QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Novembru 2015

Kawza Numru : 17
Rikors Guramentat Numru : 319/2005/LSO

J. & J. J. Enterprises Company Limited (C-5319)

vs

EFW Limited, (C-25260) u Elizabeth Farrugia Wismayer (390153M) u Raphael Farrugia (685445M) personalment ghal kull interess li jista' jkollhom.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 7 ta’ April 2015 fejn esponiet: -

Illi s-socjeta` attrici hija l-proprjetarja tal-fond konsistenti f’ appartament bin-numru sitta (6) formanti parti mill-blokk appartamenti bl-isem Wismayer Buildings, gewwa B' Kara Hill, San Giljan;

Illi l-konvenuti *pro et nomine* huma l-proprjetarji tal-fond direttament sottostanti ghall-fond tas-socjeta` attrici, konsistenti f’ appartament li jgib in-numru erbgha (4) gewwa l-imsemmi Wismayer Buildings;

Illi l-fond tas-socjeta` attrici jgawdi servitu` attiva konsistenti fit-tgawdija ta' dritt ta' prospett minn gallarija ezistenti fil-fond ta' l-istess socjeta` attrici u prospicjenti ghal fuq bitha jew gnien interna formanti parti mill-fond terran ta' l-istess blokk bini li minnu jifformaw parti l-fondi tal-kontendenti;

Illi b'danakollu, recentement il-konvenuti jew min minnhom u/jew terzi minnhom inkarigati, ghamlu u qeghdin jaghmlu kostruzzjonijiet u innovazzjonijiet fil-fond taghhom, precizament fil-gallarija sottostanti ghall-gallarija tal-fond tas-socjeta` attrici, li bihom qed inaqqsu u jostakolaw, bi

pregudizzju ghall-fond ta' l-istess socjeta` attrici, id-dritt ta' prospett originali illi dan il-fond ilu jgawdi sa minn mindu l-fondi rispettivi tal-kontendenti kienu jappartjenu lill-istess proprjetarju, kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-imsemmija xoghlijiet u innovazzjonijiet imwettqa mill-konvenuti, saru minghajr il-kunsens u approvazzjoni tas-socjeta` attrici u jilledu d-dritt ta' prospett ezercitat mill-fond ta' l-istess socjeta` attrici, kif fuq premess;

Illi ghalkemm gew debitament interpellati, il-konvenuti naqsu milli jwaqqfu x-xoghlijiet u jnehhu l-kostruzzjonijiet minnhom eretti kif fuq premess;

Ighidu l-konvenuti *pro et noe* ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet u kostruzzjonijiet intraprizi minnhom fil-fond numru erbgha (4), Wismayer Buildings, Birkirkara Hill, San Giljan, saru illegalment u b'mod illi jilledu s-servitu' ta' prospett ezercitat mill-fond tas-socjeta` attrici;

2. Tikkundannahom sabiex f’ terminu qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jitnehhew l-innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet li gew minnhom u/jew min-nies inkarigati

minnhom, eretti, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;

3. Tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex, fin-nuqqas, tezegwixxi hi direttament tali xoghlijiet taht is-sorveljanza ta' l-istess periti nominandi, a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti *pro et nomine*, li jibqghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tad-9 ta’ Gunju 2005.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Elizabeth Farrugia Wismayer u Raphael Farrugia datata 20 ta’ Mejju 2015 (fol 14) fejn esponew :

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti mhumiex il-legittimi kontraditturi *stante* li l-fond mertu tal-kawza mhux proprjeta' taghhom personali u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi;

2. Illi preliminarjament ukoll l-karta ta' l-identita' tal-konvenuta Elizabeth Farrugia Wismayer mhix dik indikata fic-citazzjoni attrici u cioe` 590153 (M) izda dik korretta hija 390153 (M);

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-Socjeta` attrici trid iggib il-prova li hija effettivament tgawdi mis-servitujiet minnha vantati fuq il-proprjeta` in kwistjoni, u fin-nuqqas it-talbiet taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tas-Socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li s-Socjeta` konvenuta akkwistat il-proprjeta` taghha hielsa minn drittijiet favur terzi u hielsa minn servitujiet;

5. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku kellu jirrizulta li tezisti xi servitu` favur il-proprjeta` tas-Socjeta` attrici, il-konvenuti bl-ebda mod ma xekklu lis-Socjeta` attrici fl-ezercizzju ta' kwalunkwe dritt li tippretendi li ghandha, u dan minghajr ebda ammissjoni ta' l-ezistenza ta' dawn id-drittijiet izda semplicement fl-ispirtu ta' bwon vicinat;

6. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li x-xoghlijiet imsemmija saru minghajr il-kunsens u approvazzjoni tas-Socjeta` attrici u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

7. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li l-konvenuti gew debitament interpellati sabiex iwaqqfu x-xoghlijiet allegati jew inehhu l-kostruzzjonijiet allegati kif tipremetti s-Socjeta` attrici;

8. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti jew min minnhom ghandhom il-jedd jaghmlu uzu ampju mill-proprjeta` taghhom u dan minghajr molestja jew interferenza da parti tas-Socjeta` attrici, u ghalhekk it-talbiet sabiex il-konvenuti jnehhu jew is-Socjeta` attrici a spejjez tal-konvenuti tnehhi l-innovazzjonjijiet u kostruzzjonijiet allegatament eretti huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-Socjeta` konvenuta EFW Limited datata 20 ta' Mejju 2005 fejn esponiet :

1. Illi jinkombi fuq is-Socjeta` attrici li ggib il-prova li hija effettivament tgawdi mis-servitujiet minnha vantati fuq il-proprjeta` in kwistjoni, u fin-nuqqas it-talbiet taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tas-Socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li s-Socjeta` konvenuta akkwistat il-proprjeta` taghha hielsa minn drittijiet favur terzi u hielsa minn servitujiet;

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku kellu jirrizulta li tezisti xi servitu` favur il-proprjeta` tas-Socjeta` attrici, is-Socjeta` konvenuta bl-ebda mod ma xekklet lis-Socjeta` attrici fl-ezercizzju ta' kwalunkwe dritt li tippretendi li ghandha, u dan minghajr

ebda ammissjoni ta' l-ezistenza ta' dawn id-drittijiet izda semplicement fl-ispirtu ta' bwon vicinat;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li x-xoghlijiet imsemmija saru minghajr il-kunsens u approvazzjoni tas-Socjeta` attrici u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li s-Socjeta` konvenuta giet debitament interpellata sabiex twaqqaf ix-xoghlijiet allegati jew tnehhi l-kostruzzjonijiet allegati kif tipremetti s-Socjeta` attrici;

6. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-Socjeta` konvenuta ghandha l-jedd taghmel uzu ampju mill-proprjeta` taghha u dan minghajr molestja jew interferenza da parti tas-Socjeta` attrici, u ghalhekk it-talbiet sabiex l-konvenuti jnehhu jew is-Socjeta` attrici a spejjez tal-konvenuti tnehhi l-innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet allegatament eretti huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta’ Mejju 2010 (fol 242) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti giet infurmata li s-seduti mexjin regolarment. Il-partijiet qablu li l-kawza 1222/09FS tinstema’ kontestwalment ma’ din il-kawza u jigi ukoll nominat l-istess perit arkitett.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' EFW Ltd datata 2 ta' Mejju 2012 a fol 248 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' J&JJ Enterprises Co Limited datata 18 ta' Lulju 2012 a fol 261 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' EFW Ltd ghall-fini tal-hatra tal-Periti Perizjuri fuq talba tal-Kumpanija rikorrenti u b' risposta ghan-nota tas-Socjeta` rikorrenti prezentata fis-17 ta' Gunju 2013, datata 5 ta' Awwissu 2013 a fol 495 tal-process.

Rat is-surroga a fol 501 tal-process, datata 13 ta' Frar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif illum presjeduta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri ta' EFW Ltd datata 12 ta' Gunju 2015 a fol 533 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma, inkluz dak tat-Tlieta 14 ta' Lulju 2015, fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Rachel Montebello ghas-socjeta` attrici u Elisabeth Farrugia Wismayer bhala rapprezentanta tas-socjeta` konvenuta. Dr Abigail Critien inqabdet fuq xoghol iehor f' Awla ohra. Dr Montebello talbet li tigi awtorizzata li twiegeb ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konventua b'nota in iskritt. Il-Qorti laqghet t-talba b'dan illi kellha tipprezenta n-nota sa mhux aktar tard mill-15 ta' Settembru 2015 bil-

visto/notifika tad-difensur tal-kontro-parti u halliet il-kawza ghas-sentenza in difett’ ostakolo ghas-26 ta’ Novembru 2015 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta’ J&JJ Enterprises Co Limited datata 24 ta’ Awwissu 2015 a fol 538 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi qabel xejn tippreciza li din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif attwalment presjeduta b'surroga datata nhar it-13 ta' Frar 2014.

Illi din hija kawza fejn is-socjeta` attrici ssostni li tgawdi servitu` ta’ prospett minn gallarija ezistenti fil-fond ossia appartament tal-istess socjeta` J&JJ Enterprises Company Ltd. liema gallarija hija sovrastanti u taghti ghal fuq bitha jew gnien interna. Ir-rikorrenti, wara li ppremettiet li qed isiru xoghllijiet mis-socjeta` intimata li ser inaqqsu jew jostakolaw is-servitu' li tgawdi, talbu li jigi dikjarat li x-xoghlijiet fil-fond numru 4, Wismayer Buildings, saru illegalment u jilledu dan is-servitu ta’ prospett u talbu li jitnehhew.

Is-socjeta` E.F.W Ltd. eccepiet billi qalet li trid tingieb il-prova ta’ dan is-servitu vantat, u anke jekk jezisti dan is-servitu', ma gie lez bl-ebda mod mis-socjeta` EFW Ltd.

Opponiet ukoll, li hija ghandha dritt taghmel uzu mill-proprjeta` taghha minghajr molestja u interferenza, u li hija m'ghamlitx dan minghajr il-kunsens tas-socjeta` avversa.

Fatti:

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Is-socjeta` EFW Ltd. esegwiet xoghlijiet ta' kostruzzjoni fis-saqaf tal-gallarija tal-appartament numru 4, u s-socjeta` J&JJ Ltd. ilmentat li dan illeda d-dritt taghha ghas-servitu` peress li huma proprjetarji tal-post sovrastanti, cjoe` l-appartament numru 6 fil-blokk Wismayer Buildings. In segwitu, J&JJ. Ltd. ghamlu wkoll xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-gallarija taghhom li wasslu sabiex is-socjeta` EFW Ltd. stess ipprocediet b'kawza fl-ismijiet inversi fejn sostniet li x-xoghlijiet li saru fil-gallarijiet tal-fond numru 6 jilledu s-servitu` ta' prospett ezercitat mill-bejt, u ghalhekk qed jitolbu li dawn ix-xoghlijiet jitnehhew *stante* li huma proprjetarji ta' hamsa minn tmien porzjonijiet indivizi (5/8) tal-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni.

Xhieda rilevanti:

Raphael Farrugia (fol 137-138[1]) xehed li meta ghamel ix-xoghol fil-gallarija in kwistjoni, informa lil Lorraine Bezzina u offrielha jekk tridx tohrog xi haga mill-ispejjez, izda hi qaltlu li ma kinitx interessata. Qal li kien applika ghall-permess ghal dawn it-tibdiliet, imma sussegwentement

[1] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-18 ta' Ottubru 2006

kien ircieva ittra minghand Dr. Louis Bianchi sabiex inehhi dak li ghamel fil-gallarija peress li ma kienx hemm permess.

In **kontro-ezami** qal li l-ittra minghand Dr. Bianchi kien irceviha snin wara li kien sar ix-xoghol.

George Delmar (fol 224-227[2]) xehed li hu Planning Technician tal-MEPA. Semma li ghar-rigward ta' Wismayer Buildings kien hemm zewg applikazzjonijiet, wahda minn Lorraine Bezzina ghal J.&JJ Enterprises Co. Ltd. u ohra ta' Raphael Farrugia ghan-nom ta' EFW Ltd. Ghall-applikazzjoni ta' Raphael Farrugia qal li din kienet tikkonsisti fi ftugh ta' bieb u biex jaghmlu t-terrazin ta' fuq wara parti mill-kcina. Peress li din kienet ghall-iskop ta' *sanctioning*, ma kinitx tirrikjedi li titwahhal 'site notice', u l-*clearance* hareg fit-12 ta' Lulju 2004. Fil-kaz ta' l-applikazzjoni ta' J&JJ Enterprises, kien hemm *notice* u kien hemm zmien ghall-oggezzjonijiet sal-24 ta' Awwissu 2003.

In **kontro-ezami,** qal li apparti dawn iz-zewg permessi li xehed dwarhom ma nstab l-ebda permess iehor. Spjega li wahda mill-applikazzjonijiet giet processata bi procedura normali, dik tal-appartament numru 4, u l-ohra, tal-appartament numru 6 ma kinitx hekk ghax kienet tinvolvi kreazjoni ta' unit gdid.

[2] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tas-26 ta' Novembru 2009

Elizabeth Farrugia Wismayer (affidavit fol 374-375) xehdet li hi mart Raphael Farrugia, u hi Direttrici tal-kumpanija EFW Ltd. Semmiet li s-sidien tal-bejt u l-arja minn dejjem kienu jgawdu servitu` ta' dritt ta' prospett mill-bejt ta' din il-blokka, liema prospett jaghti ghal fuq bitha. Qalet li J&JJ Enterprises Ltd. minghajr ebda qbil ma' EFW Ltd, ghamlet xoghlijiet fil-gallarija tal-appartament taghha u fethet bieb fil-komun tal-blokk ta' appartamenti. Semmiet li fuq is-saqaf tal-proprjeta` tal-appartament numru 4, qed jintuza abbuzivament bhala post ta' nxir. Spjegat li l-estensjoni li saret fl-appartament numru 6, tisporgi 'l barra, u ghalhekk mill-bejt m'ghadhiex tidher il-bitha kollha, anzi m'ghadu jidher xejn. U ghalhekk sostniet li dan naqqas mill-valur tal-bejt.

In **kontro-ezami** (fol 229-232[3]**)** xehdet li l-parti li kienet 'corrugated sheeting' kienet soda u kien ilha hemm'il fuq minn ghoxrin sena. Mistoqsija t-twieqi fl-appartament numru 4 kinux izghar u tkabbru meta ssaqfet l-estensjoni tat-terrazin, qalet li t-tieqa l-kbira kienet izghar. Qalet li saqqfu l-gallarija taghhom ghall-habta tas-sena 2000, u saqqfu qabel ghamlet dan is-socjeta` J&JJ Ltd. Semmiet li nofsha diga kienet imsaqqfa u kompliet issaqqaf il-bicca l-ohra. Xehdet li saqqfet iktar fil-baxx biex ma tinvadix l-ispazju tas-socjeta` attrici. Qalet li l-purtieri fil-fond taghha twahhlu minn Lorraine Bezzina.

---
[3] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-13 ta' Jannar 2010

Lorraine Bezzina (affidavit fol 98-99) xehdet li hi wahda mid-Diretturi ta' J&JJ Enterprises Ltd. Din il-kumpanija hija proprjetarja tal-appartament numru 6 f'Wismayer Buildings. Semmiet li sa minn meta nbena l-appartament numru 6 dejjem kellu mill-gallarijiet ta' wara, fuq iz-zewg sulari tieghu, veduta tal-bitha tal-flat fit-terran tal-istess blokk, kif ukoll veduta ta' gonna ta' terzi u qatt ma kien hemm xejn x'jostakola, u l-gallarijiet ta' taht kienu kollha mtarrgin. Qalet li hija saret taf bix-xoghlijiet li kienu saru fl-appartament ta' taht meta kien tlesta x-xoghol. Semmiet l-appartament taghha kien mikri ghand inkwilin, izda ma kienet rat l-ebda *notice* mwahhla li ser isiru x-xoghlijiet, u ghalhekk ma setghetx toggezzjona. Semmiet li sussegwentment, hija ma kellhiex ghazla ohra hlief li tibni ezatt fuq l-estensjoni li ghamlet ohtha fl-appartament ta' tahtha, u ghalhekk, estendiet l-appartament numru 6 fuq iz-zewg livelli tieghu, u saqqfet iz-zewg gallarijiet. Qalet li applikat mal-MEPA ghall-permess, u nhareg il-permess. Xehdet li meta nhareg il-permess il-kumpanija EFW ghamlet oggezzjoni u sahansitra appellat mill-permess li nhareg fuq l-applikazzjoni, izda dan l-appell gie michud. Xehdet li meta EFW Ltd. ghamlu l-oggezzjoni, din ma kinitx bazata fuq nuqqas ta' veduta tal-bejt.

In **kontro-ezami,**(fol 137-139[4]) qalet li fi zmien li l-appartament kienu ghadu tal-kumpanija ACIT, il-gallarija ta' wara tal-appartament kienet kollha mikxufa, u meta thares mill-gallarija tal-appartament numru 6 tara l-

[4] Seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-18 ta' Ottubru 2001

gallarija tal-appartament numru 4 li dak iz-zmien diga kienet imsaqqfa bil-'corrugated sheeting', u fir-rigward tal-gnien, illum jidher biss nofsu.

In **ri-ezami,** qalet li rokna wahda biss kien hemm imsaqqfa bil-'corrugated sheet', u llum ma tista' tara ebda parti mis-saqaf tal-asbestos tal-bitha minhabba t-tisqif li sar.

Rapporti Peritali:

F'din il-kawza gie nominat Perit Tekniku , il-perit Robert Musumeci, u sussegwentement periti perizjuri konsistenti fi tlett periti teknici, l-perit Valerio Schembi, l-perit Mario Cassar u l-perit Godwin P. Abela . L-ewwel perit tekniku[5] rrelata li ma gie mpost l-ebda piz fuq is-servitu`, *stante* li s-saqaf li gie kostruwit mill-konvenuti jasal limitament sat-tarf tal-gallarija sottostanti, fil-proprjeta` taghhom stess, u ghalhekk is-socjeta` attrici ser tibqa' tgawdi l-istess veduti. (fol 288-290).

Izda, il-periti perizjuri ma qablux mar-relazzjoni tal-ewwel perit tekniku, u kkonstataw diversament, billi rilevaw is-segwenti. Huma kkonkludew li l-estensjoni tas-saqaf ghal fuq il-gallarija miftuha retroposta ghall-istess fond, parzjalment ostakola l-veduta li kienet tgawdi fis-shih is-socjeta` attrici mill-gallarija sovrastanti, b'dan li gie mnaqqas is-servitu` ezistenti favur is-socjeta` J.&J.J. Enterprises Ltd. u taw ukoll il-motivazzjonijiet ghal dan

[5] Rapport a fol 276 tal-process

peress li rrizulta li l-gallarija fil-fond tas-socjeta` attrici hija rtirata iktar lura minn dik sottoposta tas-socjeta` konvenuta. Sabu li bit-tisqif tal-gallarija tas-socjeta` konvenuta, parti mill-vista li kienet tgawdi l-gallarija tas-socjeta` attrici giet ostakolata. (fol 513-521).

Cessjoni tat-talbiet fil-konfront ta' Elizabeth Farrugia Wismayer u Raphael Wismayer *proprio*.

Jirrizulta li l-kaz gie cedut fil-konfront ta' Elizabeth Farrugia Wismayer u Raphael Farrugia permezz ta' nota ta' cessjoni, (a fol 91). Ghalhekk, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tan-nota ta' eccezzjonijiet ta' Elizabeth Farrugia Wismayer u ta' Raphael Farrugia. (fol 14- 18).

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:

Illi irid jigi ezaminat jekk kienx hemm servitu lez. Fil-kuntest tas-servitu tal-prospett, hemm zewg tipi cioe` "*servitus prospectus" u "servitus ne prospectui officiatur".* Is-sid tal-fond dominanti li jivvanta t-tieni tip ta' servitu' jista' jippretendi oltre s-semplici prospett li jizomm lill-vicin milli jibni fil-fond tieghu "*opere che sottraggono alcuna parte dell'estensione della veduta e quantita' di luce che per l'addietro godeva."*[6]

[6] Cremona Giurisprudenza sul Codice Civile. II.P 422

Kif jghid l-awtur *Baudry Lacantinerie*[7] *"Le vedute sono aperture che lascione penetrare l'aria e la luce insieme e che permettono inoltre di gettare uno sguardo che penetra sul fondo altrui."* Jghid li dak li japplika ghall-tieqa, jew apertura, japplika *ad un balcone, prolungamento di una finestra."*[8]

Huwa utili li wiehed jara d-distinzjoni bejn servitu` ta' prospett u servitu` *ad lumen* u f'dan ir-rigward huma diversi s-sentenzi li dahlu fl-istess fosthom **"Maria Stilon Depiro vs Vincenza Axisa"** (P.A. (E.M.) 24 ta' Jannar 1958 – XLII.c.ii.872) fejn gie ritenut li:-

"*Difetti, kif josserva* ***Pacifici Manzoni****, 'per prospetto, preso in termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriate mobile, mediante la quale l'aria puo' pentrare nell'ambiente a cui serve e una persuna puo' affaciarsi e guardare nei sottoposti* luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112). *Dan ukoll huwa l-insenjament ta'* ***Ricci*** *(Diritto Civile, Vol.II, para. 355). Mbghad din is-servitu` tista' tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta' Lomonaco, 'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'*. (Diritto Civile Italiano, pag.289)".

Il-principji generali fil-materja ta' servitu' huma pacifici fil-gurisprudenza taghna. Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine,**

---

[7] Trattato di Diritto Civili - Dei Beni- Sez.IV pp778
[8] op cit . p 784

datata 7 ta' Frar, 1953, tal- Prim Awla tal- Qorti Civili (Vol. XXXIII.II p.637 *et sequitur)* gie ritenut:

"Illi kull proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut" – riflessjoni tal**-Artikolu 320 tal-Kodici Civili**. Pero', l-istess Artikolu jkompli, u ghalhekk hu dipendenti mill-fatt u mill-kondizzjoni hemm imposta li:

".....basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi".

Din il-kondizzjoni hi riflessjoni fl-invjolabilita' tad-dritt tal-proprjeta', li b'hekk wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta' fi hwejgu.

Illi fis-sentenza **Nazju Bonello vs Albert Darmanin** (P.A. (F) 25 ta' Settembru 1989) inghad anke b'riferenza ghall-**artikoli 455 u 457 tal-Kap 16** li :-

"*Apparenti sono quelle servitu` al cui servizio vengono destinate opere visibili e permanenti; ad esempio le servitu` di prospetto, di luce, di acquedotto. La caratteristica e data dell'esistenza concreta di opere destinate all'essercizio della servitu`; occore il momumentum (l'opus manu factum) dicono i pratici, e non basta il-documentum, da cui si possono dedurre gli elementi della servitu*".

Illi fil-kawza **"Edward Neame vs Louis Tabone"** (A.C. 4 ta' Mejju 1988) inghad is-segwenti:-

"Is-servitu` kontinwu u apparenti, bhal fil-kaz ta' apertura, skont l-artikolu ***457 tal-Kodici Civili (Kap 16****) jitnissel (a) bis-sahha ta' titolu (b) bil-preskrizzjoni u (c) bid-destinazzjoni ta' missier tal-familja."*

Il-ligi tiddisponi fl-**artikolu 400(1)** li:

"*Is-servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid."* Inoltre s-servitu` jinholoq mil-ligi jew mill-fatt tal-bniedem. (**artikolu 401**).

Gie rilevat mis-socjeta` konvenuta EFW Ltd. li x-xoghlijiet saru in linea ma' permess mahrug mill-Aworita` tal-Ippjanar, u nhareg il-permess skont il-ligijiet sanitarji. Dan gie sottolineat anke mill-periti teknici mahtura. Madanakollu l-fatt li l-kostruzzjoni kienet koperta mill-permessi necessarji ma jfisser xejn, *stante* li tali permessi qatt ma jistghu jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet prezenti u l-proprjetajiet rispettivi u lanqas ghandu kompetenza sabiex jirregola l-istess. Fi kwalunkwe kaz, kif jirrizulta mill-istess permess, u kif huwa standard fil-hrug tal-permessi mill-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar, dan hareg bil-kundizzjoni li l-istess huwa suggett ghad-drittijiet ta' terzi persuni. Izzid li l-permess mahrug, huwa *"res inter alios*

acta" fir-rigward tas-socjeta` attrici, li certament ma jista' qatt jippregudika d-drittijiet tal-istess ("**Bugeja et vs Washington et"** – XV.571; "**Alexander Eminyan vs John Mousu' proprio et nomine**" – A.C. 28 ta' Frar 1997).

Kif gie ribadit, "Il-*kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi (Ara sentenza fl-ismijiet* **Maria C. Zammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard (PA (TM)** - dec. fit-30 ta' Ottubru 2003); **Leonard Gallo et vs Maja Brown et. (**P.A. deciza fit-18 ta' Novembru 2004); u **Dottor Philip Galea et vs Tigne` Developments Co. Ltd. et .**(P.A. deciza fid-29 ta' Marzu 2004).

Hu pacifiku li l-konvenuti bhala sidien tal-fond servjenti ma jistghu jaghmlu xejn biex inaqqsu jew ifixklu t-tgawdija ta' dan is-servitu`. Fil-kaz **"Giusppe Vella Gatt vs Phliip Agius"**, P.A. deciza fl-24 ta' Marzu 1958 Vol.XLII pII p 967 inghad, *"……..il-principji illi kulhadd huwa 'moderator ed arbiter' fi hwejgu japplika wkoll f'materja ta' servitu`; u kif il-propjetarji tal-fond dominant ma jistax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond servjenti ma jistax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomoda b'mod li jarrekaw pregudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`.* (Ara wkoll

"Theresa Schembri et vs Bartholomeo Camilleri et" P.A. deciza fis-16 ta' Gunju 2003).

Fil-**fatt, l-artikolu 474(1) tal-Kap Sittax tal-Ligijiet ta' Malta** jistipula:

"*Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu` parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita fil-bidu*".

Allegazzjoni ta' Rinunzja ghad-dritt ta' Servitu'

Gie sottolineat fin-nota ta' sottossimissjonijiet ta' EFW Ltd. li ladarba Lorraine Bezzina, u cjoe` oht Elizabeth Farrugia Wismayer taf b'dawn l-alterazzjonijiet strutturali li saru, u gie allegat li anke wahhlet il-purtieri fil-gallarija ta' ohtha u cjoe` fl-appartament numru 4 allura dan jammonta ghal rinunzja jew kunsens tacitu ghax-xoghlijiet.

Hu pacifiku li "*Potendo ciascuno rinunziare ai diritti stabbiliti in suo favore, il proprietario puo' bene rinunziare alla servitu' costituita in vantaggio del suo fondo"* (***Cremona "Giurisprudenza Sul Codice Civile*** *- Vol.II-Sez.III.p.503).* Huwa bizzejjed li r-rinunzja tkun unilaterali, minghajr il-htiega tal-kunsens tas-sid tal-fond serventi, u tista' tkun espressa jew tacita. (***Baudry - Lacantinerie - "Trattato***

Teorico Pratico sul Codice Civile*" - Vol. VI p 935) "la rinuncia tacita risulta da un fatto che implica necessariamente l'intenzione di abbandonare il diritto:occorre che questo fatto non possa avere altra interpretazione , perche' le rinuncie non si presumono."*

Fuq dan il-punt, gie ritenut fil-kaz **Philip Bonello et vs Gaetano Tabone et,(**P.A. deciz fis- 16 ta' Ottubru 2012) li:-

"*Hu risaput illi rinunzja ghal dritt tista' tkun esplicita jew implicita. Pero`, kif qalu l-Qrati taghna rinunzja tacita ghandha tigi nterpretata tant ristrettivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi dezunta ma tkunx tista' tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bzonn li din tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissoponu necessarjament fir-rinunzjat li intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu.* (Koll.Vol. XXXIV Pt II pg 646 u **Galea vs Camilleri noe,** Appell Civili deciza fit-18 ta' Marzu 1997 u **Baldacchino vs Pace** deciza fl-24 ta' Novembru 2004.)

Fil-kaz odjern il-Qorti tali rinunzja ma tirrizultax ipprovata.

Ghalhekk il-Qorti hija soddisfatta li ma saret l-ebda rinunzja da parti tas-socjeta` attrici ghad-dritt ta' servitu' attiva in mertu.

<u>Kunsiderazzjonijiet ghall-fattispecji tal-kaz in ezami:</u>

Illi ma hemmx kuntrast li l-blokk ta' appartamenti kien jappartjeni lill-sid uniku u sussegwentement gie diviz bejn il-kontendenti u ohrajn. Lanqas jirrizulta kkontestat li l-gallariji kienu gja mibnija qabel ma saret id-divizjoni.

B'riferenza ghall-aspetti teknici, l-Qorti taghmel riferenza shiha ghar-rapport tal-periti perizjuri li taddotta bhala taghha. Minn dan ir-rapport jirrizulta li iz-zewg fondi jiffurmaw parti minn blokk ta' appartament li fuq wara jharsu fuq bitha tal-fond fil-pjan terran u fuq gonna retroposti ghall-fondi ta' terzi. Waqt l-access ikkonstataw ukoll li l-gallarija miftuha fil-fond tas-socjeta` attrici tinsab irtirata aktar lura mill-gallarija fil-fond sottopost tas-socjeta` konvenuta. "*Dan ifisser li meta wiehed johrog fuq il-gallarija tas-socjeta` attrici jkun jista' ihares direttament fuq il-gallarija tas-socjeta` konvenuta kif ukoll dakkollu li jidher minn tali posizzjoni."* Ikkonkludew li bit-tisqif tal-gallarija tal-konvenuta, parti mill-veduta li kienet tgawdi mill-appartament numru 6 giet fil-fatt ostakolata u naqqset l-introspezzjoni ghal fuq l-arja sottostanti. "*Bhala konsegwenza giet effettwata u tnaqqset is-servitu' li kienet tgawdi s-socjeta` attrici."*

Inoltre l-periti perizjuri rrilevaw fir-risposti taghhom ghad-domandi addizzjonali, li d-dritt ta' prospett hu dak ta' fuq il-bitha. Illi ghalhekk, b'mod simili fil-kaz in ezami, it-tisqif tal-gallarija sottostanti, li sar minghajr ftehim mas-socjeta` J.&J.J. Enterprises Ltd. jisporgi fuq l-arja ta' fuq il-bitha

ta' J.&J.J. Enterprises Ltd. u ghalhekk inisslu piz gravanti fuq il-fond serventi.

Irrizulta li s-socjeta` EFW Ltd. ma cahditx li saru x-xoghlijiet u li saqqfu l-gallarija li precedentement kellha 'asbestos sheeting', u li kompliet tigi msaqqfa bil-konkos. B'effett ta' dawn ix-xoghlijiet, gie imnaqqas id-dritt ta' prospett fuq il-proprjeta' tas-socjeta` konvenuta.

Din il-Qorti hi tal-fehma li s-socjeta` konvenuta ma kellhiex jedd taghmel li ghamlet, u ghalhekk tilqa' t-talbiet attrici. Ghall-motivi enuncjati hawn fuq, tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` EFW Ltd.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u tiddisponi mit-talbet attrici billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara illi x-xoghlijiet u kostruzzjonijiet intraprizi mis-socjeta` konvenuta fil-fond numru erbgha (4), Wismayer Buildings, Birkirkara Hill, San Giljan, saru illegalment u b'mod illi jilledu s-servitu' ta' prospett ezercitat mill-fond tas-socjeta` attrici;

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex f' terminu perentorju ta' xahar millum taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex

jitnehhew l-l-alterazzjonijiet strutturali li saru fil-gallarija retroposta ghall-fond numru 4, *Wismayer Buildings,* Birkirkara Hill, San Giljan in mertu, u dan taht is-sorveljanza **tal-Perit Godwin Abela** li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;

3. **Tilqa' t-tielet talba** u tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex, fin-nuqqas, tezegwixxi hi direttament tali xoghlijiet taht is-sorveljanza ta' l-istess perit **Godwin Abela**, a spejjez tal-konvenuti.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
26 ta' Novembru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
26 ta' Novembru 2015

26 ta' Novembru 2015.