



**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn
Tlieta (3) ta' April 2023**

Rikors Numru 856/2018 FDP

Fl-ismijiet

**Michael Mercieca (K.I.763661M)
Lilian Mercieca (K.I. 50962M)**

Vs

**Gauci Properties Company Limited (C18663)
Karl Micallef (K.I.214485M)
Sabrina Schiavone (I.D.173388M)**

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 10 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segventi:

- (1) *Illi hu u martu huma sidien tat-terran Lillymike, fi Triq San Ġwann, Fgura. Il-kumpanija konvenuta għamlet bini fuq it-terran tal-atturi (Casa Bianca Flats, St John Street, Fgura) u minhabba kwistjonijiet ta' kostruzzjoni, nkluzi prinċipalment it-twieqi li kienu qegħdin jinfethu waqt il-kostruzzjoni għall-fuq l-arja tal-atturi u l-kwistjoni giet definita dwar it-twieqi bis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar 2015 (Ċitazzjoni Numru 45/2007 AF).*
- (2) *Peress illi rrizulta li issa barra dawk ix-xogħlijiet ta' servitu' tat-twieqi, fl-arja tal-istess atturi, il-kumpanija konvenuta bi ksur tal-Artiklu 475 tal-Kap. 16 ziedet servitu' oħra u dan peress li l-ilmijiet tad-drenagg' gew konnessi mas-sistemi tad-drenagg' tal-istess atturi*

b'aggravament definitivament serju minhabba li issa ždiedu żewġ sulari u penthouse, peress li inoltre wkoll, minkejja li t-twieqi ġew irtirati u l-ħajt ta' quddiemhom biex jevita l-introspezzjoni mhux ta' għoli biżżejjed li l-atturi jistgħu ma jkunu sugġetti għall-introspezzjoni u dan kif jirriżulta ċar għaliex mingħand l-atturi jekk tħares 'il fuq tara l-parti sewwa mill-aperturi fejn jista' joqgħod bniedem iħares l-isfel.

- (3) *Il-kostruzzjoni u xogħol sar mill-kumpanija Gauci Properties Company Ltd, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem "Casa Bianca" St John's St, Fgura, pero' l-konvenuti l-oħra xtraw mingħand il-Kumpanija konvenuta appartamenti fl-istess blokk, u hemm l-istess ilmenti. Huma xtraw l-appartament numru 1.*
- (4) *Peress li l-atturi ma jridux ikunu assoġġettati għal dawn is-servitujiet u invażjoni tal-pussess paċifiku tal-fond tagħhom, speċjalment tal-arja tal-biħa tagħhom kif intqal.*

Talbiet :

1. *Jgħidu l-konvenuti għala din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li l-katusi li hemm għal ġol-biħa ġejjin mill-fondi superjuri tal-kumpanija konvenuta u tal-konvenuti Micallef u Schiavone għal fuq il-fond Lillymike, Triq San Ġwann, Fgura, proprjeta' tal-atturi, u jaggravaw is-servitu' kif ukoll it-twieqi li mhumix koperti u jħallu introspezzjoni għal fuq il-fond tal-atturi, huma llegali u abbużivi huma invażjoni tal-pussess, u huma vjolazzjoni tal-pussess paċifiku tal-atturi.*
2. *Tordna lis-soċjeta' intimata biex fi żmien qasir u perentorju tagħmel ix-xogħolijiet neċessarji ħalli jitneħħew dawn l-vjolazzjonijiet tal-pussess paċifiku.*
3. *Fin-nuqqas li xogħolijiet isiru fi żmien qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti l-atturi jiġu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħolijiet huma u dan bi spejjeż tal-istess konvenuti.*

Bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tal-konvenutu u bl-ispejjeż.

2. Rat illi fis-26 ta' Frar 2019 l-intimati **Karl Micallef** u **Sabrina Schiavone** irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi: (fol 15)

1. *Illi l-eċċipjenti xtraw il-proprjeta' mingħand l-intimat l-ieħor s-soċjeta' Gauci Properties Company Limited ai termini ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Diane Magro datat 28 ta' Diċembru 2017 u ma žiedux jew b'xi mod aggravaw s-servitujiet.*
2. *Illi f'kull każ għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti l-ewwel ma kinux parti mill-proċeduri indikati mill-atturi rikorrenti u ċioe' dawk naxxenti mill-proċeduri u mis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Michael Merieca et vs Gauci Properties Company Limited** deciża fit-3 ta' Frar 2015 u t-*

tieni li minn liema jirriżulta li l-partijiet waslu għal fehim ta' transazzjoni fuq il-kwistjoni tas-servitujiet.

3. *B'riserva ta' eċċezzjonijiet oħra u kwalunkwe riserva lilhom spettanti kontra l-aventi kawża.*
3. Rat illi fil-5 ta' Marzu 2019, is-soċjeta' **Gauci Properties Company Limited** irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segweni difiżi:
 1. *Preliminarjament il-ġudikat in kwantu il-mertu ta' din il-kawża diġa' jinsab determinat għal kollox jew in parti u b'mod finali b'sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Michael Mercieca et vs Gauci Properties Company Limited** (Ċitaz Nru. 4325/2007 AF) deċiża fit-3 ta' Frar 2015.*
 2. *Fil-mertu qabel xejn l-atturi għandhom jidentifikaw b'mod ċar in-natura tal-azzjoni tagħhom.*
 3. *Fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju mhux minnu li l-eċċepjenti aggrawaw xi servitujiet jew qed jinwadu b'xi mod il-pussess tal-atturi jew b'xi mod ieħor ivvjolaw il-paċifiku pussess ta' l-atturi.*
 4. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju l-eċċepjenti ma għamlet xejn kontra l-liġi kif interpretata fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna.*
 5. *F'kull każ ukoll it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda.*
 6. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Michael Mercieca** ippreżentat fid-29 ta' April 2019 (fol 23).
5. Rat l-affidavit ta' **Lilian sive Emanuela Mercieca** ippreżentat fid-29 ta' April 2019 (fol 26).
6. Rat l-affidavit tal-**Perit Charles Buhagiar** ippreżentat fid-29 ta' April 2019 u r-rapport peritali flimkien ma' ritratti minnu redatt. (fol 27).
7. Rat ix-xhieda ta' **Sabrina Schiavone** mogħtija in subizzjoni fl-24 ta' Mejju 2019 (fol 38).
8. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2019 ir-rikorrenti dikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.
9. Rat ix-xhieda ta' **Michael Mercieca** mogħtija fuq talba tas-soċjeta' Gauci Properties Company Limited, tat-23 ta' Settembru 2019 (fol 45).
10. Rat li fit-28 ta' Ottubru 2019, permezz ta' nota ġie eżebit il-kuntratt tal-akkwist datat 20 ta' Awissu 1991 (fol 61).

11. Rat l-affidavit ta' **John Sofia**, rappreżentant tas-soċjeta' intimata, ippreżentat fit-28 ta' Ottubru 2019 (fol 64).
12. Rat li fl-4 ta' Diċembru 2019 ġew eżebiti għaxar ritratti li jagħmel referenza għalihom ix-xhud John Sofia fl-affidavit tiegħu, li juru s-sitwazzjoni attwali tal-fond sugġett għal-litigazzjoni (fol 70).
13. Rat li fis-27 ta' Frar 2020, din il-Qorti kif ippresejeduta bdiet tisma l-każ hi.
14. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Christopher Cachia** mogħtija fil-5 ta' Novembru 2020 (fol 93).
15. Rat id-dokumenti annessi ippreżentati max-xhieda tal-Perit Cachia tal-5 ta' Novembru 2020, ossija dokumentazzjoni fl-atti tal-kawża 435/97 RCP (fol 97).
16. Rat li fil-5 ta' Novembru 2020, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-proċeduri 435/2007 fl-ismijiet **Michael Mercieca vs Gauci Properties Company Limited** deċiża fit-3 ta' Frar 2015 (fol 92).
17. Rat illi fl-20 ta' Jannar 2021, is-soċjeta' intimata dikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.
18. Rat l-affidavits ta' **Karl Micallef** u **Sabrina Schiavone** ippreżentati fl-14 ta' Mejju 2021 (fol 106).
19. Rat li fid-19 Mejju 2021, l-avukat difensur tal-intimati Micallef u Schiavone, iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi.
20. Semgħet ix-xhieda ta' Karl Micallef in kontro-eżami tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 114).
21. Semgħet ix-xhieda ta' Karl Micallef in kontro-eżami ulterjuri tas-26 ta' April 2022 (fol 120).
22. Semgħet ix-xhieda ta' John Sofia in kontro-eżami tas-26 ta' April 2022 (fol 123).
23. Rat li fis-26 ta' April 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ingħalqu l-provi tal-partijiet.
24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fil-21 ta' Ġunju 2022 (fol 130).
25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati Karl Micallef et ippreżentata fit-30 ta' Awissu 2022 (fol 134).
26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta Gauci Properties Company Limited ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 2022 (fol 142).

Fatti tal-każ

27. Jirriżulta li r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond terran, 'Lillymike', fi Triq San Ġwann, Fgura.

28. Jirriżulta li meta s-soċjetà konvenuta Gauci Properties Company Limited bniet fuq it-terran tar-rikorrenti, inqalġet kwistjoni dwar il-ftuħ ta' aperturi, liema aperturi kienu jagħtu għal fuq l-arja tar-rikorrenti
29. Jirriżulta li diġà kien hemm każ li ġie deċiż fit-3 ta' Frar 2015, fl-ismijiet '**Michael u Lilian Mercieca vs Gauci Properties Company Limited**'.
30. Jirriżulta li wara din id-deċiżjoni, is-soċjeta' intimta Gauci Properties Company Limited bieġet l-appartament fil-blokka ta' appartamenti 'Casa Bianca' St John's Street, Fgura, liema appartamentet huwa dak sovrapost għall-fond tar-rikorrenti, lill-intimati Karl Micallef u Sabrina Schiavone.
31. Jirriżulta li permezz ta' din il-proċedura, ir-rikorrenti qed jilmentaw minn żieda ta' servitujiet oħra, ossija ilmijiet ta' drenaġġ konnessi mas-sistema tad-drenaġġ tal-istess rikorrenti, komunikazzjoni ta' drains, kif ukoll il-'gully' li ma baqax kif kien iżda fih xi toqob li minnhom beda jidhol l-ilma fis-saqaf tar-rikorrenti, kif ukoll twaħħal 'airconditioner' għal fuq il-biċċa tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat

32. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qeġhdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu li jiġi dikjarat li x-xogħolijiet magħmula u miżjuda, konsistenti f'sistemi tad-drenaġġ, u pajpijiet ta' air conditioner, jammontaw għal kreazzjoni u aggravar ta' servitujiet ta' preġudizzju tal-fond tar-rikorrenti. Ġie mitlub, għalhekk, li l-intimati jiġu ordnati jirrimedjaw dawk ix-xogħolijiet, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu dan.
33. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Karl Micallef u Sabrina Schiavone irrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepew li huma xtraw il-proprjeta` mingħand l-intimat l-iehor Gauci Properties Company Limited permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Diċembru 2017 fl-atti tan-Nutar Diane Magro, u fil-każ preċedenti diġa deċiż fit-3 ta' Frar 2015, (435/2007 AF), huma ma kinux parti f'dik il-proċedura.
34. Jirriżulta li s-soċjeta' Gauci Properties Company Limited, da' parte tagħha, eċċepiet preliminarjament li din l-azzjoni hija kolpita bil-ġudikat tal-każ diġa deċiż fit-3 ta' Frar 2015 (435/2017AF). Fil-mertu, ġie eċċepit, li r-rikorrenti jridu jidentifikaw in-natura tal-azzjoni tagħhom, ġie sostnut li mhuwiex minnu li aggravaw jew invadew il-pussess tar-rikorrenti. F'kull każ, ġie eċċepit ukoll, li s-soċjeta' intimata ma għamlet xejn kontra l-liġi kif interpretata fil-ġurisprudenza nostrana, b'hekk ġie eċċepit li it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta Gauci Properties Company Limited.

35. Jirriżulta, illi s-soċjeta intimata Gauci Properties Company Limited eċċepiet in linea preliminari, li l-viċenda bejn il-partijiet diġà ġiet determinata b'mod finali permezz tal-proċedura fl-ismijiet "**Michael Mercieca et vs Gauci Properties Company Limited**" (435/2007AF) deċiża fit-3 ta' Frar 2015, u għalhekk l-azzjoni odjerna hija kolpita bil-ġudikat tas-sentenza hawnhekk ċitata, liema proċeduri kienu bejn l-istess partijiet, jittrattaw l-istess mertu, u jinkludu l-istess kawżali.

36. L-“*exceptio rei judicatae*”, bħalma hija dik fuq imqajjma, għandu bħala fundament, il-fatt ta’ l-interess pubbliku, ukoll dan għaliex “*interest rei publicae ut sit finis litium*” (**Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et**, Appell Kummerċ, deċiż fil-5 ta’ Novembru 1994), ossija sentenza li għaddiet in ġudikat, jiġifieri ma’ tistax tappella iżjed, hija miżmuma tajba u sewwa u tal-ħaqq – *res judicata pro veritate habetur* – għalhekk, l-fundament tal-*actio* u tal-*exceptio rei judicatae* hija preskrizzjoni legali u għalhekk hija ta’ *strictissimae interpretationis*. (**Johanna Ganado vs Edward DeGaetano**, Qorti Ċivili Prim’ Awla deċiża fl-10 ta’ Novembru 2015.

37. Kif intqal fil-każ **Caterina Gerada vs Avukat Dottor Antonio Caruana** deċiż fis-7 ta’ Marzu 1958, l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha tingħata interpretazzjoni stretta:

“l’eccezione di rei giudicata si deve ammettere con molta circospezione, tanto piu quando trattasi di escludere un diritto.”

38. It-tifsira ta’ *res judicata* ġiet definita mill-Qorti ta’ l-Appell Kummerċjali fil-każ **Dr Jose Herrera noe vs Anthony Cassar et noe**, deċiż fil-5 ta’ Ottubru 1992 fejn ingħad:

“sentenza li għaddiet ‘in giudicato’ jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur.....minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza”.

(ara ukoll **Charles Cortis vs Francis X Aquilina et** deċiża mil-Prim’ Awla fil-25 ta’ Settembru 2003.

39. Huwa unikament importanti li dawn il-prinċipji legali nvoluti iridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-prinċipji stabbiliti fil-ġurisprudenza nostrana iżda, fuq kollox, primarjament mal-fatti partikolari tal-każ in kwistjoni, u kif ukoll tal-portata tas-sentenza preċedenti. Fil-fatt sabiex *res judicata* tiġi eċċepita b’suċċess jeħtieġ li ċ-ċirkostanzi rilevanti tal-każ jibqgħu l-istess bħal dawk tal-każ ta’ qabel. (Ara **Angelo Bartolo vs Concetta Lautier**, Appell deċiż fid-29 ta’ April 1966.

40. Sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tar-res ġudikata, jeħtieġ li jkun hemm il-konkorrenza tat-tlett elementi u ċioe, *eadem personae, eadem res, eadem causa petendi*. (**Joseph Camilleri vs Lilian Mallia**, Qorti ta’ l-Appell 5 ta’ Ottubru, 1998; **Doris Attard vs Giulian Borg et**, Qorti ta’ l-Appell 28 ta’ Ġunju 2001; **Edmea Pace vs Edward Pavia** Prim’ Awla Qorti Ċivili 3 ta’ Lulju 2003; **Carmelo Zammit et vs Bartolomeo Xuereb** Prim’ Awla Qorti Ċivili 19 ta’ Jannar 2011.

41. Għalhekk jeħtieġ li jirriżulta li fil-fatt fiż-żewġ kawżi, jkun hemm l-istess partijiet, l-istess oġġett, u l-istess natura tal-kawża, tal-kawżali. Għaldaqstant, huwa imperattiv li jikkonkorru t-tlett elementi msemmija fil-ġurisprudenza: *Eadem personae* – il-ġudizzju jkun bejn l-istess partijiet; *Eadem res* – l-identita ta’ l-oġġett

tal-ġudizzju u *Eadem causa petendi* – il-fatt ġuridiku li minnu jitwieled id-dritt reklamat.

42. Dwar l-*eadem res*, fil-każ **Registatur tal-Qrati Superjuri vs M of Time Ltd** deciża mil-Prim' Awla fil-17 ta' Frar 2000, ġie ritenut:

“Illi mill-interpretazzjoni li jagħtu d-diversi awturi ta’ kif għandha tiġi determinata l-identita ta’ l-oġġett jidher illi l-aħjar mod hu li teżamina jekk il-kwistjoni imqajma fit-tieni talba ġietx jew le deciża minn sentenza li tkun għaddiet in ġudikat. Illi għalhekk, wieħed irid jara jekk il-punt imqajjem fit-tieni talba ġie determinat mis-sentenza l-oħra jew jekk baqax irriżolt. Illi jekk il-kwistjoni tkun ġiet diskussa u deciża, allura ikun hemm l-identita ta’ l-oġġett.”

43. Dwar l-*eadem causa pedenti* huwa relevanti dak li ntqal fil-kawża diġa' suċcitata **Edmea Pace vs Edward Pavia** Prim' Awla deciża 3 ta' Lulju 2003, fejn ġie osservat:

“...il-ġudikat hu volestevoli biex jiddefinixxi d-domanda sussegwenti li, għalkemm mhux identika għal dik definita bil-ġudikat, tkun fondata fuq l-istess “ratio petendi”; u hemm lok għal eċċezzjoni tal-ġudikat anki meta l-mertu tal-kawża għalkemm distint mil-kawża ta’ qabel, jifforma parti mill-istess haġa, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess: u għalkemm biex jista’ jiġi invokat il-ġudikat hemm bżonn l-identita ta’ l-oġġett, din l-identita ma hemmx bżonn tkun assoluta, basta li jkun hemm identita fuq il-punt kontrovers, jew ta’ l-oġġett aktar ampju dedott fl-ewwel ċitazzjoni.”

44. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, għandu jiġi osservat, fl-ewwel lok, li l-element ta' l-*eadem persona* ma jidherx illi jissussisti, peress li huwa ċar li l-partijiet fil-każ odjern mhumiex identikament l-istess fil-każ preċedenti, 435/2007AF. Di fatti, l-istess intimati Karl Micallef u Sabrina Schiavone, eċċepew f'din il-proċedura, li ma kinux parti mill-proċedura preċedenti diġa' deciża. Jirriżulta, bħala stat ta' fatt, li r-rikorrenti Michael Mercieca u Lilian Mercieca, fis-sena 2007, fil-każ 435/2007 AF, kienu ipproċedew biss kontra s-soċjeta' intimata Gauci Properties Company Limited. Għalhekk, ma jistax jingħad li l-partijiet kienu l-istess.

45. Ikkunsidrat dan, jonqos li jiġi determinat jekk l-imsemmija sentenza, li għaddiet in ġudikat, kinetx titratta propju l-istess oġġett u l-istess kawżali ta' din il-kawża, ossija jekk tissussistix l-element tal-*eadem res*.

46. Dwar l- *eadem res*, jirriżulta li Michael u Lilian Mercieca, kemm fil-każ in eżami u fil-każ (435/2007AF), qed jilmentaw dwar servitujiet li qed jaggravaw il-proprjeta` tagħhom. Madanakollu, fil-każ 435/2007 AF, jidher li l-każ kien jittratta prinċipalment l-aperturi u twieqi li nfetħu fuq il-proprjeta` tagħhom. Mill-banda l-oħra, fil-każ in eżami, ir-rikorrenti qed jilmentaw minn servitujiet oħra li qed jaggravaw il-proprjeta` tagħhom. Fil-fatt, f'dan il-każ qed jissemmew is-sistema tad-drains, katusi tal-ilma, u kif ukoll pajpijiet tal-ilma tal-air conditioner li ġew installati fit-tielet sular, u li waqt il-proċedura preċedenti (435/07 AF) ma kinux installati fil-post.

47. Jiġifieri, jidher illi l-kwistjoni mqajjma quddiem dina l-Qorti hija differenti minn dik imqajjma fil-kawża preċedenti.
48. Finalment, dwar l-*eadem causa petendi*, dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk il-kawża ġdida hijiex fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti.
49. Jirriżulta, li, l-istħarriġ legali kif ukoll il-fatti ġuridiċi eżaminati kemm fil-każ 435/2007AF kif ukoll fil-każ odjern, mhumiex l-istess.
50. Għandu jingħad li, minkejja li fiż-żewġ kawżi, ir-rikorrenti qed jilmentaw minn servitujiet li qed jaggravaw il-proprjeta` tagħhom, fiż-żewġ kawżi, jidher ċar li s-servitujiet huma differenti.
51. Jirriżulta, di fatti, li fil-każ 435/2007, ir-rikorrenti kienu qed jilmentaw biss dwar aperturi, għall-liema ilment eventwalment il-partijiet wasslu f'arranġament, u r-rikorrenti finalment ingħataw is-somma ta' €2865.72 bħala danni għall-inkonvenjent sofferti sakemm saru x-xogholijiet u tħallsu l-ispejjeż tal-każ. Fil-każ odjern, mill-banda l-oħra, t-talbiet jikkonċernaw it-tneħħija ta' sistema ta' drains u pajpijiet, li ġew imwaħħla u imqabbdha għal fuq l-arja tar-rikorrenti. Għalhekk, huwa evidenti, li l-kwistjoni f'dan il-każ, mhijiex fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti.
52. In vista tas-suespsot, m'hemm l-ebda dubju li ż-żewġ kawżi dik odjerna, u dik preċedent, m'għandhomx bħala bażi l-istess persuni, l-istess oġġett u l-istess kawżali tat-talba preċedenti fil-każ 435/2007AF, u għalhekk din il-Qorti mhijiex ser tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' Gauci Properties Company Limited.
53. Konsegwentement, tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' Gauci Properties Company Limited.

Il-mertu tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur

54. Jirriżulta mill-provi li l-fond tar-rikorrenti huwa l-fond terran 'Lillymike', mingħajr l-arja tiegħu, li jinsab sottostanti għall-fondi mibnija mis-soċjeta' Gauci Properties Company Limited, u l-intimati Karl Micallef u Sabrina Schiavone akkwistaw l-appartament li jiġi direttament fuq dak tar-rikorrenti, fis-sular ta' fuq mingħand Gauci Properties Company Limited.
55. Ir-rikorrenti jissottomettu li saru servitujiet ta' katusi u saħansitra drains li tqabbdum mas-sistema tar-rikorrenti, liema sistema tad-drains tqabddet mas-sistema tar-rikorrent mingħajr il-kunsens tagħhom.
56. Għalhekk, ir-rikorrenti qed jitolbu li jiġi dikjarat, li l-katusi li hemm fil-biċċa ġejjin mill-fondi superjuri qed jaggravaw il-proprjeta` tar-rikorrenti. Qed issir talba wkoll dwar it-twieqi li mhumiex koperti u li jħallu intropsezzjoni għal fuq il-fond tar-rikorrenti.

Prinċipji legali

57. F'dan il-kuntest, tajjeb jingħad li l-liġi timxi fuq il-preżunzjoni ta' l-*usque ad coelum* kif stabbilit fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi:

“Kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll dik l-arja ta' fuqha ,u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-servitujiet predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ta' difiża.”

58. Minn dan l-artikolu 323 toħroġ regola li tnissel preżunzjoni tas-*superficies solo credit*. Ladarba hija preżunzjoni *juris tantum*, dik ir-regola tista' titwaqqa bi provi tajbin li juru mod ieħor. Min jikkontesta din il-preżunzjoni għandu jipprova l-kuntrarju. Għalhekk, jinkombi fuqu li jipprova dak allegat.

59. Relevanti huwa l-każ **Edgar Galea et vs Lily Properties Limited** deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006, fejn ingħad:

“Mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi jew l-awturi tagħhom akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom biħħa interna. Ai termini tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili l-art ta' taħt u l-arja ta' fuq dawn il-btieħi interni hija tal-atturi.”

60. **L-Artikolu 424 tal-Kodiċi Ċivili** jistipula:

“Meta ħajt komuni jew dar jinbnew mill-ġdid, jibqgħu iseħħu s-servitujiet attivi jew passivi ukoll kwantu għall-ħajt ġdid jew dar ġdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux iżjed gravużi, u dan il-bini mill-ġdid isir qabel ma ikun inkiseb il-jedd tal-preskrizzjoni.”

61. **L-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid hekk:

“Ebda wieħed mill-girien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.”

62. Il-liġi tkompli tipprovdi dwar dak li jista' jsir fil-ħitan ta' barra fl-**artikolu 426 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jistipula:

“Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista' fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt.”

63. Għalhekk, salv għal din l-eċċezzjoni maħsuba fl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili (dwar aperturi fil-ħitan ta' barra), jidher li r-regola ġenerali hija kontra l-ftuħ ta' aperturi fil-ħitan ta' btieħi interni jew ta' wara ta' fond fil-pjan terran, liema ħitan huma meqjusa bħala ħitan diviżorji. Relevanti huwa dak affermat fil-każ **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-12 ta' Frar 2018:

“Din il-Qorti tosserva li, għalkemm il-ħajt diviżorju ta’ bitha interna jew retrostanti jista’ ikun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovraposti għall-istess bitha, dan il-ħajt jibqa’ wieħed diviżorju fis-sens imfisser mill-artikolu 425 u mhux mill-artikolu 426. Il-korollarju ta’ dan il-prinċipju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma għandhomx dritt ex lege li jifthū aperturi jew twieqi fil-ħajt diviżorju li jagħtu fuq proprjeta` ta’ terzi, kemm il darba ma jkunx għe kostitwit servitu` f’dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti. Skont il-Liġi.

Dan qed jingħad għaliex il-proprjeta` testendi b’mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitha ma ssirx proprjeta`, f’saff orizzontali, ta’ sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis għalhekk, li ma jstax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuħa tal-fond sottostanti, fosthom il-btieħi u parapetti, tibqa’ proprjeta` ta’ sid il-bitha sakemm ma ikunx għe muri li l-proprjeta` ta’ din l-arja tkun għet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta’ drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretiżi f’din il-kawża, u l-mod kif jistgħu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq tal-Kodiċi Ċivili.”

64. Huwa ċar li l-punt tat-tluq tal-liġi tagħna huwa l-kuncett vertikali tal-proprjeta`, w għe affermat diversi drabi mill-Qrati tagħna, li l-arja tal-bitha tibqa’ proprjeta ta’ sid il-bitha u ma ssirx proprjeta` b’safef orizzontali. Hekk fil-każ **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard** et deciza mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili fit-30 ta’ Ottubru 2003, ingħad:

“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 orizzontali, l-iżvilupp ta’ dik l-arja irid isir b’mod li ma ikun hemm l-ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jstax fil-konfini tal-arja tiegħu ma’ dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.”

65. Għalhekk, meta si tratta ta’ apertura jew servitujiet li jaggravaw, tapplika l-projbizzjoni kontenuta fl-Artikoli preċedenti l-Artikolu 425 u mill-prinċipju ġenerali enunċjat fl-Artikolu 323. Relevanti wkoll huma id-disposizzjonijiet legali segwenti.

66. **L-artikolu 443(1) tal-Kap 16** jiddisponi:

“Is-sid ta’ bini ma jstax jiftaħ twieqi f’boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-ħajt diviżorju.”

67. Jider li, fil-każ odjern, r-rikorrenti qed jibbażaw il-każ in eżami prinċiplament fuq din id-disposizzjoni tal-liġi, ossija l-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili. **L-artikolu 475 tal-Kap 16** jipprovdi:

“Kull min għandu jedd ta’ servitu` għandu jinqeda b’dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jstax jagħmel la fil-fond servjenti u

lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' itaqqal iżjed il-piż tal-fond servjenti."

Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami

68. Jirrizulta mill-assjem tal-provi, li ir-rikorrenti qed jibbażaw il-każ odjern fuq pretensjonijiet ġodda, fosthom katusi, drains, pajpijiet ta' l-ilma tal-air conditioner. Ġie speċifikat li l-pajpijiet tal-air condition, ma kinux hemm qabel, fiż-żmien tal-każ preċedenti diġa deċiż fit-3 ta' Frar 2015, Ċitazzjoni Nru 435/2007 AF.
69. Dwar airconditioning, għandu jingħad illi dina ma hijiex indikata fix-xhieda ta' Mercieca fl-affidavit tiegħu, u ma jidhirx illi dawna ġew installati fil-biċċa tar-rikorrenti, u għalhekk ma humiex ser jigu ikkunsidrati aktar minn dina l-Qorti.
70. Madanakollu, huwa kkontestat jekk sarux x-xogħolijiet ta' katusi u ta' sistema ta' drains fil-biċċa interna tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, fejn John Sofia xehed u ċaħad li d-drenagġ tal-appartamenti sovrastanti twaħħlu mad-drenagġ tal-fond tar-rikorrenti.
71. Hawnhekk, jibda biex jingħad, fl-ewwel lok, li huwa relevanti ir-rapport tal-Perit Charles Buhagiar datat 17 ta' April 2015, ir-rapport ġie redatt xahrejn wara sentenza tal-Qorti fil-każ 435/2007, liema rapport jinsab eżebit a fol 28 tal-proċess flimkien ma' ritratti annessi. F'dan ir-rapport ingħad hekk:

"The developer of the airspace has connected the drainage pipes of the additional units with the existing drainage system (photo 1 and 2) passes underneath the floor of the ground floor maisonette (photo 3). It has also resulted that in spite of the projected increase in drainage volume due to the additional units, the horizontal drainage pipe underneath the floor of the ground floor maisonette has not been changed. As a consequence, the existing drainage pipe might not be able to cope with the additional volume of drainage leading to drainage overflow in the backyard and internal yard of the ground floor maisonette.

The developer of the airspace has fixed water pipes to the walls of the internal yard (photo 4 and 5). Although these new water pipes have been located on the walls which are the property of the developer, these pipes are very visible from the internal yard on the ground floor maisonette and thus give rise to a negative visual impact on the internal yard (photo 6 and 7).

The windows of the new development which overlook the internal yard have been recessed. However, no screen wall has been constructed in front of them such that the internal yard can still be overlooked (photo9). Furthermore, there is one small window whose location does not conform with regulations since it has not been placed at a minimum distance of 0.75m from the party wall (photo8).

During the site inspection, it was noted that there are damp patches on the ceilings of various rooms as well as the front porch (photo, 10,11,12,13) In my opinion, these dark patches have been caused by water penetration through the roof slab. If left unchecked this water penetration will eventually give rise to the corrosion of the reinforcement and the subsequent spalling of the concrete. Thus, the water penetration is causing damage to the owner of the ground floor maisonette and eventually might also give rise to serious structural damage and grave physical risks to the occupants of the ground floor maisonette. The developer of the airspace thus has to carry out remedial works in his property to address this situation as quickly as possible.”

72. Minn hawn joħroġ b’mod ċar u evidenti li hemm fatti li jikkontrasta sew ma’ dak li xehdu dwaru John Sofia li mhuwiex minnu li huma qabbd u s-sistema tad-drenagg ma’ dik tar-rikorrenti. Sofia, di fatti, xehed li kull ma kienu għamli kien li ziedu l-gholi tal-katusa tal-ilma peress li l-bejt ġie aktar fl-gholi. Madankollu, din il-Qorti ma tistax tqis din il-verżjoni bħala veritjera, in vista tar-rapport tal-Perit Buhagiar fol 28, u in vista wkoll tar-riktratti hemmhekk esebiti mar-rapport li juru biċ-ċar is-sitwazzjoni speġata mill-Perit Buhagiar.
73. Ma jiswiex lanqas l-argument ta’ John Sofia meta qalu li minn meta inqatgħet l-ewwel kawża 435/2007 ma kienu saru ebda xogħlijiet ġodda. Il-pretensjonijiet f’dan il-każ, huma differenti minn dawk li kienu saru preċedentement. Apparti minn hekk, jidher li l-pretensjonijiet fil-każ in eżami, jinsabu ippruvati permezz tar-rapport tal-Perit Buhagiar u tar-ritratti annessi .Dan jinsab ukoll korroborat fix-xhieda.
74. Hawnhekk, ta’ min iġhid ukoll, li fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami, tas-26 ta’ April 2022, l-intimat Karl Micallef, bħala sid ta’ l-appartament sovrastanti għal dak tar-rikorrenti, ikkonferma, li d-drains tiegħu huma inqabbdin ma’ dak tar-rikorrenti. Ikkonferma wkoll li d-drain tal-ilma tax-xita tiegħu u tar-rikorrenti qegħdin flimkien. Karl Micallef ikkonferma wkoll li hemm pipes tad-drain tal-airconditioner tiegħu, li qed jidhlu fl-arja tar-rikorrenti, liema pajpijiet ma kinux hemmhekk preċedentement.
75. Din il-Qorti tirreferi wkoll għal dak ikkonstatat mill-Perit Charles Buhagiar dwar it-twieqi li minkejja li ġew irtirati għadhom soġġetti għal introspezzjoni. dan fil-fatt jirriżulta mir-rapport tal-Perit Buhagiar fejn ġie innutat li hemm tieqa li ma tikkonformax mar-regoli billi għandha distanza ta’ inqas minn 0.75m mill-ħajt diviżorju u kif jidher fir-ritratt numru 9 m’hemmx ‘screenwall’ elevat kif suppost.
76. F’dan il-kuntest, din il-Qorti, qed tirreferi ukoll għan-nota tal-perit legali Ian Vella Galea u l-Perit Tekniku Robert Musumeci, liema nota ġiet ippreżentata fil-każ 435/07AF, u il-proċess ta’ liema proċeduri jinsab anness ukoll mal-atti odjerni. F’din in-nota, il-perit legali u l-perit tekniku qablu illi, f’każ li jsiru l-alterazzjonijiet kif indikat mis-soċjeta’ Gauci Property Company Limited wara li ġew ikkonsultati l-Periti tal-Qorti, uħud mill-aperturi fil-ħajt diviżorju se jġu mneħħija filwaqt illi t-twieqi li se jithallew iridu jkunu irtirati mill-anqas 75 cm mill-ħajt diviżorju li jifred l-arja proprjeta tar-rikorrenti mill-proprjeta tas-soċjeta’ intimata, u dan ai termini ta’ l-artikolu 443(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

77. In vista tas-suespost, din il-Qorti, tqis li kwalunkwe apertura li mhijiex konformi ma' dak stipulat fil-paragrafu preċedenti, ossija para 75 għandha tiġi irrangata b'mod li tkun konformi mal-miżuri stipulati fil-liġi, u kif ukoll li m'għandhiex toħloq introspezzjoni. Inltre`, jiġi meqjus ukoll li kwalunkwe sistema ta' drains kif ukoll katusi u pajpijiet tal-ilma imqabbdin ma' sistema tar-rikorrent għandhom jitneħhew sabiex tinħoloq sistema separata li ma taggravax il-fond tar-rikorrenti. Fil-fatt, dan huwa il-pern ta' l-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili.
78. Għalhekk, wara eżami akkurat tal-provi in atti, wara li rat il-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti datat 20 ta' Awissu 1991, eżebit a fol 62 tal-proċess, din il-Qorti ssib li l-argument tar-rikorrenti, li l-fond terran tagħhom ġie aggravat bi preġudizzju għall-proprijeta` tar-rikorrenti, bħala argument li jreggi u li huwa ġustifikat.
79. In vista ta' dawn ir-riżultanzi, huma applikabbli l-artikoli 443 (1) tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll, l-Artikolu 475, li jitkellem dwar il-fond servjenti u l-fond dominant.
80. Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq spjegati, din il-Qorti ser tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti pprezentati quddiemha;

Wara li rat is-sottomissjonijiet tal-abblu difensuri tar-rikorrenti u ta' l-intimati Micallef u Schiavone u tas-soċjeta' Gauci Properties Company Limited.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata Gauci Properties Company Limited.

Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Karl Micallef u Sabrina Schiavone.

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara li l-katusi li hemm għal ġol-bitha, ġejjin minn fondi superjuri tas-soċjetà intimata, u tal-intimati Micallef u Schiavone, għal fuq il-fond tar-rikorrenti, f' 'Lillymike', Triq San Ġwann, Fgura, qed jaggravaw is-servitu`.

Tiddikjara ukoll li it-twieqi li mhumiex magħluqa u qed iħallu introspezzjoni għal fuq isfond tar-rikorrenti huma illegali u abbużivi u invażjoni tal-pussess tar-rikorrenti.

Tilqa' t-tieni talba, u għalhekk:

Tordna lis-soċjetà intimata, biex fi żmien tliet xhur tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji, taht is-sorveljanza tal-Perit Charles Buhagiar, sabiex jitneħhew il-pajpijiet u katusi u dawn il-vjolazzjonijiet tal-pussess paċifiku.

Tilqa' t-tielet talba, u għalhekk :

Tawtorizza lir-rikorrenti li, fin-nuqqas li s-soċjetà intimata twettaq ix-xogħlijiet fit-terminu stabbilit f'din is-sentenza, jagħmlu l-istess xogħolijiet huma taħt is-sorveljanza tal-Perit Charles Buhagiar u dan a spejjeż tal-istess soċjetà konvenuta Gauci Properties Company Limited.

L-ispejjeż għall-procedura odjerna, inkluż dawk tal-intimati Karl Micallef u Sabrina Schiavone, għandhom ikunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Registratur