QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru 2018

Numru 20

Rikors numru 659/11 SM

Peter u Rachel konjugi Micallef

v.

Victor u Doris konjugi Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw l-atturi fis-7 ta' Lulju, 2011, u li jaqra hekk:

> "1. Illi l-atturi huma propjetarji tal-appartament numru wiehed (1) fi blokk ta' zewg appartamenti li jgib l-isem 'Rose' bin-numru 175/1, fi triq Birbal, Hal Balzan, liema appartament huwa sovrastanti l-fond sottostanti tal-konvenuti bl-isem 'Edmar' bin-numru 173, fi Triq Birbal, Hal Balzan;
>
> "2. Illi l-konvenuti ghamlu u qeghdin jaghmlu diversi innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet fl-imsemmi fond sottostanti bl-isem

'Edmar' u cioe` estensjonijiet fil-bitha u l-gnien, billi saqqfu parti minnhom bil-kostruzzjoni ta' kmamar fl-imsemmi fond sottostanti kif jirrizulta mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dokument 'A';

"3. Illi l-imsemmija innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet li saru u qeghdin isiru fil-fond sottostanti, huma kontra l-ligi u jilledu d-drittijiet tal-aturi peress illi l-fond tal-atturi ghandu servitujiet attivi fuq il-fond tal-konvenuti, liema servitujiet jikkonsistu fit-tgawdija ta' prospett minn seba' (7) twieqi u gallarija ezistenti fil-fond tal-atturi u prospicjenti ghal fuq dak tal-konvenuti kif ukoll passagg ta' katusi tad-drenagg u l-ilma li jircievi l-fond tal-konvenuti. L-istess innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet li saru u qeghdin isiru fil-fond tal-konvenuti qeghdin illegalment inaqqsu u jirrestringu it-tgadija tas-servitujiet li l-fond sovrastanti tal-atturi jgawdi bid-destinazzjoni tieghu skond il-ligi.

"4. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' April, 2011 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'B', l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex inehhu l-kostruzzjonijiet illegali u abbussivi taghhom u jirrispristinw l-istat originali tal-fond taghhom sabiex jerga' jigi ripristinat l-istat tat-tgawdija tas-servitu kif kienet qabel l-izvilupp in kwistjoni;

"5. Illi minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellhom jibdew dawn il-proceduri.

"Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:-

"1. Tiddikjara li l-konvenuti Vella illegalment u abbusivament ghamlu diversi innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet fl-imsemmi fond sottostanti bl-isem 'Edmar' bin-numru 173, fi Triq Birbal, Hal Balzan u cioe` binjiet u estensjonijiet fil-bitha u l-gnien, billi saqqfu parti minnhom bil-kostruzzjoni ta' kmamar fl-imsemmi fond sottostanti liema innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet jaggravaw fuq is-servitujiet ezistenti li l-fond tal-atturi jgawdi fuq dak tal-konvenuti;

"2. Tikkundanna l-konvenuti sabiex inehhu l-kostruzzjonijiet illegali u abbussivi taghhom u jirrispristinaw l-istat originali tal-fond taghhom okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal an l-iskop minn din il-Qorti bi spejjez ghall-konvenuti, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

"3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu l-imsemmija xoghlijiet humma stess a spejjez tal-konvenuti okkorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' April, 2011 li huma ngunti ghas-subizzjoni".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

> "1. Illi d-domandi tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda peress li l-izvilupp fil-fond numru 173, Triq Birbal, Balzan, proprjeta tal-intimati sar skond il-permessi rilaxxati mill-Malta Environment Planning Authority; taht is-sorveljanza ta' perit u mhux minnhu xejn illi tali zvilupp jilledi b'xi mod is-servitujiet illi l-fond tar-rikorrenti jgawdi fuq dak tal-intimati.
>
> "2. Illi f'kull kaz is-servitu ta' dawl u arja mis-seba' twieqi tal-atturi ghandu jigi interpretat ristrettivament skond l-Art 476 tal-Kodici Civili fl-isfond tal-principju baziku enuncjat fl-Art. 320 tal-istess kodici cioe` illi l-proprjeta` hija l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut basta li bihom ma jaghmilx uzu pprojbit mil-Ligi "ius utendi et abutendi"."

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru, 2013, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "28.1. Tiddikjara li l-intimati Victor u Doris konjugi Vella illegalment u abbuzivament ghamlu innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet fil-fond "Edmar", 173, Triq Birbal, Hal Balzan, senjatament binjiet u estensjonijiet fil-bitha u l-gnien, billi saqqfu parti minnhom bil-kostruzzjoni ta' kmamar fl-imsemmi fond li jaggravaw is-servitujiet ezistenti li r-rikorrenti jgawdu;
>
> "28.2. Tikkundanna lill-intimati fuq indikati biex inehhu l-kostruzzjonijiet illegali u abbuzivi in dizamina u jirripristinaw l-istat originali tal-fond fi zmien erba' (4) xhur mil-lum, u dan, taht is-sorveljanza tal-perit arkitett Alan Saliba li qed jigi hawn nominat perit tekniku espressament ghal dan il-ghan u a spejjez tal-istess intimati konjugi Vella;
>
> "28.3. Illi fin-nuqqas, min issa stess tawtorizza lir-rikorrenti Peter u Rachel konjugi Micallef biex jaghmlu l-istess xoghlijiet hawn involuti huma stess, ukoll taht is-sorveljanza tal-istess perit tekniku riferit fil-paragrafu precedenti, ilkoll a spejjez tal-intimati fuq riferiti;
>
> "28.4. Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-intimati Victor u Doris konjugi Vella".

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"9.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

"9.1. Illi l-proprjetajiet in dizamina, rispettivament "Rose", 175/1, Triq Birbal u "Edmar", 173, fl-istess triq, Hal Balzan, huma proprjeta` tar-rikorrenti u l-intimati kontendenti;

"9.2. Illi l-fond tal-intimati hu sovrastanti dak tar-rikorrenti;

"9.3. Illi l-intimati ghazlu li jezegwixxu diversi xoghlijiet fil-fond proprjeta` taghhom, fosthom:

"9.3.1. Bini tal-bitha u gnien billi saqqfu il-bitha;

"9.3.2. Illi s-saqaf tal-estensjoni imsemmija fil-paragrafu precedenti imiss mal-veranda tal-fond tar-rikorrenti b'mod li s-saqaf gie rez haga wahda mal-qiegh tal-istess veranda;

"9.3.3. Illi l-fond tar-rikorrenti ghandu apertura fil-kcina u fil-kmamar tas-sodod li jaghtu ghal dan is-saqaf;

"9.3.4. Illi l-intimati biddlu b'mod irregolari l-katusi tad-drenagg u l-ilma li l-fond taghhom jircievi minghand dak tar-rikorrenti, u rizultat tal-istess, kellu jintalab l-intervent tad-Direttorat tas-Sahha Pubblika li sab li dawn kienu effettivament irregolari;

"9.3.5. Illi konsegwentement l-intimati kienu ghalhekk ordnati jirrimedjaw is-sitwazzjoni kif fil-fatt sar;

"9.4. Illi l-proprjeta` tal-intimati inxtrat b'kuntratt datat l-24 ta' Lulju, 2008, fejn hemm espressament impost is-segwenti: (ara fol 65);

"Illi l-istess fond tal-intimati hu " … sottopost ghal appartament li qieghed *first floor* li jgib l-isem "Rose", beni ta' terzi, kif soggett ghas-servitu` favur il-fond sovrapost ta' stillicidju u prospett …";

"9.5. Illi ghalkemm il-kontendenti kienu ikkomunikaw flimkien matul il-kwistjoni kollha, pero` qatt ma ntlahaq ftehim bejniethom;

"9.6. Illi *di piu`*, jirrizulta sostenut mir-rikorrenti li waqt li l-intimat Vella kien jitkellem b'mod, kien jagixxi mod iehor, (ara fol 91);

"9.7. Illi rizultat tal-kostruzzjoni in dizamina tal-intimati, l-istess intimati sar issa wkoll ghandhom access ghall-bejt tar-rikorrenti peress li f'diversi okkazzjonijiet ir-rikorrenti raw haddiema inkarigati mill-intimati fuq il-bejt taghhom jaghmlu xi xoghlijiet bil-konsegwenza li dawn il-haddiema gew wicc imb'wicc mar-rikorrenti fit-twieqi tal-kamra tas-sodda taghhom;

“Ikkonsidrat:

“10.0. Illi mill-access *de quo* gie ikkonstatat sintetikament is-segwenti:

“10.1. Illi f’*area* li qabel kienet bitha hemm kamra mibnija, liema kamra hi l-meritu tal-vertenza odjerna;

“10.2. Illi s-saqaf ta’ din il-kamra mibnija fil-bitha tal-fond terran 173, Triq Birbal, Hal Balzan proprjeta` tal-intimati ghandha saqaf li hu daqs tlett (3) filati izjed mis-saqaf originali li kien hemm qabel, (ara fol 101);

“10.3. Illi mill-bitha tal-fond *de quo* tidher gallarija li kienet gia` precedentement tezisti qabel ma inbniet il-kamra ta’ tahtha, (ara fol 101);

“10.4. Illi s-saqaf tal-kamra mibnija fil-fond 173 fuq indikat imiss mal-hajt ta’ taht il-gallarija u minn naha wahda mal-kcina u minn naha l-ohra mal-kamra tal-banju u l-kmamar tas-sodod tar-rikorrenti;

“10.5. Illi l-katusi gew mghoddija b’mod differenti milli kienu qabel dan l-izvilupp u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

“10.6. Illi l-izvilupp *de quo* konstatat hu kopert mill-permessi necessarji, (ara fol 78 u 80), ghalkemm ma jkopri l-ebda zvilupp illegali, (ara fol fol 80);

“Ikkonsidrat:

“11. Illi in vista tal-premess il-vertenza in dizamina ssib ir-rizoluzzjoni taghha fit-traduzzjoni tal-analizi tas-suespost fid-dawl tal-ligi rigwardanti s-servitu`;

“12. Illi fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine, datata s-7 ta’ Frar, 1953, tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili, (ara Vol. XXXIII.II p. 637 *et sequitur***), gie ritenut:

> “Illi kull proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejjgu bil-mod l-aktar assolut” – riflessjoni tal-artiklu 320 tal-Kodici Civili citat mill-intimati;

“13. Illi pero` l-istess artiklu jkompli, u ghalhekk hu dipendenti mill-fatt u mill-kondizzjoni hemm imposta li:

> “ … basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi, (ara paragrafu numru tnax (12), aktar qabel);

“14. Illi kif issostni l-istess sentenza hawn citata din il-kondizzjoni hi riflessjoni fl-invjolabilita` tad-dritt tal-proprjeta` li ghalhekk ir-rikorrenti,

bl-azzjonijiet intraprizi mill-intimati, ma jigux disturbati fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom fosthom anke d-dritt ta' sigurta` fi hwejjighom;

"Ikkonsidrat:

"15.0. Illi l-kostruzzjoni intrapriza mill-intimati tirrizulta li hi wahda sostanzjali li effettwat it-tgawdija tal-proprjetarji rikorrenti b'mod konsiderevoli billi:

"15.1. Is-saqaf tal-kamra li bnew l-intimati jigi ezatt taht il-gallarija u t-twieqi tar-rikorrenti;

"15.2. Illi dan affettwa s-sigurta` tar-rikorrenti billi sabu haddiema fit-twieqi taghhom li jaghtu ghall-kcina u ghall-kmamar tas-sodda taghhom;

"15.3. Illi *di piu`*, din il-kostruzzjoni kompliet tiggrava l-istess proprjeta` tar-rikorrenti aktar billi kontra x-xewqat espressi tal-istess rikorrenti, dawn sabu haddiema fuq il-bejt taghhom ghaddejjin b'xoghlijiet ghall-intimati, b'disprezz assolut ghall-principji tal-proprjeta` fuq riferiti;

"Ikkunsidrat:

"16.0. Illi fid-dawl tas-suespost l-obbjezzjoni tal-intimati li qed jibnu fil-proprjeta` taghhom bil-permess tal-awtorita` kompetenti ma tiswiex stante:

"16.1. Illi l-kostruzzjoni u katusi ridiretti mill-intimati impingew fid-drittijiet ta' proprjeta` tar-rikorrenti;

"16.2. Illi l-awtorita` *de quo*, ghalkemm issanzjonat il-bini involut, ghamlet dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi li jistghu jigu involuti;

"Ikkonsidrat:

"17. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-proprjeta` hi l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejjgu bil-mod l-aktar assolut;

"18. Illi pero`, hu veru wkoll li proprjetarju ma jistax jaghmel minn hwejjgu uzu projbit mil-ligi;

"Ikkonsidrat:

"19.0. Illi fid-dawl tas-suespost hu ipprojbit mill-ligi kull aggravament tad-dritt ta' proprjeta` fil-pussess, f'dan il-kaz tar-rikorrenti, u f'dan is-sens dawn l-aggravji jinkludu:

"19.1. Is-saqaf kostruwit ezatt mall-gallarija b'mod li jaghmilha facli li wiehed anke jidhol illegalment fil-proprjeta` tar-rikorrenti;

"19.2. Illi bl-istess mod jinvadu l-privatezza tar-rikorrenti;

"19.2.1. Kemm bil-vista ghall-kcina tar-rikorrenti u ghall-kmamar tas-sodod taghhom;

"19.2.2. Kemm bl-access rez aktar facli ghal terzi anke ghal fuq il-bjut tar-rikorrenti;

"19.3. Illi kif gew issa kostruwiti l-katusi ghall-ilma, dawn jistghu joholqu inkonvenjent serju lir-rikorrenti f'kazijiet ta' sbroff;

"20. Illi f'dan il-kaz ta' hsarat li jistghu jigu ikkagunati bl-isbroff riferit fil-paragrafu precedenti ghandu jinghad in difeza tal-intimati li tali hsarat ikunu inevitabbli;

"21. Illi in effetti hsarat hekk ikkagunati jkunu kawza diretta jew indiretta tal-fatt doluz jew kolpuz tal-manumissjoni tal-katusi *de quo* mill-intimati;

"22. Illi kif gie ritenut fil-kawza fuq citata, (ara paragrafu numru tnax (12), aktar qabel):

> " … biex ikun hemm kaz fortuwitu mhux bizzejjed li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat, u li jkun prodott mill-forzi tan-natura, izda hu mehtieg li jkun inevitabbli, b'mod li ma jkunx jista' jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-"*bonus pater familias*" – haga din li tezula meta, kif fuq intqal, ghal dan l-avveniment tkun ikkontribwiet anke l-opra tal-bniedem" **(Kollez. XVIII.II.164)**

"Ikkonsidrat:

"23. Illi tenut kont tas-suespost ghandu wkoll jigi sottolineat mill-artiklu 474 tal-Kodici Civili li sintetikament jistabbilixxi li sid il-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li dan ikun ta' xkiel ghall-istess;

"24. Illi in effetti l-bini tas-saqaf mill-intimati b'mod li jmiss mal-gallarija tar-rikorrenti, jinnewtralizza u jiggrava s-servitu` li l-fond tar-rikorrenti ghandu fuq il-fond serventi tal-intimati;

"25. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet effettwati mill-intmati ggrawaw u naqqsu s-servitu` li r-rikorrenti ghandhom il-jedd li jgawdu minghajr tfixkil;

"26. Illi ghalhekk ir-rikorrenti gew pregudikati fl-uzu tal-proprjeta` taghhom;

"Ikkunsidrat:

"27. Illi kif ritenut fil-kaz **Stilon Depiro vs Axisa deciza mill-Qorti ta' l-Appell, fl-24 ta' Jannar, 1958,** u sottolineat mill-abbli rapprezentant

> legali tar-rikorrenti, hu assodat fil-gurisprudenza taghna li min itella' opri li jostakolaw l-ezercizju tas-servitu`, f'dak il-kaz ta' prospett, jista' jigi kkundannat jirrinovi l-opri li jkun tella', stante li dawn ikunu alteraw l-istat originali tal-fond serventi billi iddisturbaw il-prospett originali;
>
> "Ikkonsidrat:
> "
> 28.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li ghar-ragunijiet fuq espressi qed tirrespingi t-twegibiet kollha tal-intimati, takkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti konjugi Vella li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi:

> "tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Dicembru 2013 billi, wara li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati, tichad it-talbiet attrici – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati".

Rat ir-risposta tal-atturi konjugi Micallef li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi:

> "l-aggravji mressqa mill-konvenuti appellant huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza jirrizulta li l-partijiet ghandhom proprjeta` fi Triq Birbal, Hal Balzan, bil-fond tal-atturi sovrastanti dak tal-konvenuti. Il-fond tal-

konvenuti huwa mdawwar, almenu in parte, bi gnien waqt li dak tal-atturi ghandu twieqi u gallarija jharsu ghal fuq dan il-gnien tal-konvenuti. Ma hemmx kwistjoni li l-fond tal-atturi jgawdi minn dritt ta' servitu` kontra dak tal-konvenuti, tant li fl-akkwist tal-fond tal-konvenuti hu mnizzel illi l-fond taghhom inxtara "*kif soggett ghas-servitu` favur il-fond sovrapost ta' stillicidju u prospett*".

Il-konvenut zviluppa parti mill-gnien tieghu billi bena u saqqaf kamra li tigi ezatt taht il-gallarija tal-fond tal-atturi. L-atturi qed joggezzjonaw ghal din il-binja peress illi, skont huma, qed tnaqqsilhom it-tgawdija ta' servitu` u s-sigurta` u l-kunfidenzjalita` li qabel kienu jgawdu fil-fond taghhom. Qed jilmentaw ukoll li giet imcaqalqa s-sistema ta' drenagg bil-periklu li jista' jkun hemm sadd.

L-ewwel Qorti accettat it-tezi attrici u ordnat ir-rimozzjoni tal-kamra wara li osservat li l-bini tas-saqaf mill-konvenuti b'mod li jsir mal-gallarija tal-atturi jinnewtralizza u jiggrava (sic) is-servitu` li l-fond tal-atturi ghandu fuq il-fond serventi tal-konvenuti.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jissottomettu li l-bini tal-kamra huwa permess mil-ligi u ma jnaqqas xejn mis-servitu` li jgawdu l-atturi.

Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti. Il-konvenuti, bhala sidien tal-gnien, ghandhom il-proprjeta` tal-arja sovrastanti u ghandhom kull dritt jizviluppaw l-istess gnien u arja kif jixtiequ, basta ma jistakolawx is-servitujiet li jgawdi l-fond tal-atturi. Il-kamra li bnew il-konvenuti tidhol f'dan id-dritt tal-konvenuti, u bl-ebda mod ma din tfixkel jew tinnewtralizza s-servitu` ta' prospett li jgawdu l-atturi.

Id-dritt ta' prospett jaghti dritt ta' introspezzjoni izda mhux ukoll ghad-dritt li jzomm lil terzi jew lis-sid il-fond soggett ghas-servitu` (is-servitu` serventi) milli jbiddel jew jizviluppa l-fond tieghu. Id-dritt ta' prospett ma jfissirx li l-veduta tibqa' l-istess u ma tistax tinbidel jew li l-bidla ssir estetikament kif joghgbu sid il-fond dominanti.

Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Stilon Depiro v. Axisa**, deciza fl-24 ta' Jannar, 1958:

> "*kif josserva* ***Pacifici Manzoni****, 'per prospetto, preso in termine in senso generale, <u>s'intende un'apertura o finestra</u>, 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 sottoposta 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'* ***Lomonacom*** *'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'. (Diritto Civile Italiano, pag.289)*". (sottolinjar mizjud minn din il-Qorti).

Dan hu l-limitu tas-servitu` ta' prospett, u ma jistax jigi estiz biex is-sid tal-fond serventi jigi mizmum milli jizviluppa l-proprjeta` tieghu.

Dan il-punt, fuq kollox, gia gie deciz minn dawn il-Qrati f'dan is-sens. Fil-kawza **Vella v. Galea**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru, 2003, gie osservat, illi:

> "*Ghar-rigward tal-extension innifsu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li sid il-bitha ghandu l-proprjeta` 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 "<u>Chetcuti vs Agius</u>", 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 inqqas id-dgawdija tas-servitu` tal-fond dominant (ara wkoll id-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza "<u>Muscat vs Grech</u>", deciza fis-27 ta' Frar, 2003, li waslet ghall-istess konkluzjoni)*".

Dawn huma principji li japplikaw ghal dan il-kaz u jaqblu mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Aktar recenti, din il-Qorti, fil-kawza **Falzon v. Aquilina**, deciza fit-18 ta' Lulju, 2017, irribadiet dawn l-istess principji u ezaminat ukoll ilment iehor bhal dak li ressqu l-atturi f'din il-kawza marbut man-nuqqas ta' sigurta`. Tajjeb li din is-sentenza tigi kwotata in estenso peress li l-argumenti joqoghdu ghal din il-kawza, b'dan li l-appellant fil-kawza odjerna huwa s-sid tal-fond serventi.

> "*Din il-Qorti fil-waqt li taqbel ma' dawn il-principji u taghmilhom taghha tqis li, fil-kaz in ezami, wiehed min-naha jrid iqis il-jedd tal-konvenuti li jaghmlu uzu shih mill-proprjeta` taghhom minghajr xkiel, u min-naha l-ohra d-dritt ta' prospett li ghandu l-attur hekk kif naxxenti mill-posizzjoni tal-gallarija tieghu li wkoll m'ghandux jigi ostakolat. Dan l-ahhar*

insenjament jirrizulta wkoll mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-24 ta' Jannar 1958, fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Stilon Depiro v. Vincenza Axisa et****.*

"*Fil-fehma ta' din il-Qorti m'hemmx dubju li meta ssaqfet parti mill-bitha sottostanti li hija proprjeta` tal-konvenuti, l-istat originali tal-fond servjenti gie sa certu estent alterat. Izda l-kwezit li jrid jigi indirizzat huwa jekk dik l-alterazzjoni hix qeghdha ccahhad lill-attur appellant minn vantagg li kellu, b'mod oneruz, gravi u itollerabbli.*

"*L-appellant inter alia jiccita s-sentenza fl-ismijiet* ***Louis Gauci v. Angela Attard****, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fid-9 ta' Dicembru, 2002, sabiex jindirizza dan il-kwezit izda jigi nnutat ukoll li l-imsemmija sentenza tmur oltre` dak li jinghad mill-appellant, fis-sens li jinghad:-*

> "*(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex s-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> *"(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' (Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente…", (Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759)*".

"*Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, important li jinghad ukoll li fil-kuntest tas-servitu` ta' prospett, hemm zewg tipi cioe` "servitus prospectus" u "servitus ne prospectui officiatur". Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attur appellant, bhala s-sid tal-fond dominanti qieghed jivvanta t-tieni tip ta' servitu` peress li oltre` s-semplici prospett jippretendi li jzomm lill-konvenuti milli jibnu fil-fond taghhom. Huwa, pero`, meqjus li ladarba bl-alterazzjoni mwettqa mill-konvenuti, il-veduta, l-arja u d-dawl baqghu l-istess, il-prospicenza tal-appellant giet effetwata biss sa certu punt, dan fir-rigward tal-estent tal-introspezzjoni ghal gewwa l-fond tal-konvenuti. Ladarba l-proprjeta` tal-konvenuti baqghet sottoposta ghal dik tal-appellanti, mhux ritenut opportun li l-attur appellant jghabbi lill-proprjeta` tal-konvenuti b'piz oltre` dak li tinsab soggetta ghalih. Naturalment il-konvenuti ma jistghux ikomplu jtellghu l-bini b'mod li jimblokka l-gallarija proprjeta` tal-attur appellant, izda huwa ritenut li huma ma ghamlu xejn hazin meta bnew parti mill-bitha li kellhom. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-14 ta' Frar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet* ***Alfred Sciberras et v. Victor Sciberras****).*

"*Filwaqt li l-Qorti tapprezza li b'mod generali kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni u zvilupp probabilment johloq inkonvenjent u anke xi restrizzjonijiet fit-tgawdija ta' fondi ohra, f'dan il-kaz dik sovrastanti ta' dak l-izvilupp, dan l-inkonvenjent mhuwiex meqjus sufficjenti biex jostakola tali zvilupp. Dana peress li jrid jigi rispettat ukoll id-dritt inerenti ta' sid ta' proprjeta` li jizviluppa l-proprjeta` tieghu, dejjem fil-*

> *limiti impost bil-ligi. Fil-kaz in ezami, is-saqaf in kwistjoni, kif ukoll il-bqija tal-bitha, baqghu sottoposti f'livell inferjuri ghal dak tal-attur. Fil-kaz odjern, huwa ritenut li d-drittijiet ta' proprjeta` tal-attur appellant ser jibqghu intatti anke bl-izvilupp li sar mill-konvenuti. Fuq dan il-punt jibqghu relevanti s-sentenzi citati mill-ewwel Qorti, senjatament dik tal-Prim'Awla tad-9 ta' Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet* ***Emanuel Vella v. John Galea et*** *u dik ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 1997, fil-kawza fl-ismijiet* ***Louis Chetcuti v. Francis Agius****.*
>
> "*In kwantu l-ilment tal-attur appellant jiccentra dwar l-inkonvenjent mahluq u nuqqas ta' sigurta`, din il-Qorti ssib li tabilhaqq kif irriteniet l-ewwel Qorti, ma hemm ebda access ta' natura permanenti ghall-arja tas-saqaf mibni mill-konvenuti li jaghmel l-accss aktar facli ghas-saqaf gdid milli kif kien qabel u ghalhekk dan l-ilment ma jregix.*
>
> "*Jinghad ukoll li l-okkazzjonijiet li fihom ittiehdu r-ritratti tal-haddiema fuq l-istess saqaf, jixhdu li l-uniku raguni sabiex il-konvenuti jaccedu ghall-imsemmi saqaf huwa ghal ragunijiet ta' xoghlijiet ta' manutensjoni u xejn aktar. Dan ifisser li, mill-aspett ta' privatezza, din il-Qorti thoss illi huwa fid-dmir taghha li tordna li l-konvenuti, tabilhaqq b'sens ta' prudenza u sabiex jigu evitati kwistjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet, li javzaw lill-attur appellant meta jkunu ser jitilghu fuq is-saqaf jew jinkarigaw lil min jitla' fuq l-istess saqaf in kwistjoni, sabiex jaghmlu xoghlijiet ta' manutensjoni u b'hekk jevitaw li jahsdu lill-attur u jissalvagwardjaw il-privatezza tieghu. Dan anke fl-interess li jnisslu spirtu ta' buon vicinat bejniethom*".

Bid-debita bidliet minhabba li f'dik il-kawza kien sokkombenti mis-sentenza tal-ewwel Qorti, sid il-fond dominant, dak li osservat din il-Qorti f'dik is-sentenza japplika ghal dan il-kaz. Anke ghall-fini ta' din il-kawza, din il-Qorti tordna lill-konvenuti javzaw lill-atturi minn tal-anqas jum qabel meta jkun sejjer isir xoghol fuq is-saqaf tal-kamra.

Il-fatt li s-saqaf tal-kamra imiss ma' taht il-gallarija, ma jaghmilx differenza ghall-principji aktar qabel innotati. Jekk ikun hemm bzonn ta' manutenzjoni, dan ghandu jsir billi l-partijiet jerfghu r-responsabbilita` ta' dak li jrid isir fil-partijiet rispettivi taghhom.

Fil-kors tat-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, l-atturi appellati rriferew ghal zewg sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili li, skont huma, jissufragaw it-tezi taghhom. Din il-Qorti ezaminat iz-zewg sentenzi u sabet illi fil-waqt li wahda minnhom (**Falzon v. Colinrose Limited** deciza fit-23 ta' Jannar, 2017) ghad hemm appell pendenti dwarha, fir-rigward tal-ohra (**J.&J.J. Enterprises Co. Ltd. v. EFW Ltd.** deciza fis-26 ta' Novembru, 2015), ic-cirkostanzi kienu differenti tant li gie osservat li "***it-tisqif tal-gallarija sottostanti, li sar minghajr ftehim mas-socjeta` J.&J.J. Enterprises Ltd. jisporgi fuq l-arja ta' fuq il-bitha ta' J.&J.J. Enterprises Ltd. u ghalhekk inisslu piz gravanti fuq il-fond serventi***". (enfasi minn din il-Qorti). Hi x'inhi, din il-Qorti ma tarax li din is-sentenza tasal biex tbiddel il-principji kif enuncjati fil-gurisprudenza anterjuri li rriferiet ghaliha.

Dwar il-bidla li saret fis-sistema tal-katusi tad-drenagg, jirrizulta li l-bidla li riedu jaghmlu originarjament il-konvenuti giet modifikata wara intervent mid-Dipartiment tas-Sahha. Kif gie spjegat, qabel dawn kellhom *bends multiple* u kellhom possibilita` ta' sadd. Wara li saru l-modifiki mehtiega, instab li "*il-katusi issa saru regolari*" u li "*ghas-sanita` l-affarijiet qeghdin regolari*". Kwindi, tara l-ilment tal-atturi appellati issa ma hux f'loku. Ovvjament, jekk ikun hemm sadd, min ikun responsabbli iwiegeb ghad-danni li jista' jsehh.

Fl-ahhar nett, din il-Qorti tosserva li mill-ispjegazzjomi li taw il-partijiet ta' kif jinsabu l-fondi taghhom u mir-ritratti esebiti, hi kellha stampa cara tas-sitwazzjoni u ma ratx li kien il-kaz li taghmel access fuq is-sit kif mitlub mill-konvenuti. It-talba relattiva kif kontenuta fir-rikors taghhom tal-10 ta' Ottubru, 2018, qed tigi ghalhekk michuda.

Ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti konjugi Vella billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti u tghaddi biex tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza jithallsu mill-atturi appellati konjugi Micallef in solidum.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb