QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Novembru 2015

Kawza Numru : 18
Rikors Guramentat Numru : 1222/2009/LSO

EFW Limited (C25260)

vs

J. & J.J. Enterprises
Company Limited (C5319)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` attrici datat 15 ta' Dicembru 2009 fejn Elizabeth Farrugia Wismayer bil-karta tal-identita' numru 390153 (M), kif debitament awtorizzata, ikkonfermat li taf il-fatti personalment: -

Illi s-socjeta` rikorrenti hija l-proprjetarja ta' hamsa minn tmien porzjonijiet indivizi (5/8) tal-bejt flimkien ma' l-arja tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Wismayer Buildings, fi Triq Birkirkara Hill, San Giljan;

Illi s-Socjeta` intimata hija l-proprjetarja ta' zewg appartamenti, li jgibu in-numri sitta (6) u (7), fejn l-appartament bin-numru (6) huwa maqsum fuq zewg livelli u jinsab direttament sottostanti ghall-imsemmi bejt;

Illi l-bejt proprjeta' wkoll tas-socjeta` rikorrenti jgawdi servitu' attiva konsistenti fit-tgawdija ta' dritt ta' prospett mill-istess imsemmi bejt u prospicjenti ghal fuq bitha jew gnien intern formanti parti mill-fond terran ta' l-istess blokk bini li minnu jiffurmaw parti l-fondi tal-konvenuti u l-bejt ta' l-istess blokk bini;

Illi *nonostante* dak suespost, is-Socjeta` intimata ghamlet kostruzzjonijiet u innovazzjonijiet fil-fond taghha bin-numru sitta (6), precizament fiz-zewg gallariji tal-fond proprjeta' taghha sottostanti ghall-bejt imsemmi, li bihom naqqset u ostakolat id-dritt ta' prospett originali illi s-sidien tal-bejt dejjem gawdew sa minn meta l-blokka shiha ta' appartamenti kienet tappartjeni lill-istess sid u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet tas-Socjeta` rikorrenti;

Illi l-imsemmija xoghlijiet u innovazzjonijiet imwettqa mis-Socjeta` intimata, saru minghajr il-kunsens u approvazzjoni tas-socjeta` attrici u jilledu d-dritt ta' prospett ezercitat mill-istess bejt li s-socjeta` attrici ghandha hamsa minn tmien porzjonijiet indivizi kif fuq premess;

Illi ghalkemm debitament interpellata, s-Socjeta` intimata naqqset milli tregga lura l-proprjeta' taghha ghall-istat originali qabel saru l-kostruzzjonijiet fil-gallariji in kwistjoni sabiex ma jibqghux jigu lezi d-drittijiet tas-Socjeta` rikorrenti;

Ghaldaqstant, tghid is-Socjeta` intimata, ghaliex din l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li x-xoghlijiet u kostruzzjonijiet intraprizi minnha fiz-zewg gallarijiet tal-fond bin-numru sitta (6) maqsum fuq zewg sulari, gewwa Wismayer Buildings, Birkirkara Hill, San Giljan, saru illegalment u b'mod illi jilledu s-servitu' ta' prospett ezercitat mill-bejt proprjeta' wkoll tas-socjeta` attrici;

2. Tikkundanna lis-Socjeta` intimata sabiex f' terminu qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop, taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jitnehhew l-innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet li gew minnha / jew minn nies inkarigati minnha eretti, u dan okkorrendo jekk ikun il-kaz in-nomina ta' periti nominandi;

3. Tawtorizza lis-Socjeta` rikorrenti sabiex, fin-nuqqas, tezegwixxi hi direttament tali xoghlijiet okkorrendo jekk ikun il-kaz in-nomina ta' periti nominandi, a spejjez tas-Socjeta` intimata.

Bl-ispejjez kontra s-Socjeta` intimata, li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-5 ta' Marzu 2010.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` intimata J.&J.J. Enterprises Company Limited datata 22 ta' April 2010 (fol 23) fejn Lorraine Bezzina, li ghandha l-Karta ta' l-Identita` Numru 142756M], debitament awtorizzata, bil-gurament taghha kkonfermat:-

Illi fl-ewwel lok, jigi rilevat illi s-socjeta` eccipjenti wkoll hija, flimkien mas-socjeta` rikorrenti, wahda mill-komproprjetarji tal-bejt tal-blokk bl-isem 'Wismayer Buildings', Birkirkara Hill, San Giljan li jgawdi mis-servitu` konsistenti fit-tgawdija ta' dritt ta' prospett vantat mill-istess socjeta` rikorrenti;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepit illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu michuda *stante* illi kwalunkwe innovazzjonijiet jew kostruzzjonijiet li setghu saru fiz-zewg gallarijiet tal-fondi di proprjeta` tas-socjeta` eccipjenti fil-blokk *de quo,* bl-ebda mod ma xxekklu, illedu jew ostakolaw l-ezercizzju tad-dritt ta' prospett minn fuq il-bejt ta' l-istess blokk;

Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu michuda wkoll *stante* illi ma huwiex minnu illi kwalunkwe kostruzzjoni jew innovazzjoni li seta' sar fil-gallarijiet tas-socjeta` eccipjenti fil-blokk *de quo,* saru minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-socjeta` rikorrenti, *stante* illi, kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, is-socjeta` rikorrenti kienet ben konsapevoli dwar ix-xoghlijiet li kienu ser jigu ezegwiti mis-socjeta` eccipjenti fil-fondi di proprjeta` taghha fil-blokk *de*

quo, u inoltre meta s-socjeta` rikorrenti stess kienet diga` ghamlet kostruzzjonijiet simili fil-gallarija tal-fond di proprjeta` taghha direttament sottostanti ghall-gallarijiet tal-fondi tas-socjeta` eccipjenti gewwa l-istess blokk, u dan ferm qabel ma saru l-kostruzzjonijiet lamentanti mis-socjeta` rikorrenti f'dawn il-proceduri.

Infatti, il-kostruzzjonijiet intraprizi mis-socjeta` rikorrenti fil-gallarija tal-fond di proprjeta` taghha bin-numru erbgha (4) fil-blokk *de quo,* jifformaw il-mertu tal-proceduri fl-ismijiet J.&J.J. Enterprises Limited *vs* EFW Limited (Cit. Numru 319/05) pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti kif presjeduta, u kwindi hemm lok illi dawn iz-zewg proceduri jinstemghu kontestwalment *stante* illi l-mertu taghhom huwa simili in kwantu jittratta s-servitu` konsistenti fid-dritt ta' prospett prospicjenti ghall-bitha jew gnien interna msemmija fir-Rikors Guramentat *de quo;*

Illi effettivament, jigi eccepit ulterjorment illi, skont kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, din l-azzjoni giet istitwita mis-socjeta` rikorrenti unikament bl-intenzjoni illi tirrikatta lis-socjeta` eccipjenti sabiex iccedi l-kawza minnha istitwita bic-Citazzjoni Numru 319/05, fuq indikata, u sabiex iddejjaq lill-istess socjeta` eccipjenti fit-tgawdija u uzu tal-proprjeta` taghha, u ghalhekk, is-socjeta` eccipjenti ma ghandhiex, *in ogni caso*, tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri. Fil-fatt, jigi rilevat illi s-socjeta` rikorrenti hija proprjetarja ta' porzjonijiet tal-bejt *de quo* li sallum ghadhom indivizi bejn il-partijiet u ohrajn.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ EFW Ltd datata 2 ta’ Mejju 2012 a fol 36 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ J.&J.J. Enterprises Co. Limited datata 18 ta’ Lulju 2012 a fol 49 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma inkluz dak tat-Tlieta, 14 ta’ Lulju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Rachel Montebello ghas-socjeta` konvenuta u Elisabeth Farrugia Wismayer bhala rapprezentanta tas-socjeta` attrici. Dr Critien inqabdet fuq xoghol iehor f’ Awla ohra. Dr Montebello talbet li tigi awtorizzata li twiegeb ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta b'nota in iskritt. Il-Qorti laqghet t-talba b'dan illi kellha tipprezenta n-nota sa mhux aktar tard mill-15 ta' Settembru 2015 bil-*visto*/notitika tad-difensur tal-kontro-parti u halliet l-kawza ghas-sentenza in difetto ostakolo ghas-26 ta’ Novembru 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi qabel xejn tippreciza li din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif attwalment presjeduta b'surroga datata nhar it-13 ta' Frar 2014.

Illi din hija kawza fejn is-socjeta` attrici ssostni li tgawdi servitu` ta’ prospett mill-bejt ezistenti fil-blokka Wismayer Buildings f’San Giljan liema bejt huwa sovrastanti ghall-appartamenti ta’ J.&J.J. Enterprises Ltd. u tas-socjeta` EFW Ltd Ghalhekk, qed jintalab li jigi dikjarat li x-xoghlijiet

fil-fond numru sitta (6), f'Wismayer Buildings, saru illegalment u jilledu dan is-servitu ta' prospett. Ghaldaqstant, talbu li dawn ix-xoghlijiet jitnehhew u jekk ma jitnehhewx, is-socjeta` EFW Ltd. tigi awtorizzata taghmel dan b'periti nominandi.

Is-socjeta` J.&J.J. Co. Ltd. eccepiet li hija wkoll komproprjetarja tal-bejt, u li kwalunkwe xoghlijiet saru minghajr il-kunsens tal-kontro-parti u bl-ebda mod ma lledew fuq id-dritt ta' prospett minn fuq il-bejt.

Fatti:

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti: Is-socjeta` EFW Ltd. esegwiet xoghlijiet ta' kostruzzjoni fis-saqaf tal-gallarija tal-appartament numru erbgha (4), u s-socjeta` J & J.J Enterprises. Ltd. ilmentat li dan illeda d-dritt taghha ghas-servitu` ta' prospett peress li huma proprjetarji tal-post sovrastanti, cjoe` l-appartament numru sitta (6).[1] Konsegwentement, J.&J.J. Ltd., ghamlu wkoll xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-gallariji taghhom tal-appartament numru sitta (6). Illi s-socjeta` EFW Ltd. in segwitu, ipprocediet b'din il-kawza fejn sostniet li x-xoghlijiet li saru fil-gallarijiet tal-fond numru 6 jilledu s-servitu` ta' prospett ezercitat mill-bejt, u ghalhekk qed jitolbu li dawn ix-xoghlijiet jitnehhew *stante* li huma proprjetarji ta' hamsa minn tmien porzjonijiet indivizi (5/8) tal-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni. Ghandu jinghad li s-socjeta` intimata hija komproprjetarja *pro indiviso* tal-istess bejt.

Xhieda rilevanti:

[1] Dan hu l-mertu ta' kawza fl-ismijiet inversi -Citazz 319/05 LSO.

Qabel xejn jigi sottolineat li x-xhieda f'din il-kawza tinzamm migbura fil-kawza fl-ismijiet inversi (Cit.319/05) bhala parti mill-perizja teknika konkluza mill-Perit Robert Musumeci. F'dik il-kawza, fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2010 gie verbalizzat li din il-kawza ghandha tinstema' kontestwalment u jigi nominat l-istess Perit Arkitett.

George Delmar (fol 137-138[2]) xehed li hu Planning Technician tal-MEPA. Semma li ghar-rigward ta' Wismayer Buildings kien hemm zewg applikazzjonijiet, wahda minn Lorraine Bezzina ghal J.&J.J. Enterprises Co. Ltd. u ohra ta' Raphael Farrugia ghan-nom ta' EFW Ltd. Fil-kaz ta' l-applikazzjoni ta' J.&J.J. Enterprises, kien hemm *notice* u kien hemm zmien ghall-oggezzjonijiet sal-24 ta' Awwissu 2003.

In **kontro-ezami,** qal li apparti dawn iz-zewg permessi li xehed dwarhom ma nstab l-ebda permess iehor. Spjega li wahda mill-applikazzjonijiet giet processata bi procedura normali, dik tal-appartament numru 4, u l-ohra, tal-appartament numru 6 ma kinitx hekk ghax kienet tinvolvi kreazjoni ta' unit gdid.

Elizabeth Farrugia Wismayer (affidavit fol 374-375) xehdet li hi mart Raphael Farrugia, u hi Direttrici tal-kumpanija EFW Ltd. Semmiet li s-sidien tal-bejt u l-arja minn dejjem kienu jgawdu servitu` ta' dritt ta' prospett mill-bejt ta' din il-blokka, liema prospett jaghti ghal fuq bitha. Qalet li J.&J.J. Enterprises Ltd. minghajr ebda qbil ma' EFW Ltd, ghamlet xoghlijiet fil-gallarija tal-appartament

[2] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tas-26 ta' Novembru 2009

taghha u fethet bieb fil-komun tal-blokk ta' appartamenti. Spjegat li l-estensjoni li saret fl-appartament numru 6, tisporgi 'l barra, u ghalhekk mill-bejt m'ghadhiex tidher il-bitha kollha, anzi ma ghadu jidher xejn. Ghalhekk sostniet li dan naqqas mill-valur tal-bejt.

Xehdet (fol 101-102[3]) li mill-bejt il-kumpanija EFW Ltd. tilfet il-veduta li kienet tgawdi u minbarra hekk semmiet li tqieghed tank tal-ilma, u nbena cint fuq il-bejt u saret targa perikoluza. Qalet li l-irtirar li kien hemm fil-gallarijiet ta' wara m'ghadux hemm, hi ghalqet nofs il-gallariji taghha u J.&J.J. Enterprises Ltd. alterat il-gallariji taghha wkoll u ghalhekk m'ghadx hemm irtirar kif kien hemm precedentement.

In **kontro-ezami** (fol 229-232[4]**)** xehdet li l-parti li kienet 'corrugated sheeting' kienet soda u kien ilha hemm 'il fuq minn ghoxrin sena. Qalet li saqqfu l-gallarija taghhom ghall-habta tas-sena 2000, u saqqfu qabel ghamlet dan is-socjeta` J.&J.J. Ltd. Semmiet li nofsha diga` kienet imsaqqfa u kompliet issaqqaf il-bicca l-ohra.

Lorraine Bezzina (affidavit fol 98-99) xehdet li hi wahda mid-Diretturi ta' J.&J.J. Enterprises Ltd. Din il-kumpanija hija proprjetarja tal-fond numru 6 f' Wismayer Buildings. Semmiet li sussegwentement (ghax-xoghlijiet li saru fil-gallarija tal-appartament numru 4, proprjeta' tas-socjeta` attrici), hija ma kellhiex ghazla ohra hlief li tibni ezatt fuq l-estensjoni li ghamlet ohtha fl-appartament ta' tahtha, u ghalhekk, estendiet l-appartement numru 6 fuq iz-zewg livelli tieghu, u saqqfet iz-zewg gallarijiet. Qalet li applikat

---

[3] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tal-24 ta' Ottubru 2011 (f'Cit Nru 1222/09)
[4] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-13 ta' Jannar 2010

mal-MEPA ghall-permess, u nhareg il-permess. Xehdet li meta nhareg il-permess il-kumpanija EFW ghamlet oggezzjoni u sahansitra appellat mill-permess li nhareg fuq l-applikazzjoni, izda dan l-appell gie michud. Xehdet li meta EFW Ltd. ghamlu l-oggezzjoni, din ma kinitx bazata fuq nuqqas ta' veduta tal-bejt.

In **kontro-ezami,** (fol 137-139[5]) qalet li fi zmien li l-appartament kienu ghadu tal-kumpanija ACIT, il-gallarija ta' wara tal-appartament kienet kollha mikxufa, u meta thares mill-gallarija tal-appartament numru 6 tara l-gallarija tal-appartament numru 4 li dak iz-zmien diga kienet imsaqqfa bil-'corrugated sheeting', u fir-rigward tal-gnien, illum jidher biss nofsu.

Xehdet (fol 104-105[6]) li applikat ghall-permess sabiex issaqqaf il-gallariji ta' l-appartament 6A u 6B, u fir-rigward tal-parti tal-bejt kellha tasal mat-tarf tal-gallariji. Qalet li meta estendiet il-gallarijiet fl-appartament taghha ma kellhiex kunsens bil-miktub minn EFW izda ftehim verbali kien hemm. Semmiet li wara li nfetah dan il-kaz, ma reghetx ressqet il-gallariji kif kienu rtirati originarjament ghax mexxiet l-opramorta 'l barra, u ghalhekk hemm il-veduta li jridu EFW Ltd.

<u>Rapporti Peritali:</u>

F'din il-kawza kif ukoll fil-kawza numru 319/05 fl-ismijiet **J.&J.J. Enterprises Co. Ltd. -v- EFW Limited et.** gie nominat il-Perit Tekniku Robert Musumeci. Sussegwentement gew nominati periti perizjuri izda biss fil-

[5] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-18 ta' Ottubru 2001
[6] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-28 ta' Novembru 2011 f'Cit Nru 1222/09

kawza numru 319/05 fl-ismijiet inveri u ghalhekk ir-rapport taghhom mhuwiex parti minn din il-kawza.

Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu[7] ikkonstata li "*din il-kawza tirrigwarda kostruzzjoni fil-livell tas-saqaf sovrastanti ghal flat 6 tas-socjeta` konvenuta li biha gie estiz il-bejt sovrastanti fuq in-naha ta' wara, u di konsegwenza, is-socjeta` attrici llamentat li kien ostakolat id-dritt ta' prospett originali li din kienet tgawdi minn fuq l-imsemmi bejt.*"

Mill-access ikkostata li l-estensjoni in kwistjoni tmiss mal-*living room* tal-flat 6A tas-socjeta` konvenuta u li nbniet fid-direzzjoni tal-bitha retrostanti u li giet imsaqqfa u li allura gie kkrejat bejt sovratanti. Gie inoltre kkostat li ic-cint fuq in naha ta' wara tal-bejt kien irtirat 'il gewwa mit-tart tal-estensjoni u kien proprju minhabba dan ic-cint li s-socjeta` attrici lmentat li gie ostakolat id-dritt ta' prospett originali li dejjem gawdiet."(sottolinear tal-Perit Tekniku).

Il-perit tekniku rrelata li gjaladarba gie estiz ic-cint, ma jistax jinghad li fil-prezent, il-prospett originali li kienu igawdu l-atturi huwa b'xi mod ostakolat. Gie rilevat biss, f'din ir-relazzjoni li t-tank tal-ilma li jestendi 'l fuq mill-opramorta tal-bejt in kwistjoni qed jostakola xi ftit il-veduta.

Kunsiderazzjonijiet ta' Fatt u ta' Dritt

Illi permezz ta' din l-azzjoni l-ewwel punt li jrid jigi ezaminat hu jekk is-socjeta' attrici tista' tivvanta jedd ta' servitu ta' prospett.

[7] Esebit a fol. 64 *et sequitur* tal-process

Ikkonsiderat li n-natura ta' din il-kawza hija *actio confessoria servitutis* li timmira lejn il-konferma ta' dritt ta' servitu' favur is-sid ta' fond dominanti kontra s-sid ta' fond servienti. Il-bazi giuridika tal-azzjoni ghalhekk hija l-ezistenza *o meno* ta' servitu'. Dan qed jinghad ghaliex is-socjeta` konvenuta ma kkontestatx fir-risposta taghha, dan id-dritt vantat. Madanakollu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, ghal dak li jirrigwarda din il-kawza, (fol 118 *et sequitur* tal-process*)* issottomettiet li d-dritt ta' prospett huwa necessarjament marbut ma' sinjal li jidher, bhal bieb, tieqa u anke gallarija.

Din il-Qorti ma tistax tiznatura l-kawza odjerna, u minnkejja l-assenza ta' kontestazzjoni formali da parti tas-socjeta` konvenuta, ghandha tinvestiga l-ezistenza ta' servitu' li hija l-bazi giuridika tal-azzjoni tallum. Del resto dan il-punt gie ttrattat ampjament , kif gja inghad, is-socjeta ' konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet dettaljata taghha u ghalhekk ma jistax jinghad li s-socjeta' attrici ghandha tkun sorpriza jekk din il-kwistjoni, tant vitali ghas-success tal-azzjoni taghha, tigi kkonsidrata wkoll minn din il-Qorti.

Fil-kuntest tas-servitu' tal-prospett, jinghad li hemm zewg tipi cioe` "*servitus prospectus" u "servitus ne prospectui officiatur".* Is-sid tal-fond dominanti li jivvanta t-tieni tip ta' servitu' jista' jippretendi oltre s-semplici prospett li jzomm lill-vicin milli jibni fil-fond tieghu "*opere che sottraggono alcuna parte dell'estensione della veduta e quantita' di luce che per l'addietro godeva."*[8]

[8] Cremona Giurisprudenza sul Codice Civile. II.P 422

Kif jghid l-awtur *Baudry Lacantinerie*[9] *"Le vedute sono aperture che lascione penetrare l'aria e la luce insieme e che permettono inoltre di gettare uno sguardo che penetra sul fondo altrui."* Jghid li dak li japplika ghall-tieqa, jew apertura, japplika *ad un balcone, prolungamento di una finestra."*[10]

Il-konnessjoni ma' tieqa jew apertura tohrog cara minn awturi ohra ccitati f'sentenzi meqjusa tal-Qrati taghna.

Hekk ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet **"Maria Stilon Depiro vs Vincenza Axisa"** (P.A. (E.M.) 24 ta' Jannar 1958 – XLII.c.ii.872) fejn gie ritenut li:-

"*Difetti, kif josserva* ***Pacifici Manzoni****, 'per prospetto, preso in termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriate mobile, mediante la quale l'aria puo' pentrare nell'ambiente a cui serve e una persuna puo' affaciarsi e guardare nei sottoposti* luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112). *Dan ukoll huwa l-insenjament ta'* ***Ricci*** *(Diritto Civile, Vol.II, para. 355). Mbghad din is-servitu` tista' tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta' Lomonaco, 'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'*. (Diritto Civile Italiano, pag.289)".

Id-dritt ta' prospett huwa dritt apparenti fit-termini tal-artikolu 455(2) tal-Kodici Civili li jiddisponi hekk:

"455. *(1) Is-servitujiet huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux.*

9 Trattato di Diritto Civili - Dei Beni- Sez.IV pp778
10 op cit . p 784

(2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta."

Imbaghad fis-subaritklu 455(4) servitu li jidher huwa definit hekk:

" (4) Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru, bħal bieb, tieqa, jew akwedott artifiċjali. "

Illi fis-sentenza **Nazju Bonello vs Albert Darmanin** (P.A. (F) 25 ta' Settembru 1989) inghad anke b'riferenza ghall-**artikoli 455 u 457 tal-Kap 16** li :-

"*Apparenti sono quelle servitu` al cui servizio vengono destinate opere visibili e permanenti; ad esempio le servitu` di prospetto, di luce, di acquedotto. La caratteristica e data dell'esistenza concreta di opere destinate all'essercizio della servitu`; occore il momumentum (l'opus manu factum) dicono i pratici, e non basta il-documentum, da cui si possono dedurre gli elementi della servitu*". (sottolinear ta' din il-Qorti).

Certament ma jistax jinghad li bejt huwa konsistenti ma' apertura jew gallarija. Is-servitujiet huma '*di stretto diritto*' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond.

Dan il-punt gie kkonsidrat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz fl-

ismijiet **Avukat Dottor Eric Mamo et. v Cheryl Wismayer et. -** deciz fis-26 ta' Jannar 2007. Ghalkemm il-punt in konsiderazzjoni kien wiehed differenti ghall-mertu odjern, il-Qorti ghamlet is-segwenti apprezzament li din il-Qorti takkolji u taqbel mieghu:-

*"Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, peress li bejt b'veduta fuq proprjeta` ta' terz ma johloqx servitu` ta' prospett. Is-servitu` ta' prospett tesigi, ghall-ezistenza taghha, tieqa jew fetha ohra u mhux l-arja ta' bejt. Il-fatt li mill-bejt wiehed kellu okkazzjoni jhares ghall-bjut tal-girien sottostanti, peress li c-cint kien baxx hafna, jitqies li hu biss access b'tolleranza peress li kif qalet din il-Qorti fil-kawza **"Vella v. Attard" deciza** fit-28 ta' Ottubru, 1991, persuna ghandha dritt fi kwalunkwe zmien tesigi li l-opramorta tipprotegih mis-suggezzjoni tal-vicini."*

Illi ghalhekk bhala punt ta' dritt, isegwi li t-talbiet attrici m'ghandhomx mertu ghaliex ma jistghu qatt jvantaw servitu' ta prospett minn bejt.

Ma hemmx bzonn li l-Qorti tidhol f'punti ohra sollevati. In linja ta' principju, izda, jinghad ukoll li xejn ma jiswa ghas-socjeta` attrici li tghid li x-xoghlijiet saru bil-permessi mehtiega mill-Aworita` tal-Ippjanar, ghaliex dan hu *res inter alios acta* ghas-socjeta` konvenuta, u f'kwalunkwe kaz, il-permessi jinhargu minghajr pregiudizzju ghall-*third party rights.*

*(*Ara fuq dan il-punt **Leonard Gallo et vs Maja Brown et (**P.A. deciza fit-18 ta' Novembru 2004); **Maria C. Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et**(P.A. deciza fit-

30 ta' Ottubru 2003); u **Dottor Philip Galea et vs Tigne` Developments Co. Ltd. et.** (P.A. deciza fid-29 ta' Marzu 2004) .

F'kull kaz, il-Qorti qed taddotta l-konkluzjonijiet teknici tal-Perit Robert Musumeci u taghmilhom taghha fejn ikkonkluda li gjaladarba gie estiz ic-cint, ma jistax jinghad li fil-prezent, il-prospett originali li kienu igawdu l-atturi huwa b'xi mod ostakolat.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad it-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fic-cirkostanzi tordna li l-ispejjez jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
26 ta' Novembru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
26 ta' Novembru 2015