



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 293/2001/1

**Herman MAGRO, Josette Magro u Nathalie mart Dr.
Raymond Galea**

vs

**Mark Anthony BORG, Joseph Borg, Bernard Borg, u
Carmen Borg**

Il-Qorti:

Rat l-Att ta' Ċitazzjoni mressaq fil-21 ta' Frar, 2001, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi Herman, Josette u Nathalie mart Dr. Raymond Galea huma proprjetarji in komuni tal-fondi 81 u 79 Spring Street, Buġibba;

Illi l-attriċi Josette Magro hija wkoll proprjetarja tal-fond numru 92 Islets Promenade, Buġibba;

Illi l-konvenuti huma lkoll proprjetarji tal-fond numru 80 Spring Street, Buġibba, u dan kif jidher mill-kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni datat 15 t'April, 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Cachia li qed jiġi hawn anness u mmarkat Dok. "A";

Illi l-istess proprjeta' tal-konvenuti tmiss mal-proprjeta' tal-atturi fis-sens li tinsab sovrastanti parti mill-fond numru 81 u fuq il-fond 79 kollu, Spring Street, Buġibba proprjeta' ta' Josette Magro tmiss in parti ma' din minn wara;

Illi mill-fond tal-konvenuti qiegħed jiskula ilma li qiegħed jagħmel ħsara kbira lis-soqfa u ħitan tal-fondi fuq deskritti proprjeta' tal-atturi;

Illi l-konvenuti inoltre bnew sulari oħra fuq il-proprjeta' tagħhom li jiġu fuq il-proprjeta' numru 79 Spring Street, Buġibba;

Illi f'din il-proprjeta' kostruwita ġdida l-konvenuti fetħu twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-fond numru 79 Spring Street, Buġibba, proprjeta' tal-atturi kif ukoll installaw air conditioners li jinsabu fl-arja ta' din il-bitħa u jitfgħu l-ilma residwu tagħhom ġio katusa li hija n-nifs tad-drenaġġ tal-fond tal-atturi;

Illi dawn ix-xogħolijiet saru abbusivament u mingħajr il-permess tas-sidien, l-atturi fuq imsemmija, u qegħdin jissoġġettaw il-proprjeta' tagħhom għall-servitu' inezistenti jew għall-servitu' iżjed oneruża minn dik ġia eżistenti;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex fiċ-ċirkostanzi premessi:

1. Tiddikjara lill-istess konvenuti responsabbli tad-danni kollha sofferti mill-atturi fil-fondi 79 u 81 Spring Street, Buġibba proprjeta' komuni tagħhom minħabba l-iskular ta' l-ilma fuq premiss;

2. Tillikwida l-istess danni okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati lill-atturi flimkien;

4. Tiddikjara li l-istess konvenuti responsabbli tad-danni kollha sofferti mill-attriċi Josette Magro fil-fond numru 92 Islets Promenade, Buġibba, proprjeta' tagħha minħabba l-iskular ta' l-ilma fuq imsemmi;

5. Tillikwida l-istess danni okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-konvenuta jħallsu lill-attriċi Josette Magro d-danni hekk likwidati;

7. Tikkundanna lill-konvenuti jneħħu u jsewwu l-ħsarat sabiex jieqaf l-iskular ta' l-ilma fuq imsemmi u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti;

8. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jgħalqu t-twieqi minnhom miftuħa u li jagħtu għal ġol-proprjeta' tal-atturi kif ukoll li jgħalqu l-air conditioners minnhom abusivament imwaħħla kif fuq ingħad u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti;

9. Tawtorizza lill-atturi in difett jagħmlu x-xogħol huma għas-spejjeż tal-konvenut taħt id-direzzjoni ta' perit nominand;

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-xieħda tal-atturi, flimkien mad-dokument meħmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fl-14 ta' Marzu, 2001, li biha l-imħarrkin aħwa Borġ eċċepew:

1. Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma ma kkawżaw ebda ħsara lill-atturi fil-fond 79 u 81 Spring Street, Buġibba u dan kif ġie ppruvat mill-Medical and Health Inspector ta' San Pawl il-Baħar,

Mrs Pace u cioe li l-iskular tal-ilma mhux g'ej mill-fondi in kwistjoni;

2. Illi inoltre t-twieqi in kwistjoni ilhom miftuħin għal dawn l-aħħar sitt snin bil-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll l-air conditioner in kwistjoni twaħħal fl-arja tagħhom bil-permess tal-okkupant tal-proprjeta' sottostanti Joseph Farrugia;

3. Illi inoltre jrid jingħad illi l-atturi huma sidien tal-proprjeta' sottostante u cioe' l-fond g'gestit minn Victor Chetcuti u qablu minn Scan Limited;

4. Illi missierhom Anthony Borg kien akkwista flat fuq dan il-fond illum g'gestit minn Victor Chetcuti proprjeta' tal-atturi liema appartement kellu twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-atturi;

5. Illi l-appartment li xtara missier l-atturi, xtrah bl-arja tiegħu mingħand is-soċjeta' Scan Limited u bid-dritt salv li jinħargu l-permessi li jibni sulari oħra;

6. Illi fuq il-proprjeta' tal-atturi li kienet tikkonsisti f'sular wieħed diga kien hemm mibni sular ieħor proprjeta' ta' terzi bi twieqi li jagħtu għal fuq il-btiħa in kwistjoni;

7. Salv eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xieħda tal-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2001¹, li bih, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ħalliet il-kawża għal data biex tinstama' ma' kawża oħra dwar l-istess mertu u mill-istess Qorti²;

Rat id-Degriet mogħti minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-11 ta' Mejju, 2001³, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Godwin Abela bħala perit tekniku, biex jagħmel it-

¹ Pag. 18 tal-proċess

² Ċitazz.Nru. 457/00JRM, maqtugħa minn din il-Qorti b'sentenza mogħtija illum ukoll

³ Pag. 21 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

tiftix meħtieġ u jressaq rapport dwar is-sejbiet tiegħu dwar il-każ;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fl-10 ta' Ġunju, 2002⁴, flimkien mal-verbali tas-seduti miżmumin quddiemu, tal-aċċess miżmum fuq il-post u dokumenti (pjanti, applikazzjonijiet u ritratti) li juru l-post kollha meħmużin mal-imsemmija relazzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degrieti tagħha tal-20 ta' Mejju, 2003, u tal-25 ta' Settembru, 2003, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni (a) dwar ħsarat f'għid tal-atturi li huma jgħidu li graw minħabba tnixxija tal-ilma minn bini tal-imħarrkin; (b) dwar servitu' maħluqa (ftuħ ta' twieqi) b'rizultat ta' bini għdid imtella' mill-istess imħarrkin; u (ċ) dwar twaħħil ta' *air-conditioning units* ma' ħajt ta' barra li jagħti għal fuq bitħa tal-post tal-atturi. Huma jgħidu li saret ħsara f'għid tagħhom li jinsab f'San Pawl il-Baħar minn ilma li qiegħed inixxi minn għid li għandhom l-imħarrkin. Minbarra dan, l-atturi jilmentaw ukoll minn ħolqien ta' servitu' fuq l-imsemmi għid tagħhom kawżata minn ftuħ ta' xi twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-għid tal-atturi, waqt binja għdida li saret fil-għid tal-imħarrkin. L-atturi jilmentaw ukoll li l-ilma li joqtor mill-kumpressuri tal-imsemmija *a.c. units* qiegħed jintefa' f'katusa tan-"nifs" tad-drenagg tal-għid tal-istess atturi;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi ċaħdu li l-ilma qiegħed inixxi mill-proprjeta' tagħhom u billi seħqu li t-twieqi kien ilhom miftuħin is-snin u li kien hemm proprjeta'

⁴ Paġġ. 31-8 tal-proċess

oħra ta' terzi li wkoll kellha twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-ġid tal-atturi;

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-atturi, bejniethom, huma sidien ta' żewġ postijiet fi Triq ir-Rebbiegħa, Buġibba, bin-numri disgħa u sebgħin (79) u wieħed u tmenin (81), filwaqt li l-imħarrkin huma sidien bejniethom tal-post bin-numru tmenin (80) fl-istess triq. Il-post tal-imħarrkin jiġi fuq dawk tal-atturi, u, min-naħa tal-ġenb lemini tiegħu, jmiss ma' l-parti ta' wara ta' post bin-numru tnejn u disgħin (92) f'Islets' Promenade, li huwa proprjeta' tal-attriċi Josette Magro, liema fond jiġi fuq il-post bin-numru wieħed u disgħin (91) li terzi persuni (kunjomhom Borġ ukoll) huma sidien tiegħu. Il-ġid tal-imħarrkin jikkonsisti fi blokk ta' appartamenti. Il-postijiet tal-imħarrkin jintużaw minnhom bħala post ta' villegġatura fis-sajf, għalkemm il-konvenuti Mark Anthony u Joseph aħwa Borġ iddikjaraw li l-postijiet mogħtjin lilhom kienu l-unika residenza ordinarja tagħhom⁵. Fuq in-naħa ta' wara tal-imsemmija appartamenti hemm twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-post numru 79⁶, filwaqt li d-drenaġġ tal-istess appartamenti jgħaddi minn ġo bitħa interna għal ġol-bitħa ta' wara tal-post bin-numru 92 appartenenti lill-attriċi Josette Magro;

Illi filwaqt li l-atturi kisbu l-ishma tagħhom mill-imsemmi ġid mingħand missierhom Nicholas Magro, l-imħarrkin kisbu l-ishma tagħhom mill-imsemmi ġid tagħhom b'att ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħhom fl-1996⁷. Missier l-imħarrkin kien kiseb il-post numru 80 bl-arja ħielsa tiegħu f'Marzu tal-1983, meta l-post kien mibni sal-ewwel sular. Matul iż-żmien ta' wara, saru xogħlijiet ta' bini fuq il-post bin-numru 80 (billi ttellgħu żewġ sulari oħrajn fuq li kien hemm) u tmexxiet ukoll medda ta' katusi tad-drenaġġ. Kien ukoll sar xogħol ta' tisqif ta' biċċa mill-bitħa ta' wara tal-post numru 91 mill-okkupanti ta' dak il-fond. Ix-xogħlijiet magħmulin fil-post numru 80 kienu approvati mill-awtoritajiet konċernati fl-1989⁸;

⁵ Dok "A", f'paġ. 9 tal-proċess

⁶ Ara Dokti. "HM3", "HM4" u "HM5", f'paġ. 44 tal-proċess

⁷ Dok "A", f'paġġ. 5 sa 10 tal-proċess

⁸ Dokti. "AB1" u "Z", f'paġġ. 55, u 58 sa 60 tal-proċess

Illi fl-1999, kien sar ilment mal-awtorita sanitarja mis-sid tal-post numru 91, Islets' Promenade dwar tnixxija tal-ilma mis-saqaf tal-post, kif ukoll sar ilment mill-attriċi Josette Magro dwar l-istess haġa dwar is-saqaf tal-post numru 81, Triq ir-Rebbiegħa (li huwa wżat bħala fond kummerċjali). Uffiċjal mid-Dipartiment kienet wettqet *test* biex tara mnejn kienet ġejja t-tnixxija⁹. Wara dan, l-attur ħatar perit arkitett biex jagħti fehemtu dwar mnejn setgħet kienet ġejja t-tnixxija tal-ilma fil-post tal-atturi¹⁰, u dan, min-naħa tiegħu, bagħat ittra lil missier l-imħarrkin biex jitolbu jqabbad perit biex jagħmel il-verifiki meħtieġa fi hwejġu. Fil-21 ta' Frar, 2001, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi din il-Qorti sejra tqis l-aspetti ta' dritt li jsawru din il-kawża taħt żewġt irjus. Fl-ewwel lok, il-Qorti sejra tqis l-aspett tad-danni, u fit-tieni lok sejra tqis il-kwestjoni marbuta mas-servitu'. B'dan il-mod, jiġu indirizzati wkoll l-eċċezzjonijiet imressqin mill-imħarrkin;

Illi dwar il-kwestjoni tal-ħsara mgarrba mill-bini tal-atturi, huwa essenzjali li jintwera li l-ħtija ta' kulma ġara hija tal-imħarrkin. Biex tirnexxi din il-parti tal-azzjoni attriċi huwa meħtieġ li jintwera li l-ħsara li minnha jilmentaw l-atturi twassal, għall-anqas sal-grad ta' probabilita', għal xi għemil jew nuqqas li għalih iridu jwieġbu l-imħarrkin, jew min minnhom. Dan jingħad fuq is-saħħa tal-prinċipji ta' dritt dwar id-delitt jew kważi delitt, kif maħsuba fil-Kodiċi Ċivili¹¹. Dawn ir-regoli jgħoddu kemm jekk min jaħti għall-ħsara kien persuna waħedha, u kif ukoll jekk il-ħtija jridu jwieġbu għaliha iżjed minn persuna waħda¹², għalkemm ma jkunx magħruf kemm kull wieħed minn dawn jaħti għall-ħsara li tkun seħħet¹³;

Illi tressqu provi li jgħidu illi t-tnixxija tal-ilma ġol-post numru 91 isseħħ biss matul ix-xhur tas-sajf¹⁴. Dan wassal lill-Perit Tekniku għall-fehma¹⁵ li t-tnixxija kienet toriġina mill-katusi li neżlin mill-post numru 80 u li għal dan ma

⁹ Dokti. "LP1" u "LP2", f'paġġ. 64-5 tal-proċess

¹⁰ Dok "HM2", f'paġ 84 tal-proċess

¹¹ Artt. 1031 u 1033 tal-Kap 16

¹² Art. 1049(2) tal-Kap 16

¹³ Art. 1050 tal-Kap 16

¹⁴ Xhieda ta' Mario Borġ 21.2.2002, f'paġ. 49 tal-proċess

¹⁵ Paġ. 36 tal-proċess

jaħtux l-imħarrkin¹⁶, imma s-sidien tal-post 91 infushom li għamlu t-tisqif ta' biċċa mill-bitħa ta' dak il-post u missew il-medda tal-katusa¹⁷. Il-Perit ma jsemmi xejn dwar x'inhu l-għajn tat-tnixxija tal-ilma fil-ġid tal-atturi. Mhux hekk biss, imma ma jidherx li ikkostata xi fenomenu ta' tnixxija fl-ambjenti tal-fondi 79 jew 81¹⁸. Il-Perit wera li ma jaqbilx lanqas mal-konklużjonijiet li waslet għalihom l-ispettur sanitarja Leonise Paċe¹⁹ li t-tnixxija hija r-riżultat ta' ilma tax-xita jew “*surface water*” (ta' min jinnota li fid-Dok “LP1”²⁰ tintuża l-frażi “*service water*”) għaliex kieku t-tnixxija tkun mifruxa mas-sena kollha, u mhux biss fix-xhur saġfin;

Illi minn dawn il-ftit provi l-Qorti ma tarax kif l-imħarrkin għandhom jitqiesu responsabbli għal xi ħsara li minnha jilmentaw l-atturi. Minn dak kollu li jirriżulta mill-provi miġbura, jekk seħħet xi ħsara, dan kien fil-fond numru 91 li m'huwix tal-atturi. Mhux hekk biss, imma l-ħsara seħħet minħabba ċ-ċaqliq tal-medda tal-katusi fil-bitħa tal-post 91 li sar mis-sidien ta' dak il-post. Il-fatt li l-awtur tal-imħarrkin qabbad is-sistema tad-drenaġġ tal-appartamenti miżjuda mas-sistema li kien hemm qabel ma titfax, b'daqshekk biss, ħtija fuq l-imħarrkin bħala s-sidien ta' dawk l-appartamenti. Għall-kuntrarju, jidher li meta tressqu l-ilmenti dwar tnixxija tal-ilma, dan kien madwar għaxar snin wara li kienu nbnew l-appartamenti. Minbarra dan, meta tressqu l-ilmenti, l-imħarrkin kienu taw sehem sħiħ u għamlu aċċertamenti wkoll fi ħwejjigħom biex jaraw jekk it-tnixxija kinitx toriġina mingħandhom;

Illi fi ftit kliem, minn dak li irriżulta, ma hemm l-ebda mod kif il-ħsara mġarrba fis-saqaf tal-fond numru 91 (li m'huwix proprjeta' tal-atturi) tista' tintefa' fuq spallejn l-imħarrkin. Il-Qorti taqbel mal-fehma tal-Perit Tekniku li għal dak li seħħ irid iwieġeb ħaddieħor. Tonqos għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, ir-rabta meħtieġa ta' kawżalita' bejn il-ħsara mġarrba u l-għamil tal-imħarrkin, li huwa element kruċjali biex isejjes il-ħtija delittwali li fuqha

¹⁶ Paġ. 38 tal-proċess

¹⁷ Xheda ta' Mario Borġ, *ibid.*

¹⁸ Ara verbal tal-aċċess 10.12.2001, f'paġ. 45 tal-proċess

¹⁹ Ara x-xheda tagħha 28.5.2002, f'paġġ. 61-2 tal-proċess

²⁰ Paġ. 64 tal-proċess

tistrieħ l-azzjoni attriċi għar-rigward tad-danni. Għalhekk, billi lanqas jirriżulta li seħħet ħsara fil-postijiet 79 u 81, Triq ir-Rebbiegħa, mhux il-każ li l-imħarrkin iwiegħbu għall-ewwel tliet talbiet attriċi;

Illi dwar jekk minħabba dak li ikkostata l-Perit fl-ambjenti tal-post 91, Islets' Promenade, irriżultax ukoll li saret ħsara fil-post ta' fuqu, jiġifieri t-92, li huwa ġid tal-attriċi Josette Magro, ma nġiebu l-ebda provi. Jiġifieri, apparti l-kwestjoni dwar jekk l-għajn tat-tnixxija tal-ilma għandhomx iwiegħbu għaliha terzi persuni, l-attriċi ma wrietx xi ħsara seħħet fil-ġid tagħha minħabba dik it-tnixxija. Għal dawn ir-raġunijiet ukoll il-Qorti ma ssibx mistħoqqa t-tieni tliet talbiet (jiġifieri talbiet erbgħa, ħamsa u sitta);

Illi **dwar il-kwestjoni tas-servitu'**, din tirrigwarda żewġ ilmenti speċifiċi: fl-ewwel lok, il-ftuħ ta' twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-ġid tal-atturi; u, fit-tieni lok, it-twaħħil ta' tagħmir tal-arja kundizzjonata mal-ħitan li jiġu fuq l-imsemmi ġid u r-rimi tal-ilma kondensat li joħroġ minnu għal ġo "*vent pipe*";

Illi l-imħarrkin jinsistu li l-bini tal-appartamenti li ttellgħu fuq l-arja tal-appartemrnt miksub minn missierhom fl-1983 huwa kopert bil-permessi kollha meħtieġa. Jisħqu wkoll li kien inkiseb il-permess ta' l-inkwilin tal-post fi Triq ir-Rebbiegħa wżat bħala ħanut meta kien sejjer jitwaħħal it-tagħmir tal-arja kundizzjonata mal-ħajt tal-istess appartamenti li jagħti fuq il-bitħa. Il-kunsens tal-atturi ma nkisibx qabel ma twaħħal l-imsemmi tagħmir²¹. Ma nġibitx prova ta' l-kundizzjonijiet li taħthom l-awtur tal-imħarrkin kiseb il-beni llum f'idejhom meta sar il-kuntratt ma' Scan Limited fl-1983. Jirriżulta, madankollu, li meta missier l-atturi biegh l-appartament numru wieħed (1) lil Emanuel Schembri²², dak l-appartament kellu diġa' tieqa tagħti għal fuq il-bitħa tal-post li llum iġib in-numru 79, Triq ir-Rebbiegħa, u li huwa ġid tal-atturi;

Illi, fil-qafas ta' dawn il-fatti, l-Qorti temmen li għandhom jiġu imsemmija l-prinċipji ta' dritt li ġejjin. Fil-qasam ta'

²¹ Xhieda ta' Anthony Borġ. 9.4.2002, f'pag. 53 tal-proċess

²² Dok "HM1", f'pagġ. 80-3 u 87-8 tal-proċess

dritt dwar servitu', tali servitu' huwa meqjus bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjeta' u għandhom jitqiesu għalhekk b'mod restrittiv, u għalhekk fejn hemm dubju dwar il-limiti ta' tali servitu', dan għandu jingħata tifsira kemm jista' jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid serventi;

Illi fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi fuq btieħi ta' ħaddieħor, il-liġi timxi fuq il-presunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawzi, tqanqlet il-kwestjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-presunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali presunzjoni trid tiġi ippruvata kif imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa interna għandu l-proprjeta' tal-arja ta' dik il-bitħa²³, u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu'²⁴;

Illi waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, l-abbli difensur tal-imħarrkin tenna li l-ftuħ tat-twieqi fis-sulari l-ġodda li nbnew kien għamil li sar skond il-liġi u wkoll minħabba li kienet diġa' teżisti servitu' skond id-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. L-imħarrkin jgħidu li ladarba missierhom kien xtara l-appartament numru wieħed bl-arja tiegħu, allura dan kien ifisser li kellhom kull jedd li jtelligħu kemm sulari tippermetti l-liġi u li kull sular igawdi jeddijiet bħal dak li fuqu nbnew;

Illi għar-rigward ta' servitu' maħluqa "bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi"²⁵, il-liġi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka favurih tali servitu') li s-sid qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnissel is-servitu. Kemm hu hekk, ġie stabilit li s-servitu' bid-destinazzjoni ta' missier il-familja ma toħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt, għaliex is-servitujiet predjali, kif l-isem innifsu juri, huma assoġġettazzjoni tal-proprjeta' u għalhekk, bħala ħaġa "in odiosis", għalkemm utli għall-fond dominanti,

²³ Ara P.A. PS 16.6.2003 fil-kawza fl-ismijiet *George Mifsud et vs Raymond Vella et*

²⁴ Ara P.A. TM 9.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet *Emanuel Vella vs John Galea et* u l-għadd ta' sentenzi msemmijin fiha

²⁵ Art. 468 tal-Kap 16

m'għandhomx jtnisslu ħlief minn fatti univoċi u ċerti²⁶. Biex dan iseħħ iridu jintwerew erba' (4) elementi li huma: (a) li l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi żmien, tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisset is-servitu', (ċ) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu għaddew għand sidien differenti, ma jingħad xejn dwar is-servitu'. Minbarra dan, huwa stabiliet ukoll li din is-servitu' tirrigwarda biss dawk is-servitujiet li huma kontinwi²⁷ u dawk li jidhru²⁸. Twieqi jaqgħu sewwasew taħt dawn l-għamla ta' servitu';

Illi għalhekk, iż-żmien utli li wieħed irid iqis biex jara jekk tali għamla ta' servitu' teżistix tabilhaqq huwa l-waqt meta l-postijiet ma baqgħux iżjed tal-istess sid, u mhux iż-żmien meta kienu għadhom tal-istess sid. Dan iġib miegħu l-effett li jekk kemm-il darba xi waħda mill-proprietarjiet kienet diġa' għaddiet għand ħaddieħor u ma tkunx baqgħet għand l-istess sid, is-servitu' ma tista' qatt titqies maħluqa bid-"destinazzjoni" jew bir-rieda tal-istess sid, imma trid titqies li tkun inħolqot bi qbil ta'kunsensi tas-sidien kollha konċernati, u għalhekk il-ħolqien tas-servitu' għandu jsir u jiġi biss ippruvat b'att pubbliku²⁹;

Illi minbarra dan, huwa prinċipju ewlieni fil-liġi dwar servitu' li kull min għandu jedd għal servitu' għandu jinqeda biha b'mod tali li ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas f'dak dominanti l-ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi³⁰. Fil-każ preżenti, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li, ukoll kieku jista' jingħad li kienet teżisti favur il-ġid tal-imħarrkin is-servitu' maħluqa bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi fuq il-ġid tal-atturi, bix-xogħlijiet li saru u bil-ftuħ ta' aktar twieqi għal fuq il-bitħa tal-post tal-atturi, is-servitu' ġiet tassew imtaqqla bil-bosta a skapitu tal-ġid tal-atturi. F'dan il-każ ukoll irriżulta li l-permessi għall-bini ta' sulari fuq l-appartament numru wieħed intalbu bosta snin wara li missier l-imħarrkin kien xtara dak l-appartament u hija

²⁶ App. Ċiv. 24.3.1975 fil-kawża fl-ismijiet *Francis Apap vs Michael Galea* (mhix pubblikata)

²⁷ Art. 455(2) tal-Kap 16

²⁸ Art. 455(4) tal-Kap 16

²⁹ App. Ċiv. 7.10.1997 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Borġ vs Victor Refalo* (mhix pubblikata)

³⁰ Art. 475 tal-Kap 16

ħaġa ċerta li la l-atturi u lanqas missierhom ma kienu b'xi mod involuti fil-ħruġ u l-applikazzjoni tal-permessi. Inġhad saħansitra³¹ li mqar kieku s-sid ta' żewġ postijiet kien diġa' applika hu għall-permessi qabel ma l-fondi għaddew għand sidien differenti, lanqas dan il-fatt ma kien jgħodd biex jingħad li ġiet stabilita s-servitu' bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi";

Illi biex wieħed iqis kif imiss l-estent³² ta' servitu' partikolari, m'huwiex mogħti lit-titolari tas-servitu' li jippretendi tiġbid jew estensjoni tal-istess servitu' skond il-ħtiġijiet taż-żmien, għaliex servitu' għandha tiġi mfissra b'riferenza għaž-żmien meta tkun inħolqot u mhux b'riferenza għal żviluppi li jkunu saru wara dak iż-żmien mis-sid tal-post dominanti³³;

Illi ftit li xejn jiswa li jingħad li l-bini sar bil-permessi meħtieġa jew li l-ftuħ tat-twieqi huwa obligatorju bil-liġijiet sanitarji, għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-liġi tipprovdi speċifikament dwar il-mod li bih ġid ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitu' favur ġid ta' ħaddieħor. F'każ bħal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jagħmel żvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-ġid tas-serventi jew il-ġid ta' terzi³⁴;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ma tistax issib favur l-imħarrkin li l-ġid tal-atturi kien mgħobbi b'servitu' b'dan il-mod. Lanqas ma jidhrilha li l-imħarrkin inexxielhom jippruvaw kif imiss li kien hemm jedd li jinfetħu t-twieqi fl-appartamenti l-godda li nbnew bla ma b'daqshekk ikun qiegħed isir tnaqqir fil-jeddijiet proprjetarji tal-atturi;

Illi huwa minnu li l-Perit Tekniku, f'dan ir-rigward, wasal għall-fehma li t-twieqi ma jiksrux il-jeddijiet tal-atturi fuq ħwejjigħom, imma, kif sewwa argumentat l-abbli difensur tal-atturi waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, din il-fehma ma hijiex asserzjoni ta' fatt, imma tifsira mhix korretta ta' punt

³¹ App. Ċiv. *Apap vs Galea* (*supra*)

³² Art 476 tal-Kap 16

³³ P.A. PS 31.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi*

³⁴ P.A. TM 30.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Maria C. Zammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard*

ta' dritt. Kemm hu hekk, jidher evidenti li l-Perit Tekniku rabat il-fehma tiegħu dwar dan ma' żewġ fatturi: (a) l-ewwel, l-eżistenza tal-permessi tal-bini, u (b) t-tieni mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi bil-liġi³⁵ u b'ħarsien tal-massima *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit maħtur minnha kontra l-konvinciment tagħha nfisha. Fehmiet bħal dawk m'għandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet għall-ħatra ta' periti addizzjonali, tiġi mwarrba kif ġieb u laħaq, sakemm ma jkunx jidher soddisfaċentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irragonevoli³⁶;

Illi, madankollu, meta l-fehma tkun ir-rizultat ta' tfsir mhux sewwa ta' aspett ta' dritt, u meta l-konklużjoni mil-ħuqa mill-espert tekniku tkun marbuta sfiq ma' dak it-tfsir, mhux biss huwa dritt tal-Qorti li ma toqgħodx fuq dik il-fehma, imma huwa dmir tagħha li ma tħallix li ssir ingustizzja li taċċetta bħala fatt dak li huwa msejjes ħażin fid-dritt. Kontra dak li wasal għalih il-Perit Tekniku, huwa stabilit b'awtorita' li l-ħajt li għalih jirreferi l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili huwa dak il-ħajt li jkun jagħti direttament fuq it-triq u mhux ħajt li jifred ġid minn ġid ieħor;

Illi, wara li qieset l-aspetti fattwali kollha u dawk ta' dritt li jsawru l-każ preżenti, il-Qorti tasal għall-fehma li t-talba attriċi dwar l-ilment tat-twieqi huwa mistħoqq u sejjer jintlaqa';

Illi l-istess ħaġa tingħad dwar it-tqegħid tat-tagħmir tal-arja kundizzjonata. B'rabta mal-prinċipji fuq imsemmija dwar l-estent tal-arja ta' bitħa ta' sid wieħed, il-Qorti tikkonferma l-fehma tal-perit Tekniku wkoll dwar l-ilment li x-xogħlijiet li saru kemm bit-twaħħil tal-imsemmi tagħmir tal-arja kondizzjonata mal-ħajt estern li jagħti fuq il-bitħa tal-proprijeta' tal-atturi u kif ukoll bit-tqabbid ta' kanen li jitfgħu l-ilma kondensat tal-istess *a/c units* għal *gol-vent pipe*

³⁵ Art 681 tal-Kap 12

³⁶ App. Kumm. 23.6.1967 fil-kawża fl-ismijiet *Bugeja et vs Muscat et* (Kollez. Vol: LLi.389)

esklussiv tal-istess atturi, jikkostitwixxi ksr tal-jeddijiet tal-atturi;

Illi l-imħarrkin seħqu ħafna (u bir-raġun ukoll) li l-arja fuq il-ġid miksub minn missierhom hija tagħhom. Kien hemmhekk li messhom poġġew it-tagħmir tal-arja kondizzjonata u xejn ma jiswa li l-kerrej tal-ħanut li huwa ġid tal-atturi ma kienx oġġezzjona għat-tqegħid tagħhom mal-ħajt fejn huma;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċċhad l-ewwel seba' talbiet tal-atturi bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt u dan billi ma ntwerietx rabta bejn il-ħsarat li minnhom jilmentaw l-atturi u l-imħarrkin;

Tilqa' t-tmien talba attriċi billi (a) fl-ewwel lok tordna lill-imħarrkin li jagħlqu t-twieqi li fl-appartamenti numri tnejn (2), tlieta (3) u l-kamra tal-bejt fil-ħames sular, tal-fond numru tmenin (80), Triq ir-Rebbiegħa, Buġibba, u liema twieqi jagħtu għal fuq il-bitħa tal-post numru disgħa u sebghin (79) fl-istess triq, proprjeta' tal-atturi, u dan fi żmien xahrejn millum; (b) fit-tieni lok, tordna lill-imħarrkin jew min minnhom sabiex ineħħu, fl-istess żmien imsemmi, *ż-żewġ air-conditioning units* li twaħħlu mal-ħajt tal-imsemmija appartamenti u wkoll ma'dak bin-numru wieħed (1) b'mod lima jibqgħux jidhru jew jagħtu iżjed għal fuq l-imsemmija bitħa;

Tordna li x-xogħlijiet hawn fuq imsemmija għandhom isiru taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit Arkitett Godwin P. Abela, u a spejjeż tal-imħarrkin;

Tilqa' d-disa' talba attriċi u tawtorizza lill-atturi biex, jekk iż-żmien hawn fuq mogħti jgħaddi inutilment, l-istess atturi jagħmlu x-xogħlijiet ordnati bi spejjeż tal-imħarrkin;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin kwantu jirrigwardaw il-kwestjoni tad-danni u ħsarat allegati mill-atturi, imma tiċċhadhom għal dak li jirrigwarda l-ilmenti dwar servitu'; u

Kopja Informali ta' Sentenza

Tordna li l-ispejjeż jiġu sopportati mill-partijiet skond it-talbiet mirbuña u dawk miċċhuda, b'dan illi l-imħarrkin għandhom ibatu wkoll solidament l-ispejjeż involuti mal-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet ordnati f'din is-sentenza.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----