QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 9

Rikors numru 133/13/1 AE

Angela Ruggier

v.

Ernest Bugeja u martu Simone Bugeja

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentatipprezentat mill-attrici Angela Ruggier fit-8 ta' Frar 2013, li permezz tieghu nghad hekk:

> "1. Peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Mallia datat tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn (13/11/2000) l-intimati akkwistaw is-showroom minghajr numru minghajr isem fi Triq Fleur de Lys Birkirkara liema proprjeta' tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Fleur de Lys, mill-Punent ma' proprjeta' tal-Bank of Valletta plc u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Roger u Josephine konjugi Ruggier u aventi kawza, u kif soggetta ghal dawk is-servitujiet rizultanti mill-posizzjoni tieghu fil-blokka ta' bini

li minnu jifforma parti, minghajr arja u ghandu d-drains u s-sistema tad-dranagg in komun mal-proprjeta' sovrastanti u kif soggett ghas-servitu favur l-istess proprjeta' sovrastanti tal-passagg tal-pajpijiet minn gox-xaft tal-imsemmi showroom (Dok RA1);

"2. Peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (28/05/2002) ir-rikorrenti akkwistat l-arja sovrastanti d-dar bla isem izda ufficcjalment immarkata bin-numru wiehed (1) fi Triq l-Indjana, kantuniera ma' Triq Fleur de Lys Birkirkara kif soggetta ghad-drittijiet u obbligi elenkati indikati fil-kuntratt tal-akkwist tal-intimati (Dok RA2);

"3. Illi bi ftehim datat hamsa (5) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn (05/10/2002) ir-rikorrenti kkocediet taht mera tolleranza lill-intimati li jghaddu minn fuq u jwahhlu mal-proprjeta' taghha katusa li jkun fiha zewg filters u hood suggett ghan-numru ta' kundizzjonijiet kontenuti mal-istess ftehim anness u mmarkat (Dok RA3);

"4. Peress illi b'ittri legali datati hdax (11) ta' Ottubru tas-sena elfejn u hamsa (11/10/2005) (Dok RA4), wiehed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u hamsa (31/10/2005) (Dok RA5) u tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnax (22/10/2012) (Dok RA6) ir-rikorrenti interpellat lill-intimati biex inehhu l-katusa ossia cumnija ghar-ragunijiet hemm indikati, izda baqghu inadempjenti;

"5. Illi bi protestipprezentat f'Dicembru tas-sena elfejn u tnax (Dok RA7) ir-rikorrenti interpellat lill-intimati sabiex jipprovdulha access biex taghmel il-komunikazzjonijiet necessarji ghad-drains u ghad-drenagg u tghaddi l-pajpijiet minn gewwa x-xaft, izda l-intimati baqghu inadempjenti;

"6. Illi r-rikorrenti zviluppat l-arja tal-proprjeta' taghha u kkostruwiet ulterjorament zewg sulari, u l-intimati ppretendew li jestendu l-istess katusa ossia cumnija;

"7. Illi r-rikorrenti rtirat l-istess koncessjoni u l-intimati unilateralment ppretendew tali estensjoni u l-intimati ad insaputa tar-rikorrenti nkarigaw terzi persuni li abbuzivament, klandestinament u llegalment dahlu fih u invadew il-proprjeta' tal-esponenti bl-iskop li jaghmlu l-istess xogholijiet tant illi installaw armar inkluz travetti sabiex ikollhom access ghall-proprjeta' tar-rikorrenti;

"8. Illi b'mandat ta' inibizzjoni numru 1933/2012/AF dekretat fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Jannar 2013 l-intimati gew inibiti milli jinstallaw u/jew iwahhlu estensjoni ta' katusa ossia cumnija mal-proprjeta' tar-rikorrenti.

"Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet fuq esposti, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Tordna lill-intimati sabiex jiddesistu milli jaghmlu xoghol ta' estensjoni tal-katusa ossia cumnija li qeghda fix-xaft tal-blokka tal-bini fejn hemm il-proprjeta' tal-kontendenti;

"2. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti jnehhu l-katusa ossia cumnija li qeghda fix-xaft fuq indikat kif ukoll armar ezistenti fl-istess xaft inkluz ta' travetti intiz biex jaccedu ghall-proprjeta' tar-rikorrenti taht is-supervizjoni ta' arkitett u inginier civili nominandi;

"3. Fin-nuqqas li l-intimati jnehhu l-katusa ossia cumnija skont kif mitlub fit-talba precedent tawtorizza lir-rikorrenti sabiex tesegwixxi dak ix-xoghol ritenut hekk necessarju u dan a spejjez tal-istess intimati;

"4. Tordna lill-intimati sabiex jaghtu access lir-rikorrenti fil-proprjeta' taghhom biex taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex taghmel il-komunikazzjonijiet tad-drains u tas-sistema tad-drenagg u tghaddi l-pajpijiet gox-xaft;

"5. Tawtorizza lir-rikorrenti taccedi fl-istess xaft sabiex isiru l-istess xogholijiet konsistenti fil-kommunikazzjonijiet tad-drains u tas-sistema tad-drenagg taht is-supervizjoni occorrendo ta' arkitett u inginier civili nominandi.

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-protest gudizzjarju datat Dicembru 2012 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1933/2012/AF kontra l-intimati mil-lum ingunti ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta guramentata pprezentata mill-konvenuti Ernest u Simone konjugi Bugeja fl-20 ta' Marzu 2013, li permezz taghha gie eccepit is-segwenti:

"1) Illi l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

"i. Illi permezz ta' att pubbliku tat-13 ta' Novembru 2000 (kopja annessa mar-rikors guramentat u mmarkata bhala Dok. RA1) l-esponenti akkwistaw ix-showroom minghajr numru u minghajr isem fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, kif indikat ahjar fuq il-pjanta annessa mal-istess att, liberu u frank minn kull cens, piz, servitujiet (hlief ghal dawk rizultanti mill-pozizzjoni tieghu fil-blokk ta' bini li minnu jifforma parti u dawk imsemmija fl-istess att), ipoteki u privileggi u hieles minn kull dritt, kemm reali kif ukoll personali a favur terzi, liema proprjeta' trasferita tinkludi xaft accessibbli mill-istess showroom li huwa soggett ghal servitu' favur il-proprjeta' sovrastanti ta' passagg ta' pajpijiet;

“ii. Illi r-rikorrenti ma ghandhiex dritt, la permezz tat-titolu tal-proprjeta’ taghha, b’xi servitu’ u lanqas bil-ligi, li ccahhad lill-esponenti mill-uzu shih tal-arja tax-xaft taghhom, inkluz li jghaddu cumnija mill-istess arja;

“iii. Illi l-iskrittura tal-5 ta’ Ottubru 2002 (DOk. RA3) anness mar-rikors guramentat) ma bidlet xejn bid-drittijiet reali u personal ital-partijiet peress li saret b’sens ta’ bon vicinat meta l-esponenti kienu ikkonsultaw lir-rikorrenti dwar kif kienet ser titwahhal ic-cumnija b’mod li tmiss mal-proprjeta’ taghha u biex jikkuntentawha kienu poggew bil-miktub l-intendiment tal-partijiet dwar ic-cumnija, liema intendiment kien jirrigwarda s-sitwazzjoni li kienet tezisti dakinhar. Is-sitwazzjoni llum imbidlet kompletament bil-fatt innifsu li r-rikorrenti tellghet sulari ohra, fethet aperturi ghal fuq ix-xaft tal-esponenti b’mod abbuziv u impediet kapriccjozament lir-rikorrenti milli jtawwal ic-cumnija biex tkun tista’ sservi l-uzu taghha fid-dawl tal-gholi gdid tal-bini. Jigi emfasizzat li l-esponenti ma ghandhomx intenzjoni li jserrhu aktar ic-cumnija mal-hajt kompriz mal-fond tar-rikorrenti u ghalhekk ma hemm assolutament ebda bazi legali jew fattwali ghall-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti;

“iv. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu jirrigwarda l-allegazzjoni tar-rikorrenti li c-cumnija qed tikkawza xi rwejjah jew inkonvenjent, dan huwa kontestat. Bizzejjed jinghad li jekk ic-cumnija ma titwalx ‘l fuq mill-bini, li kieku verament ikun hemm l-irwejjah, allura tali rwejjah joholqu aktar inkonvenjent fix-xaft. Il-verita’ hi li l-arja tac-cumnija tigi ssoggettata ghal sistema ta’ filtragg permezz ta’ numru ta’ filters u hood u ma tohloq ebda inkonvenjent;

“2) Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-raba’ u l-hames talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante’ li r-rikorrenti ma ghandha ebda jedd li tghaddi s-sistema tad-drenagg jew pajpijiet ohra tas-sulari godda li bniet mix-xaft proprjeta’ tal-esponenti, jew li b’xi mod taggrava xi servitu’ ezistenti.

“3) Salv eccezzjonijiet ohra.”

3. Rat li l-konvenuti pprevalew ruhhom mid-dritt li jressqu rikonvenzjoni:

“Premess illi permezz ta’ att pubbliku tat-13 ta’ Novembru 2000 (kopja annessa mar-rikors guramentat u mmarkata bhala Dok. RA1) l-esponenti akkwistaw ix-showroom minghajr numru u minghajr isem fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, kif indikat ahjar fuq il-pjanta annessa mal-istess att, liberu u frank minn kull cens, piz, servitujiet (hlief ghal dak rizultanti mill-pozizzjoni tieghu fil-blokk ta’ bini li minnu jifforma parti u dawk imsemmija fl-istess att), ipoteki u privileggi u hieles minn kull dritt,

kemm reali kif ukoll personali a favur terzi, liema proprjeta' trasferita tinkludi xaft accessibbli mill-istess showroom li huwa soggett ghal servitu favur il-proprjeta' sovrastanti ta' passagg ta' pajpijiet;

"U premess illi r-rikorrenti rikonvenuta hija t-titolari tal-imsemmi fond sovrastanti, ossia l-fond immarkat bin-numru wiehed (1) fi Triq l-Indjana, kantuniera ma' Triq Fleur de Lys, Birkirkara;

"U premess illi r-rikorrenti rikonvenuta ghandha apertura li mill-imsemmi fond proprjeta' taghha taghti ghal fuq ix-shaft proprjeta' tal-esponenti;

"U premess illi r-rikorrenti rikonvenuta akwistat l-arja tal-imsemmi fond u bniet fondi fis-sulari addizzjonali u fihom ghamlet aperturi li wkoll jaghtu ghal fuq ix-shaft proprjeta' tal-esponenti;

"U premess illi l-imsemmija apertura fil-proprjeta' immedjatament sovrastanti ix-showroom tal-esponenti, u l-imsemmija aperturi fil-proprjetajiet mibnija fuq huma illegali u abbuzivi ghad-drittijiet reali u personali tal-esponenti.

"Tghid ghalhekk ir-rikorrenti rikonvenuta ghliex, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tkun mehtiega, m'ghandiex l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenuta, abbuzivament u minghajr jedd fil-ligi, ikkreat, fethet u zammet miftuha aperturi li jaghtu ghal fuq ix-xaft proprjeta' tal-esponenti;

"2. Tordna li jitnehhew l-imsemmija aperturi, jew liema minnhom, billi jinghalqu fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi u, fin-nuqqas li r-rikorrenti rikonvenuta taghmel dan, tawtorizza lill-esponenti jaghmlu huma x-xogholijiet mehtiega a spejjez tar-rikorrenti rikonvenuta, u dan kollu okkorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi*;*

"Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenuta li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

4. Rat ir-risposta guramentata pprezentata mill-attrici rikonvenuta Angela Ruggier fis-26 ta' Marzu 2013, li permezz taghha wiegbet:

"1. Illi l-ewwel talba tal-intimati rikonvenzjonandi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li kellha kull dritt li tikkrea, tiftah u zzomm miftuha l-istess aperturi li jaghti ghal fuq ix-xaft li mhux proprjeta' tal-istess intimati;

"2. Illi l-fond numru wiehed (1) fi Triq l-Indjana kantuniera ma' Triq Fleur de Lys, Birkirkara gja kellu apertura fuq il-fond sottostanti proprjeta' tal-intimati kostruwita mill-genituri tar-rikorrenti u l-intimata u tirrizulta per destinazzionem paterfamilias;

"3. Illi ma saret l-ebda oppozizzjoni mill-intimati meta r-rikorrenti rikonvenuta zviluppat l-arja sovrastanti l-fond fin-numru wiehed (1) la fit-terminu tal-applikazzjoni ghall-izvilupp, la matul il-kors tal-kostruzzjoni u lanqas fl-istadju tal-kompletar tieghu. Di fatti kienet giet mitluba fis-7 ta' Settembru 2012 tramite ittra legali biex tiksi il-parti tax-shaft minnha mibni (Dok. A). Huwa solament f'din l-okkazjoni odjerna illi l-istess rikorrenti rikonvenuta qed tigi infurmata li l-istess intimati qed jifformulaw oppozizzjoni kif ir-rikorrenti rikonvenzjonata zviluppat il-proprjeta' taghha;

"4. Illi jigi rilevat li l-aperturi maghmula fil-binja sovrastanti huma tal-istess daqs u forma u huma fuq l-istess naha ta' dik pre-ezistenti fil-fond sottostanti;

"5. Illi r-rikorrenti rikonvenzjonata ikkostruwiet binja fi proprjeta' taghha konsistenti f'arja u l-istess zewg aperturi jharsu fuq l-arja taghha wkoll. Illi di fatti l-fond akkwistat mill-intimati rikonvenzjonandi giet trasferita lilhom minghajr l-arja;

"6. Illi jsegwi illi t-tieni talba tal-intimati rikonvenzjonandi ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li ma hemm ebda lok li tinghata ordni biex jinghalqu f'xi zmien prefigibbli minn dina l-Onorabbli Qorti u li x-xogholijiet isiru a spejjez tal-esponenti u fin-nuqqas isiru mill-istess intimati rikonvenzjonandi a spejjez taghhom;

"7. Illi l-esponenti taf personalment bil-fatti kif esposti;

"8. Ghaldaqstant it-talba rikonvenzjonandi tal-intimati ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom."

5. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Ottubru, 2015 li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tichad l-ewwel, it-tieni u tielet talbiet tal-attrici.

"2. Tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' r-raba' u hames talbiet tal-attrici. Ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit Stephanie Cassar, a spejjez tal-konvenuti gialadarba n-nomina hi mehtiega minhabba l-oggezzjoni taghhom.

"3. Tichad l-eccezzjonijiet tal-attrici u tilqa' t-talbiet tar-rikonvenzjoni, u tiffissa terminu ta' sittin (60) gurnata mil-lum sabiex l-attrici taghlaq l-

aperturi li fethet ghal fuq ix-xaft, u dan ghas-spejjez taghha. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-konvenuti ghas-spejjez tal-attrici. Ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit Stephanie Cassar a spejjez tal-attrici.

“Spejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet b’dan li l-ispejjez tar-rapport tal-perit tekniku huma a karigu tal-attrici. Inoltre l-ispejjez tar-rikonvenzjoni huma a karigu tal-attrici.”

6. Dik il-Qorti ddecidiet il-kawza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta’ sottomissjonijiet.

“1. Il-kwistjoni titratta dwar:

“(a) Xaft li d-dhul ghalih jinsab fil-proprjeta tal-konvenuti. L-attrici trid li minn gewwa dan l-ambjent il-konvenuti jnehhu katusa ta’ cumnija u travetti, u jatuha access ghal dan l-ambjent sabiex tkun tista’ taghmel komunikazzjoni ta’ drains mas-sistema tad-drenagg;

“(b) Zewg twieqi li nfethu mill-attrici u li jaghtu ghal gewwa x-xaft li l-konvenuti jridu li l-attrici taghlaq;

“2. Mill-provi rrizulta li:

“i. B’kuntratt tat-13 ta Novembru 2000 pubblikat min-nutar Dr Rachel Mallia (fol. 5), il-konvenuti xtraw showroom minghand il-genituri tal-attrici. Fil-kuntratt jinghad: “*L-imsemmi showroom huwa soggett ghas-servitu favur il-proprjeta sovrastanti ta’ passagg tal-pajpijiet minn gox-shaft tal-imsemmi showroom*”.

“ii. B’kuntratt tat-28 ta’ Mejju 2002 pubblikat min-nutar Dr Robert John Muscat (fol. 10), omm l-attrici tatha b’donazzjoni l-oghla sular tal-bini li jifforma parti minnu l-fond li xtraw il-konvenuti.

“iii. Fl-immobbli li akkwistaw il-konvenuti nfetah negozju ta’ take away bl-isem ta’ Yummy’s, Triq Fleur de Lys, Fleur de Lys.

“iv. Permezz ta’ skrittura tal-5 ta’ Ottubru 2002 (fol. 13), l-attrici ddikjarat:

> “*Jiena hawn taht iffirmata Angela Ruggier ma nsib ebda oggezzjoni biex tinghadda katusa mill-parti tax-xaft ghal fuq il-bejt.*
>
> *“Bil-kundizzjoni li l-katusa jkun fiha zewg filters u jkun hemm il-hood.*

> *"Bil-kundizzjoni li ma jkunx hemm irwejjah u xahmijiet mal-hwejjeg u mal-bini.*
>
> *"Bil-kundizzjoni li jekk jittella bini fuq dak li hemm, din il-katusa ghandha tittella' ghas-spejjez tas-sid il-katusa.*
>
> *"F'kaz li wiehed minn dawn il-kundizzjonijiet ma jsehhx Angela Ruggier ikollha d-dritt li tnehhi kollox*".

"3. Fil-fehma tal-qorti, hu mehtieg li jigi determinat min hu s-sid tax-xaft. L-attrici targumenta li x-xaft hu komuni[1]. Mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti hemm mehmuza pjanta (fol. 9) fejn jidher xaft, li hu accessibbli biss mill-fond tal-konvenuti. Hu ghalhekk evidenti li x-xaft kien kompriz bhala parti mill-oggett tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000. Tant dan hu minnu li fil-kuntratt jinghad li: "*L-imsemmi showroom huwa soggett ghas-servitu' favur il-proprjeta' sovrastanti ta' passagg tal-pajpijiet minn gox-xaft tal-imsemmi showroom*". Kliem li ghall-qorti ma jhalli l-ebda dubju li x-xaft jifforma parti mill-fond li xtraw il-konvenuti, tant li fuq l-att ta' akkwist inholqot servitu'. Il-fond dominanti hu tal-konvenuti filwaqt li l-fondi servjenti huma dawk sovrastanti. Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li x-xaft hu proprjeta tal-konvenuti.

"Ghalhekk minkejja l-iskrittura tal-5 ta' Ottubru 2002 il-konvenuti ghandhom kull jedd li fix-xaft proprjeta taghhom ipoggu katusa biex isservi bhala cumnija[2]. F'kull kaz il-qorti ghandha dubji serji kemm jista' jinghad li dak li ddikjarat l-attrici fl-iskrittura hu l-ghoti ta' jedd b'tolleranza. Fl-iskrittura ma jissemmiex li l-attrici tista' unilateralment tirtira mill-ftehim, u l-uniku eccezzjoni li tissemma hi li fejn wahda:-

> "……. *minn dawn il-kundizzjonijiet ma jsehhx Angela Ruggier ikollha d-dritt li tnehhi kollox*" (fol. 13).

"4. Irrispettivament minn dak li jinghad fl-iskrittura tal-5 ta' Ottubru 2002, il-konvenuti ghandhom kull dritt li fix-xaft proprjeta taghhom ipoggu katusa bhala cumnija sabiex tintuza ghas-sistema ta' estrazzjoni ta' arja li jridu jinstallaw fil-fond proprjeta taghhom. Ovvjament is-sistema tal-estrazzjoni tal-arja m'ghandhiex tkun kagun ta' nkonvenjent lill-attrici, li fis-sular li akkwistat minghand ommha bniet zewg sulari li ser jintuzaw bhala residenza. F'kaz li s-sistema ta' estrazzjoni tal-arja tikkawza nkonvenjent, l-attrici jkollha kull dritt li toggezzjona. F'dan ir-rigward il-qorti kienet inkarigat lill-inginier Professur Joseph A. Agius sabiex jirrelata dwar is-sistema ta' estrazzjoni ta' arja li hemm fil-fond tal-konvenuti, u jaghmel ukoll suggerimenti. Fir-rapport li pprezenta fit-28 ta' Frar 2014 qal li:

"i. is-sistema attwali m'hijiex adegwata u tohloq inkonvenjent.

---

[1] Ara l-ewwel paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet (fol. 144).

[2] F'dan ir-rigward hu rilevanti wkoll dak li ser jinghad iktar 'il quddiem fis-sentenza b'riferenza ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili.

"ii. ghandha tigi nstallata sistema gdida; "L-esponent ghaldaqstant jissuggerixxi, illi s-sistema jew unit illi sejrin jigu nstallati jridu jinkorporaw t-tipi ta' filters li kapaci jsaffu l-effluwenti tal-kcina b'efficjenza gholja (u cioe' 95% sa 99%) u li huma maghrufa bhala electro static precipitation filters, flimkien ma' tipi ta' filters ohra li kapaci jassorbu l-irwejjah (odours) u li huma maghrufa bhala activated carbon filters. Fejn jigu inkorporati extractor fans il-hsejjes generati ghandhom ikunu baxxi" (fol. 120).

"Jirrizulta li l-konvenuti xtraw l-apparat, izda baqa' ma giex nstallat ghaliex l-attrici qeghda toggezzjona. Dan kif dikjarat minnha f'nota li pprezentat fil-5 ta' Frar 2015 (fol. 127). Min-naha tieghu l-perit tekniku qal li l-apparat li nxtara hu adegwat u ghamel ukoll numru ta' suggerimenti (ara deposizzjoni fol. 130-132), li l-qorti fehemet li l-konvenuti huma disposti li jaddottaw biex ma jkunx hemm inkonvenjent ghar-residenti li jghixu fl-appartamenti sovrastanti ghall-fond Yummy's. Ghalhekk m'hemm xejn milli jzomm lill-konvenuti milli jinstallaw is-sistema ta' estrazzjoni tal-arja li xtraw.

"5. Fir-rigward tar-raba' u hames talbiet tal-attrici, il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti jaghmilha cara li l-fond li xtraw hu soggett ghall-passagg tal-pajpijiet minn gewwa x-xaft. Sahansitra fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti jinghad ukoll li d-drains u sistema ta' drenagg hi komuni. F'rapport tal-perit Valerio Schembri jinghad:-

> "*Illi mhu ser jinbidel xejn minn dak prezenti bhala li huwa ghaddej bhala katusi minn taht l-art tax-showroom ghaliex kull mhu ser isir huwa estensjoni ta' dak gia ezistenti, b'mod vertikali fix-xaft in kwistjoni u xejn izjed. Hija l-umli opinjoni tal-esponent illi s-sistema tad-drenagg prezenti hija adegwata sabiex tkopri ghall-estensjoni proposta*" (fol. 26).

"6. Ghalhekk l-attrici ghandha dritt li tinqeda bix-xaft ghal finijiet ta' komunikazzjoni mas-sistema tad-drenagg.

"7. Dwar ir-rikonvenzjoni l-attrici fethet zewgt itwieqi fiz-zewg sulari li bniet fl-oghla sular. Kif rat il-qorti waqt l-access, dawn jaghtu ghal fuq ix-xaft. Gialadarba:

"(a) il-qorti kkonkludiet li x-xaft hu proprjeta tal-konvenuti;

"(b) fir-rigward tal-arja tax-xaft tapplika l-presunzjoni tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili[3];

"allura l-konvenuti ghandhom jedd li jitolbu li z-zewgt itwieqi jinghalqu. Kif osservat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Martin Paul Vella et vs Carmen Micallef et tat-30 ta' Mejju 2014:-

[3] Kull min ghandu l-proprjetà tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art…..".

> *"Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go shafts meta l-arja tkun tappartjeni lil terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull kaz (ara, bhala rifless fuq dan, il-kawzi Mangion v. Borg deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Frar, 1983, Camilleri v. Vella, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Marzu, 1992, u Camilleri v. Curmi, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-3 ta' Lulju, 1995)……..*
>
> *"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. Bniedem li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar*".

> "Ghalkemm jista' jkun li meta saru dawn iz-zewg aperturi l-konvenuti ma oggezzjonawx mill-ewwel, dan 'il fatt ma jistax jaghti xi dritt lill-attrici biex tibqa' zzomm it-twieqi. Drittijiet reali ma jinholqux ghaliex ma tkunx saret opposizzjoni minnufih."

7. Rat ir-rikors tal-appell tal-attrici Angela Ruggier li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti sabiex (i) thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-30 ta' Ottrubru, 2015 kwantu din laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati u cahdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tal-attrici appellanti u kwantu din cahdet l-eccezzjonijiet tal-attrici appellanti rikonvenzjonata ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti appellati, billi filwaqt li tilqa' l-ewwel tliet talbiet tal-attrici appellanti, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati u billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-attrici appellanti rikonvenzjonata ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti; u (ii) tikkonferma l-imsemmija sentenza tat-30 ta' Ottubru, 2015, kwantu li l-ewwel Qorti cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellati u laqghet ir-raba' u l-hames talbiet tal-attrici u dan bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi jigu sopportati mill-konvenuti appellati.

8. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti Ernest u Simone konjugi Bugeja, li permezz taghha talbu lil din il-Qorti, tichad l-appell tal-attrici appellanti u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fl-ismijiet premessi, moghtija fit-30 ta' Ottubru, 2015 fl-intier taghha. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellanti.

9. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami;

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

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-kaz jitratta t-talbiet attrici sabiex jitnehhew cumnija u travetti mix-xaft li qieghed fil-blokka tal-bini tal-kontendneti fil-kawza, kif ukoll sabiex isiru x-xoghlijiet mehtiega billi tghaddi l-pajpiijiet mill-istess xaft, sabiex l-attrici tkun tista' taghmel il-komunikazzjonijiet mehtiega tad-drains u tas-sistema tad-drenagg.

12. Il-konvenuti filwaqt li oggezzjonaw ghat-talbiet attrici stante li l-attrici m'ghandhiex dritt iccahhadhom mill-uzu tax-xaft, inkluz li jghaddu cumnija mill-arja tal-istess xaft u li l-attrici m'ghandha l-ebda dritt tghaddi s-sistema tad-drenagg jew pajpijiet ohra mill-imsemmi xaft jew b'xi mod taggrava servitù ezistenti ghas-sulari l-godda mibnija mill-attrici.

13. Il-konvenuti ressqu kontrotalba li permezz taghha talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-attrici taghlaq l-aperturi li hija abbuzivament fethet ghal fuq ix-xaft proprjetà taghhom.

14. L-attrici rikonvenzjonata kkontestat il-pretensjonijet tal-konvenuti peress li tikkontendi li x-xaft mhix proprjetà taghhom u l-fond sovrastanti li kien tal-genituri taghha diga` kellu tieqa taghti ghal fuq l-imsemmi xaft u ghalhekk tezisti servitù *per destinationem paterfamilias.* Il-konvenuti ma ressqu l-ebda oppozizzjoni meta hija kienet qieghda tizviluppa l-arja sovrastanti u tirrileva li l-aperturi fil-binja sovrastanti huma ta' l-istess daqs u forma bhal dik pre-ezistenti fil-fond sottostanti. Tikkontendi wkoll li hija bniet fi proprjetà taghha nkluz l-arja u z-zewg aperturi li fethet fil-binja l-gdida jaghtu ghal fuq l-arja taghha wkoll. Kwindi t-talbiet rikonvenzjonali ghandhom jigi michuda wkoll.

15. L-ewwel Qorti filwaqt li cahdet it-talbiet attrici sabiex titnehha c-cumnija li qieghda fix-xaft peress li rriteniet li x-xaft hija proprjetà tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici sabiex twettaq ix-xoghlijiet ta' komunikazzjoni tal-pajpijiet ghas-sistema tad-drenagg, kif ukoll laqghet it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u ordnat lill-attrici taghlaq l-aperturi li fethet fuq ix-xaft fi zmien sittin gurnata mid-data tas-sentenza.

16. L-attrici hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u nterponiet appell minnha. L-appell in ezami jissejjes fuq zewg aggravji. Madankollu l-ewwel aggravju jista' jinqasam fi tnejn: (i) in-nuqqas tal-ewwel Qorti li tapprezza l-fatti rizultanti mill-kuntratti esebiti in atti in kwantu l-arja tax-xaft trasferit lill-konvenuti ma kinitx inkluza fil-bejgh li allura baqghet proprjetà tal-proprjetajiet sovrastanti; u (ii) il-koncessjoni moghtija minnha bil-kitba fil-5 ta' Ottubru, 2002, saret b'mera tolleranza u m'ghandhiex tkun ta' dannu ghaliha u ghalhekk ghandha dritt li tirtira l-koncessjoni moghtija. Filwaqt li t-tieni aggravju jitratta t-talba rikonvenzjonali u jinghad li l-ewwel Qorti zbaljat meta rriteniet li peress li x-xaft huwa tal-konvenuti, l-prezunzjoni tal-ligi hija li kull min ghandu proprjetà ghandu l-arja ta' fuqha u dak kollu li jinsab fuq jew taht il-wicc tal-art, peress li din il-prezunzjoni ma tapplikax gialadarba l-bejgh tal-proprjetà ma kienx jinkludi l-arja ta' fuqha.

17. Trattati l-aggravji tal-attrici appellanti, ghandu jinghad mal-ewwel li kif gustament osservat mill-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell taghhom, din il-Qorti tirribadixxi li bhala regola, hija ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi migjuba quddiemha, jekk mhux ghal ragunijiet validi, wara li din il-Qorti tkun ezaminat mill-gdid il-provi u l-ligi applikabbli u tikkonkludi li dik il-Qorti ma setghetx legalment jew ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-3

ta' Marzu, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Isabelle Borg et v. Robert Galea et**.) Din il-Qorti ta' revizjoni tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bbazata fuqu, tkun qed issir ingustizzja manifesta lejn xi parti.

18. Din il-Qorti ser tibda billi taghmel rassenja tal-principji generali rizultanti mill-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-gurisprudenza applikabbli ghall-kaz in ezami. L-Artikolu 323 tal-Kap. 16, li ghalih ghamlet referenza l-ewwel Qorti, jipprovdi li s-sid tal-art huwa wkoll is-sid tal-arja sovrastanti:

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

Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Settembru, 2006, fil-kawza fl-ismijiet **Edgar Galea et v. Lily Properties Limited:**

> *"Mhux kontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi - jew l-awturi taghhom - akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom bitha interna. Ai termini ta' l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili l-art ta' taht u l-area ta' fuq dawn il-btiehi interni hija ta' l-atturi."*

19. Applikat dan l-istess principju ghall-kaz in ezami, wara li din il-Qorti rat il-kuntratti esebiti in atti, taqbel perfettament mal-konkluzjoni milhuqa

mill-ewwel Qorti li meta l-konvenuti appellati akkwistaw il-fond jew ahjar ix-*showroom* minghand il-genituri tal-konvenuta, permezz tal-kuntratt ta' bejgh tat-13 ta' Novembru, 2000, fl-atti tan-Nutar Rachel Mallia, dan kien jinkludi x-xaft in kwistjoni. Dan jinghad mhux biss peress li l-istess xaft huwa nkluz fil-parti kkulurita tal-pjanta annessa mal-kuntratt (fol. 9 tal-process) u l-uniku access ghax-xaft huwa mill-fond tal-konvenuti, izda wkoll peress li mill-kliem uzat fl-istess kuntratt, meta jinghad li l-fond akkwistat huwa suggett ghas-servitù favur il-proprjetà sovrastanti ta' passagg ta' pajpijiet, dan jinghad b'referenza ghal "***gox-xaft tal-imsemmi showroom***." Ghalkemm l-attrici appellanti tikkontendi li, meta sar it-trasferiment tal-istess *showroom* in kwistjoni dan sar minghajr l-arja tieghu, hija tonqos milli taghti d-debita importanza ghall-frazi "*peress li huwa sottopost ghall-beni tal-vendituri*." Kwindi ladarba fl-arja tax-xaft ma kien hemm ezistenti ebda beni tal-vendituri fil-mument tal-kuntratt, l-argument tal-attrici appellanti ma jregix. Hekk ukoll il-kuntratt ta' donazzjoni favur l-attrici datat 28 ta' Mejju, 2002, fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat, jirreferi ghall-arja "*sovrastanti d-dar bla isem izda ufficjalment immarkat numru wiehed (1) fi Triq l-Indjana kantuniera ma' Triq Fleur de Lys, f'Birkirkara"* u gustament, ma ssir l-ebda referenza fl-istess kuntratt ghall-arja tax-xaft in kwistjoni, gialdarba dan kien suggett tal-kuntratt imsemmi precedentement.

20. Imiss li jigi trattat l-argument tal-attrici appellanti fejn tikkontendi li l-iskrittura datata 5 ta' Ottubru 2002, isahhah t-tezi taghha li hija kellha titolu ghall-arja tax-xaft in kwistjoni. Tajjeb li jigi enfasizzat li l-ligi taghna hija marbuta ma' kuncett vertikali tal-proprjetà u din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punt ta' tluq. Din il-prezunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u min jikkontesta din il-prezunzjoni, f'dan il-kaz l-attrici appellanti, irid jipprova l-kuntrarju kif imiss. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ottubru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Supermarkets (1960) Limited v. Le Cram Developments Co. Ltd.)** Gie affermat diversi drabi mill-qrati taghna li, l-arja tal-bitha tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha u ma ssirx proprjeta` f'saffef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk per ezempju qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tat-30 ta' Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et[4]:**

> "*Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux oriżżontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.*
>
> "*Fil-kawża "Apap vs Galea", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-prinċipju ġie konfermat u ntqal li sid il-bitħa għandu l-proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta' ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawża wkoll, il-konvenut ma tħalliex jiżviluppa l-arja tiegħu b'mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.*
>
> *"Fil-fatt, ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li*

[4] Konfermata minn din il-Qorti fit-3 ta' Novembru, 2006.

għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu – "Buhagiar vs Mallia", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u dawn, għalhekk, mhux biss m'għandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.

"Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji aċċettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu "saving third party rights", u dawn m'għandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuħ ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.

"…Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom irid jigi pruvat b'mod car, u l-akkwist irid jirrizulta b'xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi. Kif intwera, mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jizvilluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' zvillupp ta' arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta' ftuh ta' twieqi fuq proprieta' tal-vicin, u dan id-dritt irid ikun rizervat espressament u koncess mit-terzi."

Isegwi li sa fejn fl-ewwel aggravju tal-attrici appellanti jinghad li l-arja tax-xaft kien baqa' proprjetà tal-fond sovrastanti ma jregix, peress li dan ma jirrizultax mill-kuntratti esebiti in atti u ghalhekk gustament l-ewwel Qorti rriteniet li l-konvenuti appellati jistghu jaghmlu uzu liberu mill-imsemmi xaft, dan dejjem b'rispett shih sabiex ma jinholoqx inkonvenjent lis-sidien tal-proprjetajiet sovrastanti.

21. Imiss li jigi trattat it-tieni parti tal-ewwel aggravju tal-attrici appellanti, fejn jinghad minnha li, l-iskrittura tal-5 ta' Ottubru, 2002, saret b'mera tolleranza u b'rispett ghar-rabtiet familjari bejn il-kontendenti fil-kawza, kif ukoll b'sens ta' buon vicinat, li kien suggett ghal numru ta'

kondizzjonijiet li ma gewx osservati, kif rizultanti mill-istess perizja teknika. Kwindi l-attrici appellanti ssostni li hija kellha kull dritt li tirtira l-koncessjoni moghtija minnha, ladarba l-istess koncessjoni kienet qieghda tirrizulta f'danni ghaliha. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghandhom ragun il-konvenuti appellati meta jghidu li l-imsemmija skrittura tal-5 ta' Ottubru, 2002, ma tbiddel xejn mid-drittijiet reali tal-partijiet rizultanti mill-kuntratti ezebiti in atti. Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti esprimiet id-dubju taghha kemm jista' jinghad li l-imsemmija skrittura tikkostitwixxi l-ghoti ta' jedd b'tolleranza. Kwindi ghalkemm l-istess skrittura setghet saret b'sens ta' buon vicinat, fiha nnifisha ma tnezzax lill-konvenuti appellati mill-jedd taghhom li jaghmlu uzu shih mix-xaft, li jtellghu cumnija mill-istess xaft. Dan dejjem b'rispett shih sabiex ma jinholoqx inkonvenjent lis-sidien tal-proprjetajiet sovrastanti, kif hawn qabel spjegat.

22. Anzi huwa ritenut li, ghalkemm kif jirrizulta mill-perizja teknika, is-sistema adoperata mill-konvenuti appellati ma kinitx l-aktar wahda idoneja, bhala sistema ta' filtru ghall-irwejjah u ghall-hsejjes, il-fatt li l-istess attrici appellanti waqqfet lill-konvenuti milli jestendu c-cumnija 'l fuq mill-ahhar bejt taghha wara li hija bniet zewg sulari addizzjonali, kif kien wara kollox miftiehem permezz tal-imsemmijia skrittura, ma kienx ta' ghajnuna ghas-sitwazzjoni li minnha tilmenta l-istess attrici appellanti. Il-fatt li minkejja l-opinjoni tal-espert tekniku l-Professur Dr. Ing. Joseph Agius, rizultanti mir-rapport, hekk kif imfissra wkoll minnu waqt ix-xhieda

tieghu quddiem l-ewwel Qorti u l-isforz li ghamlu l-konvenuti sabiex jottempraw ruhhom mal-htigijiet elenkati mill-istess espert, inkluz l-ispiza li saret minnhom fil-mori tal-proceduri, din il-Qorti tqis li l-attegjament tal-attrici appellanti huwa aktar wiehed ta' pika milli wiehed imsejjes fuq principji legali.

23. Inoltre fir-rikors tal-appell, l-attrici appellanti ghogobha tqajjem argument gdid li b'referenza ghall-Artikolu 128 tal-Kodici tal-Ligjiet tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn jinghad fost affarijiet ohra, li hadd ma jista' jibni cumnija ma' hajt, ukoll jekk dak il-hajt ikun proprjetà tieghu, bejn fondi ta' sidien differenti; sfortunatament ma jirrizultax li dan l-argument tressaq quddiem l-espert tekniku jew quddiem l-ewwel Qorti sabiex jigi mistharreg kif imiss. Issa kif inghad drabi ohra, m'ghandhomx jitqajjmu fl-istadju tal-appell, argumenti godda li ma jkunux il-bazi tal-azzjoni tal-attur u li qatt ma gew trattati mill-partijiet fil-kors tas-smiegh tal-provi. F'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Lulju, 2010, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Cini v. L'Awtorità tal-Ippjanar et:**

> *"m'huwiex permissibbli ghall-attur li, fil-pendenza tal-kawza, jbiddel il-kawzali u d-domandi li fuqhom ikun ibbaza originarjament l-azzjoni tieghu. Hekk ara, fost diversi ohrajn simili, id-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet Grobbett Holdings Limited v. Steve Abela et proprio et nomine, Qorti tal-Appell, 10 ta' Ottubru, 2005, citata wkoll mill-Qorti tal-ewwel grad."*

Fi kwalunkwe kaz, in kwantu jinghad li din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku, gialadarba l-konvenuti appellati fir-risposta guramentata taghhom

esprimew l-intenzjoni taghhom li ma jserrhux aktar ic-cumnija mal-hajt, u li certament ghandhom l-interess ukoll li x-xoghlijiet tac-cumnija jsiru kif titlob is-sengha u l-arti, billi jottempraw ruhhom mal-provvedimenti tal-ligi, din il-Qorti ma tarax li ghandha tqis dan l-ilment ulterjorment. Ghalhekk lanqas din it-tieni parti tal-aggravju tal-attrici appellanti ma jimmerita li jintlaqa'.

24. Jonqos li jigi trattat it-tieni aggravju tal-attrici appellanti, fejn tikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li laqghet it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti li jinghalqu l-aperturi l-godda li jaghtu ghal fuq ix-xaft taghhom. Sa fejn l-attrici appellanti tikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li x-xaft huwa proprjetà tal-konvenuti, u taghmel referenza ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, a skans ta' repetizzjoni, issir referenza ghall-konsiderazzjonijiet ta' din Qorti taht l-ewwel aggravju.

25. Jonqos li jigi trattat l-ahhar ilment taht it-tieni aggravju tal-attrici appellanti fejn tilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli taghti raguni ghala skartat it-tieni eccezzjoni taghha ghat-talbiet rikonvenzjonali fis-sens li hija kienet tgwadi d-dritt li tiftah it-twieqi ghax-xaft billi kienet tgawdi servitù "*per destinazione del padre*". Jehtieg li l-ewwel jigi ezaminat artikolu iehor tal-ligi meqjus relevanti, ghall-kaz in ezami, dak mahsub taht l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:

> *"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."*

Din hija r-regola generali kontra l-ftuh ta' aperturi fil-hitan ta' btiehi interni jew ta' wara ta' fond fil-pjan terren li huma meqjusa bhala hitan divizorji (salv l-eccezzjoni mahsuba taht l-Artikolu 426 dwar il-hitan ta' barra). Kif inghad minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zammit et v. Paola Tabone:**

> *"45. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm il-hajt divizorju ta' bitha interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovrapposti ghall-istess bitha, dan il-hajt jibqa' wiehed divizorju fis-sens imfisser mill-Artikolu 425 u mhux mill-Artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-principju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma ghandhomx dritt ex lege li jifthu aperturi jew twieqi fil-hajt divizorju li jaghtu fuq proprjeta` ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx gie kostitwit servitu` f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-Ligi.*
>
> *"46. Dan qed jinghad ghaliex il-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitha ma ssirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis ghalhekk illi ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjeta` ta' din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili.*
>
> *"47. Ir-regoli generali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-gurisprudenza taghna[5], u in materja ta' aperturi f'hajt divizorju, il-ligi tivvjeta l-ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-gar, bl-istess mod li tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti.[6] Dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita` tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta` fi hwejgu….*
>
> *…Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din l-arja minghajr il-kunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuha, ma huma xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjeta` tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitu`, f'dan il-kaz ta' aperturi u*

---

[5] *Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine, deciza 7 ta' Frar, 1953 mill-Prim Awla tal- Qorti Civili (Vol. XXXIII.II p.637 et seq.) App. Civ. 38/06*

[6] Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; Vol. XXXVII.II.p.637.

> *introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi."*

26. Is-servitù tat-twieqi huwa wiehed apparenti u kontinwu skont l-Artikolu 455 tal-Kodici Civili, u bhala tali jista' jitnissel biss bis-sahha ta' titolu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi krejati *per destinazione di padre di famiglia* (Artikolu 457 tal-Kodici Civili). Gie osservat illi:

> "*Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe`, b'kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f'att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-logga titqieghed f'distanza mehtiega mil-ligi.*" – Grech v. Ellis et, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta'Ottubru, 2004.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li s-semplici konsapevolezza da parti tal-konvenuti tan-natura ta' l-izvilupp li jikkostitwixxi servitù gdida, jew nuqqas ta' oppozizzjoni ghal servitù gdida, li ma jkunux akkumpanjati bit-trapass ta' zmien mehtieg, sabiex jigi stabbilit bil-preskrizzjoni, mhuwiex bizzejjed sabiex jitnissel servitù kif titlob il-ligi. Inoltre, l-assjem tal-provi juru li qabel ma sehh l-izvilupp da parti tal-attrici appellanti, kien hemm biss sular wiehed bhala fond sovrastanti l-fond tal-konvenuti li kellu tieqa wahda li thares fuq il-bitha nterna tal-konvenuti u li z-zewg sulari addizzjonali li *ex admissis* inbnew mill-attrici appellanti, inkluz l-aperturi l-godda li nfethu, zgur ma setghux saru mill-predecessuri fit-titolu tal-kontendenti fil-kawza. Dan ixejjen kull argument tal-attrici appellanti li din

is-servitù setghet inholqot *per destinazione del padre.* Sabiex tirnexxi l-pretensjoni tal-attrici appellanti li s-servitù nholqot bid-destinazjoni tas-sid ta’ zewg fondi, kien jehtieg li hija turi l-ezistenza tas-servitù bhala stat ta’ fatt, meta l-fondi ma baqghux ta’ sid wiehed, cioè fit-13 ta’ Novembru, 2000, (data tat-trasferiment tal-fond favur il-konvenuti appellati) prova li hija ma ressqitx.

27. Hekk ukoll, l-argument tal-attrici appellanti li l-kuntratt ta’ akkwist tal-fond tal-konvenuti ma jinghad xejn li jipprojbixxi jew jimpedixxi l-kostituzzjoni ta’ servitù, ghalkemm l-attrici appellanti, bhala sid l-arja tal-bejt tal-proprjetà taghha setghet taghmel kull zvilupp li xtaqet, dan dejjem kellu jsir b’rispett shih ghad-drittijiet ta’ terzi, li jfisser li hija kienet tehtieg il-kunsens tal-konvenuti appellati sabiex tiftah dawk l-aperturi fl-izvilupp gdid li ghamlet li jikkostitwixxu servitù gdida. Tant hu hekk li, kif inghad mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha, tad-9 ta’ Dicembru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Louis Gauci v. Angela Attard**:

> *“Dejjem in tema ta' servitujiet m'ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati:-*
>
> *“(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> *“(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 p 139). 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);"*

Ghalhekk lanqas dan l-ahhar aggravju tal-attrici appellanti ma jista' jintlaqa' u ser jigi michud.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn spjegati, tiddisponi mill-appell tal-attrici appellanti Angela Ruggier, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Ottubru, 2015, fl-ismijiet premessi fis-shih, inkluz il-hatra tal-perit hemm indikat, b'dan illi t-terminu ta' sittin jum indikat mill-ewwel Qorti sabiex jinghalqu z-zewg aperturi fl-oghla livelli, li jaghtu ghal fuq ix-xaft, jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez tal-prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu kollha mill-istess attrici appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm