Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' Settembru, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 18/2014JVC

George u Patricia konjugi Refalo

Vs

Mario Formosa u Victor Formosa

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

1. Illi huma proprjetarji tal-fond imsejjah "Chateau des Reves" fi Triq is-Sarg, Kercem, Ghawdex mibni fuq bicca art li kienet imsejha "tal-Kalandrijiet" fi Triq Sarg, Kercem, Ghawdex tal-kejl superficjali ta' mitejn u sebgha u ghoxrin metru ($227m^2$) u konfinanti min-Nofs inhar mat-triq, Punent ma' beni ta' Raymond u Emilia konjugi Formosa u Lvant ma' beni tal-konvenuti Victor Formosa.

2. Illi l-konvenuti Victor Formosa huma l-proprjetarji tal-art adjacenti li hija bicca art ta' cirka mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265mk) u tmiss min-Nofs inhar ma' Triq Sarg, Tramuntana in parti ma' beni ta' Josephine Gatt u in parti ma' beni ta' Gino Mizzi u Punent in parti ma' sqaq u in parti ma' beni tal-eredi ta' Luigi Gatt jew aventi kawza (l-attrici) akkwistata minnu permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-6 ta' Settembru 1993.

3. Illi sew il-fond tal-attrici kif ukoll dak tal-konvenuti huwa suggett ghall-iskular tal-ilma li jaqa' b'mod naturali li jaqa' mill-fondi li jinsabu f'posizzjoni oghla minn dak tal-atturi, filwaqt li dak tal-konvenuti huwa f'livell aktar baxx

minn dak tal-atturi u ghalhekk fuqu jaqa' l-ilma li b'mod naturali jigi fuq il-fond tal-atturi.

4. Illi minhabba dan l-istat ta' fatt x'hin gew biex jibnu bil-fond taghhom l-atturi htigilhom jirtiraw lura mill-faccata tat-triq sabiex jippermettu l-iskular naturali tal-ilma li jigi ghal fuq il-fond taghhom mill-fond tan-naha tal-Punent li jigi f'livell aktar gholi.

5. Illi ricentement il-konvenut Mario Formosa applika ghall-permess ta' bini fil-fond tal-konvenuti u jidher li huwa ntenzjonat li jibni fuq dik il-parti tal-fond li kienet minn dejjem imhollija sabiex tircievi l-ilma li b'mod naturali jiskula fil-fond taghhom u jibqa' ghaddej ghat-triq pubblika. Din il-bicca art tifforma wkoll parti mill-wied li minnu jghaddi l-ilma tax-xita u li gie ffurmat b'mod naturali.

6. Illi jekk il-konvenuti jithallew jibnu fuq din il-parti tal-fond taghhom, ser jigi mblukkat l-iskular tal-ilma li mill-fond tal-atturi jghaddi ghal fuq il-fond tal-konvenuti u b'hekk sejjer jingama l-ilma fil-fond tal-atturi u jikkaguna hsara lill-atturi.

7. Illi l-atturi ghalhekk htigilhom li jitolbu u effettivament ottenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenuti jew min minnhom ihallu libera minn kull kostruzzjoni u ostakolu ta' kwalunkwe xorta fuq il-parti tal-art li giet immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-istess mandat u mmarkata bhala Dok "A" (Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2014JD fl-ismijiet premessi).

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li kwalunkwe bini u kostruzzjoni u kwalunkwe ostakolu iehor li jsir fuq dik il-parti tal-art tal-konvenuti mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2014JD fl-ismijiet premessi huwa bi ksur tal-Artikolu 403 tal-Kodici Civili.

2. Konsegwentement jigu l-istess konvenuti nibiti milli jibnu jew jikkostruwixxu kwalunkwe kostruzzjoni ta' kwalunkwe xorta fuq dik il-parti tal-art fuq imsemmija jew b'xi mod jew iehor jostakolaw l-access naturali tal-ilma li mill-fond tal-atturi jaqa' ghal fuq il-fond tal-konvenuti.

   Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014JD fl-ismijiet premessi kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrka ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati ta' Mario Formosa u Victor Formosa li eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-premessi kollha qed jigu kkontestati;

2. Illi preliminarjament il-kwistjoni ta' servitu hija kwistjoni ta' dritt reali u l-konvenut Mario Formosa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stane illi huwa ma hux sid l-ghalqa.

3. Fil-mertu l-konvenuti jecepixxu illi l-proprjeta' tal-konjugi Formosa qatt ma kienet soggetta ghal servitu' ta' stillicidju stante illi l-ilma tal-atturi kien minn dejjem jghaddi mill-proprjeta' illum taghhom direttament ghat-triq pubblika;

4. Illi l-isqaq li kien hemm originarjament bejn iz-zewg proprjetajiet inqasam ugwalment bi ftehim, u kienu l-atturi li ddecidew li jibnu l-parti tal-isqaq fejn kien jiskula l-ilma u ma hadux hsieb li jxaqilbu l-kors tal-ilma bl-ahjar mod ghat-triq;

5. Illi ghalhekk kienu r-rikorrenti b'xoghlijiet maghmula minnhom stess li biddlu l-kors tal-moghdija tal-ilma naturali meta bnew u biddlu l-livelli tal-ghalqa u fil-fatt sabu ruhhom rinfaccjati minn mandat mill-gar dak iz-zmien Raymond Formosa li jinsab aktar 'il fuq u per konsegwenza holqu b'kuntratt, servitu' ta' stillicidju favur dan il-gar u fuq il-proprjeta' taghhom, liema ftehim juri kemm ma kienx jezisti servitu minn qabel u in oltre liema ftehim ma jaghmilx stat ta' fatt fil-konfront tal-konvenuti.

6. Illi kienu r-rikorrenti ghalhekk li meta nehhew dawn il-bokok taht l-art, ghollew il-livell tal-proprjeta' taghhom u ma ghamlux ix-xoghlijiet necessarji biex jiehdu hsieb illi l-ilma jibqa' johrog ghat-triq kif kien jaghmel u kif seta jibqa isir, dawru l-ilma b'tali mod illi jahbat mal-hajt tal-intimati.

7. Illi l-ilma li tircievi l-proprjeta' tar-rikorrenti diga' tmur direttament ghat-triq pubblika u ghalhekk huma r-rikorrenti li jridu jiehdu hsieb illi jassikuraw illi l-ilma jghaddi minn gol-proprjeta' taghhom ghal go triq b'mod aktar effettiv, ghaliex il-kors tal-ilma ma hux wiehed naturali li gie stabbilit minghajr l-agenzija tal-bniedem izda proprjament inholoq mir-rikorrenti stess meta huma ddistrugew il-moghdija naturali tal-ilma meta bnew u ghaldaqstant dan ma hux servitu' li jaqa' taht l-provvediment tal-artiklu 403(1) tal-Kap 16.

8. Illi r-rimedju tal-atturi huwa ovvju u prattikabbli u huwa rimedji li ghandhom jaghmlu huma fil-proprjeta' taghhom stess u ma jistghux izommu jew ixekklu sid ta' proprjeta' attigwa milli jgawdi hwejgu bl-aktar mod wiesa' kif trid il-ligi u llum kif soggett ghal-policies tal-MEPA u qatt ma jistghu permanentament izommu lill- konvenut Formosa milli jibni go hwejgu b'mod ampju u liberu.

9. Ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti bl-ispejjez inkluz dak tal-mandat 11/2014, kontra taghhom.

10. Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-affidavits, dokumenti, xhieda, ritratti, pjanti u provi kollha li tressqu fl-atti;

Rat l-atti kollha mitluba mill-partijiet sabiex jigu annessi u cioe' l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 11/2014, il-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 4/01 fl-ismijiet Raymond Formosa et s. Patricia Grima u l-atti tar-rikors guramentat 21/2010 AE fl-ismijiet George Refalo et. Vs. Raymond Formosa.

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Frar, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti f'din il-kawza huma li r-rikorrenti u l-intimati jew min minnhom huma sidien ta' proprjeta' adjacenti fl-istess triq u cioe' Triq is-Sarg, Kercem, Ghawdex. Din it-triq tikkonsisti f'nizla u filwaqt li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-art llum zviluppata fir-residenza taghhom li tinsab l-aktar 'il fuq, l-intimati jew min minnhom ghandhom il-proprjeta' li tmiss maghha izda f'livell aktar baxx. Fir-ritratt a fol. 19 tal-process jidhru z-zewg proprjetajiet in kwistjoni dik li ghandha l-pavimentar bil-madum griz hija tar-rikorrenti u dik fejn jidher hajt ta' tliet filati u cioe' minnu 'l isfel hija l-prorprjeta' tal-intimati jew min minnhom.

Ir-rikorrenti f'din il-kawza qed isostnu li qabel ma huma gew biex jibnu l-proprjeta' taghhom giet imposta fuqhhom kundizzjoni mill-Awtorita' tal-Ippjanar illi l-bini taghhom kellu jirrispetta l-iskular naturali tal-ilmijiet f'din it-triq. Din tirrizulta a fol. 222 tal-process fl-atti tal-permess ta' zvilupp numru 6514/96 kif isegwi:

'8. The applicant must take all the necessary measures to allow the flow of run-off water through the site and will in no way obstruct the exsiting water course.'

Iz-zewg partijiet jaqblu li f'certu okkazzjonijiet meta taghmel hafna xita din it-triq hija suggetta ghall-ilmijiet li jigu mill-pjanura aktar 'il fuq minnha. Da parti taghhom ir-rikorrenti jsostnu li l-proprjeta' taghhom hija suggetta ghall-ilmijiet li jghaddu mis-siti u proprjetajiet li jinsabu aktar 'il fuq minnhom filwaqt li l-proprjeta' tal-intimati hija suggetta fuq il-parti ta' quddiem taghha ghall-iskular tal-ilma minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti. L-intimati jsostnu li dan mhux minnu u li r-rikorrenti kellhom l-obbligu li meta jibnu jaraw li l-ilma jmur direttament fit-triq, dan kif l-intimati jallegaw li l-ilma kien jaghmel qabel ma nbniet il-proprjeta' tar-rikorrenti. Dak li wassal ghal din il-kawza huwa l-fatt inkontestat mill-intimati li huma bnew il-hajt li jidher fir-ritratt a fol. 19 tal-process immarkat mill-Qorti bl-ahmar appuntu

sabiex iwaqqfu l-ilmijiet milli jmorru fil-proprjeta' taghhom. Ir-rikorrenti jsostnu li dan il-hajt qed iwassal sabiex l-ilmijiet jingabru quddiem ir-residenza taghhom bil-hsara li dan jista' jikkaguna filwaqt li jispara l-ilma direttament fit-triq b'dana illi l-iskular naturali tal-ilma gie devjat bl-azzjoni tal-bini tal-hajt mill-intimati. Ir-rikorrenti fethu din il-kawza ai termini tal-artikolu 403 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-hajt u kwalunkwe kostruzzjoni fuq din l-art hija bi ksur tal-artikolu 403 tal-Kap. 16 u li ma jaghmlu l-ebda struttura li tista' tostakola l-iskular naturali tal-ilmijiet.

Da parti taghhom l-intmati jsostnu li l-ilmijiet qatt ma kienu jaqghu b'mod naturali fil-proprjeta' taghhom jew min minnhom izda jsostnu li precedentement bejn iz-zewg proprjetajiet kien jezisti sqaq (li jidher fir-ritratt GR 2 a fol. 16) u li l-ilma mill-proprjeta' tar-rikorrenti kien johrog mill-bokok li jidhru fl-istess ritratt ghal gol-isqaq u jmur direttament fit-triq u mhux fil-proprjeta' taghhom. Ghalhekk l-intimati jsostnu li r-rikorrenti bl-ebda mod ma ghandhom xi jedd jostakolawhom milli jibnu kif iridu fil-proprjeta' taghhom.

Eccezzjoni preliminari:

Fl-ewwel lok jehtieg li tigi deciza u sorvolata t-tieni eccezzjoni mqajjma mill-konvenuti li hija ta' natura preliminari u taqra kif isegwi:

'Illi preliminarjament il-kwistjoni ta' servitu' hija kwistjoni ta' dritt reali u l-konvenut Mario Formosa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huwa ma hux sid l-ghalqa.'

Illi sabiex tigi deciza din l-eccezzjoni l-Qorti fl-ewwel lok ghamlet referenza ghall-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 11/2014 JD li preceda din il-kawza. Rat b'mod partikolari r-risposta tal-intimati Mario Formosa u Victor Formosa u nnotat li fl-ebda hin, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, ma tqajmet il-kwistjoni jew ingab ghall-attenzjoni ta' dik il-Qorti jew tar-rikorrenti Refalo dak li qed isostnu issa l-intimati u cioe' li Mario Formosa mhux is-sid tal-ghalqa in kwistjoni. Rat ukoll l-affidavit ta' Victor Formosa a fol. 135 et seq tal-process minfejn jirrizulta li ghalkemm huwa jsostni li l-art hija tieghu, jammetti li huwa t-tifel tieghu Mario Formosa li qed jizviluppa l-istess art tant li kienu ibnu li applika ghall-permessi f'ismu u mhux f'isem Victor Formosa. Ikkonfermat ukoll mill-atti tal-mandat a 11/2014 u cioe' mir-rapport tal-Perit Saviour Micallef a fol. 21 et seq illi l-applikazzjoni sabiex tigi zviluppata l-art tal-intimat bin-numru PA 374/14 giet appuntu ntavolata f'isem Mario Formosa u mhux f'isem Victor Formosa nonostante li dan tal-ahhar isostni li din hija art tieghu.

Illi l-Qorti rat ukoll it-talbiet tar-rikorrenti li jikkonsistu fil-qasir, f'talba sabiex din il-Qorti tiddikjara li kwalunkwe bini li jsir fuq il-feles art koncernata hija bi ksur tal-artikolu 403 tal-Kap. 16 u sabiex il-konvenuti jigu nibiti milli jibnu jew jostakolaw l-access naturali tal-ilma ghal fuq din il-feles art.

Minn dak kollu suespost kif ukoll mill-atti rrizulta car lil din il-Qorti li ghalkemm huwa minnu li l-intimat Victor Formosa huwa sid l-art, l-intenzjoni li jibni fuq il-feles art hija kjarament espressa fl-atti wkoll minn Mario Formosa b'mod partikolari mill-fatt li l-applikazzjoni ta' zvilupp giet intavolata f'ismu u ghaldaqstant it-talbiet bilfors kellhom jigu diretti mir-rikorrenti wkoll fil-konfront tieghu dan apparti l-ommissjoni da parti tal-intimati li jinfurmaw lir-rikorrenti, meta nibiti, li l-proprjeta' kienet issejjah lil Victor Formosa biss. Il-Qorti wkoll ma tqisx li talba sabiex persuna tigi nibita milli taghmel xi azzjoni neccessarjament trid tkun diretta kontra s-sid jekk kjarament ikun jirrizulta li hemm persuni ohra, anki mhux sidien, li ghandhom l-intenzjoni li jaghmlu talli azzjoni.

Ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti tqis li t-tieni eccezzjoni tal-intimati, fic-cirkustanzi tal-kaz mhijiex gjustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Bazi Legali:

Illi l-bazi legali tat-talbiet tar-rikorrenti huwa l-artikolu 403 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jinsab taht it-titolu tas-servitujiet mahluqa mil-Ligi u konsegwentement taht is-sub-titolu tas-servitujiet li jigu mill-posizzjoni tal-lok u jaqra kif isegwi:

*'**403.** (1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suggetti lejn il-fondi f'invell oghla li jilqghu l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahidhom, minghajr il-fatt tal-bniedem.*

(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jaghmel ebda haga li tista' zzomm dik in-nixxiegha jew twaqqigh.

(3) Is-sid tal-fond aktar fil-gholi ma jista' lanqas jaghmel ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitù tal-fond aktar fil-baxx.'

Illi dwar dan l-artikolu tal-ligi fid-decizjoni fl-ismijiet **Paolo Bartolo vs. Giuseppe Grech** moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 30 ta' Lulju, 1952 gie deciz illi l-fond li jinsab f'livell aktar baxx minn fond iehor huwa suggett li jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li mill-fond superjuri jnixxu jew jaqghu wahedhom fih minghajr il-fatt tal-bniedem u sid dak il-fond ma jistax jaghmel ebda haga li tista' zzomm dik it-tnixxija jew twaqqiegh, filwaqt li sid il-fond superjuri ma jista' jaghmel ebda haga li tirrendi izjed gravuza dik is-servitu'. Inghad ukoll illi ghalhekk sid il-fond superjuri, anki jekk ma jkunx hemm imnejn l-ilma mill-fond tieghu jmur fil-fond inferjuri, jista' dejjem jigi awtorizzat li jaghmel xi haga biex l-ilma mill-fond tieghu jaqa' hemm naturalment fil-fond inferjuri. Il-Qorti izda sostniet li dejjem irid ikun ilma li jaqa' naturalment minghajr il-fatt tal-bniedem, u dejjem huwa vjetat lil sid il-fond superjuri li jaghmel hwejjeg li jirrendu aktar gravuza dik is-servitu'. Ghaldaqstant is-sid ta' fond li ghandu dritt jirriversa l-ilma tax-xita ghal go fond iehor, ma jistax jippretendi li flimkien ma' dak l-ilma jirriversa wkoll ilma tas-sapun mill-bitha tieghu u hwejjeg ohra li huma prokurati mill-fatt tal-bniedem:

'Illi skont l-art. 40 tal-Kodici Civili l-ghalqa tal-konvenut, billi tinsab f'livell aktar baxx mill-fond ta' l-attur, hija suggetta li tilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li mill-bitha ta' l-attur inixxu jew jaqghu wahedhom, minghajr il-fatt tal-bnidem. Il-konvenut ma jista' jaghmel ebda haga li tista' zzomm dik it-tnixxija jew twaqqiegh u l-attur ma jistax lanqas jaghmel ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitu' tal-ghalqa tal-konvenut. U ghalhekk, anki kieku qatt ma kien hemm dawk it-toqob, l-attur kien jigi dejjem awtorizzat li jaghmel xi haga biex l-ilma li jaqa' naturalment fil-bitha tieghu jmur fl-ghalqa tal-konvenut (ara Vol. XVIII0II-164);

Pero' kif inghad, dawn it-toqob ghandhom iservu biss ghall-ilma li jaqa' 'naturalment', jigifieri minghajr il-fatt tal-bniedem, u l-attur ma jista' jaghmel xejn li jirrendi aktar gravi dik is-servitu' (Vol. XXIX-II-590), bhal meta jghid li anki l-ilma tas-sapun, jew dak tal-hasil tal-bitha, ghandu jinzel ukoll minn dawk it-toqob u jmur fl-ghalqa tal-konvenut. Dan ma ghandux ikun hekk: il-fond inferjuri huwa suggett li jircievi biss, in forza ta' din is-servitu', l-ilmijiet li jiskulaw 'naturalment' mill-fond superjuri, minghajr ma jkun bl-ebda mod ikkontribwixxa ghal dak l-iskol ta' l-ilmijiet il-fatt tal-bniedem (Laurent, Diritto Civile, Vol.VIII, para. 67; Ricci, Dirittor Civili, Vol. II, para. 290). Konsegwentment hija gusta s-sottomissjoni tal-konvenut illi mill-fond ta' l-attur ma ghandux jaqa' fl-ghalqa tieghu ilma mahmug u kwalunkwe ilma iehor li ma jkunx derivanti minn haga naturali (Coen, Servitu', para. 832,866). Imma m'hijiex attendibbli s-sottomissjoni tal-konvenut illi l-attur ghandu d-dritt biss li jwaqqa' l-hajt tal-kantun u jerga' jibnieh bis-sejjieh kif kien qabel' u dan ghaliex biz-zewg toqob fil-hajt tal-kantun, kif jinsabu llum, is-servitu' tal-ghalqa tal-konvenut ma saritx aktar gravi milli kienet meta dak il-hajt kien min- naha kollu mtaqqab, billi kien maghmul bis-sejjieh.'

Il-Qorti ser tghaddi sabiex in linea mal-ligi u mal-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata tanalizza l-mertu tal-vertenza odjerna.

Mertu

Illi fil-mertu u wara li l-Qorti rat kelma b'kelma l-provi kollha mressqa f'dawn l-atti l-Qorti rat li principalment il-partijiet mhux jaqblu dwar dak li kien isehh fuq l-artijiet in kwistjoni meta jaghmlu l-ilmijiet qabel ma sar l-izvilupp tar-rikorrenti u dak li qed isehh issa li giet zviluppata l-art tar-rikorrenti. Min-naha r-rikorrenti jsostnu li l-ilmijiet minn dejjem kienu jiskulaw ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati u cioe' fuq il-parti ta' quddiem filwaqt li l-intimati jsostnu li dawn kienu jiskulaw fuq l-isqaq li kien ezistenti u li issa m'ghadux jezisti u jmorru direttament ghat-triq. Fil-fatt irrizulta mill-atti li ghalkemm originarjament bejn iz-zewg proprjetajiet kien jezisti sqaq li kien iwassal ghall-entrati rispettivi tal-proprjetajiet tal-partijiet (ara ritratt GR 2 fol. 16), mhux kontestat bejn il-partijiet li dawn ftehmu bejniethom li jinkorporaw mal-proprjetajiet taghhom nofs l-isqaq kull wiehed tant li kienet giet redatta pjanta ta' qasma mill-Perit Joe Dimech li anki giet esebita fl-atti a fol. 157 u dan lura fis-sena 1996. Konsegwenza ghal tali ftehim, l-art tar-rikorrenti resqet kibret bi ftit 'il isfel filwaqt li dik tal-intimati kibret bi ftit aktar 'il fuq biex b'hekk gie eliminat l-isqaq. Fuq dan il-punt jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-intimati talbu sabiex iqajjmu eccezzjoni ulterjuri u cioe' li l-art min fejn jiskula l-ilma tar-rikorrenti u fejn inbena l-hajt ma hijiex proprjeta' tal-partijiet, liema talba izda giet michuda minn din il-Qorti ghar-ragunijiet moghtija fl-istess digriet taghha a fol. 149 tal-process.

Nonostante c-cahda mill-Qorti tista' tghid li nofs is-sottomissjonijiet tal-intimati huma bbazati fuq din l-eccezzjoni. Din il-Qorti izda tghamilha cara li mihijiex ser tmur lura mid-digriet taghha u mihijiex qed taccetta din l-eccezzjoni bhala formanti parti mill-proceduri.

Illi mill-atti u mill-provi u xhieda li tressqu, jirrizulta li s-sitwazzjoni precedenti ghall-izvilupp tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija riflessa fir-ritratti a fol. 16 u 17. Fir-ritratt GR 2 a fol. 16 tidher il-proprjeta' tar-rikorrenti qabel inbniet. Jidher li din kienet tikkonsisti fi gnejna wara binja li kienet tmur aktar lura mit-triq. Il-gnejna kellha xi sigar fiha. Fil-genb jidhru tliet fethiet minfejn ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li kien johrog ammont sostanzjali ta' ilma meta taghmel xita sew u din tohrog direttament ghal go l-isqaq li kien jezisti dak iz-zmien. Fuq quddiem tat-toqob tal-ilma u cioe' n-naha l-ohra tal-isqaq tidher fetha li hija appuntu l-fetha li llum l-intimati ghalqu bil-hajt in kontestazzjoni. Ir-rikorrenti jsostni li minn dejjem l-ilma kien jghaddi ghal din il-fetha u wara johrog fit-triq. L-intimati da parti taghhom isostnu li l-ilma kien johrog fl-isqaq u jdur ghal got-triq u ma jmissx din l-art u cioe' dik li tidher quddiem il-hajt tal-intimati fir-ritratt GR 3. Il-Qorti izda tinnota mill-istess ritratti li bejn it-triq u l-isqaq hemm speci ta' konka bil-konkos li certament kienet isservi sabiex tiddevja l-ilma aktar fuq l-art tal-intimati milli bil-kontra. Mill-atti u bosta xhieda l-Qorti vverifikat li fil-fatt kien hemm il-biza' li jekk l-ilma johrog direttament mill-proprjeta' tar-rikorrenti ghal nofs it-triq dan imur fil-proprjetajiet ta' faccata u jaghmel hsara lilhom. Tant hu hekk li mill-atti rrizulta li qabel ma bnew ir-rikorrenti l-girien ta' faccata ntavolaw mandat ta' inibizzjoni sabiex jaccertaw ruhhom li l-ilma tal-'wied' kif isejhulu bosta mill-girien ma jigix b'xi mod devjat ghall-faccata u cioe' fuq il-proprjeta' taghhom. Fl-istess hin ittiehdet azzjoni wkoll mill-gar ta' fuq li jmiss mal-proprjeta' tar-rikorrenti cioe' Raymond Formosa (fol. 169) sabiex ir-rikorrenti bl-ebda mod ma jwaqqfu l-ilmijiet jew jiddevjaw l-ilmijiet li jnixxu fil-proprjeta' ta' Raymond Formosa ghal fuq tar-rikorrenti odjerni Refalo.

Illi minn dak suespost u mill-fatti esposti fil-kawza jirrizulta ghalhekk li s-sitwazzjoni precedenti ghall-bini da parti tar-rikorrenti kienet illi l-ilmjiet mill-pjanura ta' fuq it-triq kienu jghaddu minn fuq il-proprjetajiet li jinsabu aktar 'il fuq, fuq l-istess naha tal-proprjetajiet tal-partijiet odjerni. Irrizulta li l-ilma kien jghaddi min-nofs il-proprjeta' tal-gar ta' fuq Raymond Formosa ghal go l-gnejna llum tar-rikorrenti u johrog mit-tliet toqob li jidhru fir-ritratti a fol. 16 tal-process ghal gol-isqaq. L-intimati jsostnu ghal aktar minn darba f'dawn il-proceduri li mill-isqaq l-ilma kien imur ghat-triq u mhux fuq il-proprjeta' izda dan evidentement u logikament mhux minnu. Dak li qed isostnu l-intimati seta' jsehh biss b'xi miraklu ghaliex huwa evidenti li mit-toqob li jidhru fir-ritatti a fol. 16 l-ilma johrog sparat ghad-dritt u ma jidher li hemm xejn li seta' jzommu jew jiddevjah lejn it-triq. Anki l-art quddiem il-hajt tal-intimati (ritratt a fol. 16) tidher li minn fuqha jghaddu l-ilmijiet u ma tridx tkun xi espert biex tinduna. In oltre, li kieku ma kienx hemm is-siment bejn it-triq u l-isqaq wiehed forsi seta' jargumenta li ftit mill-ilma kien jiddevja ruhu mill-isqaq, izda bis-siment aktar u aktar l-ilma kien jibqa sejjer dritt ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati. Din il-Qorti tqis ukoll minn dak li rat mill-atti li l-

hajt fuq il-proprjeta' tal-intimati u li jigi kantuniera mal-isqaq li jidher fir-ritratti a fol. 16 huwa appuntu mhux mibni dritt izda djagonali jaghti ghat-triq sabiex l-ilma jigi devjat lejn it-triq mill-istess hajt, dan izda minn fuq il-proprjeta' tal-intimati u mhux tar-rikorrenti.

Jirrizulta illi dak li nbidel wara li sar l-izvilupp da parti tar-rikorrenti huwa li l-ilma minn fuq il-proprjeta' tal-gar ta' fuq Raymond Formosa li kien johrog liberament ghal fuq il-gnien ezistenti fuq il-proprjeta' tal-atturi Refalo gie nkalanat bi ftehim bejn il-partijiet wara li anki saret kawza kontra r-rikorrenti odjerni sabiex ihallu liberu l-iskular tal-ilma minn fuq il-proprjeta' taghhom u dan kif jidher fit-tratti a fol. 267u 268 tal-process. Jirrizulta fil-fatt li kellha tithalla bokka kbira mhux hazin sabiex mill-proprjeta' ta' Raymond Formosa jibqa' ghaddej liberament l-ilma li kien jghaddi min-nofs il-proprjeta' ta' Raymond Formosa ghal fuq il-proprjeta' ta' Refalo. Irrizultat ta' hekk din il-parti tal-proprjeta' tar-rikorrenti odjerni ma setghetx tibena u thalliet bhala drive-in. Minn din il-bokka l-ilma huwa liberu li jinzel mill-pavimentar li thalla apposta mir-rikorrenti quddiem id-dar taghhom u li jidher fir-ritratt a fol. 266, 267 u 268. Ghalkemm quddiem id-'drive-in' tar-rikorrenti hemm fetha (u ghalhekk gie eliminat il-hajt tal-gnejna shih li qabel kien ezistenti) jirrizulta li l-ilma xorta wahda jiehu direzzjoni 'l isfel u mhux lejn it-triq (kif kien jaghmel appuntu qabel l-izvilupp), jghaddi minn quddiem il-proprjeta' kollha tar-rikorrenti sal-punt fejn illum inbena l-hajt mill-intimati (fol. 18 u 19) u ghalhekk flok jibqa' ghaddej 'il isfel kif qabel kien jaghmel ghal go l-isqaq u l-art ta' quddiem il-hajt tal-intimati issa qed jingabar quddiem ir-residenza tar-rikorrenti u wara jispara f'nofs tat-triq bil-possibilta' li jaghmel anki hsara l-proprjetajiet ta' faccata. Il-Qorti tinnota li la darba huwa nkontestat li l-partijiet qasmu l-isqaq bejniethom allura l-hajt mibni mill-intimati u tarf il-pavimentar tar-rikorrenti ma jinsabux ezatt fejn qabel kien hemm it-toqob fil-hajt minn fejn kien johrog l-ilma izda jinsabu kemm xejn aktar 'il isfel, appuntu f'nofs fejn kien hemm l-isqaq. Fi kwalunkwe kaz ma taghmel l-ebda differenza ghal dak li huwa direzzjoni naturali tal-ilma ghaliex kif gia nghad aktar 'il fuq huwa evidenti li l-ilma, fis-sitwazzjoni precedenti ghall-izvilupp kien johrog sparat mit-toqob ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati u mhux b'mod magiku jew mirakoluz jiehu devjazzjoni ta' disghin grad fl-isqaq u johrog fit-triq kif qed jippruvaw isostnu l-intimati. A fol. 20 jinsabu esebiti zewg ritratti GR 9 u GR 10 li juru kif l-ilmijiet issa li nbena l-hajt mill-intimati, qed jingabru mal-hajt mibni mir-rikorrenti u filwaqt li l-art tal-intimati issa hija libera minn kull ilma, il-livell tal-ilmijiet jingabar quddiem il-proprjeta' tar-rikorrenti u johrog ghal nofs it-triq b'dana li anki l-ispralli li rrizulta fl-atti li saru mill-kunsill qed jigu maqbuza mill-maggor-parti tal-ilma.

Illi mill-atti jirrizulta li l-intimati jallegaw li r-rikorrenti ma zammewx l-istess livell minfejn kien jghaddi l-ilma izda dan jirrzulta mill-provi li mhux minnu b'mod partikolari l-ispjegazzjoni moghtija mill-Perit tar-rikorrenti l-Perit Saviour Micallef li xehed a fol. 43 et seq u b'mod partikolari l-kontro-ezami tieghu a fol. 158 et seq. Mill-ispjegazzjoni moghtija minnu, liema spjegazzjoni din il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tiddubita anki ghaliex konfortata mill-bqija tal-atti, it-toqob li minnu kien jispara l-ilma ghal fuq il-prorpjeta' tal-intimati kienu f'livell aktar gholi mill-parapett

li llum thalla mir-rikorrenti ghaliex fil-fatt dak li ghamlu r-rikorrenti kien li eliminaw it-toqob u *se mai* agevolaw aktar li l-ilma jinfirex u mhux jispara kollu fuq il-proprjeta' tal-intimati billi hallew parapett shih fl-istess livell tal-art li fuqha kien jghaddi l-ilma (fejn qabel kien hamrija). Ir-rikorrenti ghamlu parapett ferm aktar miftuh minn fejn jghaddi l-ilma u mhux tliet toqob biss fejn ovvjament kien aktar jingabar l-ilma f'daqqa u jispara direttament fuq il-proprjeta' tal-initmati. Fl-istess hin giet eliminata wkoll parti kbira mill-hajt ta' quddiem (li qabel kien idawwar il-gnien) b'dana li l-ilma jista' anki jifirex aktar malajr lejn it-triq.

Illi l-Qorti tinnota li kieku l-intimati ma bnewx il-hajt li jidher fir-ritratt a 19 immarkat bl-ahmar l-ilmijiet, anki bl-izvilupp kif sar mir-rikorrenti kienu jibqghu ghaddejjin u jaqghu b'mod naturali fuq il-proprjeta' tal-intimati u konsegwentement permezz tal-hajt (li gia kien jezisti rtirat) jigu devjati lejn it-triq kif kien isehh qabel. Tinnota wkoll li l-probabilta' hi li bil-mod kif ir-rikorrenti bnew, ghenu sabiex l-ilma ftit jew wisq jinfirex aktar malajr anki minn quddiem il-proprjeta' taghhom b'dana li jnaqqas minn quddiem l-intimati, ghalhekk mihijiex kwistjoni li r-rikorrenti rrendew aktar gravuza s-servitu tal-fond aktar fil-baxx kif qed jallegaw l-intimati.

Illi din il-Qorti ma temminx ukoll li semplicement ftit qlib tal-madum tal-parapett allegatament 'il gewwa lejn il-proprjeta' tar-rikorrenti flok lejn it-triq jista' b'xi mod ivarja d-direzzjoni naturali tal-ilma meta dan ikun niezel bil-qawwa li tidher fir-ritratti a fol. 20 tal-process. Ghalkemm ghandu jinghad li jekk dan huwa minnu (stante li l-Qorti ma sabitx provi sal-grad rikjest fil-ligi sabiex taccerta ruhha li almenu probabbli dan huwa hekk) huwa fl-interess tal-istess rikorrenti li ma jibqax jezisti dan l-istat ta' fatt sabiex tigi eliminata l-possibilita' ta' hsara fil-proprjeta' taghhom konsegwenza ta' dan.

Illi mill-provi kollha fl-atti u in vista ta' dak suespost, din il-Qorti tqis li l-agir ta' l-intimati li bnew il-hajt li jidher immarkat bl-ahmar a fol. 19 tal-process (u li appuntu b'ammissjoni ta' Victor Formosa stess inbena sabiex jigi devjat l-ilma li jigi minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti direttament ghat-triq) huwa agir bi ksur tal-artikolu 403 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghandu konsegwentement ghandu jitnehha minnufih.

Illi l-Qorti tqis izda li t-talbiet tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-intimati ma jistghu jaghmlu l-ebda bini jew kostruzzjoni fuq l-art taghhom indikata fuq il-pjanta a fol. 6 fl-atti tal-mandat 11/2014 hija talba estrema u mhux neccessarja fl-interita' taghha sabiex jigu protetti d-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-artikolu 403 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jirrizulta li huwa minnu li l-intimati ghandhom jigu ordnati li ma ghandhom jaghmlu l-ebda bini jew kostruzzjoni fuq l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta ndikata izda dan ghandu jkun kwalifikat b'tali mod li ma ghandu jsir l-ebda bini jew kostruzzjoni li b'xi mod jostakola jew izomm l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jnixxu jew jaqghu mill-proprjeta' tar-rikorrenti ghal fuq l-art indikata fil-pjanta a fol. 6 tal-mandat 11/2014 proprjeta' tal-intimat Victor Formosa. Dan qed jinghad stante li jekk jezisti mod kif l-izvilupp fuq din l-art isir minghajr ma jostakola l-ilma u cioe' b'rispett lejn l-obbligi ta' sid l-art ai termini tal-artikolu 403 allura dan

ma ghandux ikun milqut minn din id-decizjoni. Dan huwa fuq kollox dak li fil-fatt ghamlu kemm ir-rikorrenti fil-proprjeta' taghhom kif ukoll il-gar taghhom Raymond Formosa.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Fl-ewwel lok tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Fit-tieni lok tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati u tghaddi sabiex:

(i) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi li kwalunkwe bini u kostruzzjoni u kwalunkwe ostakolu iehor li sar fuq dik il-parti tal-art tal-intimat Victor Formosa mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014 fl-ismijiet George Refalo et vs. Mario Formosa (a fol. 6) b'mod partikolari l-hajt mibni fuq l-istess art u li jidher fir-ritratt a fol. 19 tal-process (immarkat appositament minn din il-Qorti bil-kulur ahmar) huwa bi ksur tal-artikolu 403 tal-Kodici Civili u ghalhekk bhala konsegwenza ghandu jitnehha b'mod immedjat;

(ii) Tilqa' t-tieni talba u tinibixxi lill-intimati milli jibnu jew jikkostruwixxu kwalunkwe kostruzzjoni ta' kwalunkwe xorta fuq dik il-parti tal-art tal-intimat Victor Formosa mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014 a fol. 6 fl-ismijiet George Refalo et vs. Mario Formosa (sakemm dan ma jsirx b'rispett u b'adempjiment mal-obbligi ta' sid l-istess art emanenti mill-artikolu 403 tal-Kap. 16 kif rizultanti minn din id-decizjoni) jew milli b'xi mod jew iehor jostakolaw l-access naturali tal-ilma li mill-fond tar-rikorrenti jaqa' ghal fuq il-fond tal-intimat.

Bl-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014 kontra l-konvenuti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur