MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 619/2006

Rosaria sive Lucy Mifsud detentrici tal-karta ta' l-identita'
207042(M) 'Cynthia' No. 3, Triq Anici, Qormi

vs

Philip u Liliana Maria konjugi Cassar detenturi rispettivament
tal-karti tal-identita' 437956(M) u 36658(M) u b'digriet tal-20 ta' Dicembru 2007 gew kjamati in kawza Morgan Azzopardi
u Charmaine Zammit u b'digriet tas-16 ta'Ottubru 2009
giet kjamata fil-kawza Pauline Scerri.

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti tas-19 ta' Novembru, li taqra is-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti atturi huma propjetarji tal-garaxx 'Rosaria' bin-numru tnax (12) Triq il-Helsien Hal-Qormi liema garaxx ghandu fuq wara bitha liema access tieghu huwa esklussivament mill-garaxx propjeta' tar-rikorrenti atturi, u dan kif jirrizulta mill-kunratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius tal-21 ta'Mejju 1981 li gieghed jigi anness bhala dok LM1;

2. Illi l-propjeta' in kwistjoni tar-rikorrenti atturi, tifforma parti minn blokk ta' propjietajiet varji u l-konvenuti intimati huma propjietarji tal-garaxx asjacenti mal-fond imsemmi propjeta' tar-rikorrenti atturi, liema garaxx tal-intimati konvenuti ghandha l-isem 'Philip' go Triq il-Helsien Hal-Qormi;

3. Illi madwar ghoxrin sena ilu u certament mhux aktar minn tletin sena ilu, l-initmati konvneuti b'mod abbusiv u illegali u minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti atturi, fethu tieqa/twieqi li taghti ghall-bitha propjeta' tar-rikorrenti atturi u dan kif ser jirrizulta mis-smiegh tal-kawza;

4. Illi l-konvenuti intimati u/jew persuni nkarigati minnhom u/jew l-'aventi causa' tal-istess intimati konvenuti b'mod abbusiv u illegali installaw fis-sena 1994, katusa li tnizzlet ghal gol-bitha tar-rikorrenti atturi u dan minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni taghhom u dan b'mod abbusiv u illegali;

5. Peress illi wkoll fis-sena 1994, l-intimati invadew l-arja tal-bitha ta' l-istess rikorrenti atturi peress li tellghu cint li hargu ghal fuq l-arja tal-bitha propjeta' ta' l-istess atturi;

6. Peress illi dawn ix-xoghlijiet huma abbusivi u illegali oltre li servew biex ikkrejaw servitujiet godda u aggravaw servitujiet gja ezistenti bi pregudizzju ghall-istess rikorrenti atturi;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti initmati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m'ghandhiex-

1. Tiddikjara li d-diversi xoghlijiet maghmula fil-fond tal-konvenuti jammontaw ghal krejazzjoni u/jew aggravar ta' servitujiet ta'pregudizzju tal-fond ta' l-atturi, oltre li huma abbusivi, illegali u mhux skond ir-regolamenti tal-bini okkorendo permezz ta' periti nominandi;

2. Konsegwentament tikkundanna lill-konvneuti intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhu u/jew jirrimedjaw dawk ix-xoghlijiet kollha li jigu lilhom indikati mill-istess Qorti, li jirrizultaw abbusivi u illegali u okkorendo dana taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti;

3. U fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi rikorrenti sabiex jesegwixxu huma stess ix-xoghlijiet ordnati mill-Qorti a spejjez tal-konvnueti intimati u dana taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti fil-kaz li l-konvenut intimati, jibqa' inadempjenti fit-terminu moghti lilu minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Taghti kull provvediment iehor u taghti kull ordni li jidrilha xierqa u opportun fic-cirkustanzi, u dan jekk hemm bzonn li jigu appuntati periti nominati mill-istess Qorti, sabiex jivverifikaw l-esent tax-xoghlijiet;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra nterpellatorja markat dokument LM 2 u ddatat is-26 ta' April 2006, kontra l-konvnueti intimati li minn issa stess huma ngunti in subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti attrici."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimat skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-intimati Philip u Liliana Maria Cassar tal-25 t'Awwissu 2006 li taqra hekk:

1. "Illi t-talbiet huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante illi 1-esponenti ma ghaRat n-nomina tal

perit legalimlux ebda xogholijiet fl-fond tal-konvenuti li ikkrejaw xi servitu u dan stante illi l-esponenti kien xtara il-fond tieghu qabel ma r-rikorrenti xtraw il-fond taghhom u l-istess partijiet kienu xtraw il-fondi taghhom minn ghand l-istess venditur;

2. Illi di piu l-esponenti kien xtara il-post kif inhu u kellu t-twieqi gja miftuhien u ghalhekk ma ikkreja ebda servitu u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi di piu l-esponenti kellhom l-obbligu skond il-kuntrat tal-akkwist tieghu datata erbgha u ghoxrin ta' April tassena elf disa mija disgha u sebghin (1979) li jhalli lix-xerrej li huwa l-istess wiehed taz-zewg partijiet li jikkomunika d-drainage u l-ilma tax-xita mal-fond in kwistjoni liema dranagg kien sar fis-sena 1979 u kien awtorizzat mis-sid precedenti li jaghmel hekk;

4. Illi 1-esponenti qatt ma invada l-arja tal-bitha tar-rikorrenti aktar u aktar minhabba l-fatt illi l-esponenti ghandu propjeta tieghu l-ground floor u ghalhekk ma setax itella xi cint;"

Rat ir-risposta tal-kjamati in kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit tat-13 ta' Mejju 2008 li taqra hekk:

1. "Illi huma is-sidien tal-fond numru 16 u maghruf bl-isem 'Martline', Triq il-Helsien Hal-Qormi liema fond jinsab sovrapost ghal garaxx proprjeta ta' l-attrici;

2. Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati kemm bhala fatt u kemm bhala dritt ghaliex ix-xoghlijiet illi ghamlu l-istess esponenti bl-ebda mod ma kkrejaw jew aggravaw servitujiet tal-fond ta' l-atturi u dan kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jichdu illi huma qatt nstallaw katusi godda fil-bitha proprjeta' ta' l-attreic. Fi kwalunkwe kaz, il-fond proprjeta' ta' l-esponenti igawdi mid-dritt ta' komunikazzjoni tal-katusi tad-drenagg u tal-ilma tax-xita ma' dawk tal-garaxx sottopost proprjeta' tal-attrici, u kif ukoll id-dritt ta'

moghdija tal-katusi mis-shaft li hemm fil-bini sottopost, u dan skond il-kuntratt ta' kompravendita tat-2 ta' Settembru 2003 li jinsab fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella (Dok MA1);

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati kemm bhala fatt u kemm bhala dritt ghaliex ix-xoghlijiet kollha li ghamlu l-esponenti fil-fond taghhom huma koperti bil-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti (Dok MA2)

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi."

Rat ir-risposta tal-kjamat in kawza Pauline Scerri tal-14 ta' Frar 2011 li taqra hekk:

"Illi t-talbiet huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante illi l-esponenti mxiet mal-ligi u mal-kuntratt tal-akkwist taghha kif ser jigi hawn spjegat.

Illi fid-dsatax ta Gunju elf disa mija disgha u sebghin(1979), l-esponenti flimkien mar-ragel taghha Martin Scerri, xtraw il-mezzanin fi Triq il-Helsien, Hal-Qormi fejn il-bejjiegha iggarantixxaw a favur taghhom l-pacifiku pussess ta 1-istess mezzanin in vendita b'ipoteka generali tal-beni taghhom skond il-kuntratt anness u mmarkat bhala DOK A

Illi allavolja l-post inxtara mis-sinjura Pauline Scerri u l-ex ragel taghha Martin Scerri, dan tal-ahhar ma giex msejjah ukoll fil-kawza.

Illi bil-kuntratt relattiv hi u l-ex ragel taghha kellhom ***id-dritt li jnnizzlu il-katusi mix-shaft li hemm fil-bini sottoposti****, li fil-fatt ghamlu b'katusi mqabbda mas-sistema tad-drenagg kif mitlub mill-ligi sanitarji, li jehtiegu li ghandhom ikollhom spurgatur li iferra gewwa gully imqieghed fil-berah u minfud ma' drenagg regolari; skond Kap 10 Artiklu 97(h)(i); ghalhekk ix-xogholijiet la setghu qatt kienu abbuzivi, illegali jew kontra xi regolamenti tal-bini kif qieghed jigi allegat fir-rikors promotur.*
Illi bla pregudizzju ghall-premess, anke kieku l-istess Scerri sahansitra ma kellhomx id-dritt li jaghmlu dan

*mnizzel espressament fil-kuntratt relattiv, il-ligi Maltija specifikament tipprovdi ghal dan f'Artiklu 104(2) tal-Kodici tal-Puluzija li tghid **"sid jew iddetentur tal-parti t'isfel tad-dar ghandu jhalli jsiru, f 'dik in-naha tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naha ta' fuq ghal mad-drenagg pubbliku".***

Illi kif spjegat fis-suespost, kien jkun fattwalment impossibbli li 1-katusi ma jsirux kif saru f'shaft li sar apposta ghall-istess skond ir-regoli u l-prattika ta' kull bini.

Illi il-mezzanin f'dak iz-zmien tax-xiri kellu diga' tieqa li taghti ghal fuq ix-shaft tal-garage Rosaria li qieghed sottopost ghaliex huwa legalment rekwizit u ovvju li kull kamra irid jkolla tieqa.

*Illi fi zmien ta' xiri kien hemm ukoll il-hajt divizorju bejn it-terazzin u x-shaft msemmi kif inhu illum, li peress li hu divizorju qatt ma seta johrog ghal fuq l-arja illi fi zmien li kienet sid tal-post, jigifieri ghal **24 sena**, qatt ma giet interpellata jew avvicinata minn xi hadd li kellu xi pretensjonijiet jew ilmenti fuq l-istess post jew is-servitudnijiet tieghu.*

Illi bil-kuntratt ta' separazzjoni il-mezzanin sar jappartjeni lilha wehedha b' kuntratt datat it-tmienja u ghoxrin ta' Settembru elfejn u wiehed.

Illi sussegwentament fit-tnejn ta' Settembru tas-sena elfejn u tlieta, il-mezzanin inbiegh lill Morgan Azzopardi b'kuntratt anness u mmakat bhaha DOK B, fejn gie ddikjarat ilhi il-mezzanin kien qed igawdi d-dritt ta' komunikazzjoni tal-katusi tad-drenagg u tal-ilma tax-xita ma' dawk tal-garage sottopost u kif ukoll id-dritt ta' moghdija tal-katusi mix-shaft li hemm fil-bini sottopost.

Illi fit-tnax ta' Marzu ta' din is-sena, l-istess Pauline Scerri flimkien ma' l-ex ragel taghha Martin Scerri, l-Avukat Dr. John Seycell Navarro u xi nies ohra li jifmhu fil-bini, marru fil-maisonette fil-presenza ta' Morgan Azzopardi.
Illi meta marru fil-post raw li 1-aperturi li kien hemm fil-post meta inxtara fl'1979 kienu hemm u baqghu hemm,fl-

istess ghamla u daqs ta' dak iz-zmien, pero zdiedet tieqa ohra fil-hajt tal-bitha tal-gemb li issa issaqfet u zdiedet mal-kamra tal-banju.

Illi il-hajt divizorju tat-terrazzin u tax-shaft msemmi qabel baqa l-istess fir-rigward ta' hxuna u gholi ta' gebla li huwa neccessarju biex persuna ma taqax ghal gewwa ix-shaft imsemmi .

Illi l-unika differenza f'dan il-hajt kien saff madum ta' fuqu li x-xoffa tieghu kienet qieghda tisporgi bi ftit millimetri il-barxa fuq ix-shaft in kwistjoni, pero dan 1-istess madum sar wara illi Pauline Scerri bieghat l-istess post."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digiriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-20 ta' Dicembru 2007 li bih gew kjamati in kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit;

Rat id-digiriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tas-16 t'Ottubru 2009 li bih giet kjamata in kawza Pauline Scerri;

Rat id-digriet tad-9 ta' Jannar 2007 illi bih gie nominat l-Perit Legali Dr. Marco Ciliberti ;

Rat ir-relazzjoni minnu prezentata fis-7 ta' Frar 2012 u mahlufa fis-27 ta' Gunju 2012;

Rat id-digriet ta din il-Qorti kif diversement preseduta tas-27 ta' Jannar 2011;

Rat in-nota t'osservazzjonjiet ta' Rosaria sive Lucy Mifsud tat-28 ta' Jannar 2013;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-kjamati in kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit tal-20 ta'Marzu 2013;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Philip Cassar tat 12 t'April 2013;

Rat id-dokument ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri gew esebiti diversi dokumenti mill-partijiet, liema dokumenti huma is-segwenti:

Dok. LM (a fol. 4) Kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius ta1-21 ta Mejju 1981 li permezz tieghu l-attrici akkwistat il-garaxx bl-isem ta' Rosaria fi Triq il-Helsien, Qormi;

Dok. LM2 (a fol.6) Ittra Interpellatorja tas-26 ta' April 2006

Dok. LM3 (a fol.22) Existing Ground Floor Plan tal-garaxx propjeta' ta l-attrici

Dok. LM4 sa LM6 (a fol. 23 et seq.) Ritratti

Dok. LM7 (a fol. 23 et seq.) Kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius li permezz tieghu Philip Cassar akkwista l-garaxx bl-isem Philip fi Triq il-Vitorja, Qormi

Dok. MA1 (a fol. 62 et seq.) Kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Nicholas Vella li permezz tieghu Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit akkwistaw mill-poter ta' Pauline Scerri l-maisonette bin-numru 16 u bl-isem Martline.

Dok. MA2 (a fol. 77 et seq.) Permess ghall-izvilupp "To open window in shaft and extend washroom"

Dok. RB1 (a fol. 88 et seq.) Ittra tal-Perit Ruben Borg mibghuta lill-Awtorita Maltija ghall-Amhjent u l-Ippjanar ghan-nom ta' l-attrici, flimikien ma ghadd ta' ritratti

Dok. IV2(a fol. 94 et seq.) Application for Full Development Permission sottomessa minn Philip Cassar

Dok. IV4 (a fol. 96 et seq.) Permess ghall-izvilupp favur Philip Cassar

Dok. IV1 (a fol. 98 et seq.) Proposed Change of Use Plan fir-rigward tal *garage* ta' Philip Cassar

Dok. IV3 (a fol. 99 et seq.) Site Plan

Dok. GA1 (a fol. 137) Rapport tal-Perit Arkitett Godwin P. Abela

Dok. FEA1 sa FEA6 (Esebiti fis-seduta tat-18 ta'Jannar 2009) Sensiela ta' ritratti

Dok. PS1 Kuntratt in Atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tad-19 ta Gunju 1979 li perrnezz tieghu Pauline Sceri akkwistat il-maisonette

L-attrici Rosaria Mifsud xehdet bil-mezz ta' l-affidavit (a fol.19) li spjegat illi l-garaxx taghha jinstab fil-livell tat-triq, minn liema garaxx hemm access permezz ta bieb ghal bitha retroposta ghall-istess garaxx. Din il-bitha u 1-bieb huma murija fuq il-pjanta esebita bhala Dok. LM3 (a fol. 22). Hija tghid illi meta hi flimkien ma' zewgha akkwsitaw dan il-garaxx la kien hemm twieqi, cnut u/jew vireg li jaghtu ghal go din il-bitha ghajr it-tieqa li tidher f'Dok. LM4 a fol. 23. L-attrici tghid illi anke din saret abbusivament ftit xhur qabel akkwistat l-garaxx. Illi mmarkata wkoll fuq Dok. LM3, u zewg katusi LM5. Ghalhekk hija tghid illi t-twieqi fl-ewwel u t-tieni livell l-fuq mit-triq li jaghtu fuq il-bitha propjeta taghha saru wara li gie akkwistat il-garaxx minghajr il-kunsens taghha u ta' zewgha. Izzid tghid illi t tieni tieqa saret fis-sena 1985 filwaqt li t-tielet tieqa saret ftit qabel infethet din il-kawza.

Fir-rigward tal-katusi tghid li ricentement il-konvenuti (Philip u Liliana Cassar) u/jew persuni nkarigati minnhom ghamlu estensjonijiet godda ta' katusi u komunikazzjoniiet ta' katusi li huma godda ghal gol-katusi originali.

Hija zzid tghid illi l-konvenuti ghamlu vireg minn naha ghall-ohra tal-bitha minghajr l-awtorizazzjoni u kunsens

taghha, filwaqt li tilmenta wkoll illi sakemm il-garaxx kien mikri lill-konvenut Philip Cassar, tnizzlet katusa ohra fuq in-naha tal-lemin kif wiehed johrog mill-bieb ghal gol-bitha u ttella cint li qieghed jinvadi l-arja taghha.

Perit Ruben Borg prodott mill-attrici, esebixxa rapport u pjanta (Dok. RB1 fol. 88) u xhed illi f'estensjoni ricenti fuq bejt ta' terzi, nfethet tieqa fuq is-shaft ta' l-attrici, filwaqt li jzid jghid illi kien hemm gia tlett twieqi ta' terzi li jaghtu fuq dan is-shaft. Il-perit ma kienx f'qaghda li jghid jekk it-twieqi kienux godda jew qodma hlief ghat-tieqa ta' fuq il-bejt. Dwar il-vireg li dwarhom tilmeta l-attrici jinghad illi dawn kienu travetti li setghu intuzaw sabiex isiru xi xoghlijiet. Xehed ukoll illi huwa kien ghamel verifiki l-MEPA minn fejn r-rizultalu illi dawn it-twieqi ma kienux indikati u cioe illi l-pjanti ma jaqblux mal-kostruzzjoni attwali. (- vide fol 100 sa 102)

Philip Cassar, fl-affidavit tieghu (a fol. 123) xhed li kien akkwista garaxx gia kostruwit minghand is-Sur Tumas li kien qallu li dawn il-garaxxijiet kellhom ikunu kollha hwienet peress illi kollha kien fihom W.C. u tieqa ghal gox-shaft. Il-garaxx minnu akkwistat, kellu t-tieqa ghal gox-shaft meta akkwistah. Inoltre ddikjara li huwa la fetah twieqi, la bena cnut u lanqas nizzel katusi. Huwa xhed illi l-attrici, akkwistat il-garaxx taghha snin wara li huwa xtara tieghu u li kienet taf ben tajjeb bl-esistenza ta' din it-tieqa.

In-kontroezami (fol. 132) Philip Cassar xhed li l-garaxx kien akkwistah gebel u saqaf u tenna li t-tieqa li tidher a fol. 23 minn gol-garaxx ghal gox-shaft propjeta' ta l-attrici kienet hemm meta hu akkwista l-garaxx. Jghid ukol illi fis-sulari ta fuq kien hemm twieqi li jaghtu ghal go dak ix-xaft, gja mis-sena 1979. Huwa sostna wkoll illi ma nizzel ebda katusi.

Huwa jzid jikkonferma (a fol 157) illi t-terazzin indikat fuq ir-ritratti Dok. FEA1 (bhala "Morgan Azzopardi's yard") kien gja jezisti fi zmien tal-akkwist tal-garaxx tieghu u rega' ikkonferrna illi 1-katusi li jidhru ma sarux minnu.

Ivor Robinich, xhed quddiem il-Qorti a fol 127, in rappresentanza tal-Awtorita' Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar, li xehed illi l-file relattiv ghal din il-binja ma jistghax jinstab.

Perit Godwin Abela a fol 135a u 136 li xehed li huwa gie inkarigat mill-attrici jispezzjona 1-garaxx taghha u hejja r-rapport Dok.GA1 li jinsab esebit a fol. 137 fejn jinghad illi it-tlett twieqi jiksru d-dispost tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16. Huwa ikkonstata illil-wisa' tal-bitha hija ta' 1.6 metri b' 4 metri. Ikkonferma illi il-kostruzzjonikienet tas-snin sebghin (70) u li kien hemm katusi li uhud minnhom kienu pjuttost godda.

In kontro-ezami huwa xehed illi kkostata illi t-twieqi fit-tieni sular huma aktar ricenti ghaliex huma twieqi ta' l-aluminium li jidhru li twahhlu ricentement,izda ma jeskludix li 1-apertura kienet gja hemm u tbiddlu biss it-twieqi. Il-Perit Abela ikkonkluda illi t-twieqi kienu illegali anki ghar-ragunijiet ta' sanita'. Kompla jghid illi huwa ma setghax jiddetermina kemm –il darba l-aperturi kienux ricenti –il ghaliex il-hitan ta' madwarhom kienu imkahhla u mbajjda.

Morgan Azzopardi (Ibid) li xehed illi 1-fond tieghu jestendi fuq zewg sulari u b'referenza ghar-rapport esebit mill-Perit Godwin Abela xehed illi t-tieqa mmarkata B1 kienet hemm meta hu akkwista il-proprjeta' izda din inbidlet ghal wahda ta' l-aluminium filwaqt li t-tieqa B2 nfethet minnu u dan minghajr ma ottjena kunsens.

Huwa xehed ulterjorment fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2009 illi 1-installazzjoni tal-katusi hija dik li kienet tezisti meta huwa akkwista il-proprjeta', bid-differenza illi l-katusi li jidhru fuq Dok. FEA6 kienu nzebghu fl-gholi tas-sular tieghu filwaqt li dawk li jidhru mmarkat bl-ittra 'A' fuq Dok. FEA5 inbidlu minn katusi tal-asbestos ghal plastic. Izid jghid illi 1-katusa mmarkata b1-ittra 'A' fuq Dok.FEA3 kienet hemm meta huwa akkwista l-fond.

Charmaine Zammit xhedet, li bhala propjetarja flimkien ma' Morgan Azzopardi tal-maisonette sovrappost l-

propjeta’ ta’ l-attrici iddikjarat illi l-opramorta li tidher f’Dok FEA2 kienet hemm meta huma akkwsitaw l-proprjeta’.

Carmelo Agius xhed, (a fol. 144) permezz t’affidavit, illi huwa kien is-sensar li wassal ghall-bejgh tal-proprjeta’(garaxx) lil konvenuti Cassar u li jiftakar li 1-apertura ghal gox-shaft kienet gia ezistenti.

Pauline Scerri (a fol. 215) xehdet li hija kienet akkwistat dan il-fond fi stat ta gebel u saqaf, u li dan kellu bitha li kienet taghti fuq bitha ohra ta’ garaxx fil-livell tat-triq. Hija tghid li t-tieqa fl-ewwel sular li thares fuq is-shaft tal-attrici kienet hemm meta hija akkwistat, izda mhux ukoll dik fit-tieni sular. Hija zzid tghid li skond il-kuntratt kellha dritt li tghaddi katusi minn go dan is-shaft kif fil-fatt ghamlet. Il-kjamata fil-kawza pprezentat ukoll affidavit (a fol. 237). Hija konfermat illi wara data t’akkwist minn Morgan Azzopardi *“zdiedet tieqa ohra fil-hajt tal-gemb li issa issaqfet u zdiedet mal-kamra tal-banju”.*

Illi a fol 273 il-Perit Legali Dr. Ciliberti gie eskuss mill-partijiet. Dr. Ciliberti xhed li il-Perit Ruben Borg, kien ghamel referenza ghal permess tal-MEPA dwar il-bini tal-blokk in kwistjoni u cioe 1656/77.

Il-Qorti rat u ezaminat ir-rapport tal-perit legali Ciliberti u akkoljat uhud minn dawk ir-rezultanzi kif hawn taht spjegat.

Ikkonsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma kif isegwi:

Illi permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius tal-21 ta’ Mejju 1981, l-attrici Rosaria Mifsud akkwsitat mill-poter tas-socjeta’ Easysell Properties Limited il-garage bla numru jismu “Rosaria” fi triq gdida bla isem li tisbokka fuq Mdina Road, Hal Qormi (a fol. 4-5), L-ebda drittijiet, servutijiet jew kundizzjonijiet ohra ma jissemmew f’dana l-att.

Il-konvenut Philip Cassar, permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tal-24 ta April 1979, akkwsita minghand Easysell Limited, il-garaxx bl-isem “Philip’ fi Triq il-Vitorja, Qormi. Ta’ relevanza ghal kawza odjerna hija s-segwenti klawzola:

“Il-bejjiegh nomine u 1-aventi kawza minnu ikollhom d-dritt li jikkomunikaw d-drainage u l-ilma tax-xita ma dik tal-garage in vendita u f’dan il-kas il-bejjiegh nomine ikun obbligat li ihallas lix-xerrej nofs l-ispejjez li jkun ghamel”

Illi l-kjamati fil-kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit akkwistaw il-fond taghhom permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Nicholas Vella tat-2 ta’ Settembru 2003 (Dok. MA1, fol 62) minghad Pauline Scerri, liema garaxx giet traferit kif suggett ghas-segwenti kundizzjoni:

“Il-maisonette in vendita tgwadi d-dritt ta’ komunikazzjoni tal-katusi tad-drenagg u tal-ilma tax-xita ma’ dawk tal-garaxx sottopost u kif ukoll id-dritt tal-moghdija tal-katusi mis-shaft li hemm fil-bini sottopost” (fol. 66)

Illi jirrizulta wkoll illi fis-sena 2006 nhareg *Development Notification Order* mill-Awtorita’ Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tinbena l-istruttura indikata bhala *Proposed Washroom* fuq il-pjanta a fol. 79. jirrizulta comunque li 1-bini ta’ din 1- estensjoni ma saritx kif murija fuq 1-istess pjanta izda kienet akbar tant illi it-tieqa fit-tieni sular ossia fil-livell tal-bejt taghti direttament ghal gol-bitha propjeta ta’ l-attrici (Ara fol.88 dwar l-ilment imressaq mill-Perit Borg lil Mepa).

Illi Pauline Scerri akkwistat il-maisonette his-sahha ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tad-19 ta’ Gunju 1979 liema maisonette gie traferit sogget ghas-segwenti kundizzjoni:

“(3) Illi x-xerrejja jkollhom id-dritt li jikkomunikaw id-drainage u l-ima tax-xita ma dak tal-garage sottopost

(4) ix-xerreja ikollhom id-dritt li inizzel il-katusi mis-shalt li hemm fil-bini sottoposti”

L-attrici ssemmi tlett twieqi li hija tghid li infethu abbuzivament u illegalment. Kull wahda minn dawn ser tigi trattata separatament:

(i) it-tieqa fil-livell tat-triq

Din it-tieqa hija dik li taghti mill-garaxx tal-konvenuti Philip u Liliana konjugi Cassar ghal gox-shaft propjeta' ta l-attrici.

Kemm Philip Cassar kif ukoll Carmelo Agius, li kien is-sensar bejn dan Cassar u Easysell Properties Limited, xehedu illi din 1-apertura kienet gia tezisti meta l-konvenuti Cassar akkwistaw il-garaxx fis-sena 1979.

Dan huma konfermat mill-attrici nnifisha minkejja l-aliegazzjonijiet li taghmel f'dan ir-rigward. Fil-fatt fl-affidavit taghha 1-attrici ssostni illi *"ghalkemm tali tieqa kienet hemmhekk qabel ma akkwistajt il-propjeta' tieghi fis-sena 1981, jiena sirt naf li dik it-tieqa, kienet saret b'mod abbuziv u illegali xi xhur qabel ma jiena akkwistajt il-garaxx tieghi minn Anthony Brincau"* (fol. 20) Ghandu jigi precizat li dan Anthony Brincau kien deher fuq il-kuntratt relattiv ghan-nom u in rappresentanza ta' Easysell Properties Limited.

Jibqa' xorta wahda l-inkonsistenza fix-xhieda in kwantu l-konvenuti Cassar attwalment akkwistaw **sentejn qabel l-akkwist mill-attrici u zewgha u mhux xhur.** Inoltre, l-attrici naqqset milli tressaq lil Anthony Brincau, li kif jidher mill-kuntratt a fol. 4 kien deher ghan-nom ta' Easysell Properties Limited. Hemm ukoll ix-xhieda tal-Perit Ruben Borg li xehed illi l-pjanti originali li huwa kien ezamina l-MEPA (u li ma jistghux jinstabu, kif xehed Ivor Robinich in rappresentanza tal-MEPA), juru illi dawn it-twieqi ma kienux jidhru fuq il-pjanti mal-permess u ghalhekk kien hemm diskrepanza bejn il-bini kif kostruwit u kif propost fuq il-pjanti – vide fol 101.

Minkejja dan, jidher mix-xhieda illi it-tieqa fil-livell tat-triq kienet gja ezistenti meta l attrici akkwsitat il-garaxx.

(ii) It-tieqa fl-ewwel sular

F'dan ir-rigward Pauline Scerri u Philip Cassar jsostnu illi din it-tieqa kienet saret minn Easysell Properties Limiterd fl-izvilupp tal-blokk. Pauline Scerri ghalhekk tghid illi din it-tieqa kienet gja ezistenti meta hija akkwistat il-fond fis-sena 1979 u li hija ma ghamlet l-ebda tibdil strutturali fil-fond.

Philip Cassar, li qatt ma kien propjetarju tal-fond sovvrapost ghal propjeta' tieghu, ma kienx ko involt mal-apretura fl-ewwel sular.

Morgan Azzopardi jikkonferma illi meta huwa akkwista l-fond, din l-apertura kellha tieqa ta' 1-injam li huwa bidel ghal wahda ta' l-aluminium.

Ghalhekk jirrizulta bhala fatt illi kuntrarjament ghal dak li qeghda tallega l-attrici din l-apertura kienet gia ezistenti meta hija akkwistat il-garaxx taghha fin-1981.

(iii) It-tieqa fit-tieni sular

Morgan Azzopardi jammeti huwa stess illi din it-tieqa infethet wara li hu flimkien ma' Charmaine Zammit akkwistaw dan il-fond, u li din l-apertura saret minghajr il kunsens ta' l-attrici..

Vireg

Illi l-attrici tilmenta wkoll dwar vireg minn naha ghall-ohra tal-hitha li tqeghdu minn terzi. Illi skond il-Perit Ruben Borg, prodott mill-attrici nnifisha, dan huma travetti li setghu ntuzaw waqt ix-xoghlijiet li saru.

Mir-ritratti esebiti ma jidhirx illi f'xi parti mill-arja ta' din il-bitha gew installati xi vireg tal-hadid kif tallega l-attrici. L-ahjar ipotesi mill-assjem tal-provi huwa li dawk li l-attrici tirreferi ghalihom bhala vireg huma travetti li intuzaw

provisorjament waqt l-esekuzzjoni ta xi xoghlijiet u **gew rimossi wara t-tlestija tax-xoghol**.

Illi ghalhekk minkejja Dok. LM6 a fol.25 li juri it-travetti. Il-lanjanzi ta’ l-attrici f’dan ir-rigward ma jistghux jigu milqugha skond il-ligi stante li kienu mqieghda temponarjament, minhabba x-xoghlijiet.

Cint

L-attrici tallega illi ricentement il-konvenuti tellghu cint li hargu ghal fuq l-arja tal bitha propjeta’ taghha. Rigward 1-konvenuti Cassar ghandu jinghad illi sikkome dawn qatt ma kienu propjetarji tal-fond sovrappost ghal fond tal-attrici. Responsabilita’ ghal din il-lanjanza certament ma tisghax titqieghed f’hogor il-konvenuti Cassar.

Fit-tieni lok jirrizulta mix-xhieda ta Pauline Scerri, mhux kontradetta, illi din il-bitha tifforma parti mill-maisonette li fiz-zmien kienet propjeta’ taghha u li l-access ghaliha kien minn bieb li jidher t’Dok. FEA1. Ghal darba ohra huma ferm improbabbli li din kienet bitha accessibbli minn dan il-maisonette minghajr opramorta biex jilqa mill-periklu li n-nuqqas ta’ opramorta tikkawza.

Inoltre, ma jirrizultax illi dan ic-cint jisprogi l-linja tal-bini b’mod illi kif tallega l-attrici dan il-hajt b’xi mod johrog u ghalhekk jinvadi l-arja propjeta’ ta l-attrici. Dan jidher car minn Dok. FEA3, u cioe li hajt mill-livell tal-bitha jibqa’ tiela’ dritt sal-gholi kollu ta l-opramorta. Jista’ madanakollu jirrizulta illi l-konvenuti Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit Jew il-propjetarja precedenti Pauline Scerri wahhlet fuq dan il-hajt materjal dekorattiv li jista’ jkun li qieghed jisporgi xi pulzieri fl-arja ta’ l-attrici, liema dettal qieghed jigi indikati fuq Dok. FAE3 bl-ittra ‘Z’. Fil-fatt Pauline Scerri xehdet li jirrizulta li fuq dan ic-cint, wara li hija trasferit il-propjeta’, twahhal saff madum li jista’ jkun qed jisporgi bi ftit millimetri.

Katusi

L-attrici, fir-rikors guramentat taghha premettiet illi 1-konvenuti jew l-aventi causa taghhom installaw fis-sena 1994 katusa li tnizzlet ghal gol bitha tar-rikorrenti minghajr il-kunsens taghha.

Fl-affidavit taghha imbaghad tghid illi xi ftit xhur qabel intavolat din il-kawza fis-sena 2006, il-konvenut u/jew persuni nkarigati minnhom ghamlu estensjonijiet ta’ katusi li kienu godda ghal gol katusi originali u tghid ukoll illi ricentement saret installazzjoni ta’ katusa ohra ghal gol bitha taghha, u cioe dik il-katusa fuq il-lemin meta wiehed ihares mill-bieb ghal gol-bitha tal-garaxx.

Fl-ewwel lok jinghad illi 1-konvenuti konjugi Cassar zgur li ma nstallaw 1-ebda wahda minn dawn il-katusi stante illi l-propjeta’ sovrastanti l-propjeta’ ta’ l-attrici kienet tappartjeni sas-sena 1979 lil Easysell Properties Limited, bejn is-sena 1979 u 2003 lil Pauline Scerri u wara s-sena 2003 lil Morgan Azzopardi U Charmaine Zammit. Philip Cassar kien kerrej tal-garaxx biss ghal perjodu ta’ madwar 7 jew 8 snin u kien gie zgumbrat minnu fis-sena 1995.

Illi dwar dak li l-attrici ssejjahhlu estensjoni ta’ katusi, Pauline Scerri xehdet fis-sens l-installazzjoni tal-katusi li tidher f’Dok. FEA5 u FEA6 kienet baqghet l-istess bhal dik li installat hi. Da parti tieghu Morgan Azzopardi jispjega illi fl-gholi tal-propjeta’ tieghu dawn il-katusi gew mizbughin filwaqt li parti mmarkata bl-ittra A f’Dok. FEA5 inbidlet minn katusi tal-asbtestos ghal dawk tal-plastic, izda ma nbidbitx l-installazzjoni f’sens li aggravat isservitu’.

Il-Qorti tqis, illi t-tezi ta’ Pauline Scerri u Morgan Azzordi treggi fic-cirkustanzi stante illi dawn il-kmamar dejjem kienu kmamar tal-banju u ghalhekk bilfors li kienet tezisti xi forma ta’ installazzjoni ta’ katusi, inkluz fil-livell tat-tieni sular u huwa ghalhekk improbabbli l-prolungament li qedgha tallega li saret l-attrici fi stadju ricenti, minkejja l-fatt li minhabba t-tibdil fil-materjal jista jkun il-kaz li dawn il-katusi jistghu jaghtu impressjoni li huma installazjoni ricenti.

Illi din il-Qorti rat dak illi gie sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici, a fol.322, u taghraf illi r-ritratt Dok. LM6 a fol 25 huwa car u sfukat wisq biex jindika kemm –il darba kienx hemm il-prolungament tal-katusi, kif tallega l-attrici.

Dwar il-katusa mmarkata bl-ittra 'A' fuq Dok. FAE3 Pauline Scerri tghid li din il-katusa minn dejjem kienet hemm, filwaqt li l-attrici tghid li din giet installata ricentement Dawn l-allegazzjonijiet iridu jigu ezaminati fid-dawl ta' dak li l-attrici tallega dwar ic cint, ossia opramorta, li tifred il-bitha tal-fond propjeta' tal-kjamati fil-kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit li 1-bitha ta' l-attrici. Mill-kostatazzjonijiet maghmula aktar il-quddiem dwar dan ghandu jirrizulta illi din il-bitha bilfors kellha medda biex minnha wiehed jiddisponi mill-ilma fil-bitha. Issa l-attrici naqqset milli ggib prova illi din il-katusa kienet f'xi post iehor jew xi prova pozittiva li din verament giet installata ricentement, jew se mai li ricentement saru li xoghlijiet bhal tidbdil ta' madum tal-bitha li jinvolvi ukoll bdil tal-qlib minn naha ghall-ohra tal-bitha li kienet tinnecessita t-tibdil tal-posizzjoni tal-katusa sabiex minn irid jiggudika jkun konvint, fuq bilanc ta' probabilitajiet, illi dak li qeghda tallega l-attrici ghandu mis-sewwa. Ghal kuntrarju, il-fehma ta' 1-esponenti, hija 1-prassi skond is-sengha u 1-arti li l-qlib ta' bitha bhah din isir f'direzzjoni li hinn minn aperturi bhal ma huma 1-bieb li jaghti access ghal din 1-istess bitha, kif ukoll illi l- ilma minn bitha ma jithallatx u ma jintremiex fil-katusi tad-drenagg.

L-eccezzjonijiet tal-Konvenuti Cassar

Illi ghar-rigward tal-ewwel zewg eccezzjonijiet, 1-konvenuti Cassar qeghdin jecepixxu illi t-talbiet attrici huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt inkwantu huma ma ghamlu l-ebda xoghlijiet fil-fond taghhom li kkrejaw servitu u dan stante illi huma xtraw il-fond taghhom qabel ma rikorrenti akkwistat il-fond taghha u li 1-partijiet akkwistaw minghand l-stess venditur.

Illi fil-fatt jirrizulta illi kemm l-attrici kif ukoll il-konvenuti akkwistaw minghand is- socjeta' Easysell Properties

Limited, li qabel il-bejgh ma kienetx ristretta milli tiftah aperturi fuq propjeta' taghha stess. Mill-provi prodotti jirrizulta illi t-tieqa fil-livell tal-garaxx li minnha tilmenta l-attrici kienet gia ezistenti meta akkwistaw 1-konvenuti Cassar u ghaldaqstant ovvjament kienet gja ezistenti sentejn wara meta akkwistaw l-garage taghhom l-attrici u zewgha.

Illi stante illi fil-fehma ta 1-esponenti jirrizulta illi din it-tieqa kienet gia ezistenti meta l-garaxx gie trasferit minn Easysell Properties Limited lill-konvenuti Cassar u qabel ma l-attrici akkwistat il-fond taghha, din it-tieqa ma' tistghax titqies bhala servitu li nholoq abbuzivament u illegalment mill-konvenuti Cassar, u ghalhekk ghandha tintlaqa' din 1- eccezzjoni tal-konvenuti Cassar in kwantu huma ma ghamlu 1-ebda xoghlijiet kif tallega l-attrici.

Inoltre, 1-konventi Cassar ma jirrispondux fir-rigward tac-cint, katusi u aperturi ohra li jservu propjetajiet ta' terzi.

Illi din 1-ewwel zewg eccezzjonihiet ghandhom ghalhekk jigu milqugha.

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni, 1-konvenuti Cassar ecceppew illi huma kellhom l-obbligu li jhallu lix-xerrejja jikkomunika d-drenagg u l-ilma tax-xita mal-fond in kwistjoni, liema drenagg sar fis-sena 1979.

Illi kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti, il-konvenuti Cassar kellhom obbligu li jippermetu lill-bejjiegh (ossia Easysell Properties Limited) u l-aventi kawza (inkluz ghalhekk r-rikorrenti nnifisha, Pauline Scerri, Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit) jikkomunikaw d-drainage u l-ilma tax-xita ma dak tal-garage in vendita u f'dan il-kas il bejjiegh nomine ikun obbligat li jhallas lix-xerrej nofs l-ispejjez li jkun ghamel. Madanakollu, l-installazzjonijet vertikali li jservu 1-uzu esklussiv tal-propjeta' sovrastanti ma sarux mili-konvenuti Cassar li kellhom biss 1-obbligu li jippermettu u s-sidien tal-propjeta' sovrastanti jikkomunikaw d-drenagg u l-ilma mas-sistema tal-garaxx.

Illi ghalhekk, il-Qorti tqis ghandha tilqa' din l-eccezzjoni.

Illi ghar-rigward tar-raba' eccezzjoni, u cioe' l-invazjoni o meno tal-arja tal-bitha tar-rikorrenti, l-konvenuti Cassar ecceppew illi huma qatt ma setghu jinvadu l-arja tal-bitha stante illi l-propjeta' taghhom tinstab fil-pjan terran.

A skans ta' ripetizzjoni il-Qorti taghraf, illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti eccetto t-tieqa fil-pjan terran, ma jirrigwardawx lil-konvenuti Cassar, u ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha ghal din ir-raguni tigi milqugha.

L-eccezzjonijiet tal-Kjamati fil-Kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit

Ghar-rigward tal-ewwel paragrafu tan-nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamati Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit fis-sens li kienu, sidien tal-fond 16 bl-isem Martline fi Triq 1- Helsien, Qormi sovrapost ghal garaxx propjeta' ta' 1-attrici, il-Qorti tqis illi din hija dikjarazzjoni ta fatt u mhux eccezzjoni.

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni hija fis-sens illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondanti fil-fatt u fid-dritt ghaliex ix-xoghlijiet li ghamlu il-kjamati bl-ebda mod ma kkrejaw jew aggravaw servitujiet a pregudizzju tal-fond ta' 1-atturi.

Jirrizulta mill-provi illi din 1-eccezzjoni mhijiex ghal kollox veritiera in kwantu gie ammess mill-kjamat fil-kawza Morgan Azzopardi nniffsu, **illi t-tieqa fit-tieni solar immarkata bhala *"newly opened bathroom window"* f'Dok. FEAS infethet ricentement minghajr il-kunsens ta l-attrici fil-kwalita' taghha ta propjetarja tal-bitha u 1-arja tal garaxx.**

L-allegazzjonijiet imressqa mill-attrici fir-rigward, t-tieqa tal-ewwel sular u l-katusi, pero, ma jirrizultawx ippruvati fuq bilanc ta' probabilita', ghar-ragunjiet moghtija aktar 'l fuq.

Ghar-rigward tac-cint jirrizulta illi, wara l-bejgh tal-fond minn Pauline Scerri il kjamati Morgan Azzopardi u

Charmaine Zammit qeghdu xi madum li jesporgi fl-arja tal-bitha. Dan ghalkhemm huwa invazjoni minima tal-arja tal-bitha hija nvazjoni niente di meno.

Il-Qorti hi tal-fehma illi l-eccezzjoni ghandha tigi milqugha limitatament ghar-rigward it-tieqa fl-ewwel solar u 1-katusi izda mhux ukoll in kwantu din tirreferi ghal-madum imqieghed fuq ic-cint, u ghat-tieqa fit-tieni sular li ex admissis infethet biss ricentement mill-kjamti.

Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni l-kjamati fil-kawza cahdu illi huma qatt installaw katusi godda fil-bitha propjeta’ ta’ l-attrici, u dan oltre illi 1-fond propjeta’ taghhhom igawdi mid-dritt ta’ komunikazzjoni tal-katusi tad-drenagg u tal-ilma tax-xita ma dawk tal-garaxx sottopost propjeta’ ta’ l-attrici u kif ukoll id-dritt ta’ moghdija tal-katusi mix-shaft li hemm fil-bini sottopost, u dan skond il-kuntratt ta kompravendita tat-2 ta Settembru 2003, li jinstab fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella.

Illi fil-kuntratt t’akkwist ta Pauline Scerri datat 19 ta’ Gunju 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, jirrizulta fi klawsoli segwenti illi:

“(3) Illi x-xerrejja jkollhom id-dritt li jikkomunikaw id-drainage u ilma tax-xita ma dak tal-garage sottopost

(4) ix-xerreja ikollhom id-dritt li inizzel il-katusi mis-shaft li hemm fil-bini sottoposti” (vide fol 252

Illi meta sar dan it-trasferimerit taht dawn il-kundizzjonijiet u b’dawn id-drittijiet, **il-garaxx “Rosaria” propjeta’ ta l-attrici <u>kien ghadu propjeta’ tas-socjeta’ venditrici Easysell Properties Limited </u>li ghalhekk setghet tikkostitwixxi s-servitujiet kollha li jidhrilha li kienu opportuni.** Ghaldaqstant u b’referenza ghas-sottomissjonijiet tal-attrici numerati tnejn (2) f’fol. 232 is-servitu tat-tieqa fl-ewwel sular u tal-katusi, **saru bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi**, ai termini tal-Artikolu 457(c) tal-Kap.16, u dana ‘l ghaliex il-garaxx “Rosaria” gie trasferit lill-attrici u zewgha wara il-

krejazzjoni taghhom fil-1981,u ghalhekk il-garage gie **trasferit b'dawn is-servitujiet.**

Infatti l-Artikolu 468 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid;

"Is-servitu' tigi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi', meta jigi ppruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitu.'

Di piu skond l-insenjament ta' dawn il-Qrati (vide sentenza fl-ismijiet **Schembri Rosario et vs Demanuele Joseph** deciza fis-**27 ta' Mejju 2004** per **Imhallef Dr. J. R. Micallef**) gie ritenut:

"Illi ghar-rigward ta' servitu' mahluqa bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, il-ligi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka favurih tali servitu') li s-sid qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu tnissel is-servitu. Kemm hu hekk, gie stabbilit li s-servitu bid-destinazzzjoni ta' missier il-familja ma tohrogx mill-intenzjoni imma mill-fatt, ghaliex is-servitujiet predjali, kif isem innifsu juri, huma assoggettazzjoni tal-proprjeta' u ghalhekk, bhala haga 'in odiosis', ghalkemm utli ghall-fond dominant, m'ghandhomx jitnisslu hlief minn fatti univoci u certi. Biex dan isehh iridu jintwerew erba (4) elementi li huma (a) li l-post serventi u dak dominant kienu f'xi zmien, tal-istess sid; (b) li 1-imsemmi sid qieghed jew halla 1-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu', (c) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu ghaddew ghand sidien differenti, ma jinghad xejn dwar is-servitu'. Minbarra dan, huwa stabbilit ukoll illi din is-servitu' tirrigwarda biss dawk is-servitujiet li huma kontinwi u dawk li jidhru."

Ghalhekk l-kjamati in kawza, jew precizament l-awturi taghhom, **kellhom f'kull kaz kull dritt** li jnizzlu dawn il-katusi tax-xita u tad-drenagg. Inoltre, kif jirrizulta mill-provi fuq indikati , gie kostatat illi inbidlu xi partijiet mis-sistema

tad-drenagg wara t-traferiment favur Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit minghajr pero ma zdiedu aktar katusi jew installazzjonijiet b'mod illi s-servitu ezistenti gie aggravat.

Il-Qorti tqis illi tirrizulta din l-eccezzjoni.

Il-Qorti tghaddi biex tikkonsidra ir-raba eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza fis-sens illi t-talbiet attrici kienu nfondanti fil- fatt u fid- dritt ghaliex ix-xoghlijiet kollha li ghamlu l-kjamati fil-fond taghhom kienu koperti bil-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

Il-Qorti taghraf illi din l-eccezzjoni hija wahda fiergha l'ghaliex ma jservi xejn lil kjamati fil-kawza li x-xoghlijiet kienu koperti bil-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti. Il-permessi li esebew il-kjamati, ghall-awtorizazzjoni tal-izvilupp dejjem tinghata minghajr pregudizziu ghad-drittijiet ta' terzi. (vide fol. 77) fejn jinghad specifikament li l-permess ***"is subject to third party civil rights"*** .

Il-Qorti tghaddi biex tezmina l-eccezzjonji tal-kjamat in kawza li fl-ewwel paragrafu isostni illi t-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt. Din hija 1-unika eccezzjoni, u hija segwit bi spjegazzjoni in sostenn ta' din l-eccczzjoni.

Illi kif gja gie ritenut, jirrizulta nkontestat illi 1-opramorta fix-shaft u t-tieqa fil-livell tal-mezzanin kienu ezistenti meta l-attrici akkwistat il-garaxx taghha sottopost ghall-istess maisonette. Irid jigi accennat illi l-proprjeta' li kienet tappartjeni lil Pauline Scerri u kif ukoll l-attrici, kienet tappartjeni lis-socjeta' Easysell Properties Limited li kienet responsabbli ghal zviluppat tal-istess blokk ta' bini.

Jirrizulta wkoll inkontestat illi t-tieqa fil-livell tal-bejt kif ukoll is-saff ta madum li twahhal fuq 1-opramorta fil-livell tat-terrazzin saru mill-kjamati fil-kawza l-ohrajn u cioe Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit, u ghalhekk il-kjamanta fil-kawza Pauline Scerri m'hijiex responsabbli f'dan ir-rigward.

B’referenza ghal katusi, jerga’ jinghad illi kienet is-socjeta’ Easysell Properties Limited li stabbiliet id-dritt ta’ servitu permezz ta’ kuntratt. In oltre ma rrizultawx prolugazzjoni tal-katusi jew aggravar abbuziv minn dan il-lat.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi milqugha.

Din il-Qorti tinnota li f’din il-kawza ebda wahda mill-partijiet ma talbet lil din il-Qorti sabiex tigi kjamata in kawza Easysell Properties Limited. Illi in oltre l-attrici naqqset illi tipproduci quddiem din il-Qorti, id-dehra tal-bitha taghha, (permezz ta’ xi ritratti jew imagini ffokati u precizi) **qabel** ma saru l-allegat xoghlijiet godda u ir-ritratti ezebiti b’mod specjali ghar-ritratt LM6 a fol. 25 u LM 5 a fol. 24, huma mitfija u sfumati wisq biex wiehed jiddecifra bi precizjoni il-katusi li kien hemm qabel.

Illi ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet attrici fil-konfront tal-kjamati in kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit limitatament billi tiddikjara li t-tieqa fit-tieni sular immarkata b’ittra B2 f’Dok GA1 tammonta ghall-kreazzjoni ta’ servitu li sar b’mod illegali u abbusiv bi pregudizzju tal-fond tal-attrici, waqt li l-madum li jesporgi mic-cint tal-bitha ta’ Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit jinvadi l-arja tal-bitha tal-attrici, bi pregudizzju ghall-istess fond tal-attrici. Ghaldaqstant il-Qorti tikkundanna lil kjamati in kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit sabiex fi zmien xahrejn (2) jaghlqu din l-istess tieqa u inehhu il-madum fuq ic-cint tal-bitha taghhom li jesporgi mic-cint ghall-arja tal-bitha tal-attrici.

Il-Qorti tordna illi f’kaz li dan il-perjodu ta’zmien jghaddi inutilment, l-attrici hija awtorizzata tezegwixxi, a spejjez tal-kjamati Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit, ix-xoghlijiet hawn fuq indikati hija stess, taht is-supervizjoni tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan il-ghan.

Il-Qorti tichad it-talbiet ulterjuri tal-attrici, tilqa’ l-eccezzjonjiet tal-intimati Cassar, tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza Pauline Scerri; u tilqa’ l-eccezzjonijet

tal-kjamati in kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit limitatament fejn kompatibbli ma dak sostnut.

Fic-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti tqis illi jkun ghaqli u gust li l-ispejjez tal-kawza jigu divizi kwantu ghal nofs l-ispejjez a karigu tal-kjamati in kawza Morgan Azzopardi u Charmaine Zammit, kwantu ghan-nofs l-iehor a karigu tal-attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------