

Qorti Civili, Prim'Awla

Imhalled Anthony Ellul

Rikors numru: 133/2013AE

Angela Ruggier

Vs

Ernest Bugeja u martu Simone Bugeja

Il-Gimgha, 30 ta' Ottubru 2015.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-8 ta' Frar 2013, l-attur ippremetta u talab:-

1. Peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Mallia datat tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn (13/11/2000) l-intimati akkwistaw is-showroom minghajr numru minghajr isem fi Triq Fleur de Lys Birkirkara liema proprjeta' tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Fleur de Lys, mill-Punent ma' proprjeta' tal-Bank of Valletta plc u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Roger u Josephine konjugi Ruggier u aventi kawza, u kif soggetta ghal dawk is-servitujiet rizultanti mill-posizzjoni tieghu fil-blokka ta' bini li minnu jiffirma parti, minghajr arja u ghandu d-drains u s-sistema tad-dranagg in komun mal-proprjeta' sovrastanti u kif soggett ghas-servitu favur l-istess proprjeta' sovrastanti tal-passagg tal-pajpijiet minn gox-xaft tal-imsemmi showroom (Dok RA1);

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

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

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

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

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

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

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

Ghaldaqstant, l-attur jitlob ghar-ragunijiet premissi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

- 1. Tordna lill-intimati sabiex jiddesistu milli jaghmlu xoghol ta' estensjoni tal-katusa ossia cumnija li qeghda fix-xaft tal-blokka tal-bini fejn hemm il-proprjeta' tal-kontendenti;*
- 2. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti jnehhu l-katusa ossia cumnija li qeghda fix-xaft fuq indikat kif ukoll armar ezistenti fl-istess xaft inkluz ta' travetti intiz biex jacedu ghall-proprjeta' tar-rikorrenti taht is-supervizjoni ta' arkitett u inginier civili nominandi;*
- 3. Fin-nuqqas li l-intimati jnehhu l-katusa ossia cumnija skont kif mitlub fit-talba precedent tawtorizza lir-rikorrenti sabiex tesegwixxi dak ix-xoghol ritenut hekk necessarju u dan a spejjez tal-istess intimati;*
- 4. Tordna lill-intimati sabiex jaghtu access lir-rikorrenti fil-proprjeta' taghhom biex taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex taghmel il-komunikazzjonijiet tad-drains u tas-sistema tad-drenagg u tghaddi l-pajpijiet gox-xaft;*
- 5. Tawtorizza lir-rikorrenti tacedi fl-istess xaft sabiex isiru l-istess xogholijiet konsistenti fil-komunikazzjonijiet tad-drains u tas-sistema tad-drenagg taht is-supervizjoni occorrendo ta' arkitett u inginier civili nominandi.*

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

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-20 ta' Marzu 2013, il-konvenuti wiegbu:-

- 1. Illi l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:*
 - i. Illi permezz ta' att pubbliku tat-13 ta' Novembru 2000 (kopja annessa mar-rikors guramentat u mmarkata bhala Dok. RA1) l-esponenti akkwistaw ix-showroom minghajr numru u minghajr isem fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, kif indikat ahjar fuq il-pjanta annessa mal-istess att, liberu u frank minn kull cens, piz, servitujiet (hlief ghal dawk rizultanti mill-pozizzjoni tieghu fil-blokk ta' bini li minnu jiffirma parti u dawk imsemmija fl-istess att), ipoteki u privileggi u hieles minn kull dritt, kemm reali kif ukoll personali a favur terzi, liema proprjeta' trasferita tinkludi xaft accessibbli mill-istess showroom li huwa soggett ghal servitu' favur il-proprjeta' sovrastanti ta' passagg ta' pajpijiet;*
 - ii. Illi r-rikorrenti ma ghandhiex dritt, la permezz tat-titolu tal-proprjeta' taghha, b'xi servitu' u lanqas bil-ligi, li ccahhad lill-esponenti mill-uzu shih tal-arja tax-xaft taghhom, inkluz li jghaddu cumnija mill-istess arja;*

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

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

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

Il-konvenuti pproponew rikonzvenzjoni:

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

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

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

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

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

Il-konvenuti talbu lill-qorti:

1. Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenuta, abbużivament u minghajr jedd fil-ligi, ikkreat, fethet u zammet miftuha aperturi li jaghtu ghal fuq ix-xaft proprjeta' tal-esponenti;
2. Tordna li jitnehhew l-imsemmija aperturi, jew liema minnhom, billi jinghalqu fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefigi u, fin-nuqqas li r-rikorrenti rikonvenuta taghmel dan, tawtorizza lill-esponenti jaghmlu huma x-xogholijiet mehtiega a spejjez tar-rikorrenti rikonvenuta, u dan kollu okkorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-26 ta' Marzu 2013, l-attrici wiegbet:-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Il-kwistjoni titratta dwar:

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

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

2. Mill-provi rrizulta li:

i. B'kuntratt tat-13 ta Novembru 2000 publikat min-nutar Dr Rachel Mallia (fol. 5), il-konvenuti xtraw showroom minghand il-genituri tal-attrici. Fil-kuntratt jinghad: "L-imsemmi showroom

- huwa soggett ghas-servitu favur il-proprjeta sovrastanti ta' passagg tal-pajpijiet minn gox-shaft tal-imsemmi showroom".*
- ii. B'kuntratt tat-28 ta' Mejju 2002 publikat min-nutar Dr Robert John Muscat (fol. 10), omm l-attrici tatha b'donazzjoni l-oghla sular tal-bini li jiffirma parti minnu l-fond li xtraw il-konvenuti.
 - iii. Fl-immobbli li akkwistaw il-konvenuti nfetah negozju ta' *take away* bl-isem ta' Yummy's, Triq Fleur de Lys, Fleur de Lys.
 - iv. Permezz ta' skrittura tal-5 ta' Ottubru 2002 (fol. 13), l-attrici ddikjarat:

"Jiena hawn taht iffirmata Angela Ruggier ma nsib ebda oggezzjoni biex tinghadda katusa mill-parti tax-xaft ghal fuq il-bejt.

Bil-kundizzjoni li l-katusa jkun fiha zewg filters u jkun hemm il-hood.

Bil-kundizzjoni li ma jkunx hemm irwejjah u xahmijiet mal-hwejjeg u mal-bini. Bil-kundizzjoni li jekk jittella bini fuq dak li hemm, din il-katusa ghandha tittella' ghas-spejjez tas-sid il-katusa.

F'kaz li wiehed minn dawn il-kundizzjonijiet ma jsehxx Angela Ruggier ikollha d-dritt li tneghi kollox".

3. Fil-fehma tal-qorti, hu mehtieg li jigi determinat min hu s-sid tax-xaft. L-attrici targumenta li x-xaft hu komuni¹. Mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti hemm mehmuza pjanta (fol. 9) fejn jidher xaft, li hu accessibbli biss mill-fond tal-konvenuti. Hu ghalhekk evidenti li x-xaft kien kompriz bhala parti mill-oggett tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru 2000. Tant dan hu minnu li fil-kuntratt jinghad li: *"L-imsemmi showroom huwa soggett ghas-servitu' favur il-proprjeta' sovrastanti ta' passagg tal-pajpijiet minn gox-xaft tal-imsemmi showroom".* Kliem li ghall-qorti ma jhalli l-ebda dubju li x-xaft jiffirma parti mill-fond li xtraw il-konvenuti, tant li fuq l-att ta' akkwist inholqot servitu'. Il-fond dominanti hu tal-konvenuti filwaqt li l-fondi servjenti huma dawk sovrastanti. Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li x-xaft hu proprjeta tal-konvenuti.

Ghalhekk minkejja l-iskrittura tal-5 ta' Ottubru 2002 il-konvenuti ghandhom kull jedd li fix-xaft proprjeta taghhom ipoggu katusa biex isservi bhala cumnija². F'kull kaz il-qorti ghandha dubji serji kemm jista' jinghad li dak li ddikjarat l-attrici fl-iskrittura hu l-ghoti ta' jedd b'tolleranza. Fl-iskrittura ma jissemmiex li l-attrici tista' unilateralment tirtira mill-ftehim, u l-uniku eccezzjoni li tissemma hi li fejn wahda:-

"..... minn dawn il-kundizzjonijiet ma jsehxx Angela Ruggier ikollha d-dritt li tneghi kollox" (fol. 13).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) il-qorti kkonkludiet li x-xaft hu proprjeta tal-konvenuti;
- (b) fir-rigward tal-arja tax-xaft tapplika l-presunzjoni tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili³;

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

"Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go shafts meta l-arja tkun tappartjeni lil terzi. Is-servitujiet jitmellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull kaz (ara, bhala rifless fuq dan, il-kawzi Mangion v. Borg deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Frar, 1983, Camilleri v. Vella, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Marzu, 1992, u Camilleri v. Curmi, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-3 ta' Lulju, 1995)....."

Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. Bniedem li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar".

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

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:-

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

³ "Kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wiċċ l-art.....".

3. Tichad l-eccezzjonijiet tal-attrici u tilqa' t-talbiet tar-rikonvenzjoni, u tiffissa terminu ta' sittin (60) gurnata millum sabiex l-attrici taghlaq l-aperturi li fethet ghal fuq ix-xaft, u dan ghas-spejjez taghha. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-konvenuti ghas-spejjez tal-attrici. Ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit Stephanie Cassar a spejjez tal-attrici.

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

Anthony Ellul.