Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 1233/2021 DC

Francesco Sammut u
Mary Sammut

vs

Christopher Spiteri u
Philippa Spiteri Cann

Illum, 23 ta' Ottubru, 2023

Il-Qorti

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Francesco Sammut u Mary Sammut ippreżentat fil-15 ta' Diċembru, 2021 permezz ta' liema premettew is-segwenti:-

Illi Francesco Sammut, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 531644(M) u martu Mary Sammut, detentriċi tal-Karta tal-Identita' numru 703350(M) huma l-propjetarji tal-fond enumerat tnejn u tletin (32) bl-isem ta' 'Antyes' li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta;

Illi l-fond mertu ta' din l-azzjoni, ossia l-fond enumerat tnejn u tletin (32) bl-isem ta' 'Antyes' li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta ġie akkwistat mill-qua atturi konjuġi Sammut fid-data tat-tnejn (2) ta' Ġunju tas-sena 2000 permezz ta' Att Pubbliku redatt min-Nutar Pubbliku Dr. Tonio Spiteri, liema Att jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat Dok. S1;

Illi l-atturi Francesco Sammut u martu Mary Sammut xtraw indaqs u indiviżament bejniethom porzjoni indiviża mill-basement, dak iż-żmien, bla numru u bla isem li għandu l-entrata tiegħu mill-bieb ta' barra li huwa komuni għall-blokk, fi stat ta' ġebel u saqaf li jinsab fi Triq il-

Farinal, fil-Mosta sottopost għall-propjeta' ta' Carmela armla minn Anthony Muscat jew aventi causa minnha, liema basement jifforma parti blokk ta' tliet (3) maisonettes, kollha bla numru, konfinanti u l-blokk kollu mix-xlokk mal-imsemmijja triq, mill-grigal ma' beni ta' Marija Grech jew aventi causa minnha u mill-punent ma' beni ta' Joseph Vassallo mentri l-porzjoni diviża tal-basement in vendita' jikkonfina mix-xlokk mal-imsemmijja triq, mill-grigal ma' beni ta' Carmela Muscat u mil-Lbic ma' beni ta' Joseph Vassallo, kif soġġett għal Lira Maltija (LM 1) cens annwu u perpetwu, minn ħaġa oħra liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif jinsab aħjar deskritt fuq l-annessa pjanta Dokument 'X' li tinsab annessa mal-Att Pubbliku anness u mmarkat ma' dan ir-rikors bħala Dok. S1;

Illi kif jindika l-att pubbliku ta' akkwist tal-atturi surreferit li huwa anness u mmarkat ma' dan ir-rikors bħala Dok. S1, il-propjeta' li ġiet mixtrija u trasferita lill-konjuġi Sammut kienet ġiet mibnija mill-vendituri Joseph Falzon, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 958847(M) u Joseph Bonavia, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 197752(M) fuq art li xtraw mentri kienu għadhom ġuvintur mill-poter ta' Giuseppe Cassar in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri tal-erbgħa (4) ta' Awwissu tas-sena 1976;

Illi kif jirriżulta b'mod car daqs il-kristall mill-pjanta tal-basement immarkata bħala Dok. 'X' li tinsab annessa mal-att ta' akkwist tal-konjuġi Sammut anness u mmarkat ma' dan ir-rikors bħala Dok. S1, il-qua rikorrenti xtraw il-fond odjern mibni, b' "high level windows overlooking third parties" li huma murija u mmarkati fl-imsemmija pjanta bil-kulur kannella;

Illi fis-sena 1987, id-Dipartiment tax-Xogħlijiet ta' dak iż-żmien, ossia s-sezzjoni tal-permessi ta' bini kkoncediet il-permess ta' bini lil Joseph Falzon, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 958847(M), immarkat bħala Dok. JEV 7 li huwa formanti parti mir-rapport tal-abbli perit Joseph Ellul Vincenti li jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. S 2. Il-pjanta odjerna tal-iżvilupp li sar mis-sidien oriġinali surreferiti, Joseph Falzon u Joseph Bonavia ġiet approvata mid-Dipartiment tas-Sanita' fid-data tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju tas-sena 1987 u hija mmarkata bħala Dok. JEV 5 mar-rapport tal-abbli perit Joseph Ellul Vincenti li jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. S 2;

Illi fid-data tal-għaxra (10) ta' April tas-sena 2000, l-attur Francesco Sammut applika fi ħdan l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jibdel l-istruttura

specifikament rigwardanti n-naħa ta' quddiem u cioe' fejn hemm l-entratura tal-basement propjeta' tiegħu u ta' martu u dan sabiex huwa jkollu bieb u daħla għalih, kif juru l-pjanti ccertifikati mill-perit Joseph Fenech in konnessjoni mal-permess imsemmi, kif iccertifikati mill-istess perit Joseph Fenech li ġew kompletati in linea mal-permess maħruġ. Il-permess odjern approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, flimkien mal-pjanti ccertifikati mill-perit Joseph Fenech in konnessjoni mal-permess u kif ukoll ic-certifikazzjoni tal-ikkompletar tal-iżvilupp li ġie permess, kif imsemmi jinsabu mmarkati bħala Dok. JEV 3 mar-rapport tal-abbli perit Joseph Ellul Vincenti li jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. S 2;

Illi fid-data tat-tmienja (8) ta' April tas-sena 2019, l-attur Francesco Sammut ottjena l-permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar riferenzjat RG/04690/18 sabiex il-fond tiegħu u ta' martu, enumerat tnejn u tletin (32) bl-isem ta' 'Antyes' li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta jiġi regolarizzat f'unit residenzjali wara li kien approvat bħala 'domestic store' permezz tal-permess bin-numru ta' riferenza PA 6134/99. Dan il-permess ta' regolarizzar jinsab mmarkat bħala Dok. JEV 8 u huwa nkluż fir-rapport tal-abbli perit Joseph Ellul Vincenti li jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. S.2;

Illi flimkien ma' dan ir-rikors qiegħda tiġi annessa korrispondenza mal-Awtorita' tad-Djar rigward ir-reġistrazzjoni u l-approvazzjoni tal-kirja residenzjali privata tal-fond enumerat tnejn u tletin (32) bl-isem ta' 'Antyes' li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta, li tinsab immarkata Dok. S.3;

Illi fil-bidu ta' din is-sena l-ġirien tal-atturi u cioe' l-konvenuti Christopher Spiteri detentur tal-Karta tal-Identita' numru 560685(M) u Philippa Spiteri Cann, detentrici tal-Karta tal-Identita' numru 19787(M) li joqogħdu fil-fond numru tmienja u għoxrin (28) li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta qabdu u attrezzaw louvers eżattament maż-żewġ twieqi li jinsabu fil-basement tal-qua atturi, liema twieqi jmissu ma' ftit 'il fuq mill-wicc tal-bitħa tal-maisonette tal-konvenuti;

Illi permezz ta' ittra legali datata erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena 2021, l-atturi qua rikorrenti avżaw lill-qua konvenuti ġirien tagħhom illi huma ma kienux ser jaccettaw li jitħallew attrezzati l-louvers li għamlu l-konvenuti mat-twieqi tagħhom, liema twieqi ilhom mibnija għal numru twil ta' snin u liema twieqi l-konvenuti kienu ben konsapevoli bl-eżistenza u l-użu tagħhom għall-fond tal-atturi. F'din l-ittra l-atturi taw terminu ta' ġimagħtejn lill-konvenuti sabiex ineħħu l-louvers u l-

illegalita' magħmula minnhom vis-a-vis it-twieqi odjerni mertu ta' din il-kawża. Din l-ittra hija annessa u mmarkata bħala Dok. S.4;

Illi l-konvenuti ma nterponew l-ebda tip ta' risposta għall-ittra legali surreferita datata erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena 2021 li ntbagħtet lilhom mill-atturi konjuġi Sammut u għalhekk l-atturi kellhom isofru dannu u preġudizzju, stante l-abbuż u l-molestja gravi kkreata mill-konvenuti;

Illi permezz ta' ittra ġudizzjarja datata tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju tas-sena 2021, l-atturi rreġistraw att ġudizzjarju referenzjat 2955/2021, fil-konfront tal-konvenuti fuq il-vertenza odjerna, fejn fl-imsemmijja ittra, l-atturi nfurmaw lill-konvenuti li fid-data tat-tnax (12) ta' Lulju ta' din is-sena, sar access u spezzjoni ġewwa l-fond tal-mittenti, ossia 32 'Antyes' li jinsab fi Triq il-Farinal ġewwa l-Mosta, fejn il-perit Joseph Ellul Vincenti ħejja rapport peritali illi jinkludi numru ta' pjanti tal-fond tal-atturi u t-twieqi illi minn dejjem kienu formanti parti minn dan il-fond, liema twieqi l-konvenuti qegħdin illegalment u abbużivament ixekklu u jostakolaw l-użu tagħhom. Di fatti l-aġir tal-konvenuti ġie deskritt bħala wieħed inaccettabbli u li bl-ebda mod ma huwa ġustifikat, tant li qed joħloq dannu serju lill-mittenti, ossia l-qua atturi. Din l-ittra hija annessa u mmarkata bħala Dok. S.5;

In linea mal-premessa preċedenti, l-konjuġi Sammut għarrfu lill-konvenuti illi t-twieqi in kwistjoni huma ta' qies ta' erbgħa u tletin (34)-il pulzier tul u tlettax (13)-il pulzier għoli u b'hekk ma huwhiex il-każ illi tista' sseħħ intrużjoni għal ġol-propjeta' tagħhom. Il-konjuġi Sammut accennaw għall-fatt illi huma kienu ilhom jikkorrispondu legalment mal-qua konvenuti propju dwar it-twieqi tagħhom għal diversi xhur twal, fejn il-konvenuti dejjem għażlu illi ma jatteġġjawx rwieħhom bħala buon viċinati tal-mittenti qua atturi u di fatti, matul is-snin ħolqu danni u nkonvenjent lill-konjuġi Sammut;

In linea mal-premessa preċedenti, il-mittenti qua atturi nterpellaw lill-qua konvenuti sabiex entro ġimgħa min-notifika ta' l-ittra lilhom, huma jneħħu l-louvers illi attrezzaw illegalment u abbużivament mat-twieqi tagħhom u sabiex ma jostakolawx u ma xxekklux l-arja u d-dawl li jidħol mit-twieqi odjerni, madanakollu, il-qua konvenuti wieġbu l-ittra ġudizzjarja tal-atturi billi rrespinġew dan kollu reklamat fil-konfront tagħhom;

Illi wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

A) Tiddikjara u tikkonferma illi l-fond tal-atturi konjuġi Sammut, l-fond enumerat tnejn u tletin (32) bl-isem ta' 'Antyes' li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta jgawdi minn servitu' fuq il-propjeta' tal-konvenuti, ossia l-fond bin-numru tmienja u għoxrin (28) li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta;

B) Tiddikjara u tikkonferma illi l-propjeta' tal-konvenuti, ossia l-fond bin-numru tmienja u għoxrin (28) li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta jservi l-fond tal-atturi konjuġi Sammut, ossia l-fond enumerat tnejn u tletin (32) bl-isem ta' 'Antyes' li jinsab fi Triq il-Farinal fil-Mosta, stante li s-servitu' in kwistjoni ġiet stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, stante li ż-żewġ fondi mertu ta' din l-azzjoni, issa maqsuma, kienu tal-istess sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu jitnissel is-servitu' odjern u dan ai termini tal-Artikolu 468 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

C) Taqta' u tiddeċiedi illi l-konvenuti aġixxew illegalment u abbużivament meta attrezzaw louvers mat-twieqi tal-basement tal-konjuġi Sammut tant li ostakolaw id-dħul tal-arja u d-dawl mill-istess twieqi għal ġol-basement tal-atturi;

D) Taqta' u tiddeċiedi illi l-konvenuti aġixxew illegalment u abbużivament meta attrezzaw louvers mat-twieqi tal-basement tal-konjuġi Sammut u/jew b'diversi azzjonijiet u atti oħrajn magħmula minnhom jew min minnhom, tant li ħolqu molestja u nkonvenjent gravi lill-qua atturi u kissru l-prinċipji tal-buon viċinat spettanti minnhom;

E) Taqta' u tiddeċiedi u tordna illi l-konvenuti għandhom ineħħu l-louvers attrezzati minnhom mat-twieqi tal-basement tal-konjuġi Sammut a spejjeż tagħhom fi żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi u dan bil-ħatra ta' periti nominandi li għandhom jissorveljaw dan il-proċess;

F) Tordna illi fin-nuqqas li l-konvenuti jagħmlu ix-xogħlijiet ta' tneħħija tal-louvers, ikunu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet l-atturi a spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni tal-istess perit arkitett.

Bl-ispejjeż tal-ittra uffiċjali bir-referenza numru 2955/2021 flimkien mal-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura kontra l-konvenuti bl-imgħax legali kontrihom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Christopher Scerri u Philippa Spiteri Cann ippreżentata fis-26 ta' Jannar, 2022 permezz ta' liema eċċepixxew is-segwenti:-

1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikors ġuramentat odjern huwa null stante illi jonqos milli jissodisfa d-dispost tal-Artikolu 156 (1)(d) u 398 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi jeħtieġu qabel xejn jiddentifikaw bid-dikjarazzjoni appożita x'inhi n-natura tal-azzjoni minnhom promossa u/jew l-artikolu fil-liġi abbażi ta' liema qiegħdin iressqu din l-azzjoni, bil-għan illi l-esponenti jkunu f'qagħda aħjar illi jifformulaw it-tweġiba tagħhom għall-istess.

Ġjaladarba l-atturi jiddentifikaw l-azzjoni minnhom imressqa, jeħtieġu mbagħad jissodisfaw fis-sħiħ l-elementi kollha meħtieġa mill-liġi sabiex l-azzjoni hekk identifikata tkun tista' tirnexxi.

3. Fit-tielet lok, fil-mertu mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-dritt tal-proprjeta' jinkludi jeddijiet utendi et abutendi u għalhekk, ai termini tal-Artikolu 320 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta il-konvenuti għandhom dritt assolut igawdu u jużaw liberament il-proprjeta' tagħhom bil-privatezza u s-sigurta' kollha li tali jeddijiet iġibu magħhom.

4. Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, għall-każ odjern huma applikabbli l-Artikolu 475 u 476 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta; kunsiderati l-fatti kollha tal-kawża, l-atturi kellhom jinqdew bil-jeddijiet tagħhom mingħajr ebda tibdil li jtaqqal il-piż fuq il-fond tal-konvenuti, fil-limiti ta' dak li kien meħtieġ b'qies tad-destinazzjoni li l-fond tal-atturi kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita' s-servitu u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond proprjeta' tal-konvenuti.

5. Fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepiet illi l-atturi jinstabu fi stat ta' illegalita' in kwantu jirrigwarda l-immobbli proprjeta' tagħhom mertu tal-vertenza odjerna u kif inhu risaput dak li jkun huwa stess qed jikser il-liġi ma huwiex koneċss lilu li jitlob il-protezzjoni tal-Liġi fir-rigward tal-istess vertenza.

6. Fit-sitt lok, mill-bqija, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, partikolarment iżda mhux limitatament in vista tal-fatt li ma

teżisti l-ebda molestja gravi u/jew disturb, ostaklu jew inkonvenjent hekk kif reklamat mill-istess atturi.

Rat il-verbal ta'l-udjenza miżmuma fil-21 ta' Frar 2022 meta l-atturi iddikjaraw li l-azzjoni minnhom tentata hija waħda imsejsa fuq l-*actio confessoria* u l-konvenuti irtiraw l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet minnhom sollevati.

Rat id-digriet mogħti fit-13 ta' Jannar 2023 mill-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta[1].

Semghet il-provi tal-partijiet.

Rat il-verbal ta'l-udjenza miżmuma nhar id-19 ta' Ottubru 2023 meta l-konvenuti ammettew it-talbiet attriċi kollha bla kondizzjoni[2].

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża tirrigwarda servitu li l-atturi jgħidu li l-propjeta tagħhom dgawdi fuq il-propjeta tal-konvenuti. L-atturi jallegaw li b'azzjoni illegali u abbużiva tagħhom il-konvenuti ostakolaw id-dgawdija ta' dan is-servitu u permezz tal-proċeduri odjerni qed ifittxu rimedju biex kollox jiġi ripristinat f'l-istat li kien qabel dan l-aġir tal-konvenuti.

Illi permezz ta' nota preżentata waqt l-udjenza miżmuma fid-19 ta' Ottubru 2023 il-konvenuti ammettew it-talabiet attriċi mingħajr kundizzjoni.

Illi l-artikolu 693 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *kull ammissjoni ta' fatt, sew bil-miktub kemm bil-fomm, magħmula fil-qorti kemm barra mill-Qorti, tista' tittieħed bħala prova kontra l-parti li tagħmilha*.

Illi fis-sentenza mgħotija fis-6 ta' Ottbru 2010 mill-Qorti ta'l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża f'l-ismijiet ***Kimberley Joy Agius vs. Direttur tas-Sigurta' Soċjali*** ġie ribadiet l-prinċipju li *skont il-liġi tal-proċedura, l-ammissjoni hija regina probationum u biżżejjed biex il-każ jingħalaq*.

Illi b'applikazzjoni ta' dan il-prinċipju din il-Qorti kif diversament presjeduta, fis-sentenza mgħotija nhar il-15 ta' Diċembru 2022 fil-kawża f'l-ismijiet ***BNF Bank plc vs Robert Fleri Soler*** saħqet li:

[1] A fol 177.
[2] A fol 197

> *ladarba fil-każ odjern il-Qorti għandha nota ta' ammissjoni ppreżentata mill-konvenut ... permezz ta' liema nota l-konvenut iddikjara li kien qed jammetti t-talbiet tal-bank attur hekk kif dedotti fir-rikors maħluf, b'hekk la hemm qbil minn naħa tal-konvenut fir-rigward ta' dak mitlub u dedott mill-bank attur, il-Qorti m'għandhiex għalfejn tagħrbel dwar is-siwi tat-talbiet imressqa mill-bank attur. Di fatti, il-Qorti tagħmel riferenza għal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza mogħtija minnha fit-22 ta' Ottubru 2021 fil-kawża fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc vs. Justin Micallef Grimaud (Numru 688/2021) meta qalet hekk: "Dan hu hekk għaliex, confessus pro iudicato est, qui quodammodo sua sententiae damnatur – li maqlub għall-Malti tfisser – li dak li jammetti waqt il-proċess jikkundanna lilu nnifsu u għalhekk jiġi li jiddetta s-sentenza tiegħu stess."*

Illi konsegwentement, u in vista ta'l-ammissjoni inkondizzjonata tal-konvenuti, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa t-talbiet attriċi kif dedotti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddeċiedi billi **tilqa t-talbiet attriċi kollha kif dedotti** b'dan li **ai fini tal-ħames talba qed tipprefiġġi t-terminu perentorju ta' erbgħa (4) xhur u ai fini tal-hames u tas-sitt talbiet qed tinnomina lill-Perit Alexei Pace. L-ispejjeż** tal-proċeduri odjerni inkluż dawk ta'l-ittra uffiċjali numru 2955/2021ikunu **a karigu tal-konvenuti**.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR