QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 23 ta' Jannar 2017

Kawza Numru : 12

Rikors Numru :93/2013/JPG

Anthony Falzon (ID: 278949M)

Rita Falzon (ID 37351M)

u Mary Falzon (ID 66648M)

VS

Colinrose Limited C 8717

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta' Anthony Falzon ID: 278949M, datat 31 ta' Jannar 2013, (a fol 1 etseq), li jaqra hekk:

1. *Illi ir-rikorrenti huma sidien tal-appartament numru tlieta (3) fit-tieni sular (first floor) li jinsab fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' 'Mirasol Court', Triq it-Turisti, Qawra u dan permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel: tal-1 ta' April 1998 (Dok AF 01);*

2. *ILLI l-intimata, hija sid tal-fond, terran, numru tnejn (2) li huwa sottopost ghall-proprieta' tar-rikorrenti, fuq imsemmija u dan permezz ta' att ta' akkwist tal-15 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat (Dok AF 02);*

3. *ILLI l-proprieta' tal-intimata hija suggetta ghas-servitijiet rizultanti mill-posizzjoni li tinsab fiha, inter alia, afavur il-proprieta' tar-rikorrenti;*

4. *ILLI fuq wara tal-appartament ir-rikorrenti (kif ukoll ta' kull appartament li hemm fuqhu) ghandu gallarija li taghti ghal fuq il-bitha tal-proprieta' ta' l-intimata li tgawdi minn drittijiet, inter alia, id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond sottopost;*

5. *ILLI dan il-blokk ta' appartamenti ilu mibni fl-istat li jinsab ghal aktar minn 30 sena u s-servitujiet tal-gallarijji huma kkrejati skond id-destinazzjoni tas-sid;*

6. *ILLI l-intimata saqqfu l-bitha billi bnew saqaf tal-konkos tul il-bitha kollha u dan bi pregudizzju tad-drittijiet li jgawdu r-rikorrenti u l-proprieta' taghhom;*

7. *ILLI l-intimata bl-agir taghha naqqset l-uzu tas-servitu u ikkrejaw xkiel fl-uzu ta' l-istess servitu li jgawdu r-rikorrenti u l-propieta' taghhom (Dok AF 03 sa Dok AF 36);*

8. *ILLI l-intimata ser taghmel uzu kummercjali tal-fond taghhom u dan billi ser jibda' joperah kummercjalment;*

9. *ILLI bl-agir illegali taghha l-intimata qed tledi d-drittijiet tal-proprieta' tar-rikorrenti, id-dritt tad-dgawdija tal-gallarija bil-mod li kienu jgawduha sa issa u cioe' b'mod privat u b'sigurata' u dan billi l-intimata issa qed titla' fuq is-saqaf il-gdid u jigu wicc ma ' wicc mar-rikorrenti fil-gallarija teighhom li taghti ghall-kmamar tas-sodda ta' wara b'detriment ghar-rikorrent (Dok AF 37) u fuq kollox dan l-agir qed jnaqqas il-valur tal-proprieta' tar-rikorrenti;*

10. *ILLI bit-tisfieq tal-bitha il-hajt divisorju (boundary wall) gie ta' l-istess gholi tas-saqaf u b'hekk intilef is-sens ta' sigurta' u privatezza li kienet tgawdi l-proprieta'*

tar-rikorrenti kif ukoll qed jingabar l-iskart fuq l-istess saqaf a detriment tar-rikorrenti u l-proprieta' tieghhom;

11. *ILLI l-intimata u d-diretturi taghha interpellati diversi drabi baqghet inadempjenti ghat-talbiet tar-rikorrenti;*

12. *ILLI ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentata.*

Ghaldaqstant ir-rikorrent qed, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, illi:

1. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi t-tisfieq tal-bitha tal-fond numru: tnejn (2), Mirasol Court, Triq it-Turisti Qawra sar b'mod abbusiv u illegali u jaggrava, jnaqqas u jxekkel l-uzu tas-servitu li jgawd l-fond sovrastanti, proprieta' tar-rikorrenti cioe' appartament numru: tlieta (3) fl-istess blokk;*

2. *Tordna lill-intimata taqla' dan is-saqaf li sar fil-bitha tal-fond terran numru tnejn (2) Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra u dan fi zmien qasir u perentorju u dan taht id-direzzjoni ta' perit u arkitett civili nominat mill-Qorti u taghti dawk il-provvedimenti kollha xierqa u necessarji;*

3. *Tawtorizza lir-rikorrenti li, fin-nuqqas li l-intimata taghmel dawn ix-xoghlijiet kollha remidjali, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-intimata taht id-direzzjoni ta' perit u arkitett civili nominat ghal dan l-iskop;*

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimata minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata tas-societa' intimata Colinrose Limited (C 8717), datat fil-21 ta' Frar 2013, vide 23 et seq, li jaqra hekk;

1. *Illi, preliminarjament, in kwantu r-rikorrenti qeghdin jallegaw illi gew kommessi, vjolazzjonijiet tad-drittijiet kostituzzjonali –vide Doks. AF1, AF 3, AF 4, AF 5, AF 6, AF 7, AF 8, AF 9, AF 10, AF 11, AF 12, AF 13, AF 14, AF 15, AF 16, AF 17, AF 18,*

AF 19, AF 20, AF 21, AF 22, AF 23, AF 26, AF 30, AF 31, AF 32, AF 34 u AF 35 – din l-Onorabbli Qorti, b'kull rispett, hija inkompetenti biex tisma' u tiddeciedi tali lmenti li huma ta' indoli kostituzzjonali u ghalhekk ir-Rikors Promotur huwa null u bla ebda effett u l-kawza ghandha tigi deciza kontra r-rikorrenti bl-ispejjez.

2. *Illi, in linea preliminari wkoll, in kwantu r-rikorrenti qeghdin jallegaw illi sofrew pregudizzju jew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom permezz tal-agir negligent jew addirittura qarrieq da partital-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) – vide Doks. AF 8, AF 23, AF 27, AF 30, AF 31, AF 35 u AF 36 – is-societa' intimata mhijiex il-legittima kontradittrici u ghandha tigi liberata ab observantia.*

3. *Illi, in linea preliminari wkoll, in kwantu t-talbiet attrici kif evidenzjat mid-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat promoter bhala Doks. 'AF1 – AF 36', huma msejsa fuq l-artikolu 475 tal-Kodici Civili, tali talbiet ghandhom sommarjament michuda bl-ispejjez stante illi l-imsemmi provvediment tal-ligi certament li ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni.*

4. *Illi in linea preliminari wkoll ir-rikorrenti jsejsu l-azzjoni taghhom – u dan kif jirrizulta mill-premessa numru 9 dedotta fir-Rikors Guramentat – fuq il-kawzali illi bit-tisqif ta' parti mill-bitha tal-fond appartenenti lis-societa' intimata saret lezjoni tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti u kkawza tnaqqis fil-valur tal-proprjeta' tal-istess rikorrenti, pero mbaghad ma saret ebda talba biex din l-Onorabbli Qorti taghmel dikjarazzjoni f'dan is-sens u wisq inqas biex tikkundanna lis-societa' intimata ghal xi hlas ta' danni. Ghaldaqstant ir-Rikors Guramentat promoter huwa null u bla ebda effett stante li m'hemm ebda ness bejn il-premessi (jew uhud minnhom) u t-talbiet, huwa neboluz u jippekka minn nuqqas ta' kjarezza u dan a tenur tal-artikolu 156 u tal-artikolu 789(1)(c) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.*

5. *Illi, fil-mertu, it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti stante illi bl-agir taghha s-societa' intimata ma kkreat ebda xkiel ghall-ezercizzju tas-servitu ta'*

introspezzjoni li r-rikorrenti jippretendu illi ghandhom naxxenti mil-ligi proprju ghaliex tali servitu ta' introspezzjoni ma tezistix u mhijiex wahda mis-servitujiet naxxenti ex lege mill-pozizzjoni ta' fondi li huma kontigwi jew formati parti mill-istess blokk ta' bini.

6. *Illi s-societa' intimata m'ghamlet xejn ghajr uzu u zvilupp legittimu tal-proprjeta' taghha skond il-permessi lilha mahruga mill-awtoritajiet kompetenti u ma llediet ebda drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif minnhom allegat jew xekklithom jew naqsset l-uzu ta' xi servitu kif qed jallegaw u jippretendu l-istess rikorrenti.*

7. *Illi ghal dawn il-motivi kollha t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

Semghet ix-xhieda bil gurament;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi data 12 ta' Dicembru 2016, vide fol 245 et seq;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Colin Rose Limited datat 16 ta' Jannar 2017, video fol 257 et seq;

Rat id-dokumenti ezebiti l-atti kollha tal-kaz.

Ikkonsidrat:

Mill-affidavit tal-attur Anthony Falzon (fol.57 et seq) jirrizulta illi hu sid l-appartament 4 fil-blokk ta appartamenti b'isem "Mirasol Court" Triq it-Turisti Qawra[1]. L-attur ghandu ukoll terz (1/3) indiviz tal-appartament Nru. 3 fl-istess blokk[2], ir-remanenti zewg terzi (2/3) indivizi jappartienu lil hutu.

[1] Vide kuntratt ta akwist fl-atti tan-nutar Dr. Gerard Spiteri Maemple – DOK AF 01, datat 18 ta' Lulju 1991, a fol 61 et seq.
[2] Vide kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dok AF 02, datat 1 ta' April 1998, a fol 67 et seq.

L-attur xhed li l-proprieta tas-societa intimata hija l-appartament numru 2 fl-istess Blokk[3].

Fl-attur spiega li l-proprieta tas-societa intimata hija soggetta ghal servitu' b'rezultat tal-posizzjoni li tinsab fiha.

L-attur sostna li l-appartamenti tal-attur ghandhom gallarija li taghti fuq il-bitha tal-proprieta tas-societa' intimata u ghandha servitu' ta' prospett fuq il-fond sottopost.

Is-servitu' tal-gallariji gew kreati bid-destinazzjoni tas-sid[4] u l-blokk appartamenti ilu mibni ghal aktar minn tletin sena.

L-attur xehed illi s-societa intimata saqfet il-bitha f'April ta' 2011 bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-atturi. Dan sar bil-permessi mehtiega tal-MEPA[5] liema permessi jibqghu *subject to third party rights*[6].

L-attur sostna li l-intimati kienu qed juzaw il-fond bhala *garage* minflokk ghal uzu kummecjali (vide Dok AF 19 u 20) u li b'dan l-agir is-societa' intimata qed jilledi d-dritt ta' tgawdija tal-gallarija taghhom bil-mod privat u b'sigurta kif kienu jgawduha qabel.

Dan il-ghaliex meta rappresentanti tas-societa intimata jitilghu fuq is-saqaf il-gdid,huma jigu wicc imb wicc mal-gallarija taghhom li taghti ghal kmamar tas-sodda. Dan jnaqqas ukoll il-valur tal-proprieta' taghhom.

L-attur xehed illi fost s-servitu' kreati fl-att notarili hemm stabbilit servitu' ta' prospett kreat mis-sid taz-zewg fondi (S.Falzon & Sons Ltd.) favur il-proprieta' tal-atturi u gravanti fuq dik tas-societa' intimata. Dan is-servitu' jinkludi d-dritt li jgawdu l-aria quddiem il-gallarija, li l-veduta ma tigix ostakolata u li d-dritt ta' privatezza ma tigix invasa mill-bini tas-societa' intimata. L-attur sostna li kawza ta' dan l-inkwiet, huwa qed jghix f'ansieta u biza kbira.[7]

---

[3] Vide kuntratt: fl-atti Nutar Robert John Muscat Dok AF 03 u AF 04 datati 15 ta' April 2011, a fol 74 et seq.
[4] Vide Dok AF 05 a fol 85.
[5] Vide Dok AF 06 sa AF 10.
[6] Vide Dok AF 11
[7] Vide certifikat tal-psikjatra Dr. Peter Muscat Dok AF 24

Mary Falzon a fol 134, permezz tal-affidavit taghha konfermat li hija tigi oht l-attur, u tghix f'appartament numru 3 fl-istess Blokk ta' appartamenti tal-attur Falzon, li xhedet dwar kifit-tifel tal-intimati (Aldo Formosa) wara li ghen lil Mary Falzon u ohta - nizel mit-tarag komuni tal-flat mid-direzzjoni tal-fond taghhom -incident li wera bic-car kemm kien facli l-access ghal proprieta' taghhom u serju il-pregudizzju ghas-sigurta' u privatezza.

L-attur ezibixxa DVD Dok AS1 a fol 137.

A fol 139 l-attur ikkonferma l-kontenut tad-dokument li jinsab a fol 43 u 44 u a fol 121.

Mary Falzon a fol 141 ikkonfermat illi bis-saqaf li bnew fil-bitha tas-societa intimata, wiehed jista jiskala s-saqaf u jidhol fil-kamra tas-sodda taghha facilment. Ghalhekk hija kienet qed thossa priva mis-sikurta tant illi kellha taghmel il-gradilji tal-hadid ghas-sikurta biex gew issa qishom go habs.

Di piu' qieghed jingabar hafna hmieg fuq is-saqaf tal-bitha. Falzon xhedet illi kienet kostretta tinstalla CCTV Cameras li swew bejn sitt elef u sebat elef ewro (€6000/7000). Hija ikkonfermat ir-ritratt, Dok AF 16 u AF 21.

In kontro ezami Mary Falzon xhedet illi ma kinitx is-societa' intimata li qed tikkawza il-hmieg fuq it-tisqifa il-gdida imma is-sidien tal-flats sovrastanti dawk taghhom. Ikkonfermat ukoll illi rapprezentanti tas-societa' intimata jitilghu u jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni fuq is-saqaf il-gdid li nbena.

Il-Perit Kurt Camilleri Burlo' a fol 158 et seq xehed illi kien perit u *interior designer* u kkonferma r-rapport tieghu li jinsab a fol 54.

Huwa sostna illi l-appartamenti tal-atturi kienu Numru 3 u 4 li jinsabu fit-tieni sular. Tahthom kien hemm zewgt ihwienet. Huwa xhed li saret estensjoni tal-bini fil-bitha ta' wara li holqot saqaf li permezz tieghu facli li wiehed jidhol fl-appartamenti tar-rikorrenti cioe

kemm taqbes poggoman. Fil-fatt waqt il-bini ta din l-estensjoni u saqaf, il-haddiema gew litteralment wicc imb wicc mar-rikorrenti.

Il-Perit Camilleri Burlo' xhed illi fil-fehma tieghu dan is-saqaf ma jirrispettax il-"*good neighbourliness*" tal-BEN1 *policy* tal-Mepa.

Il-Perit ikkonferma illi l-permess tal-Mepa dejjem johrog *subject to third party rights*. Il-Perit xhed illi fejn jkun hemm bitha hemm *primary rule* ta' *six meters*, u li wiehed jista' jgholli l-hajt tal-appogg izda f'dan il-kaz dan ma jistghax jsir ghax jaghlaq d-dritt ta' prospett fuq il-bitha. Il-Perit ezebixxa T1 u T2 u ikkonferma li r-ritratti ezebiti hadhom hu.

Oliver Magro a fol 191, officjal Legali tal-Mepa ezebixxa applikazzjoni ta' Josephine Falzon u il-permess relattiv li hareg fis-27 ta' Gunju 2003 – Dok OM1 a fol 169. Kien hemm talba ghal *minor amendment* fil-hmistax ta' April 2010 – DOK OM2, **u erba' objections OM3 sa OM6[8].** Gew ezebiti OM7 u OM8 li huwa *renewal* tal-applikazzjoni u permess. Magro sostna illi l-ufficjal tal-Mepa jezamina l-applikazzjoni, jiehu in konsiderazzjoni il-*policies* tal-Mepa u jaghmel rakkomandazzjonijiet lil Bord li jiddeciedi.

Spettur Gordin Scerri a fol 204, prodott mill-attur ezebixxa l-okkorrenza Dok GS 1 dwar rapport maghmul mill-attur fil-5 ta' Dicembru 2011 dwar insulti u theddid allegatament da parti ta' Nicholas Formosa.

Saviour Aquilina, a fol 209 A et seq, xhed li huwa jigestixxi negozju tal-haxix mil-hanut f' 'Mirasol Court'. Huwa sostna li xtara dan il-hanut bil-permessi kollha. Inbniet kamra fil-bitha u dan sar bil-permessi tal-Mepa. Aquilina xhed li meta saqqaf il-kamra fil-bitha, huwa saqqafha xi filata u nofs aktar baxx mis-saqaf tal-attur - cioe' naqra anqas minn zewg piedi. Ikkonferma li biex jaghmel xoghol ta manutensjoni huwa jitla fuq is-saqaf permezz ta' sellun. Aquilina xhed li huwa inkariga lil haddiema biex jhallbu il-bejt u biex jqieghdu il-*membrane*. Ikkonferma li meta jsir xi xoghol fuq t-tisqifa l-haddiem ser jigi wicc imb wicc

[8]Vide fol 178 sa 184

mal-attur. Aquilina sostna illi l-attur ntavola kawza kontra tieghu u tilifha izda tinsab quddiem il-Qorti tal-Appell.

Nicholas Formosa, direttur ta’ Colin Rose Ltd, xhed li akkwista il-fond terran li jigi sottopost ghal appartament Numru 3 tal-atturi.

Huwa xtara ukoll l-aria tal-bitha li ddecida li jibni parti mill-bitha u qaghad attent li s-saqaf jkun f’livell aktar baxx minn dak tal-atturi u dan sar bil-permessi tal-Mepa. Jichad illi illeda xi dritt jew servitu’ tal-atturi jew fixkillhom fit-tgawdija tal-istess, u ezebixxa Dok NF 1 sentenza 872/2010 deciza fil-5 ta’ Gunju 2013 vide fol 218 et seq.

Anthony Falzon a fol 226 in kontro-ezami kkonferma li x-xoghol ta’ tisqif sar wara li nhargu il-permessi relattivi tal-Mepa. Falzon ikkonferma li l-hanut tas-societa’ intimata huwa terran. Muri r-ritratti a fol 224 A u 224 B **Falzon xhed li il-“canopy” kienet filfatt tisqifa tal-konkos li kienet xi sitt pulzieri taht il-livel tal-art tal-appartament tieghu u tal-atturi.**

Nicholas Formosa in kontro-ezami a fol 235 ikkonferma li t-tisqifa nbniet bil-permessi. Formosa xehed illi presentament il-hanut kien kategorizzat bhala Class 4 u kellu l-intensjoni li japplika biex jakkwista kategorija Class 6 ghax hu kien bil-lukandi.

Formosa xhed li s-saqaf kien bejn erbgha filati u hames filati aktar baxx minn dak tal-attur (vide fol 239). A fol 243 s-societa’ intimata ezebit rapport, pjanta u zewg ritratti tal-Perit taghha Robert Grech.

Ikkonsidrat:

L-attur isostni illi l-fond tieghu appartament numru 4 fil-blokk indikat u s-sehem tieghu f’appartament numru 3 igawdu servitu’ ta’ prospett ghal fuq il-bitha tal-fond tal-konvenut. Irid jigi precizat illi fil-kaz in ezami non si tratta ta tieqa u prospett minn tieqa izda dritt ta’ prospett minn bieb u gallarija jew terrazzin ta certu kobor. L-attur sostna illi dan is-servitu’

gie kreat bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi stante li l-blokk ta' l-appartamenti gie kostruwit mill-istess sid.

L-atturi sostnew illi permezz tal-kuntratt tal-akkwist huma xtraw appartament li "igawdi u hu soggett ghas-servituijiet derivanti mill-pozissjoni tieghu"[9]. Illi l-fond tas-societa intimata "appartament numru 2" huwa ukoll "soggett ghas-servitujiet passivi u jgawdi d-drittijiet attivi rizultanti mill-posizzjoni tieghu". L-atturi jilmentaw illi bil-bini u tisqif tal-bitha gie lez lilhom mhux biss id-dritt tal-prospett mill-bieb u terrazzin taghhom izda gie menomat il-valur tal-proprieta' taghhom u b'mod aktar importanti gie lez id-dritt ta privatezza taghhom u id-dritt ta' sigurta'. Huma jikkontendu illi minkejja l-bitha giet mibnija bil-permessi tal-MEPA kontra l-oggezzjonijiet taghhom, tali permessi huma dejjem soggetti ghad-drittijiet ta' terzi persuni.

Huma jikkontendu li d-dritt tal-prospett mit-terrazzin taghhom huwa servitu' kontinwu ai termini ta' Artikolu 455 (2) tal-Kodici Civili u affermattiv (Artikolu 456 (2) tal-Kodici Civili) u inkiseb principalment bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi (Artikolu 457 (A) tal-Kodici Civili).

Ghalhekk ai termini ta' Artikolu 474 (1) tal-Kodici Civili l-fond servienti (cioe' appartament 2 tas-societa intimata) ma jista jaghmel xejn li jista jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar, lanqas ma jista jbiddel id-destinazzjoni tieghu. Dan gie reaffermat mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna u kkoroborat dan bis-sentenzi Guiseppe Muscat vs Guiseppe Bugeja et. deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Novembru 1956; Tereza Schembri et vs Bartolomeo sive Bertu Camilleri et Prim Awla deciza 16 ta' Gunju 2003 konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru 2007; u Nazzareno Ciantar et vs Charles Busuttil et Prim Awla deciza 31 ta' Mejju 2006.

Minn naha l-ohra s-societa intimata tissottometti li d-dritt tal-prospett tal-atturi mhuwiex id-dritt ta' *altius non tollendi* u li s-societa konvenuta ghadna d-drittijiet proprietarji taghha li ma jistghux jigu limitati ngustament. Illi s-socjeta ntimata kellha d-dritt tiddisponi minn

[9]Vide fol 7 Dok AF 1

hwejjigha bl-aktar mod assollut basta li ma jsir uzu prohibit mill-ligi u sostna dan l-argument abazi ta' Artikoli 320 u 323 tal-Kodici Civili. Ghal rigward ta' limitazzjoni fid-dritt assolut tal-proprieta' minhabba servitu', s-socjeta intimata ccitat in sostenn tat-tezi taghha s-sentenzi Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et.[10]; Joseph Scherri vs Anthony Caruana et.[11]; u Joseph Caruana et.[12] fost ohrajn.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti taghaddi biex tezamina l-ewwel eccezzjoni tas-societa' intimata u cioe' l-kompetenza ta' din il-Qorti biex tisma il-lanjanza dwar ksur tad-dritt fondamentali. Din il-Qorti wara li ghamlet exami ntensiv tax-xhieda prodotta fil-kaz in ezami u tal-kwistjonijiet legali mqanqla, taghraf illi din l-azzjoni m'ghandha x'taqsam xejn ma xi ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem izda hija azzjoni msejsa fuq drittjiet proprietarji u hija kwistjoni li taqa' taht l-Istitut legali ta' servituijiet u ta' buon vicinat. Huwa universalment mifhum illi kawza li tikkoncerna lanjanza ta' drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem tigi ntavolata kontra l-Gvern, rapprezentat mill-Avukat Generali, Kapijiet ta' Departiment jew Awtoritajiet Pubblici u certament mhux sempliciment kontra cittadin jew societa kummercjali kif inhu dan il-kaz.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tas-societa intimata.

Ghal regward tat-tielet eccezzjoni u cioe' illi t-talbiet attrici huma msejsa fuq Artikolu 475 tal-Kodici Civili, jirrizulta b'mod car illi l-azzjoni attrici hija aktar ibbazata fuq l-Artikolu 474 u dan kif gie spjegat bl-aktar mod esplicitu fil-verbal tal-14 ta' Ottubru 2013 - vide fol 125.

Ghal rigward tat-tieni eccezzjoni tas-societa intimata fis-sens illi in vista tal-allegazzjoni ta' qerq da parti ta' ufficjal tal-MEPA, l-istess societa mhijiex il-legittimu kontradittrici u

[10]Deciza 23 ta' Jannar 2004
[11]Deciza 24 ta' Ottubru 2003 PA
[12]Deciza 3 ta' Lulju 2003 PA

ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, l-Qorti taghraf illi kull permess tal-MEPA johrog soggett ghal-*third party rights*.

Ghaldaqstant il-fatt illi l-izvilupp sar bil-permess tal-Mepa ma jistax jigi uzat biex b'xi mod jaghti xi *modicum* ta' legalita' lid-drittijiet proprietarji ta' terzi.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad it-tieni eccezzjoni tas-societa' intimata.

Ir-raba' eccezzjoni tas-societa intimata li hija fis-sens li r-rikors Guramentat promotur kien null, stante li ma kien hemm l-ebda ness bejn il-premessi u t-talbiet, u li dawn kienu neboluzi u jippekkaw minn nuqqas ta' carezza ghat-tenur tal-Artikolu 156 u 789 (1)(c) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Bir-rispett, din il-Qorti, wara li gharblet il-premessi u t-talbiet tas-societa attrici, taghraf illi fil-kors tal-premessi, l-atturi jilmentaw illi bl-izvilupp u bit-tisqifa tal-bitha, d-dritt tas-servituijiet lilhom spettanti gew menomati u imxekkla. Ghaldaqstant talbu dikjarazzjoni f'dan is-sens u ordni minn din il-Qorti biex jinqala s-saqaf li sar fuq il-bitha tas-societa intimata. Il-fatt illi m'hemmx talba ghal-hlas ta' danni ma jirrendiex ir-rikors promotorju neboluz u mankanti fi kiarezza.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad ir-raba eccezzjoni tas-societa intimata.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti sejra biex tezamina il-meritu tal-kaz u cioe' kemm il-darba, bit-tisqifa tal-bitha fl-appartament 2 tas-societa intimata giex aggravat, imnaqqas u imxekkel l-uzu ta' servitu' li jgawdi l-fond sovrastanti tal-atturi u cioe' l-appartament numru 3 fl-istess blokk, flimkien mal-eccezzjonijiet fil-meritu numru 5, 6 u 7 tas-societa' intimata li jichdu tali xkiel.

Il-Qorti taghraf illi ghandha taghmel accenn ghal-Artikolu 320 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi:

"l-proprieta' hija l-jedd li wiehed jgawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprohibit mill-ligi."

Di piu' Artikolu 323 tal-istess Kodici jipprovdi:

"Kull min ghandu l-proprieta' tal-art ghandu wkoll dik tal-aria ta fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; u jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-dispozizzjonijiet dwar is-Servituijiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull dispozizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza"

Ikkonsidrat:

Minn provi prodotti huwa inkontestat illi l-aria tal-bitha rilevanti tappartieni lis-societa konvenuta. L-Artikolu 470 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi:

Meta tigi stabbilita servitu' jitqies li maghha gie moghti dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta' dik is-servitu', bl-anqas hsara li jista jkun tal-fond serventi. ..."

L-Artikolu 474 (1) tal-istess Kap 16 jipprovdi:

"Is-sid tal-fond servienti ma jista' jaghmel xejn li jista jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond lanqas ma jista' jiddestina ghal-ezercizzju tas-servitu' parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet giet stabbilita fil-bidu."

Di piu' l-Artikolu 476 tal-istess Kodici jipprovdi:

> ***“Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni ta’ servitu’ wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak kollu li hu mehtieg billi jittiehdu b’qies id-destinazzjoni illi l-fond dominatni kellu fiz-zmien li giet stabbilita’ s-servitu’ u l-uzu konvenjenti ta’ dak il-fond bl-anqas hsara tal-fond servienti.”***

Ikkonsdirat:

Minkejja x-xhieda prodotta mill-atturi, r-rappresentanti tas-societa intimata jikkontendu li bit-tisqifa tal-bitha taghhom, huma bl-ebda mob ma naqsu jew xekklu t-tgawdija tad-dritt ta’ prospett, dritt ta’ privatezza u dritt ta’ sigurta tal-istess atturi u lanqas ma ghamlu agir li b’xi mod inaqqas il-kuncett ta’ “good neighbourliness”. Ir-Rappresentanti tas-societa intimata jikkontendu li m’hemmx tarag ghal fuq it-tisqifa ta’ din il-bitha u li l-haddiema taghhom jitilghu biss fuq is-saqaf ta’ din il-bitha biex inaddfuha jew biex jaghmlu xoghol ta’ manutenzjoni, u jaghmlu dan bil-preavviz.

In sostenn tal-asserzjoni taghhom illi t-tisqifa tal-bitha taghhom bl-ebda mod ma jxekkel is-servitu’ illi jgawdu l-atturi, is-socjeta’ intimate ccitat is-sentenza Anthony Falzon vs. Saviour Aquilina et. deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta’ Gunju 2013. Dik il-Qorti irriteniet:

> *“F’kaz simili ghal dak in ezami (***Emanuel Vella vs John Galea et*** deciza fid-9 ta’ Ottubru 2003), din il-qorti osservat:-*
>
> > *Ghar-rigward tal-extension innifsu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li* ***sid il-bitha ghandu l-propjeta’ tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bitha jista’ jizviluppa l-bitha f’kamra ghall-htigijiet tieghu. Bil-fatt li s-saqaf ta’din il-kamra, jigi ezatt taht tieqa tal-gar, ma jkunx b’daqshekk qed inaqqas mid-dgawdija ta’ servitu’ ta’ prospett mill-istess gar.*** *Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Chetcuti vs Agius”, deciza fit-28 ta’*

Frar,1997, li kien kaz b'fattispecie simili ghall-meritu ta' dan il-kaz. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu' ta' tieqa mill-fond ta' fuq, huwa xorta jista' jibni kamra fil-bitha taht it-tieqa tal-gar tieghu, ghax b'dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqqas id-tgawdija tas-servitu' tal-fond dominanti" (enfazi tal-qorti)

Fil-kawza fl-ismijiet **Louis Chetcuti vs Francis Agius** *deciza mill-Qorti tal-Appell (28 ta' Frar 1997), li saret riferenza ghaliha fis-sentenza fuq imsemmija, l-ilment tal-attur kien dwar saqaf li ghamel il-konvenut ftit l-isfel minn tieqa li kien hemm fil-fond tal-attur. Il-Qorti tal-Appell kkunsidrat il-materja ta' prospett ghal gewwa l-bitha, inkonvenjent u sigurta' u osservat dwar:-*

i. **Prospett**:- *"Mill-banda l-ohra ghalkemm il-fond ta' l-appellant – ammess li t-tieqa li ghandu u li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond ta' l-appellat hi wahda regolari – tinfetah ghal fuq il-bitha tal-fond sottostanti proprjeta' tal-konvenut, ma jistax jinghad li din it-tieqa taghti xi dritt ta' prospett ghal din il-bitha fis-sens li l-attur seta' jimponi xi limitazzjoni fuq il-konvenut fir-rigward ta' l-uzu ta' dik il-bitha. Il-prospett ghandu jitqies li hu cirkoskritt ghal dak li l-appellant ikun jista' jara jekk ihares il barra mit-tieqa sakemm tali prospett ma jkunx ostakolat fil-limiti stabbiliti fil-ligi ghad-daqs tal-bitha formata mid-distanza regolamentari li kellha tinzamm quddiem it-tieqa, u dana fil-livell ta' l-appartament ta' l-appellant."*.

ii. **Sigurta u inkonvenjent**:- *"Hu veru li d-dritt ta' proprjeta' – ius utendi u abutendi – irid jigi ezercitat fir-rispett ta' l-istess dritt spettanti lil terzi, pero' din il-limitazzjoni dettata mill-esigenzi tal-buon vicinat ghandha issib applikazzjoni biss f'dawk il-kazijiet fejn*

l-ezercizzju tad-dritt ta' proprjeta' ikun ser jippregudika bla bzonn id-drittijiet tal-gar jew jikkrejalu inkonvenjenzi gravi……. l-uzu tal-kostruzzjoni maghmula mill-konvenut fil-proprjeta' tieghu ghall-iskop li ghalih bniha, bl-ebda mod ma seta' jippregudika la d-drittijiet ta' l-appellant u lanqas jikkrejalu l-icken inkonvenjent. Lanqas ma rrizultat xi prova illi l-appellat kien qed jabbuza mill-uzu tas-saqaf tal-kamra billi jutilizzah ghal skopijiet li ghalih ma kienx mibni, bhal per ezempju ghall-inxir tal-hwejjeg……. Il-qorti m'ghandhiex u ma tistax tikkonsidra sitwazzjonijiet ipotetici, imma trid tiddeciedi fuq fatti li avveraw ruhhom iuxta allegata et probata".

Ghalkemm l-attur jilmenta li l-konvenuti qeghdin jitilghu fuq dan is-saqaf u b'hekk qeghda tonqos il-privatezza, ma tressqux provi. Ma jirrizultax li ma' gemb is-saqaf hemm struttura permanenti, bhal tarag, li jippermetti access liberu u meta jrid mill-bitha ghal fuq is-saqaf. Ghalkemm l-atturipprezenta numru kbir ta' ritratti fejn jidhru nies differenti fuq is-saqaf oggett tal-kawza, hu evidenti li dawn in-nies kienu biss haddiema li minn zmien ghal zmien kienu qeghdin jaghmlu xoghol fuq is-saqaf. Inoltre, m'hemmx prova li fuq is-saqaf qed jitwaddab xi skart jew jinzammu xi affarijiet li joholqu inkonvenjent lill-attur. Ghal dak li jikkoncerna s-sigurta', il-qorti hi tal-fehma li jekk persuna trid tidhol fil-proprjeta' tal-attur minn fuq wara, ma tiddependix mis-saqaf li bnew l-atturi. Gialadarba m'hemmx prova li hemm access ghal fuq is-saqaf minn tarag, fil-fehma tal-qorti r-riskju ta' dhul mill-bitha hu l-istess bhallikieku ma kienx hemm is-saqaf."

Ikkonsidrat:

Il-Qorti taghraf illi l-gurisprudenza citata fis-sentenza fuq indikata Falzon vs Aquilina, kienet qieghda tirritieni dak li osservat u ddecidiet **meta kienet qed tikkonsidra dritt ta' prospett minn tieqa**.

Fil-kaz in-ezami d-dritt tal-prospett ma jikkoncernax tieqa zghira, jikkoncerna bieb u terrazzin imdaqqas li jaghti dritt ta' prospett lis-sidien fuq il-bitha tal-proprieta tas-societa intimata. Huwa evidenti li dan id-dritt ta prospett minn bieb u terrazzin gie kreat mid-destinazzjoni tas-sid illi kkostruwixxa l-blokk ta' appartamenti intier.

Ghaldaqstant il-kostruzzjoni ta' tisqifa tal-bitha ma tikkostitwiex biss disagu nsinjifikanti li jista jigi eradikat sempliciment bit-tqeghid jew tigbid ta' purtiera. Ix-xkiel u tnaqqis tas-servitu ta' prospett godut mill-atturi jsarraf, kif jirrizulta mill-provi, li l-atturi jispiccaw ma johorgux addirittura fuq it-terrazzin ghax ma jkunux jafu ma min ser jiltaqghu u min ser jinvadixxi l-privatezza taghhom bl-introspezzjoni taghhom.

It-tisqifa tal-bitha iggib maghha mhux biss xkiel u tnaqqis tad-dritt ta prospett tal-atturi izda **kapovolgiment tas-servitu' intier** tal-atturi, bid-dritt ta' introspezzjoni mill-okkupanti tal-appartament tas-societa' intimata fuq il-proprieta tal-atturi.

Dan l-izvilupp u bit-tisqifa tal-bitha tal-appartament 2 tas-societa intimata, mhux biss igib il-kapovolgiment tas-servituijiet izda jimmina b'mod konsiderevoli s-sigurta' goduta mill-atturi, persuni anzjani, li ma jifilhux ghal din l-anzjeta[13].
Dan il-perikolu ghas-sikurezza huwa aggravate serjament bil-fatt li r-rapprezentat tas-socjeta intimate ghamilha cara **illi kellu l-intensjoni specifika li jbiddel il-klassifika tal-hanut tieghu minn class 4 ghal class 6**, cioe ghal negozju tal-ikel.

Illi ghalhekk il-Qrati taghna jehtieg illi jzommu saqajhom fermi mal-art u jevalwaw *il-hardship* tal-kontendenti li jidhru quddiemhom. Meta il-ligi tramite l-Art. 474 Kap 16 tesigi li servitu' ma jistax jigi aggravat jew menomat, din ma tistax titwarrab ghaliex l-ewwel pass tal-intimat ma jidhirx daqstant nociv. Kullhadd jaf x'jigri meta flat, fi blokk ta' appartamenti, jitbiddel fi stabbiliment ta' ikel, b'imwejjed u siggijiet barra, fil-btiehi u terrazzini.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddecidi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta intimata, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u:

Tiddikjara u tiddeciedi illi t-tisfieq tal-bitha tal-fond numru tnejn (2), Mirasol Court, Triq it-Turisti Qawra sar b'mod abbusiv u illegali u jaggrava, jnaqqas u jxekkel l-uzu tas-servitu li jgawdi l-fond sovrastanti, proprieta' tar-rikorrenti cioe' appartament numru tlieta (3) fl-istess blokk;

[13]Vide certifikat tal-psikjatra Dr. Peter Muscat Dok. AF 37 a fol 13

Tordna lis-socjeta' intimata taqla' dan is-saqaf li sar fil-bitha tal-fond terran numru tnejn (2) Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra u dan fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat mill-Qorti ghal dan il-ghan;

Jekk dan it-termini jghaddi inultilment, il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti jesegwixxi, ix-xoghlijiet kollha rimedjali u necessarji, a spejjez tas-socjeta intimata taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela nominat ghal dan l-iskop;

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lil Perit Godwin Abela.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta intimata.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur