QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 ĠUNJU 2020

Kawza Numru: 6
Rik. Gur. 176/2012 RGM

Anthony u Filomena Sive Phyllis
konjugi Sciberras

vs.

Angelo u Connie konjugi D'Amato u b'sentenza tal-14 ta' Ġunju 2017 ġew kjamati in kawza Lucienne Borg xebba D'Amato u Edric Borg

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat ta' Anthony u Phyllis konjugi Sciberras** pprezentat fl-20 ta' Frar, 2012 li permezz tieghu ippremettew u talbu s-segwenti:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 307, Triq l-Isqof Caruana, Haz-Zebbug, liema fond huwa sovrappost ghal garaxx proprjeta` tal-konvenuti, u jservi bhala d-dar t'abitazzjoni ta' l-esponenti.

Illi l-fond surreferit kien gie ikkostruwit mill-konvenut Angelo D'Amato fuq parti ta' art li kienet kollha proprjeta` tieghu stess. Il-fond hekk kostruwit kellu diversi twieqi li jaghtu ghal fuq l-parti retroposta ta' l-art mhux zviluppata tal-konvenuti.

Illi madwar is-sena 1995 l-konvenuti bnew blokk ta' bini fuq dik il-parti rimanenti ta' l-art surreferita, liema bini illum ghandu l-isem ta' 'Vent d'Etre', Triq Guze Abela, Haz-Zebbug.

Illi l-konvenut naqas milli josserva d-distanza legali bejn iz-zewg binjiet u fetah ghadd ta' twieqi li jaghti direttament ghal fuq il-fond ta' l-esponenti, kif ukoll naqas milli jtella hajt divizorju bejn dawn l-istess proprjetajiet kif hekk rikjest mill-ligi.

Illi b'konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet qeghdin jigu gravament ippregudikati l-interessi tal-esponenti li qeghdin ta' kuljum isofru introspezzjoni fil-fond proprjeta` taghhom.

Illi inoltre gie krejat servitu` ta' aperturi fil-konfront tal-font ta' l-atturi, liema servitu` hija illegali u l-konvenuti m'ghandhomx jedd ghalih.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, il-ghala dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex, ghar-ragunijiet suesposti:

1. Tiddikjara illi l-fond tal-konvenuti ghandu diversi aperturi u xogholijiet ohra ta' natura abuziva fil-konfront tal-fond ta' l-atturi, u konsegwentement ukoll leziva tad-drittijiet proprjetarji tal-esponenti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmlu dawk ix-xogholijiet

rimedjali necessarji sabiex jeliminaw l-inkonvenjent soffert mill-esponenti minhabba n-nuqqasijiet serji fil-kostruzzjoni tal-fond ta' l-istess konvenuti, fosthom, imma mhux limitatament, billi jigu ordnati jirretrocedu ghad-distanza regolamentari u billi jaghlqu d-diversi aperturi kawza tal-introspezzjoni sofferta mill-esponenti, u dana taht is-supervizzjoni ta' perit nominandi;

3. Tawtorizza lill-esponenti li, f'kaz li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet rimedjali lilhom ordnati, huma jaghmlu x-xogholijiet necessarji taht d-direzzjoni ta' perit nominandi u dana a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti minnissa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata tal-intimati Angelo u Connie konjugi D'Amato** prezentata fit-12 t'April, 2012 fejn jinghad kif gej:

1. Preliminarjament, illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradittturi billi huma mhux propjetarji tal-fond "Vent d'Etre", Triq Guze' Abela, Haz-Zebbug.

2. Illi l-binja li kienu tellghu l-intimati u t-twieqi fl-istess binja huma f'distanzi legali u sanitarji u skond il-permessi tal-MEPA (dak iz-zmien Planning Authority) u ghalhekk mhux illegali jew abbuzivi.

3. Huma l-istess konvenuti illi ghandhom propjeta' taghhom gravata b'servitu' u t-talba tar-rikorrenti tammonta ghall-aggravazzjoni tal-istess servitu' – liema talba ghalhekk tmur kontra l-Ligi.

Kontro-talba tal-intimati Angelo u Connie konjugi D'Amato

1. Illi huma propjetarji ta' fond terran (bla numru u bla isem) fi Triq Guze` Abela, Haz-Zebbug, liema fond ghandu bitha u l-arja rispettiva taghha; jghatu fuq dina l-bitha hemm twieqi mill-fond tar-rikorrenti – liema twieqi infethu meta l-intimati kienu propjetarji tal-art kollha, kemm fuq dik il-parti

fejn inbniet il-binja, illum proprjeta` tar-rikorrenti, u kemm fuq l-parti tal-art retroposta ghal din il-binja;

2. Illi s-snin recenti, r-rikorrenti illegalment u abbuzivament qeghdu: (a) Hadid quddiem it-twieqi, liema hadid jisporgu circa pied il-barra fl-arja propjeta` tal-intimati; (b) minn gol-hajt divizorju hargu jisporgu gol-istess arja tal-bitha, propjeta` tal-intimati, kanna tal-ilma u katusa tad-drenagg mill-kcina tar-rikorrenti; u (c) 'wires';

3. Illi r-rikorrenti ghandhom il-hajt li jiddividi l-bejt taghhom mill-arja fuq il-bitha propjeta` tal-intimati li huwa inqas minn metru u tmenin centimetru;

4. Illi kemm verbalment u kemm permezz ta' ittra, r-rikorrenti gew interpellati sabiex jreggaw lura l-hadid sporgut quddiem it-twieqi, kanna tal-ilma, l-katusa tad-drenagg u'wires' sporguti mill-hajt divizorju fl-arja taghhom, izda r-rikorrenti baqghu inadempjenti u kellha ssir din il-kawza.

Jghidu ghalhekk ir-rikorrenti ghaliex din il-Qorti, ghar-ragunijiet suesposti, m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-haddid quddiem it-twieqi tal-fond tar-rikorrenti kif ukoll kanna tal-ilma u katusa tad-drenagg mill-kcina tal-fond tar-rikorrenti u 'wires' maghmula mill-istess rikorrenti jinvadu l-arja proprjeta` tal-intimati u ghalhekk huma illegali u abbuzivi;

2. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi din il-Qorti, jnehhu l-istess Hadid, kanna tal-ilma, katusa tad-drenagg u 'wires' minn gol-arja proprjeta` tal-intimati;

3. Tikkundanna lir-rikorrenti sabiex fl-istess zmien jghollu a spejjez taghhom il-hajt divizorju li jifred il-bejt mill-proprjeta` tal-intimati sa metro u tmenin centimetre a tenur tal-Art. 427 tal-Kodici Civili; u

4. Tawtorizza lill-esponenti li f'kaz li r-rikorrenti jonqsu milli jnehhu Hadid, kanna, katusa u wires u/jew jonqsu li jghollu l-hajt divizorju sal-gholi stabbilit mill-Ligi fit-terminu prefiss, jaghmlu x-xoghol ordnat mill-Qorti u dana a spejjez tal-istess rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta guramentata ta' Anthony u Phyllis Sciberras** in risposta ghal kontro talba, ipprezentata fil-11 ta' Gunju 2012 fejn fiha inghad kif gej:

1. Illi it-talbiet rikonvenjonali tal-konvenuti huma nulli stante li tali kontro-talba ma hijiex konnessa mat-talba attrici, kif irid l-Artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikonvenzjonali huma ukoll nulli peress li ma humiex preceduti bid-dikjarazzjoni ai termini ta' l-Artikolu 156(1)(d) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati filfatt u fid-dritt;

4. Illi a bazi ta' l-att ta' l-akwist ta' l-esponenti huma ghandhom kull dritt li jqabdu l-dranagg taghhom mas-sistema tad-dranagg tal-fond sottopost, propjeta talkonvenuti, liema sistema tinsab fil-bitha tal-fond tal-konvenuti rikonvenzjonanti;

5. Illi l-hadid quddiem it-twieqi saru mill-esponenti sabiex jipprotegu l-propjeta taghhom u dana b' konsegwenza tal-kostruzzjoni illegali tal-fond tal-konvenuti li l-esponenti qeghdin, permezz tat-talba principali taghhom, jitolbu lill-Qorti tordna lir-rikonvenjonanti sabiex jirregolaw il-qaghda tieghu skond il-ligi;

6. Illi b' referenza ghat-tielet talba rikonvenzjonali dwar l-oghli ta' l-opra morta lesponenti jeccepixxu illi l-oghli tieghu huwa skond kif gie kostruwit mill-istess atturi u thalla f' dik l-istess pozizzjoni;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kjamati in kawza Edric Borg u Lucienne Borg D'Amato** ipprezentata fl-20 ta' Lulju 2017 fejn eccepew kif gej:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-esponenti qatt ma wettqu dak li qieghed jigi allegat mir-Rikorrenti u ghaliex il-fond proprjeta` taghhom huwa mibni skont il-permessi u l-ligijiet sanitarji hekk kif diga gie ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;

2. Illi fil-mument li l-esponenti akkwistaw il-proprjeta` taghhom (permezz tal-kuntratt datat 3 t'Awwissu 2000 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja), l-imsemmija proprjeta` kienet diga fizikament fl-istess stat li tinsab bih illum u kienet ilha hekk mibnija mis-sena 1995;

3. Illi l-esponenti certament illi akkwistaw il-proprjeta` taghhom in *buona fede* u qabel ma gew ikkjamati in kawza minn din l-Onorabbli Qorti, (cioe` aktar minn sbatax -il sena wara l-akkwist taghhom tal-imsemmija proprjeta` u tnejn u ghoxrin sena wara li din inbniet) huma qatt ma gew interpellati mir-Rikorrenti bl-ebda mod;

4. Illi ghar-ragunijiet suesposti huma m'ghandhom jigu ordnati iwettqu l-ebda xogholijiet rimedjali ghaliex dawn certament illi ser ikunu ta' pregudizzju kbir ghalihom peress li dan *interalia* jkun ifisser deprezzament qawwi fil-valur tal-proprjeta` taghhom oltre l-inkonvenjent kbir sakemm isiru dawn ix-xogholijiet, meta huma qatt ma wettqu xejn minn dak li qieghed jigi allegat minnhom u hekk kif del resto diga gie ippruvat f'din il-kawza;

5. Illi r-Rikorrenti ghandhom iressqu prova illi l-proprjeta` taghhom tinsab mibnija skont il-ligi u skont il-permessi tal-Awtoritajiet koncernati;

6. Salv risposti ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-provi kollha li gew imressqa fil-mori tal-kawza;

Rat illi fit-13 ta' Frar 2014 bi qbil bejn il-partijiet, il-Qorti nnominat lil Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jisma' l-provi, jaghmel il-pjanti necessearji u jirrelata dwar it-talbiet tal-partijiet inkluż tal-kontro-talba;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri ipprezentat fil-15 t'Ottubru 2015[1];

Rat illi kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti ppreżentaw numru ta' domandi in eskussjoni ghar-rapport tal-Perit Valerio Schembri, liema domandi gew imwiegba bil-miktub u pprezentati fit-18 t'Ottubru 2016[2];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ipprezentata fit-30 ta' Novembru 2016[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-3 ta' Frar 2017[4];

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni miżmuma quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fit-23 ta' Frar 2017[5];

[1] Pagna 69 et seq tal-process.
[2] Pagna141A et seq tal-process.
[3] Pagna 147 et seq tal-process.
[4] Pagna 159 et seq tal-process.
[55] Pagna 166 et seq tal-process.

Rat is-sentenza preliminari tal-14 ta' Gunju 2017 moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta li permezz taghha gew kjamati *ex officio* Lucienne Borg xebba D'Amato u Edric Borg;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kjamati in kawża Edric Borg u Lucienne Borg D'Amato ipprezentata fl-14 ta' Jannar 2020;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-partijiet fit-28 ta' Jannar 2020;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

B'kuntratt datat 3 ta' Settembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello de Puis, Anthony Sciberras u Phyllis Camilleri akkwistaw m'ghand Carol Harmsworth "il-mezzanin fl-istat attwali li hu, sovrappost ghal beni ta' terzi fi trieq gdida bla isem li tisbokka f'Bishop Caruana Street, Zebbug, bla numru u bla isem, konfinanti mill-punent mat-trieq, mit-tramuntana ma beni ta' Joseph D'Amato u lvant ma beni ta' Angelo D'Amato bl-arja lilbera tieghu, bil-komunjoni tad-drains u katusi mal-garage sottostanti"[6]. Illum dan il-mezzanin igib l-isem ta' St. Anthony fi Triq l-Isqof Caruana, Haz Zebbug. Hemm qbil bejn il-partijiet li Carol Harmsworth akkwista dan il-fond minn ghand Angelo D'Amato, il-konvenut odjern. Il-fond tal-atturi huwa sovrapost il-garaxx tal-konvenuti D'Amato, liema garaxx u fond gew mibnija minn D'Amato stess. Meta bena l-fond illum tal-atturi, D'Amato fetah zewgt it-twieqi li jaghtu fuq l-art ta' wara l-imsemmi art, liema art kienet ukoll proprjetà tal-konvenut D'Amato. Il-konvenut D'Amato issottometta applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar fis-sena 1994 sabiex jiżviluppa f'zewg *maisonettes* l-art li kienet tmiss mal-fond tal-atturi. Il-permess gie awtorizzat u l-bini tlesta fl-1995. Waqt li kienet qieghda tigi kostruwita l-binja l-atturi wahhlu hadid quddiem it-twieqi surreferiti. Fis-sena 2000 il-konvenuti ghaddew il-*maisonette* ta' fuq lill-kjamati in kawza filwaqt li l-zammew il-*maisonette* t'isfel.

---

[6] Pagna 4 tal-process.

L-Azzjoni Attrici.

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jilmentaw li l-konvenuti naqsu milli josservaw d-distanza legali bejn iz-zewg binijiet u li l-ftuh ta' aperturi li jaghtu direttament fuq il-fond tal-atturi qeghdin jikkawzaw introspezzjoni. L-atturi jilmentaw ukoll li l-konvenuti naqsu milli jtellghu hajt divizorju.

Il-konvenuti min-naha taghhom jirribattu billi jeccepixxu li preliminarjament huma m'humiex il-legittimi kontraditturi tal-fond Vent d'Etre, Triq Guze Abela, Haz Zebbug. Fil-mertu eccepew li l-binja taghhom ittellghat skont il-permessi tal-MEPA, inkluż t-twieqi fl-istess binja huma f'distanza legali u sanitarji. Jeccepixxu wkoll li t-talba tal-atturi taggrava s-servitu li ghandhom l-atturi fuq il-proprjetà taghhom. In oltre, l-konvenuti ghamlu talba rikonvenzjonali fejn qeghdin jilmentaw li l-atturi abbużivament qieghdu hadid quddiem it-twieqi liema hadid jisporgi fuq l-arja tal-proprjetà taghhom, li mill-hajt divorzju l-atturi hargu ghall-arja tal-bitha taghhom kanna tal-ilma u katusi tad-drenagg mill-kcina u ghamlu xi *wires*. Di più, jilmentaw li l-opramorta tal-fond tar-rikorrenti hija inqas minn metru u tmenin centimetru.

Ghat-talba rikonvenzjonali l-atturi sollevaw zewg eċċezzjonijiet ta' natura preliminari u cioe li l-kontro-talba hija nulla stante li din m'hijiex konnessa mat-talba kif mitlub fl-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 u li t-talbiet rikonvenzjonali huma nulli peress li ma humiex preceduti bid-dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 156 (1) (d) tal-istess Kapitolu. Fil-mertu l-atturi spjegaw li l-hadid quddiem it-twieqi saru sabiex jipprotegu l-proprjetà taghhom in segwietu ghall-kostruzzjoni illegali tal-fond tal-konvenuti. Jissollevaw ukoll li bl-att tal-akkwist huma ghandhom kull jedd li jaqbdu d-drenagg taghhom mas-sistema tad-drenagg tal-fond sottopost proprjetà tal-konvenuti. Finalment rigward l-opramorta, l-atturi jeccepixxu li l-gholi hija skont kif bniha l-istess konvenut.

Fir-risposta guramentata taghhom il-kjamati in kawza jeccepixxu fost ohrajn li huma qatt ma wettqu dak allegat mill-atturi u li l-fond gie mibni skont il-

permessi u l-ligijiet sanitarji. Jissollevaw li l-atturi qatt ma interpellawhom dwar xi kwistjoni allegata fir-rikors promotur. Permezz ta’ nota ipprezentata fl-14 ta’ Jannar 2020 il-kjamati in kawza resqu eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16.

Ezaminati l-premessi u t-talbiet attrici jirrizulta illi dik odjerna hija l-hekk imsejha l-azzjoni konfessorja mahsuba sabiex jigi dikjarat gudizzjarment illi fond igawdi servitu fuq fond kontigwu. X'inhu is-servitu li l-atturi jippretendu li jgawdu fuq il-fondi tal-imharrkin. Jirrizulta illi l-fond tal-atturi jgawdi s-servitu ta' dawl u arja li jissejjes fuq il-fatt li fil-hajt ta' wara tal-fond taghhom hemm zewgt itwieqi li jharsu fuq il-fondi tal-konvenuti. Dan hu s-servitu li t-twieqi tal-atturi jaghtu bhala tgawdija u li allura joholqu piz fuq il-fondi kontigwi tal-imharrkin. Fin-nota ta' sottomissjoniijet taghhom[7] l-atturi jilmentaw illi l-konvenuti ma rrispettawx id-distanza legali imposta minhabba s-servitu in dizamina. Jghidu hekk: "....l-esponenti jikkontendu illi l-privatezza taghhom kwazi spiccat ghal kollox, tant li f'darhom stess iridu jitkellmu ma xulxin minn taht l-ilsien ...... l-esponenti tilfu hafna mill-arja u dawl li kienu jgawdu."

Ghalhekk is-sevitu li l-atturi jippretendu li jgawdu minhabba z-zewgt itwieqi imsemmija hija dik maghrufa fid-dritt bhala s-*servitus luminum*. Din is-servitu' hija differenti mis-servitu *ne luminibus officiatur*. Id-distinzjoni bejn dawn iz-zewg servitujiet hija elokwentement deskritta fis-sentenza **"Joseph Darmanin vs Joseph Camilleri"** (citaz. Nru. 1932/99JRM) moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Gunjiu 2004:

".... s-servitu’ li l-attricii qegħda tippretendi favuriha hija dik magħrufa fid-dritt bħala s-servitus luminum li biha s-sid tal-fond dominanti jingħata l-jedd li jħalli tieqa miftuħa fil-ħajt li jaqsam ġidu minn dak ta’ ħdejh biex b’hekk ikun jista’ jieħu d-dawl għal ġol-post tiegħu. Tali servitu’ hija differenti mis-servitu’ ne luminibus officiatur li, bis-saħħa tagħha, s-sid tal-fond serventi jinżamm milli jtella’ bini jew kostruzzjoni fil-ġid tiegħu li bih jista’ jnaqqas il-

[7] Pagna 147 tal-process

mogħdija tad-dawl għal ġol-fond dominanti. Din is-servitu' hija meqjusa bħala waħda ta' grad ogħla mis-servitu' luminum fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinżamm milli jtella' bini fil-ġid tiegħu stess li bis-saħħa tiegħu jista' b'xi mod inaqqas id-dħul tad-dawl fil-fond dominanti. Huwa mgħallem u aċċettat ukoll li filwaqt li fil-każ tas-servitu' luminum il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiż għall-fond ta' ħdejh biss, fil-każ tas-servitu' ne luminibus officiatur tali jedd jestendi wkoll għal kull bini ieħor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-każ tas-servitu' luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tieghu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl." [Ara **Caruana Galizia, Notes on Civil Law Praedial Servitudes** , pagni 696-7].

M'hemmx dubju ghalhekk illi t-twieqi tal-atturi jaghtu lill-fond taghhom servitu fuq il-fondi tal-imharrkin ghaliex kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-26 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet "**Arthur Curmi et. vs. Adelaide Darmanin et**." : "..... huwa ritenut li s-servitujiet ta' dawl u arja huma meqjusa parti integrali mis-servitu ta' tieqa."

Provi.

Fl-affidavit taghha, l-attrici **Phyllis Sciberras** spjegat li hija akkwistat l-art flimkien ma' Anthony Sciberras qabel ma zzewgu, liema fond kien digà mibni u lest mill-*finishes* interni. Huma kienu xtraw dan il-fond minn ghand ir-ragel t'ohtha, Carol Harmsworth li kien xtara dan il-fond gebel u saqaf m'ghand Angelo u Connie konjuġi D'Amato. Dan il-mezzanin kien bniegh Angelo D'Amato u minn dak inhar li nbena ma sar l-ebda tibdil strutturali fih. Tispjega li fuq in-naha ta' wara tal-mezzanin kien u ghad hemm zewgt it-twieqi li jaghtu ghal fuq ghalqa proprjetà ta' Angelo D'Amato. Fil-bidu tas-sena 1995 din l-ghalqa bdiet tigi zviluppata. Tghid li f'Awwissu ta' dik is-sena hi u zewgha kienu ha jsiefru u "minhabba li ma hemmx gholi hafna bejn it-twieqi taghna u l-art tieghu, ahna ghamilna l-hadid quddiem it-twieqi sabiex b'hekk nipprotegu l-proprjeta taghna"[8]. B'dan infurmaw lil Angelo D'Amato li kien

[8] Pagna 44 tal-process.

tahom l-kunsens tieghu. Tixhed li meta beda jsir l-izvilupp huma kienu gibdu l-attenzjoni ta' D'Amato li l-bini kien ser ikun vicin wisq taghhom, tghid izda, li hu kien hadhom bl-herra u qalilhom li kien qieghed jibni skont il-ligi. Tispjega li sakemm il-fond tal-konvenut baqa' vojt ma kellhomx inkwiet ghajr li tilfu hafna mill-arja u d-dawl. Il-problemi bdew meta marru joqghodu n-nies fih u dan peress li t-twieqi taghhom u tal-fond tal-konvenut kienu tant viċin, sahansitra kien hemm xi partijiet li wiehed jista' jmiss il-binja opposta, li hajjithom ma baqatx aktar privata. Tispjega li "xi tlett snin ilu kellmitni Connie, mart il-konvenut u qaltli li ahna kellna nghalqu t-twieqi taghna u nwaqqghu kamra u nikkonvertuha f'bitha. Qaltli li huma kienu lesti li jghinuna fix-xoghol tal-gebel. Jien fil-pront ghidtilha sabiex thallina fil-kwiet u li dan kollu kien it-tort taghhom ghax ma kienux bnew sew"[9]. Tghid ukoll li l-konvenuti bdew jhedduwhom bil-katusa tad-drenagg, però tispjega li dawn minn dejjem kienu hemm. Tikkonkludi l-affidavit taghha billi tinsisti li minhabba li l-fond tal-konvenut huwa tant vicin ghal proprjetà taghhom li qeghdin f'sitwazzjoni fejn ma jistghux ibieghu jew jittrasferixxu jekk ikun hemm il-bzonn.

In **kontro-ezami Phyllis Sciberras**[10] ikkonfermat illi meta xtraw il-post minghand Harmsworth il-fond kien lest minn kollox, inkluz l-aperturi, izda kien ghad jonqos li jghaddu l-wires tad-dawl mill-pipijiet. Xehdet illi lill-konvenuti kienu qalulhom kemm ser johrog il-barra il-hadid biex ikunu jistghu jifthu t-twieqi. Xehdet ukoll illi huma m'ghandhomx gulley izda pipe ghaddej mill-hajt taghhom stess, li sar hmistax -il sena qabel ma bnew l-intimati. Waqt il-kontro-ezami mizmum fit-13 ta' Gunju 2019[11] l-attrici kkonfermat li huma xtraw il-mezzanin biss u li ma kellhom l-ebda bitha mal-proprjetà taghhom in-naha ta' wara ghajr ghat-twieqi. Tispjega li l-ilment taghhom huwa li peress li l-fond tal-konvenuti u kjamati in kawza huwa ftit aktar minn metru 'l boghod huma m'ghandhom l-ebda privatezza. Però tikkonferma li ghalkemm fl-1995 kienu kellmu lil D'Amato bil-kelma t-tajba huma ma kienu hadu l-ebda passi

[9] Pagna 45 tal-process.
[10] Pagna 107 tal-process.
[11] Pagna 274 tal-process.

l-Qorti u lanqas ma ghamlu lment il-MEPA ghaliex kienu bezghu minnu peress li kien heddidhom.

Il-konvenut Angelo D'Amato[12] waqt ix-xhieda tal-10 ta' Gunju 2014 ikkonferma li l-post kien bieghu gebel u saqaf lil Hamsworth u li dan imbaghad bieghu lill-atturi. Skontu fil-kuntratt li bih trasferixxa l-proprjetà lil Hamsworth hemm imnizzel li d-drenagg irid jghaddi mill-garaxx sottostanti l-font tal-atturi. Fir-rigward tad-drain tal-kcina, huwa sahaq li dan kellu jigi dirett ghall-bitha nterna u mhux kif harguh huma u cioe ghal gol vent tas-sistema tad-drenagg tieghu li qieghed ifur u per konsegwenza qieghed jittebba l-madum tal-bitha. Kompla illi hemm anke pipe tas-servizz tal-ilma u wires tat-telephone li qeghdin fl-arja tal-bitha tal-intimati, kif ukoll li l-ferrati tat-twieqi qieghdin jisporgu fuq l-arja tal-intimati. Zied ukoll illi huma jezigu li l-atturi jghollu l-apromorta taghhom, ghax jistghu jittawlu ghand l-intimati.

Charles sive Carol Harmsworth xehed permezz ta' affidavit u kkonferma li huwa kien biegh il-fond 307, Triq l-Isqof Caruana, Haz Zebbug lil Anthony u Phyllis Sciberras u dan wara li huwa kien akkwistah minn ghand Anthony D'Amato. Jghid li huwa kien bieghu "*tale quale,* u cioe li l-fond qatt ma biddiltu minn kif kien kostruwit oriġinarjament minn Angelo D'Amato. Dan inkluż it-twieqi kif ukoll il-kommunikazzjoni ta' drenaġġ u ilma tax-xita"[13]. Rigward id-distanza li hemm bejn il-fond tal-atturi u tal-konvenuti jghid li D'Amato ma zammx id-distanza skont il-ligi u li m'ghamel l-ebda divizjoni bejn il-fondi.

Waqt il-**kontro-ezami Harmsworth**[14] ikkonferma li huwa xtara l-post in kwistjoni gebel u saqaf, però kien bieghu lill-atturi *finished*. Jghid li fil-kuntratt tieghu kellu li s-servizzi huma komuni u fil-fatt huwa kien jaghmel uzu mill-istess servizzi li uza l-konvenut. Jispjega illi l-katusa li kien qabbad maghha kienet tinsab fin-nofs tal-garaxx u x-xoghol kien sar minnu fil-presenza tal-konvenut. Huwa qal li l-konvenut qatt ma qallu li x-xoghol kien qed isir hazin.

[12] Pagni 99 – 100 tal-process.
[13] Pagna 46 tal-process.
[14] Pagni 108 – 109 tal-process.

Jghid ukoll li l-ilma shun kien nizel minn fuq il-bejt go pajp ta’ nofs pulzier. Huwa spjega li d-drain tas-sink tal-kcina jrid jintefa fid-drenagg u dan ix-xoghol li ghamel fil-fond tal-konvenut sar bl-approvazzjoni tal-konvenut stess. Spjega illi mill-hajt il-barra huwa tal-intmati, u hemm gulley fil-bitha ta’ wara l-post li trid titfa ghal go fih. Spjega illi r-riha tad-drenagg grat ghaliex meta l-intimat kisser il-medda, tefa l-ilma tax-xita ma’ dak tad-drenagg, izda kienu marru tas-Sanita u llum is-sistema qieghda tajba. In ri-ezami spjega s-segwenti: “qabel kien hemm taqbida ġejja mill-kamra tal-banju ghal go s-saqaf tal-garage tinzel mal-pilastru minn naha fejn hemm travu. Id-drain tal-kcina kien isfel fil-bitha ta’ wara l-kcina. Nghid li jien qabbadt mal-gulley li kien hemm u dan mal-vent. Nghid li l-main tal-cold kien gej minn barra. Nghid li s-supply tal-water heater kienet gejja mit-tank ghal mal-faccata fuq barra tal-hajt tal-kcina.”[15]

Xehed ukoll **Aldo Magro**, principal fid-Dipartiment tas-Sahha[16] fejn jghid li kienu dahlulu zewg rapporti fl-istess xahar – wiehed minn Filomena Sciberras rigward irwejjah li kienu hergin mill-katusa tax-xita u ohra minn ghand Angelo D’Amato minhabba perkolazzjoni fil-garaxx. Xehed illi meta mar jaghmel spezzjoni fil-garaxx sab li kien qieghed isir xi xoghol ta’ paviment u li sar drenagg gdid. Ghamel xi verifiki sabiex jara jekk kienx hemm xi problema ta’ backflow li bdiet tohloq problema lil Sciberras u sab li s-sistemi tax-xita u tad-drenagg huma separati u ma sabx problemi ghajr illi meta tefa l-kulur fis-sistem tax-xita l-iskular beda hiereg minn diversi gonot u dan peress li l-kanen ma kienux gew inkollati. Zied illi meta rega mar gimgha wara, kollox kien gie ssigilat. Fir-rigward tas-sistema ta’ drenagg, xehed illi ma kienx sab problemi. Li kien qieghed jigri huwa li l-gulley ma kienx mizdud izda kien hemm overflow ta’ xi sapun u dan ghaliex il-katusa kienet tispara direttament gol-gulley. Waqt il-kontro-ezami ppreciza li r-rapport ta’ Sciberras kien sar fil-11 ta’ Gunju 2013, ta’ D’Amato kien sar fid-19 ta’ Gunju 2013 u huwa kien acceda fuq il-post fit-3 ta’ Lulju 2013. Spjega li l-gulley huwa konness mal-medda li ghaddejja mill-garaxx. Spjega wkoll li galadarba l-katusa kienet

[15] Pagna 109 tal-process.
[16] Pagni 110 – 111 tal-process.

hemm, ma kien jehtieg l-ebda approvazzjoni mid-Dipartiment tas-Sanita. Mir-rapport datat 21 ta' Novembru 2013 minnu pprezentat waqt is-seduta tat-12 ta' Marzu 2015 jirrizulta li "*the rain water system and the drainage system were not joined into one.*"[17]

Waqt is-seduta mizmuma quddiem il-Perit Tekniku fl-20 ta' Jannar 2015, telgha jixhed il-**Perit Charles Buhagiar**[18], il-perit tal-konvenut. Huwa kkonferma li huwa kien applika halli jsir xoghol fi plot go triq gdida fi Triq il-Muxi, Haz Zebbug. L-applikazzjoni ggib in-numru PA 2151/94 u gie approvat fid-9 t'Awwissu 1994. Huwa kkonferma li l-binja saret skont il-permessi approvati u wkoll li "t-twieqi li saru fil-binja tal-konvenuti huma skond u jirrispekkjaw dak li gie approvat fil-permess u skond is-sanita."[19] In kontro-ezami kkonferma li meta saret l-applikazzjoni ghal binja tal-fond fuq il-plot tal-konvenuti, il-fond tal-atturi kien diga mibni. Il-Perit ipprezenta l-permess kif ukoll il-pjanta tal-fond proprjetà tal-konvenuti. In **kontro-ezami mizmum fid-19 ta' Frar 2015**, il-Perit ikkonferma li l-proprjetà tal-atturi tmiss mal-hajt imxattar li hemm faccatta tal-kamra tas-sodda li hemm biswit il-kcina. Jghid li originarjament il-proprjetà li llum hija tal-atturi kienet tal-konvenut applikant. Il-Perit ma ftakarx jekk kienx hemm twieqi fil-hajt divizorju li jaghtu ghal fuq il-bitha mertu tal-applikazzjoni, izda jghid "li l-MEPA tippermetti li jkun hemm twieqi jaghtu ghall-istess bitha galadarba l-izvilupp isir mill-istess persuna. Sussegwentement il-proprjetajiet jinbieghu"[20]. Meta l-Perit gie kkonfrontat li l-fond tal-atturi gie trasferit lil Carol Harmsworth fl-1980 u aktar tard gie trasferit lill-atturi fl-1982 u ghalhekk fl-1994 ma kienx l-istess sid, il-Perit wieged li "se mai t-twieqi kellhom jigu ndikati fil-First Floor tal-pjanta tal-permess."[21] Huwa qal ukoll li ma jiftakarx li ghamel xi forma ta' dikjarazzjoni li l-bitha ta' wara murija f'PA 2151/94 ser isservi ghal zewg fondi. Waqt il-**kontro-ezami tat-3 t'Ottubru 2019**[22] mizmum quddiem il-Qorti l-Perit spjega li ghal fini ta' applikazzjoni kull ma jsir huwa pjanta tal-

[17] Pagna 121 tal-process.
[18] Pagni 113 – 114 tal-process.
[19] Pagna 113 tal-process.
[20] Pagna 117 tal-process.
[21] Pagna 118 tal-process.
[22] Pagna 278A tal-process.

livell li jkunu fiha, "il-bitha qieghda fil-livell tal-ground floor, turi x'hemm fil-ground floor."[23] Meta gie mistoqsi dwar id-distanza bejn it-twieqi taz-zewg fondi, il-Perit wiegeb hekk: "Ma tantx nahseb li hija relevanti fis-sens li ahna l-bitha taghna mibnija skont is-santità. Is-santità tippermettilek li mill-hajt ta' wara zzomm it-tlett metri. Qabel kienet tippermettilek meta jkollok hajt imxattar li tkejjel minn nofs it-tliet metri, allura from one side jista' jkollok inqas, from the other side jista' jkollok aktar. Illum m'ghadhiex hekk il-ligi sanitarja. Meta nbena tas-sinjur imma hekk giet approvata."[24] In ri-ezami jikkonferma li fil-livell tal-bitha t-tieqa ma gietx indikata.

Qabel gew kjamati in kawza Edric Borg u Lucienne Borg D'Amato u ghalhekk qabel ma gie ipprezentat il-file tal-applikazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, il-**Perit Tekniku Valerio Schembri** wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

> "01 Dwar l-ewwel talba attrici jinghad illi fil-konfront tal-fond ta' l-atturi, il-binja li saret mill-konvenuti ghalkemm munita bil-permess PA 2151/94 mhix konformi mal-principju u l-provvedimenti stabbiliti mill-Kap 10 Artikolu 97 n(ii) tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant f'dan ir-rigward wiehed jista jikkonsidra li din il-binja hija wahda abbusiva.
>
> 02 Dwar it-tieni talba attrici jinghad illi ricentament iddahhlu emendi godda ghall-Ligijiet ta' l-Ippjanar u qed jinghataw "concessions" ibbażati fuq principji stabbiliti. Jibqa madanakollu illi kull sit fih l-konfigurazzjoni u l-kundizzjonijiet specifiċi tieghu u dan in disamina fih konfigurazzjoni partikolari hafna. Ghaldaqstant kemm, kif u b'liema modalita ghandha tinbidel il-binja tal-konvenut tista tigi stabbilita biss jekk jingiebu l-provi fir-rigward liema provi sfortunatament il-partijiet naqsu milli ghal kull bwon fini jipproducu. Hija l-umli opinjoni ta' l-esponenti illi l-aqwa prova tkun dik ta' permess approvat mill-MEPA wara li l-istess Awtorità tkun ikkonsidrat il-kas u tiggudikah a bazi tal-"concessions" accettabbli. Galadarba tali permess ikun stabbilixxa l-profil u l-konfigurazzjoni li

[23] Pagna 278C tal-process.
[24] *ibid.*

ghandu jkollhu l-fond tal-konvenuti sabiex ikun konformi mal-Ligi din it-talab tkun tista tigi milqugha (dejjem salv provvedimenti legali) u x-xoghol esegwit taht il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni ta' din l-Onorabbli Qorti.

[...]

05 Dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti l-esponent jghid li ghalkemm il-binja tal-konvenuti hija skond il-permess PA 2151/94 debitament approvat mill-MEPA id-distanzi legali stabbiliti mill-Kap 10 Artikolu 97 n(ii) tal-Ligijiet ta' Malta ma humiex qed jigu osservati.

06 Dwar it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti l-esponent bir-rispett jirrimarka illi mill-provi gie stabbilit illi l-binja llum hija proprjetà ta' u amministrata mill-atturi mbniet qabel dik li bnew il-konvenuti a bazi ta' PA 2151/94 u b'mod tekniku l-esponent jista jghid li mill-pozizzjoni ta' l-istess aperturi li hemm fuq in-naha ta' wara tal-fond taghhom, jirrizulta li dawn it-twieqi kienu jgawdu servitu fuq l-art gia mhux zviluppata tal-konvenuti. Bir-rispett hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi l-atturi mhux jitolbu li jkabbru jew b'xi mod ibiddlu l-aperturi in kwistjoni sabiex jiggravaw dan is-servitu u jaggravaw il-piz fuq il-konvenuti.

07 Dwar l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenuti D'Amato fil-kontrotalba taghhom [...] b'mod tekniku jghid biss illi huwa minnhu illi l-istess **ferrati quddiem it-twieqi tal-fond ta' l-atturi Sciberras** jisporgu ghal fuq l-arja tal-proprjetà tal-konvenuti D'Amato. Mill-provi jirrizulta li dawn saru ai fini ta' sigurtà fir-rigward tal-proprjetà ta' Sciberras. Bir-rispett l-esponent ihoss li hemm diversi metodi ohrajn kif isiru anke ferrati ta' sigurtà minghajr ma jkun hemm sprogenza ghal fuq il-bitha in kwistjoni.

L-esponent mhux ser jidhol lanqas fil-kwistjoni ta' preskrizzjoni fir-rigward tal-**kanna ta' l-ilma** li tidher fuq Dok ZBG 02 anness mar-rapport odjern. Jinghad biss li b'mod tekniku li huwa normali li dawn jghaddu surface u tenut kont tal-pozizzjoni tas-sink ecc fil-proprjetà tal-atturi

Sciberras ma jidhirx li din il-kanna saret b'xi kapricc jew b'intiza cara sabiex jigu aggravati l-konvenuti d'Amato. Ghal kull bwon fini jigi rrilevat ukoll li din tista tigi ngastata go trinka fil-hajt u b'hekk jekk il-Qorti jidrilha li hemm xi aggravju l-problema tigi ssorvolata.

Fir-rigward tal-kwistjoni tad-**drain tas-sink tal-kcina tal-atturi Sciberras** li taghti ghall-gulley hekk kif jidher fuq Dok ZBG 02 jinghad illi din tinsab skond kif titlob il-Ligi Sanitarja u cioe drain li jaghti ghal gulley fl-apert. L-esponent mhux ser jidhol lanqas fil-kwistjoni legali dwar preskrizzjoni o meno peress li mill-provi jirrizulta li tali drain ilu hemm se mai mit-03 ta' Settembru 1982 kif jghid Carol Harmsworth fl-affidavit tieghu liema versjoni mhux kontradetta in kontro-ezami. Minn naha tieghu il-konvenut D'Amato jilmenta li dan il-gulley huwa mqabbad mal-vent tas-sistema. Bir-rispett l-esponent ihoss li jekk se mai jezisti vent ghas-sistema fir-rokna murija fuq Dok ZBG 04 tali vent ghandu jestendi ruhu fil-livell ghola mill-binja li jmiss maghha ergo l-faccata ta' wara tal-fond tal-atturi Sciberras sabiex l-istess vent ikun konformi mal-Ligi Sanitarja. D'Amato qed jippretendi wkoll li tali drain jigi mqabbad mas-sistema tal-katusi fil-bitha nterna. Din il-pretensjoni hija wahda teknikament imprattikabbli hafna biex tigi attwata u tenut kont il-ksur li mehtieg ikun hemm mhux wahda rakkomdanbbli.

Dwar il-**wires tat-telefon** li jilmenta minnhom il-konvenut D'Amato ma ngiebitx il-prova ta' min huma l-istess fili u cioe jekk dawn humiex tal-kumpanija li tissupplixxi s-servizz jew tal-atturi Sciberras. Fl-eventwalita li l-Qorti ssib li dawn huma l-proprjetà tal-kumpanija li taghti s-servizz jsegwi li l-atturi Sciberras ma jkollhomx kontroll dwar kif u fejn dawn jitwahhlu. Fil-kas li jirrizulta lill-Qorti li dawn jappartjenu lill-atturi Sciberras, jsegwi li ma jistax jigi eskluz li dawn jghaddu minn rotta alternattiva dejjem salv kull provvediment legali ai fini ta' preskrizzjoni ecc.

08 Dwar it-tieni kontro-talba tal-konvenuti d'Amato jinghad illi ma hemm l-ebda problema teknika li tista timpedixxi milli jinqalghu il-ferrati tas-

sigurta u jitwahhlu ohrajn b'mod alternattiv sabiex ma jkunx hemm sporgenza. Huwa teknikament possibbli li l-kanna ta' l-ilma tinqala minn postha u tigi midfuna f'kanal fil-hajt u anke li l-wire tat-telefon jigu mghoddija minn rotta alternattiva. Dwar id-drain tal-kcina huwa teknikament difficli hafna u mhux rakkomandabbli li l-istess drain jinghadda mod iehor. Dwar iz-zmien mehtiega sabiex isiru tali xogholijiet msemmija jinhtieg cirka xahrejn sabiex dawn jigu kkompletati.

09 L-esponent jaghmel referenza ghal Dok ZBG 06 u ZBG 07 li huma ritratti mehudin mit-terrazzin tal-fond tal-atturi Sciberras minn fejn jirrizulta car u manifest li possibilità ta' introspezzjoni ghall-bitha ta' l-istess konvenuti d'Amato tezisti. L-gholi ta' l-istess appramorta ma ghandhiex gholi ta' izjed minn tlett filati. Salv kull provvediment legali l-esponent jikkonferma li dan l-gholi ta' cinta mhux bizzejjed sabiex wiehed ma jittawwalx ghal isfel ghal gol-bitha proprjetà tal-konvenuti d'Amato u ghaldaqstant jekk l-gholi ta' l-istess hajt jittela ghal 1.80m tali introspezzjoni ma tibqax tissustixxi. Jigi kkonfermat li l-gholi mitlub huwa in linea mal-qies stabbilit mill-Artikolu 427 tal-Kodici Civili."

Ghad-domanda in eskussjoni tal-atturi dwar jekk ikunx ta' preġudizzju ghall-atturi jekk ikun hemm hsarat fil-kanna tal-ilma, il-Perit Tekniku rrimarka li teknikament hija aktar difficli però mhix teknikament impossibbli. Dwar li l-l-opramorta ssir tal-perspex, il-Perit wieġeb li m'hemm l-ebda restrizzjoni teknika li ssir "salv kull provvediment legali fir-rigward tal-gholi ta' l-appramotri (recte: opramorti)"[25]. Ghall-ahhar mistoqsija tal-atturi jekk bil-kostruzzjoni irregolari tal-konvenuti gietx pregudikata il-privatezza tal-atturi, il-Perit qabel li l-privatezza tal-fond tal-atturi giet pregudikatta pero mhux li tingieb fix-xejn. Fir-rigward tad-domandi tal-konvenuti l-Perit Tekniku kjarifika li l-bitha hija tal-konvenuti u mhux tal-atturi u li l-atturi ghandhom servitu ta' tieqa fil-hajt divizorju. Il-Perit jaqbel li l-fond tal-atturi ghadu jgawdi minn dawl u arja nonostante l-binja tal-konvenuti. Ghall-mistoqsija jekk il-fond tal-atturi jinsabx fi stat ta' illegalità ghax m'ghandhiex bitha, il-

[25] Pagna 141B tal-process.

Perit wieġeb li "kemm il-fond ta' l-atturi, kif ukoll dak tal-konvenuti ma humiex konformi mal-Ligi"[26]. Il-konvenuti saqsew lill-Perit Tekniku minn fejn jirrizulta li perit ghandu juri fl-applikazzjoni ghal zvilupp il-proprjetà tat-terzi, il-Perit Tekniku spjega li f'dan il-kaz il-Perit kien immarka l-hajt divizorju però ma kienx indika li f'dan il-hajt hemm it-twieqi tal-fond tal-atturi.

Xehed **il-kjamat in kawza** ta' **Edric Borg** fl-24 ta' Mejju 2018 fejn ikkonferma li huwa akkwista nofs il-post fl-2000 wara li kien xtara minn ghand Anthony D'Amato nofs il-post filwaqt li l-mara tieghu, li hija t-tifla ta' Anthony D'Amato akkwistat in-nofs l-iehor b'donazzjoni. Jghid li huwa mar joqghod fiha fl-2003. Jghid li minn dak inhar la hu u lanqas il-mara tieghu qatt ma kienu gew avvicinati mill-konjugi Sciberras dwar il-kwistjonijiet imqajmin f'din il-kawza minnhom. Huwa spjega li jekk isehh dak irrakkomandat mill-Perit Tekniku, huma jispiccaw joqghodu f'anqas kmamar. Huwa qal li qabel ma xtara l-post huwa ma kienx jaf bil-kwistjonijiet li kien hemm bejn Sciberras u D'Amato, huwa sar jaf biss b'dawn il-kwistjonijiet meta infethet il-kawza fl-2012. Waqt il-kontro-ezami ikkonferma li l-proprjetà li joqghod fiha kien bniha Anthony D'Amato u li qabel inbniet din kienet art vojta. Jikkonferma li l-MEPA qatt ma kienet avvicinathom biex tghidilhom li l-binja hija mibnija hazin u lanqas tas-santità ma avvicinawhom.

Oliver Magro, Senior Officer fil-Legal Office tal-Awtorita' tal-Ippjanar xhed quddiem il-Qorti fil-15 t'Ottubru 2018 fejn ipprezenta kopja tal-file relattiv ghall-applikazzjoni PA 2151/1994. Waqt il-kontro-ezami, s-Sur Magro spjega li l-permess ma jghaddix mis-sezzjoni tal-Planning jekk ma jghaddix mis-sezzjoni tas-santità l-ewwel. Però jghid li l-Planning ma tidholx f'affarijiet civili, fosthom "id-distanzi [li] huma affarijiet ċivili jiġifieri ma nidhlux fihom ahna rigward l-izvilupp li qed jigi propost"[27].

---

[26] *ibid.*
[27] Pagna 216 tal-process.

Il-kjamati in kawza resqu lill-**Perit Valerio Schembri** fit-28 ta' Marzu 2019 sabiex isirulu domandi ulterjuri in eskussjoni. Huwa kkonferma li kien hemm bitha u ftit aktar 'il fuq kien hemm it-tieqa tal-atturi li tati fil-proprjetà ta' D'Amato. Huwa ppreciza li kien hames filati 'l fuq mill-bitha. Il-Perit spjega li hemm dizlivell bejn il-proprjetà tal-konvenuti u kjamati in kawza u l-proprjetà ta' Sciberras fejn il-proprjetà tal-ahhar qieghda aktar gholja. Il-perit spjega li huwa kien ra biss il-pjanta li giet ipprezentata minn D'Amato u ma kienx ra l-file tal-applikazzjoni. Mill-pjanta wehidha ma jidhirx li D'Amato informa lil MEPA li kien hemm twieqi ta' Sciberras li ha jigu fil-bitha tal-fond li qeghdin jitolbu permess jibnu. Meta mistoqsi jekk ivarjax il-konkluzjonijiet tieghu issa li fil-process hemm il-file tal-applikazzjoni u minnu jidher li l-MEPA kienet taf li hemm twieqi ta' terzi mir-ritratti li jinstab fl-istess file, il-Perit qal li "jien ghalija fl-opinjoni tieghi ma kellux jigi approvat. Issa jekk il-MEPA approvatu tara hi. Ghax inti bejn it-twieqi jrid ikollok distanza ta' sitt metri jiġifieri."[28] Il-Perit ikkonferma li meta D'Amato bena l-fond li llum huwa ta' Sciberras huwa kien qieghed jiftah it-twieqi fuq il-fond tieghu stess dak iz-zmien.

Ikkunsidrat;

L-Eccezzjoni li l-Kontro-Talba hija Nulla.

L-ewwel eccezzjoni tal-atturi ghat-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti kienet li t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti huma nulli stante li tali kontro-talba ma hijiex konnessa mat-talba attrici, kif irid l-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12.

Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 jipprovdi li:

> "Fil-kawżi, l-konvenut jista' jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:

[28] Pagna 253 tal-process.

(a) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew
(b) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha."

Ta' interess ghal kaz odjern huwa l-ewwel paragrafu fejn il-konnessjoni bejn it-talba u l-kontro-talba ghandha tkun ta' l-istess fatt, l-istess kuntratt jew l-istess titolu.

In tema legali ssir referenza ghal sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Gheiti and Sons Limited vs. Perit Arkitett Colin Zammit** (Cit Nru 1321/2010 MCH) moghtija fid-19 ta' Mejju 2011:

"Kif ighid il-Mortara (Manuali di Procedura Civili 5a ed. tal-1 para. 194) hemm rikonvenzjoni "*in quelle istanze che il convenuto propone contro l'attore in occasione del giudizio da costui promosso, per ottenere la condanna del medesimo ad una prestazione che il convenuto intende d'esigere a titolo di contro pretesa*". Kif qalet ukoll il-Qorti fis-sentenzi fl-ismijiet "**Paul u Agnes konjugi Bezzina vs Eagle Beams Limited et**" (Citaz. Numru 881/97/RCP) deciza fl-4 ta' Dicembru 1998, u "**Dr. Vincent Falzon nomine vs Raymond u Salvina Mifsud**" (Citaz. Nru. 2302/97/RCP) deciza fl-1 ta' Gunju 1999 kontro-talba hija permessa meta hemm:
(i) *La communanza di origine delle causi e vi è communanza di origine quando le due domande emanano dallo stesso fatto o dallo stesso contratto o titolu, ovvero*
(ii) *La eliminazione reciproca delle due domande che esiste non solo in caso di pretesa compensazione, ma anche quando le domande dell'attore verebbe a esser in qualche altro modo perente, ovvero benche il vincolo permanga, pure non posse produrre ulteriori effetti*. ("**Neg. Luigi Spiteri Debono vs Neg. Charles Darmanin nomine**" – Dec. 24-4-1930 K.A.M.).

Fis-sentenza **Gasan Insurance Agency Ltd noe vs. Simon Soler et** (App Civ Nru 863/99) deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-22 ta' Novembru 2002 intqal li

> "Effettivament l-estremi rikjesti ghar-rikonvenzjoni skond l-imsemmi artikolu jikkonsistu fl-ispjega elokwenti li nsibu fid-decizjoni klassika fuq din il-materja, riportata a Vol XXVII p1 p895:
> *(i) 'nella comumanza di origine delle* <u>*due cause*</u>*', ovvero;*
> *(ii) nella eliminazione reciproca delle* <u>*due domande*</u>*."*

Referenza ssir ukoll ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Civili, Prim'Awla fl-ismijiet **Joseph Scerri vs. Anna Fenech et** (Cit. Nru: 1672/2001 JRM) moqrija fit-3 ta' Lulju 2003 fejn gie kristalizzat li

> *"Hawnhekk, il-Qorti thossha fid-dmir li taghmilha cara li l-fatt li l-ghan ta' parti mharrka jkun li ggib fix-xejn azzjoni mressqa kontriha ma jirrendix gustifikat invarjabbilment it-tressiq ta' att gudizzjarju fl-ghamla ta' rikonvenzjoni. L-istess ghan jintlahaq b'nota tal-eccezzjonijiet. Ma kien qatt il-hsieb tal-legislatur li jirrendi l-azzjoni rikonvenzjonali bhala strument ordinarju li bih kull kawza tfaqqas fi tnejn. Kemm hu hekk, ir-rikonvenzjoni hija rimedju straordinarju procedurali li ghandu hsieb u ghan specifiku, u kemm hu hekk hija wahda minn dawk il-proceduri li l-Kodici ssejjah 'specjali'."*

Minkejja li l-jedd li titressaq talba rikonvenzjonali huwa moghti lill-konvenut minghajr limitu dwar l-ghamla ta' azzjoni li fiha tista' ssir[29], b'dan ma jfissirx izda li kull konvenut ghandu bazi gustifikabbli li jressaq kontro-talba fi kwalunkwe kawza intavolata kontrih. Kif precizat fl-Artikolu 396 tal-Kaptiolu 12 talba rikonvenzajonali ghandha tkun rabta mat-talba principali billi jkollhom l-istess fatt, l-istess kuntratt jew l-istess titolu. Il-legislatur ghalhekk specifika lista ta' ragunijiet li jaghtu lok ghall-konnessjoni.

[29] Ara F. Mercieca & Sons Mobili Ltd vs. George Borg et (Cit Nru 940/00 GV) deciza mill-Qorti, Civili Prim'Awla fit-28 ta' Frar 2001.

Dawn it-tlett elementi gew kkunsidrati fid-dettal f'sentenza ricenti moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Antoinette Debono vs. Mario Vella** (Rik Gur Nru 780/2011 GM) datata 30 ta' Mejju 2019:

> "in kwantu l-kelma "kuntratt" hija waħda ben definita. Il-ġustizzja u l-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzji jitolbu bla dubbju li l-kwistjonijiet kollha li jiskattaw minn kuntratt jiġu epurati u deċiż fl-istess ġudizzju mill-istess imħallef."
>
> [...]
>
> "il-konnessjoni permezz tal-istess titolu hija l-unika konnessjoni permessa mil-liġi Taljana, kuntrarjament għal dik Maltija, li tippermetti l-konnessjoni anke permezz tal-istess kuntratt u tal-istess fatt. Fil-verita' iżda d-differenza mhix kbira daqs kemm tidher mal-ewwel daqqa t'għajn, billi min-naħa l-waħda, il-kelma "titlu" facilment tinkludi "kuntratt" u min-naħa l-oħra, din giet interpretata b'mod ferm wiesa mid-dottrina u l-ġurisprudenza Taljana tant li giet tinkludi anke l-kelma "fatt"."
>
> [...]
>
> "il-leġislatur x'qiegħed jifhem bil-kelma '*fatt'*? Skont definizzjoni mogħtija mid-Digesto Italiano, u accettata mill-Qrati Maltin [Negoziante Luigi Spiteri Debono noe v Negoziante Charles Darmanin noe 25.04.1930 QA [A. Mercieca – F Buhagiar – E Ganado] XXVII.i.886.] "*Il 'fatto' e' la manifestazione esteriore delle facolta' intellettuali e volitive dell'uomo e come tale puo' formare causa di obbligazione [*Voce 'Fatto'(Diritto Civile) Vol IX p. 548)] *e nel caso procedurale 'fatto' significa anche 'il complesso di tutte le circostanze che hanno dato causa e che formano l'oggetto di una lite'* [(Digesto Italiano p. 549 Procedura Civile).]
>
> [...]

Is-sentenzi l-iktar awtorevoli tal-Qrati tagħna, u, b'mod konsistenti, is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell**, <u>interpretaw il-kelma "fatt" b'mod wiesa</u>** <u>bħala li tfisser</u> **<u>mhux biss iċ-ċirkostanza partikolari dedotta fil-ġudizzju mill-attur, imma wkoll il-kumpless ta' cirkostanzi antecedenti għaliha, jew konkomitanti magħha.</u>**"

Fil-kaz odjern l-atturi qeghdin jilmentaw li l-konvenuti naqsu milli jsegwu d-distanza mehtiega bejn il-proprjetà meta fl-1995 il-konvenuti bnew il-maisonettes u allura b'konsegwenza li l-privatezza tal-atturi giet imxelfa meta nfethu ghadd ta' twieqi li jaghtu ghat-twieqi tal-atturi kif ukoll illi tnaqsilhom drastikament l-arja u d-dawl li huma jgawdu miz-zewgt itwieqi de quo. Min-naha l-ohra l-konvenuti fil-kontro-talba qeghdin jilmentaw li l-atturi invadew l-arja taghhom meta ghamlu ferrati quddiem it-twieqi taghhom, meta hargu kanna tal-ilma u katusi tad-drenagg mill-kcina u meta twahhlu xi wires. Jilmentaw ukoll li apromorta m'hijiex l-gholi rikjesta mil-ligi.

Minn dan jidher mill-ewwel li f'dan il-kaz l-iskop tal-kontro-talba mhux intiza biex tpaci xi kreditu mitlub mill-attur jew li b'kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni attrici jew altrimenti jimpedixxi l-effetti taghha u ghalhekk huwa l-ewwel paragrafu tal-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 li huwa applikabbli kif digà gie ritenut aktar 'il fuq. Huwa evidenti wkoll li l-talba rikonvenzjonali mhix ibbazata fuq kuntratt jew xi titolu. Jibqa' ghalhekk jigi kkunsidrat jekk hemmx konnessjoni bis-sahha tal-istess fatt.

Sentenza li ghandha xebh mal-kawza odjerna hija dik fl-ismijiet **Emanuel Stellini vs. Maria Merieca et** (Cit Nru 102/2012JD) deciza fil-5 ta' Lulju 2013 fejn il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) ikkunsidrat li:-

Din il-qorti ma tqisx li l-kontro-talba gejja mill-istess fatt tat-talba attrici sempliciment ghax si tratta ta' zewg fondi li jmissu ma' xulxin u huwa l-istess hajt divizorju kif sottomess mill-konvenuti. L-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni li s-sigar thawwlu f'distanza anqas milli dik permessa mil-ligi u li minhabba f'hekk qeghdha tigi kkagunata hsara kif ukoll li l-konvenuti

> jigu ordnati jirrimedjaw ghall-istess hsara. Min-naha l-ohra l-konvenuti fil-kontro-talba proposta minnhom apparti li qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-aperturi huma f'distanza anqas milli tippermetti l-ligi, qeghdin ukoll jallegaw li dawn l-aperturi qeghdin jippermettu introspezzjoni.
>
> Ghat-talba attrici 'il-fatt' huwa t-thawwil ta' sigar f'distanza anqas milli tippermetti l-ligi li qed jikkawza hsara fil-proprjeta' taghhom. Il-ftuh ta' aperturi f'distanza anqas milli tippermetti l-ligi u l-introspezzjoni huma kwistjonijiet ohra li humiex gejjin mill-istess fatt. […] Anki l-provi li huma necessarji li jingiebu a konjizzjoni ta' din il-qorti biex il-partijiet jippruvaw il-kaz taghhom huma totalment differenti minn xulxin.

Il-Qorti tqis li bil-fatt wahdu li t-talbiet attrici u t-talbiet rikonvenzjonali jirrigwardaw zewg proprjetajiet li jmissu ma' xulxin ma jfissirx li hemm konnessjoni ta' l-istess fatt kif rikjest mill-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12. Kif gie ritenut, filwaqt li l-atturi qeghdin jilmentaw minn introspezzjoni u min-tnaqqis ta' dawl u arja minhabba nuqqas ta' osservanza tad-distanza legali mehtiega bejn iz-zewg fondi, il-konvenuti qeghdin jilmentaw minn abbuz meta l-atturi wahlu hadid quddiem it-twieqi, meta ghaddew kanen tal-ilma u katusi fl-arja taghhom u meta hallew apromorta baxxa – premessi totalment u kompletament distinti minn xulxin., Jirrizulta wkoll mill-atti illi l-provi rigwardanti t-talbiet attrici huma kompletament differenti minn dawk imressqa sabiex isostnu t-talbiet rikonvenzjonali.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti sejra takkolji l-ewwel eccezzjoni ta' l-atturi rikonvenzjonati dwar il-kontrotalba. In vista li giet milqugha l-ewwel eccezzjoni kif inghad, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra aktar l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-atturi rikonvenzjonati.

Ikkunsidrat

L-Eccezzjoni li l-Konvenuti ma humiex il-Legittimi Kontradditturi.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija li huma m'humiex il-legittimi kontradituri f'din il-kawza. Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza preliminari moghtija fl-14 ta' Gunju 2017 qieset li "Mill-atti jirrizulta illi ghalkemm l-intimati ittrasferew il-mezzanin ta' fuq lil binthom u lil zewgha, huma baqghu proprjetarji tal-mezzanin t'isfel, u l-bitha illi sservi l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet. Ghalhekk bl-ebda mod ma' jista' jinghad illi l-intimati m'humiex il-legitimi kontraditturi f'din l-azzjoni."[30] In vista ta' dan ghalhekk il-Qorti qed tiddeciedi illi l-konvenuti D'Amato huma l-legittimi kontradditturi, b'dan illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda. Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuti tinstab gia' deciza minn din il-Qorti diverament presjeduta.

Ikkunsidrat

L-Eccezzjoni tal-Kjamati in Kawza li l-Azzjoni Attrici hi Preskritta.

Il-kjamati in kawza permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri pprezentata fl-14 ta' Jannar 2020[31] eccepew il-preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16.

Ma hemmx dubbju li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni in kwantu eccezzjoni perentorja hija wahda minn dawk l-eccezzjonijiet li tista' tigi sollevata f'kull stadju tal-proceduri, inkluz fi stadju t'appell, u dan in vista li ggib fi tmiema l-azzjoni jekk din l-eccezzjoni tintlaqa. Dan jinghad ukoll fil-parametri ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 732 tal-Kapitolu 12:

> "(1) Bla ħsara dejjem tad-dispożizzjonijiet ta' dan il-Kodiċi dwar il-produzzjoni tal-provi, l-eċċezzjonijiet perentorji jistgħu jingħataw ukoll fil-qorti fi grad ta' appell għalkemm ma jkunux ġew mogħtija fil-qorti tal-ewwel grad."[32]

[30] Pagna 187 tal-process.
[31] Pagna 296 tal-process.
[32] Dwar il-htiega o meno tal-awtorizzazzjoni mill-Qorti sabiex titressaq eccezzjoni ulterjuri ta' natura perentorja ara sentenza **Onorevoli Kap tal-Oppożizzjoni Dr. Simon Busuttil et vs. Josef Borg noe** (Rik Gur Nru 109/2017 RGM) deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Lulju 2019.

Il-preskrizzjoni li jibbazaw fuqha l-kjamati in kawza hija dik decennali ai termini tal-**Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16** li jipprovdi li

> "(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.
>
> "(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkuninskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjonima jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Il-kjamati in kawza jsostnu illi l-atturi qatt ma avvicinawhom dwar il-kwistjonijiet li resqu f'din l-azzjoni. Jissottomettu li huma "jinsabu f'nofs battalja legali bejn l-atturi u l-konvenuti snin twal wara li akkwistaw il-proprjeta' taghhom li giet akkwistata bhala mibnija skont il-permessi u l-pjanti approvati mill-entitajiet relattivi."[33]

L-atturi min-naha taghhom waqt it-trattazzjoni irribattew din l-eccezzjoni billi spjegaw ghalfejn l-Artikolu 2140 mhux applikabbli:

> "L-atturi f'din il-kawza qed jippremettu li l-binja li kkostruwew il-konvenuti principali jigifieri l-konjugi D'Amato u li parti minnha iva eventwalment giet trasferita, il-parti ta' fuq lill-kjamati in kawza konjugi Borg, ma tirrispettax il-ligijiet sanitarji billi dawn naqqsu milli josservaw id-distanzi legali bejn iz-zewg binjiet mill-parti ta' wara u hemm ukoll kwistjonijiet ta' holqien ta' servitujiet godda u introspezzjoni mill-aperturi, mill-fond ta' D'Amato u Borg ghal fuq il-fond ta' Sciberras u li dawn in-nuqqassijiet qed jippregudikaw il-jheddijiet civili ta' l-atturi Sciberras, li ta kuljum kif diga ghidt isofru introsprezzjoni fil-proprjeta taghhom fost affarijiet ohra. Ma huwiex hawnhekk qed jigi sindikat jew attakkat it-titlu tal-konvenuti jew tal-kjamati in kawza izda li dawn jew minn minnhom,

[33] Pagna 292 tal-process.

> ikkommettew att jew atti pregudizzjevoli bhad-drittijiet civili u patrimonjali ta' l-attur bil-binja li saret u l-mod kif saret [...]".[34]

Kif ben indikat mill-atturi, l-azzjoni odjerna m'hijiex dwar kontestazzjoni ta' titolu li bih jippossjedu l-fond il-kjamati in kawza izda hija dwar nuqqas ta' tharis ta' distanza xierqa bejn il-mezzanin tal-atturi u l-maisonette tal-kjamati in kawza. M'hemmx xrara ta' dubbju li l-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 japplika ghat-titolu li bih wiehed jakkwista proprjetà.

L-elementi tal-Artikolu 2140 gew spjegati diversi drabi mill-Qrati nostrani fosthom fis-sentenza ricenti fl-ismijiet **Victor Felice et vs. Anthony Muscat et** (App. Civ. Nru 553/2003) moghtija fit-12 ta' Lulju 2019 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn gie spjegat hekk:

> "L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta), jipprovdi li persuna ssir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta` u li tkun zammet ghandha bhala sid, b`bona fidi u ghal zmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin, li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku (prova li hija nieqsa mill-atti ta' din il-kawza). Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itul ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni, li jibdew jiddekorru mid-data ta' l-insinwa tal-kuntratt fir-Registru Pubbliku. Kwindi r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwisittiva decennali huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (i) kontinwu, (ii) mhux miksur, (iii) pacifiku, (iv) pubbliku u (v) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi. (Artikolu 2107 tal-Kodici Civili). Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **John Zerafa et v. Romeo Zahra et** u dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-27

[34] Pagni 298 – 299 tal-process.

ta' Jannar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et**."[35]

Ghar-raguni li l-Artikolu 2140 mhux applikabbli ghall-kaz odjern il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-kjamati in kawzi.

Ikkunsidrat;

Lezzjoni tas-Servitu' Luminum.

Hekk trattati l-eccezzjonijiet preliminari imiss issa li jigi trattat il-mertu tal-azzjoni u cioe l-allegazzjoni li l-konfigurazzjoni tal-bini llum tal-konvenuti u tal-kjamat in kawza jilledu s-servitu luminum li l-fond tal-atturi jgawdi fuq il-fond taghhom.

Mill-provi jirrizulta li fiz-zmien li gie kostruwit mill-konvenut Anthony D'Amato l-fond illum tal-atturi, l-istess konvenut Anthony D'Amato kien is-sid tal-fond li fih jirrisjedu l-atturi kif ukoll is-sid tal-art mhux zviluppata dak iz-zmien retroposta ghal dan il-fond u cioe' fejn illum hemm il-maisonettes – wiehed tal-konvenuti u iehor tal-kjamati in kawża. Kien Anthony D'Amato stess li bena l-fond li fih joqghodu l-atturi u kien il-konvenut stess ghalhekk li fetah z-zewgt it-twieqi li jaghtu ghal fuq il-proprjetà retroposta li dak iz-zmien kienet ukoll tappartjeni lilu. Fix-xhieda tieghu huwa jghid li dan kien bnieh ghall-uzu personali tieghu izda imbaghad kien, ghal raguni jew ohra, iddecieda li jbieghu u kien fil-fatt fis-sena 1980 bieghu lil Carol Harmsworth, ir-ragel t'oht l-attrici.. Fis-sena 1982 Harmsworth biegh il-fond lill-atturi "bil-komunjoni tad-drains u katusi mal-garage sottosotanti"[36]. Il-fond tal-atturi ma jgawdix minn bitha u ghalhekk it-twieqi imsemmija jaghtu mill-ewwel ghal fuq il-fondi tal-konvenuti u tal-kjamati in kawza rispettivament. Galadarba l-

[35] Ara wkoll **Josephine sive Joyce Dimech vs. Paul Abela et** (Rik Gur Nru 941/2018 JVC) deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla fit-3 ta' Marzu 2020.
[36] Pagna 4 tal-process.

fond tal-atturi m'ghandux bitha isegwi illi l-hajt li fih hemm it-twieqi huwa l-hajt divizorju.

Gie stabbilit illi meta infethu t-twieqi f'dan il-hajt divizorju sew il-hajt kif ukoll l-art kontigwa dak iz-zmien mhux zviluppata kienu tal-istess sid, il-konvenuti, u ghalhekk kellhom kull dritt li joholqu tali servitu f'dan il-hajt divizorju. Difatti ma jirrizultax li l-konvenuti qeghdin jikkontestaw l-ezistenza ta' dan is-servitu bil-fond tal-atturi huwa l-fond dominanti filwaqt li l-fondi tal-konvenuti u l-kjamati in kawza huma l-fondi servjenti.

Dak li ghandu issa jigi mistharreg minn din il-Qorti huwa jekk il-konfigurazzjoni tal-fondi tal-imharrkin jirrispettawx is-servitu luminum li l-fond tal-atturi igawdi u dan fid-dawl tad-dispost tal-**Artikolu 474 tal-Kap. 16** li jipprovdi:

> 474. (1) Is-sid tal-fond serventi 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-kundizzjoni tal-fond, ...

Fil-kaz odjern il-**Perit Tekniku Valerio Schembri** fir-rapport tieghu osserva fost ohrajn li

> "14. [...] Provi dwar kif is-sezzjoni tas-sanita ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar kienet tirreagixxi kieku dawn l-istess twieqi gew murija fil-pjanti ma tressqux quddiem l-esponent pero huwa żgur illi l-principju kardinali fil-kas odjern kellhu jkun dak li jistabbilixxi l-Kap 10 Artikolu 97 n(ii) tal-Ligijiet ta' Malta u cioe illi l-minimu tal-bitha bejn iz-zewg fondijiet bhal dawk mertu tal-kawza kellhu jkun ta' sitt (6) metri. Jirrizulta car u manifest illi din id-distanza ma nzammitx ghaliex il-massimu f'certu każi huwa 4.00m u l-minimu huwa 1.50m."[37]

[37] *ibid.*

Il-Perit Tekniku insista li r-regoli li kellhom jigu segwieti huma dawk stabbiliti bl-**Artikolu 97 (n) (ii) tal-Kapitolu 10,** Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija.:

> “meta l-bitħa ta’ dar tkun wara bitħa ta’ dar oħra, il-*minimum* tal-wisa’ ta’ kull waħda miż-żewġ btieħi jista’ jitnaqqas sa mhux anqas minn żewġ terzi tal-wisa’ hawn fuq imsemmi, basta lil-wisa’ taż-żewġ btieħi flimkien ma jkunx anqas minn sitt metri, u li s-sidien ta’ dawn il-btieħi jintrabtu b’att nutarili, illi għandu jiġi mniżżel fir-Reġistru Pubbliku min-nutar li jkun irċievih, li ma jgħollux il-ħajt li jifred il-btieħi iżjed minn tlieta punt ħamsa metri mill-wiċċ tal-btieħi jew tal-bitħa l-aktar għolja jekk il-btieħi ma jkunux tal-istess invell; u kull min f’xi żmien italla’,jew iħalli mtella’, dak il-ħajt b’għoli aktar minn daqshekk, isir ħati ta’ kontravvenzjoni għal dan il-Kodiċi”

Din il-Qorti ma taqbilx li d-distanza li l-fondi tal-imharrkin kellhom izommu mill-fond illum tal-atturi hija ta' sitt metri u dan peress li s-sub inciz tal-artikolu iccitat mill-Perit Tekniku jirreferi ghal zewg fondi li ghandhom zewg btiehi imissu ma' xulxin. Fil-kaz odjern il-fond tal-atturi m'ghandux bitha . Fil-fehma tal-Qorti mhux l-artikolu 97 n) (ii) tal-Kap. 10 huwa applikabbli izda artikolu 97 (n) (i).

Artikolu 97 (n) (i) tal-Kapitolu 10 jipprovdi illi-

> "kull dar għandu jkollha warajha bitħa għaliha biss; u dik il-bitħa għandu jkollha t-tul kollu tal-ħajt ta’ dik id-dar, u l-wisa’ ta’ mhux **anqas minn tliet metri,** jew ta’ nofs il-għoli tad-dar, meta dik id-dar tkun ogħla minn sitt metri; f’din il-bitħa jista’ jinbena loki wieħed jew iżjed, wieħed fuq l-ieħor; iżda f’dan il-każ il-wiċċ tal-bitħa għandu jikber skond il-wisa’ li jiġi hekk meħud;"

Ghalkemm huwa minnu li gie ritenut illi dawn il-provvedimenti fil-Kaptiolu 10 ma humiex il-ligi civili u ma tikkoncernax obbligi bejn girien[38], fil-fehma tal-Qorti tali provvedimenti qeghdin hemm primarjament sabiex jipprotegu ir-residenti anke tal-fondi vicini.

Fi kwalunkwe kaz dak li hu rilevanti ghall-kawza odjerna jirrigwarda d-distanza li l-kostruzzjoni retroposta ghall-fond tal-atturi kellha tirrispetta fid-dawl tas-servitu ad lumen li l-fond tal-atturi jgawdi b'rizultat taz-zewgt itwieqi de quo.

Tajjeb li terga ssir referenza ghas-sentenza **"Joseph Darmanin vs Joseph Camilleri"** (citaz. Nru. 1932/99JRM) moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Gunju 2004 li l-fatti specie taghha kienu xi ftit jew wisq simili ghal dawk tal-kawza odjerna: "Fil-każ tas-servitu' luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tieghu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl."

Fis-sentenza appena citata il-Qorti ikkonkludiet illi "m'huwiex il-kaz li tordna t-tnehhija ta' kull xoghol jew bini li ttella fil-post tal-imharrek, imma li tqis biss li ghandha tinzamm id-distanza stabbilita mil-ligi bejn il-hajt fejn hemm it-tieqa tal-fond serventi (recte: dominanti) u l-hajt tal-bini tal-imharrek."

Il-Qorti taqbel mal-interpretazzjoni fir-rigward tas-servitu tad-dawl moghtija fis-sentenza appena citata u qed tapplikaha ghall-kawza odjerna. Tqis ghalhekk illi tenut kont li l-fond tal-atturi ghandu zewg twieqi jaghtu u jharsu lejn il-fondi tal-imharrkin, il-fatt li dawn gew kostruwiti f'partijiet minnhom li huma f'distanza ta' anqas minn tlett metri mill-hajt fejn hemm dawn iz-zewg twieqi, jsegwi illi is-servitu ad lumen fil-fond tal-atturi gie lez fit-termini tal-Artikolu 474 (1) tal-Kap. 16. Ghalhekk il-Qorti tqis it-talbiet attrici gustifikati.

[38] Ara **Stephen Rossi vs. Mario Caruana** (App. Civ. Nru 278/1992) deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Novembru 2009.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti u mill-kjamati in kawza;

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi l-fondi tal-iharrkin naqqsu t-tgawdija tas-servitu' tad-dawl li l-fond tal-atturi jgawdi fuq il-fondi tal-imharrkin u konsegwentement huma lesivi tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi;

2. Tilqa' t-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti u lill-kjamati in kawza sabiex fi zmien tliet xhur millum, bi spejjez in solidum taghhom, jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex ireggghu lura l-bini li sar fil-gid taghhom b'mod li tinzamm distanza ta' mhux anqas minn tliet metri (3m) boghod mill-hajt tal-fond tal-atturi fejn jinstabu iz-zewg twieqi de quo, b'dan illi ghandu jigi assigurat illi t-twieqi fil-fond tal-imharrkin ma jigux faccata tat-twieqi fil-fond tal-atturi, liema xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qieghed jinhatar ghal dan il-ghan;

3. Tawtorizza lill-atturi illi f'kaz li l-imharrkin jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet hawn ordnati fit-terminu moghti, jaghmlu x-xoghlijiet huma taht id-direzzjoni tal-perit tekniku hawn nominat u dana a spejjez tal-imharrkin in solidum bejniethom.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u kontra l-kjamati in kawza in solidum bejniethom, inkluz id-drittijiet dovuti lill-perit tekniku hawn mahtur dwar l-ezekuzzjoni u twettiq ta' din is-sentenza.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur