il-kawża;

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li x-xogħolijiet kollha magħmula minnkom fil-bitħa tal-fond tal-atturi, dawn saru bi ksur tad-drittijiet tagħhom;

2. Tordna u tikkundana lilkom konvenuti sabiex fi żmien perentorju li jiġi ffisat lilkom minn din il-Qorti, intom tneħħu kwalsiasi' xogħolijiet li saru bi ksur tad-drittijiet tal-atturi u li tirripristinaw il-bitħa tal-fond tal-atturi għall-istat, daqs, u kejl li kienet qabel ma waqqajtu u bnejtu mill-ġdid iż-żewġ fondi, u dan jekk hemm bżonn bl-opera ta' perit nominand;

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jesegwixxu l-ordni mogħtija minn din il-Qorti fi żmien mogħti lilhom, tawtorizza lill-atturi

jesegwixxu x-xogħolijiet hekk ordnati a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra interpellatorja ta-22 ta’ Lulju 2004, u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsabu mħarrkin.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi, konfermata bil-ġurament ta’ Francis Said.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

In-nulita taċ-ċitazzjoni billi t-talba mhix ċara u t-talbiet ma jsegwux mill-premessi;

Bla preġudizzju għall-premess għall-azzjoni attriċi hemm l-ostakolu tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali a tenurta l-Art 2140 Kap 16;

Bla preġudizzju għall-permess , l-azzjoni tinstab preskritta a tenur ta’ l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16;

Illi mhux minnu li ħoloq xi strutturi, sporġenzi jew servitujiet kif allegat fiċ-ċitazzjoni attriċi;

Bla preġudizzju għall-premess, ix-xogħolijiet saru a benefiċċju u fuq struzzjonijiet ta’ l-atturi jew il-madatrorji tagħhom;

Fi kwalsiasi każ hemm il-kunsens taċitu sussegwenti ta’ l-atturi;

L-atturi jibqgħu minn issa stess inġunti għas-subizzjoni.

Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuti fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Eucharist Attard.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tat-12 ta' April 2005 dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Ġunju 2006 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li tinsab a fol.77 *et sequitur* tal-proċess u li ġiet minnu konfermata fis-seduta tal-20 ta Ġunju 2008 (fol.140).

Rat in-Nota tal-konvenuti tad-9 ta' Diċembru 2011 fejn irtiraw t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħhom.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet ippreżentati mill-atturi fil-31 ta' Ottubru 2011 u mill-konvenuti fid-9 ta' Diċembru 2011, kif ukoll sussegwentament ir-rikors atturi tad-29 ta' Diċembru 2011 u r-risposta konvenuti tas-16 ta' Jannar 2012.

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Mejju 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi l-każ presenti jittratta aperturi, sporġenzi u strutturi oħra li saru mill-konvenuti li għandhom il-bini tagħhom sovrappost għal dak ta' l-atturi, konsistenti f'terran u bitħa fuq wara.[1] Ġara illi l-konvenuti xtaqu jiddemolixxu u jerggħu jibnu l-fond tagħhom li in parti jiġi fuq dak ta' l-atturi, imma biex jagħmlu dan riedu jwaqqgħu it-terran ta' l-atturi wkoll. Fis-27 ta' Awwissu 1992 ltaqgħu il-partijiet fuq il-post, flimkien mal-periti rispettivi tagħhom, ittieħdu l-qisien u ntlaħaq ftehim dwar kif kellu jsir ix-xogħol, li ġie redatt mill-A.I.C. Guido Vella.[2] L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti ma żammewx ma' dan il-ftehim u għamlu

[1] Ara pjanta ta' l-istat originali ta' dan it-terran, Dok.A a fol. 5 tal-process; u kif spicca wara x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti, Dok.B a fol.6

[2] Ara deposizzjoni ta' l-A.I.C.Vella a fol.106 -111 u Dok.A a fol. 87 (recto u verso)

xogħolijiet li ma kienux awtorizzati. Permezz ta' din l-azzjoni qed jitolbu għalhekk li l-konvenuti jiġu ordnati jneħħu x-xogholijiet minnhom lamentati li jsostnu li saru bi ksur tal-liġi, għax saru mingħajr il-kunsens tagħhom u jaggravaw is-servitujiet li l-fond tal-konvenuti jgawdi fuq il-bitħa tat-terran tagħhom.

Għal din il-kawża l-konvenuti, apparti eċċezzjoni preliminari li ġiet miċħuda bis-sentenza *in parte* tat-12 ta' April 2005, wieġbu billi qalu li l-azzjoni attriċi tinsab preskritta u li mhux minnu li ħolqu xi strutturi, sporġenzi jew servitujiet oħra kif allegaw l-atturi. Sostnew ukoll li x-xogħlijiet saru a benefiċċju u fuq struzzjonijiet ta' l-atturi jew tal-mandatarju tagħhom u li kien hemm il-kunsens taċitu sussegwenti ta' l-atturi.

Il-konvenut eċċepixxa, *inter alia*, il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kap 16 u li l-azzjoni attriċi tinsab preskritta a tenur tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap 16. Fis-seduta ta' l-Assistent Ġudizzjarju tas-27 ta' Ottubru 2005 il-konvenuti rtiraw l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva, filwaqt li żammew ferm l-eċċezzjonijiet l-oħrajn, inkluża dik tal-preskrizzjoni taht l-artikolu l-ieħor indikat. Imbagħad permezz tan-Nota tagħhom tad-9 ta' Dicembru 2011 irtiraw iż-żewġ eċċezzjonijiet rigward il-preskrizzjoni, u għalhekk din il-Qorti ser tastjenti milli tieħu konjizzjoni ta' l-istess żewġ eċċezzjonijet.

Niġu minnufih għalhekk għat-trattazzjoni tal-mertu.

Mhux kontestat li l-konvenuti għamlu x-xogħolijiet lamentati mill-atturi. Mill-aċċess miżmum fuq il-post, il-perit tekniku seta' jikkonstata illi:

(i) inbniet kamra tad-W.C. fil-bitħa ta' l-atturi;

(ii) saru sporġenzi/gallariji fit-tieni u t-tielet sular, proprjeta' tal-konvenuti, jagħtu għal fuq din il-bitħa;

(iii) fejn kien hemm tieqa tagħti għal fuq din il-bitħa fil-tieni sular sar bieb;

(iv) saret tieqa oħra fit-tielet sular li l-atturi jinsistu li qabel ma kienx hemm; u

(v) żewġt itwieqi oħra fil-fond tal-konvenuti m'humiex fid-distanza legali mill-ħajt diviżorju.[3]

Fir-rigward tat-twieqi msemmija fil-paragrafu (v), kellhom raġun il-konvenuti jsostnu fin-Nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, illi, ġialadarba l-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom qed jitolbu li jitneħħew biss ix-xogholijiet li saru fil-bitħa, billi dawn ma jagħtux għal fuq il-bitħa in kwistjoni,[4] il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni tagħhom għax inkella tkun qed tmur *ultra petita* fid-deċiżjoni tagħha.

Fir-rigward imbagħad tax-xogħolijiet l-oħra hawn indikati, irid jiġi eżaminat kemm il-konvenuti kienu ġustifikati jagħmluhom. Huwa prinċipju stabilt li s-servitujiet legali huma intiżi biex jirregolaw l-problemi li jistgħu jinqalgħu meta jkun hemm fondi kontigwi u speċjalment fil-kors ta' bini fuq dawn il-fondi. Fil-fatt is-Servitujiet Predjali jagħtu ċerti drittijiet lill-ġar li jidderogaw mill-istitut tal-proprjeta' minħabba l-pożizzjoni tal-fond tiegħu vis-a-vis dak tal-ġar.

Il-konvenuti jsostnu fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom illi teżisti ġurispudenza tal-qrati tagħha li ppermettiet il-ftuħ ta' twieqi jagħtu għal fuq btieħi ta' terzi. Huwa minnu illi f'każ li wkoll kien jinvolvi l-ftuh ta' aperturi simili, l-Qorti sede kummerċjali, fis-sentenza tagħha fil-kawża **Giovanni Gauci et vs Francesco Saliba** tal-24 ta' Lulju 1965 spjegat:

"Illi l-bażi li fuqha l-attur qiegħed jopponi ruħu għal dawna t-twieqi hija li dawn jagħtu għal ġol-btieħi tal-fond tiegħu mingħajr ma l-konvenut ħa ebda permess mingħandu.....Fil-fehma tal-Qorti, pero', dawna l-prinċipji jistgħu jsibu l-vera applikazzjoni tagħhom meta si tratta ta'

---

[3] Ara rapport peritali a fol.77 -78 u pjanta annessa a fol.81

[4] Ara pjanta redatta mill-perit tekniku a fol 81

beni viċini (ie. wieħed ħdejn l-ieħor) u mhux meta si tratta, bħal fil-każ preżenti, ta' beni sovrapposti li, kif forsi jidher iżjed ċar fil-każ tal-bitħa nterna, trid titqies, kif hi, bitħa komuni neċessarja għal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-għoli tal-istess sulari u kwindi bid-dritt ta' kull wieħed li jagħmel l-aperturi għal ġo fiha fis-sular tiegħu, il-ħitan tal-istess bitħa ma jistgħux jissejħu, u m'humiex fil-fatt, ħitan diviżorji li jiddividu l-proprjeta' ta' wieħed minn dik tal-ieħor tant li dawn qatt ma jistgħu jsiru komuni u hemm regoli speċjali ta' kontribuzzjoni għall-manutenzjoni ta' ħitan diviżorji (Art.460 Kod. Ċiv.) differenti minn dawk ta' ħitan diviżorji li jaqsmu żewġ proprjeta' viċini. U dan iġib għall-konsegwenza li l-kawżali taċ-ċitażżjoni li din l-bitħa hija tal-attur ma tistax tiġi aċċettata u ma tirriżultax provata, b'mod li d-domanda in kwantu bażati fuqha ma tistax tiġi akkolta."

Imma din il-linja ta' raġunament ma jidhirx li sabet art fertili fid-deċiżjonijiet sussegwenti. Dan peress li l-liġi timxi fuq il-presunzjoni ta' l-*usque ad coelum* stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili tal-Kap. 16 li jiddisponi:

Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew oħri oħra ta' difiża.

Infatti din id-deċiżjoni ma ġietx konfermata mill-Qorti ta' l-Appell li sostniet minflok illi, peress li l-liġi maltija tadotta s-sistema ta' *vertical ownership,* jekk il-konvenut ried jiżvilupaa l-arja tiegħu u jiftaħ twieqi, kellu jiġbed il-ħitan lura b'mod li t-twieqi jiġu jagħtu għal fuq terrazzin tiegħu u b'distanza li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju (art.443 tal-Kodiċi Ċivili). [5]

[5] Appell: 1.08.1966

Jidher għalhekk illi llum il-posizzjoni f'dan ir-rigward tinsab kristalizzata f'dak li ddeċidiet il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet: **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe**[6] fejn ċaħdet it-teżi tal-konvenuti u ċioe' li l-proprjeta' tagħhom tgawdi dritt fuq il-bitħa tal-atturi, minħabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti:

"Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikati u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.

Fil-kawża "Apap vs Galea", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-prinċipju ġie konfermat u ntqal li sid il-bitħa għandu l-proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta' ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawża wkoll, il-konvenut ma tħalliex jiżviluppa l-arja tiegħu b'mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.

Fil-fatt, ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu – "Buhagiar vs Mallia", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u dawn, għalhekk, mhux biss m'għandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.

Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji aċċettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan, pero',

---

[6] Konfermata fl-Appell fit-3.11.2006

ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu "saving third party rights", u dawn m'għandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuħ ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi."[7]

Kif jidher mir-ritratt esebit a fol.89, it-tieqa oriġinali li kien hemm fit-tieni sular kienet għolja ħames filati. Fil-kors tax-xogħolijet tagħhom il-konvenuti għamlu bieb fejn qabel kien hemm din it-tieqa. Il-konvenut jgħid li għamel hekk sabiex ikun jista' jsir is-saqaf tal-kamra tad-W.C. li bena fil-bitħa ta' l-atturi. Pero' dan il-bieb kien għadu hemm iżjed minn għaxar snin wara li spiċċaw ix-xogħolijiet, u tneħħa biss fil-mori tal-kawża, fejn reġgħet saret tieqa fid-daqs tat-tieqa oriġinali.

Fir-rigward tat-tieqa fit-tielet sular, il-konvenuti qed isostnu li din saret flok oħra li kien hemm fil-kamra tal-bejt li kien hemm qabel mal-fond ġie rikostruwit. Dwar dan pero' baqgħet ma nġiebet ebda prova konkreta, u kif jammettu l-istess konvenuti anqas l-*aerial photograph* meħud fis-sena 1994 ma jindika b'mod inekwivoku li tassew kien hemm din it-tieqa.[8] Fi kwalunkwe każ pero' il-konvenut innifsu stqarr fil-bidu tas-smiegħ tal-kawża li fil-fond il-qadim kien hemm tieqa waħda biss.[9]

Kemm dwar dawn it-twieqi, kif ukoll fir-rigward ta' l-isporġenzi taħt it-tieqa fit-tieni sular u dik taħt it-tieqa fit-tielet sular,[10] il-konvenuti jgħidu li l-kunsens biex isiru kien ingħata, u dan qabel ma sar ix-xogħol. Jinsistu li lanqas waqt il-kostruzzjoni ma kien hemm ebda oġġezzjoni minn naħa ta' l-atturi. Irriżulta li l-atturi kienu nkarigaw lil Teddie Said, hu l-attur, sabiex jara li l-kostruzzjoni qed tinbena kif miftihem bejn l-partijiet waqt li l-atturi kienu msefrin. Il-partijiet jaqblu dwar l-involviment ta' Teddie Said, imma stranament il-konvenuti rrinunzjaw għax-xhieda tiegħu

[7] Ara wkoll: Appell: Josephine Gerada et vs Alphonse Sant et.: 25.03.2011, Appell: Mark Schembi & Sons Limited vs Daniel Vella et: 11.11.2011 u P.A. Leonard Gallo et. vs Maja Brown et.:18.11.2004
[8] Ara ritratt tal-MEPA esebit a fol.348 u Nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti
[9] Ara kontro-ezami tieghu a fol.44 -45
[10] Ara pjanta a fol.81

meta dan seta' jillućida ferm fuq komuniki li għaddew bejnu u bejn il-mandanti tiegħu, l-atturi Said, kif ukoll bejnu u il-konvenuti.[11]

Madankollu, għalkemm l-attur evidentement ra l-aperturi u l-isporġenzi meta nserta kien hawn għall-vaganzi, dan waħdu ma jikkostitwixix rinunzja, sakemm ma jirriżultax li l-atturi b'xi mod ieħor urew l-adeżjoni tagħhom.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-24 ta' Novembru 2004 fil-kawża fl-ismijiet: **Maria Baldacchino vS Edwin Pace**, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet diversi senjalazzjonijiet kif enunċjati mill-ġurisprudenza, li tista' tghid japplikaw *in toto* għall-każ in eżami:

*(1) Għalkemm b'liġi, is-sid jista' juża minn ħwejġu kif irid, basta ma jagħmilx bihom użu kontra l-liġi … l-Artikolu 480 (illum 433) jikkostitwixxi limitazzjoni tal-proprjeta' u għalhekk limitazzjoni tal-liberta' ta' tgawdija tal-proprjeta' sanċita fl-Artikolu 357 (illum 320) – **Kollez, Vol.XLIII p I p 297**;*

*(2) B'danakollu ġie enunċjat illi d-distanza mil-liġi speċifikata, in kwantu tikkostitwixxi servitu' legali għall-utilita' privata (Artikolu 402(2), Kodiċi Ċivili), din "tista' tiġi modifikata, u għall-bżonn rinunzjata, minn min għandu interess (**Touillier**, Diritto Civile, Vol.II para.591) anke taċitament (**Atzeri-Vacca**, Delle Rinunzie, para 186) …" (**Kollezz. Vol.XLI P II p 954**);*

*(3) Ġie mfakkar pero', anke jekk minn konsiderazzjoni oħra, illi "secondo leggi moderni ed antiche non importa rinunzia ad una servitu' la sola scienza del proprietario del fondo dominante della construzione nel fondo serviente di un opera contraria alla servitu' sulla stess costituita; ne' importa rinunzia il silenzio da lui serbato durante tale costruzione" (**Kollez. Vol.XVI P I p 90**);*

---

[11] Ara Nota a fol.169

*(4) Hi del resto enunċjazzjoni ben assodanti illi "rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi desunta ma tkunx tista'; tinġibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bżonn li din tirriżulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu neċessarjament fir-rinunzjat l-intenzjoni li huma jabdika d-dritt tiegħu" (**Kollez. Vol.XXXIV P II p.646; "Carmelo Galea VS Dottor Albert Camilleri nomine"**, Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1977);*

In bażi għal dak li li ntqal ma jidhirx li fil-każ taħt konsiderazzjoni jista' jitnissel illi kien hemm rinunzja, anke taċita, ta' l-attriċi għas-sempliċi motiv li din baqgħet passiva u ma oġġezzjonatx fil-mument tal-kostruzzjoni tat-tieqa. Tali ċirkostanza, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tippresupponix b'mod ċar u uniku l-abbandun tad-dritt tagħha li tassikura adempiment da parte tal-konvenut mal-vot tal-liġi espress fl-Artikolu 443 (1) tal-Kodiċi Ċivili. Inversament jista' jingħad li l-fatt stess li oġġezzjonat bl-azzjoni preżenti, u bl-atti l-oħra li saru ad istanza tagħha, jikkostitwixxu manifestazzjoni ċara li l-attriċi ma kinitx intenzjonata li tabdika dan id-dritt tagħha;

Fin-nuqqas ta' prova konkreta li l-konvenut tassew aġixxa fuq struzzjonijiet tal-mandatarju tal-atturi, Teddie Said, u kull żvilupp sar bl-approvazzjoni tiegħu, abbinat mal-fatt li l-atturi nsistew mal-konvenut biex dawn ix-xogħolijiet jitneħħew, kemm permezz ta' ittri legali, kif ukoll bl-istess kawża presenti, ma jistax jingħad li kien hemm xi rinunzja taċita da parti ta' l-atturi għad-drittijiet tagħhom. Anzi l-istess skrittura redatta mill-A.I.C. Guido Vella fl-okkazzjoni tal-ftehim fuq il-post qabel ma beda jitwaqqa' l-post, tagħmilha ċara li ma setgħux jinfetħu aperturi u li l-arja tal-bitħa kellha tibqa' ta' Frank Said.[12]

Għalhekk il-konvenuti ma setgħux jiżviluppaw l-arja tal-fond dominanti tagħhom mingħajr ma jirrispettaw id-drittijiet tal-proprjeta' sottostanti. Bil-presenza ta' tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa fil-fond l-antik, kif muri fid-

[12] Ara Dok.A a fol. 87 versro

dokument immarkat "A" a fol.255, ma jfissirx li setgħu jinfetħu aperturi aktar jew akbar, peress li dawn ikunu qed jaggravaw is-servitu' fuq il-bitħa. L-istess jista' jingħad għall-isporgenzi, li ma kienux jeżistu qabel ma sar l-iżvilupp.

L-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili, fil-fatt, jipprovdi li:

Kull min għandu jedd ta' servitu' għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond servjenti.

Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża **Theresa Cilia vs Carmel Portelli** deċiża fl-20 ta' Settembru, 1982[13] it-twessiegħ ta' tieqa jew iż-żieda fin-numru ta' wieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuża u oneruża, u min jagħmel dan ix-xogħol irid jirriduċi kollox fid-dimensjoni ta' qabel. Dan il-prinċipju japplika wkoll għal kwalsiasi kostruzzjoni li ssir fuq l-arja tal-bitħa fil-fond dominanti, bħalma huma l-isporġenzi indikati .

L-istess pero' ma jistax jingħad għall-kamra tad-W.C. mibnija fil-bitħa ta' l-atturi. Il-fatt li kien Teddy Said, il-mandatarju ta' l-atturi, li nkariga l-ħaddiema sabiex ssir il-komunikazzjoni tad-drenaġġ għal din il-kamra,[14] u li l-attur stess ammetta li qabbad il-katusi mas-sistema pubblika fit-triq,[15] abbinati ma' dak li ġie mniżżel fil-kondizzjoni numru (3) tal-ftehim tal-24 ta' Awwissu 1992, dwar il-ħsieb ta' bini ta' kmamar fil-bitħa,[16] kollha jindikaw li din il-kamra tassew inbniet fuq inkarigu ta' l-atturi. Terga' anqas jagħmel sens li l-konvenuti jibnu din il-kamra fil-bitħa ta' l-atturi a spejjeż tagħhom, meta ma kienu ser jieħdu ebda gwadan minnha.

Għaldaqstant tiddecidi dwar it-talbiet attrici billi:

---

[13] Kollez. Vol.LXVI.ii.142
[14] Ara affidavit ta' Mario Saliba, Dok.MS 1a fol.188
[15] Ara kontro-ezami ta' Frank Said a fol. 304
[16] Dok.A a fol. 87 verso

1. tilqa in parti l-ewwel talba u tiddikjara li uħud mix-xogħolijiet magħmula mill-konvenui fil-bitħa tal-fond ta' l-atturi, saru bi ksur tad-drittijiet tagħhom;

2. tordna għalhekk lill-konvenuti sabiex fi żmien xahrejn: (a) jimblukkaw it-tieqa fit-tielet sular li tagħti għal fuq il-bitħa ta'l-atturi, (l-apertura fit-tieni sular ġiet rimedjata fil-mori tal-kawża); u (b) jneħħu l-isporġenzi sew fit-tieni sular, kif ukoll fit-tielet sular, li jagħtu wkoll għal fuq din il-bitħa; u

3. fin-nuqqas li jsir dan fiż-żmien konċess, tawtorizza lil-atturi sabiex jagħmlu x-xogħolijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Joseph Mizzi li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini.

L-spejjeż, apparti dawk ġia deċiżi bis-sentenza preliminari tagħha tat-12 ta' April 2005, għandhom fiċ-ċirkostanzi, jiġu ssoporati kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti u terz (1/3) mill-atturi stess.

< Sentenza Finali >

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