QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 12 ta` Lulju 2018

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 475/2017JZM

Peter Paul Muscat
(K. I. Nru. 614433M)

kontra

Alexandra sive Sandra Camilleri
(K.I. Nru. 134269M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-**26 ta` Mejju 2017** li jaqra hekk :–

1. *Dikjarazzjoni dwar l-Oggett u l-Fatti tal-Kawza*

1.1 Illi r-rikorrent bena u zviluppa korp ta` bini li llum ghandu l-isem "San Jose", Plajjet Bognor, San Pawl il-Bahar;

1.2 Illi r-rikorrent assenja u ttrasferixxa l-units kollha ossia l-arijiet tal-units kollha formanti parti mill-imsemmi korp ta` bini, salv ghall-appartament internament immarkat bhala numru wiehed (1) gewwa l-imsemmi korp ta` bini bl-isem "San Jose" li jinsab f`Plajjet Bognor, San Pawl il-Bahar, liema appartament baqa` propjeta` tar-rikorrent, filwaqt illi zamm ghalih ukoll u baqa` propjetarju uniku tal-partijiet komuni tal-istess korp ta` bini;

1.3 Illi fost il-units illi r-rikorrent assenja u ttrasferixxa kien hemm l-appartament internament immarkat bhala numru hamsa (5) gewwa l-istess korp ta` bini bl-isem "San Jose", Plajjet Bognor, San Pawl il-Bahar, ossia l-arja tieghu, illi r-rikorrent assenja a favur tal-intimata bintu b`titolu ta` donazzjoni permezz kuntratt in atti tan-Nutar Dr Anne Marie Tonna LL.D. pubblikat fis-sitta (6) ta` Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) (Dokument anness u mmarkat bhala ***Dok A****);*

1.4 Illi ai termini tal-imsemmi kuntratt ta` donazzjoni, filwaqt li r-rikorrent ittrasferixxa lill-intimata l-arja fejn illum inbena l-fuq imsemmi appartament taghha, internament immarkat bhala numru 5, huwa zamm ghalih u bhala propjeta` assoluta tieghu l-partijiet komuni tal-blokka, inkluz l-entrata, it-tarag komuni u t-tromba, l-lift, x-xaftijiet komuni u l-arjiet relattivi ghall-istess;

1.5 Illi l-intimata, tramite persuni nkarigati minnha abbuzivament, illegalment u minghajr il-permess tar-rikorrent, wahhlet gewwa x-xaft propjeta` tar-rikorrent kompressuri tal-arja kondizjonata, liema kompressuri twahhlu mal-hajt divizorju u jesporgu fuq u jokkupaw l-arja propjeta` tar-rikorrent gewwa l-imsemmi korp ta` bini "San Jose", Plajjet Bognor, San Pawl il-Bahar;

2. <u>*Raguni ghat-Talbiet f`dawn il-Proceduri*</u>

2.1 Illi b`dan l-agir l-intimata ippregudikat lir-rikorent billi okkupat l-arja propjeta` tieghu u billi ppregudikatlu d-dritt ta` uzu u tgawdija li huwa ghandu fuq l-istess arja, b`dan li l-agir jikkostitwixxi vjolazjoni tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrent u huwa wkoll ta` inkonvenjent gravi ghalih minhabba l-hsejjes generati mill-kumpressuri u ghalhekk ir-rikorrent qed jigi mcahhad mill-godiment liberu u shih tal-propjeta` tieghu;

2.2 Illi ulterjorment bl-agir taghha l-intimata ttentat tohloq piz fuq il-propjeta` tar-rikorrent u dan billi qieghda tillimita, tikkundizzjona u tnaqqas l-uzu u t-tgawdija tal-istess;

2.3 Illi ghalhekk l-intimata qeghda tittenta taghti lok li jigu kkreati servituijiet bi pregudizzju ghar-rikorrent u t-tgawdija tal-propjeta` tieghu;

2.4 Illi dan l-istat ta` fatt, imholli jipperdura ghall-perjodu mehtieg ghall-preskirzzjoni akkwizittiva, jista` mhux biss inaqqas id-dritt ta` godiment tar-rikorrent tal-propjeta` tieghu izda jaghti drittijiet godda lill-intimata illi r-rikorrent qatt ma ried jaghtiha u li fil-fatt ma gewx lilha moghtija fil-kuntratt ta` donazzjoni fuq imsemmi;

*2.5 Illi r-rikorrent interpella lill-intimata sabiex tiehu l-passi kollha mehtiega u necessarju sabiex taqla` u tirrimwovi l-imsemmija kumpressuri u taghmel ix-xogholijiet kollha rimedjali necessarji sabiex tregga` lura kollox ghal l-istat li kien fih qabel l-azzjoni abbuziva u illegali taghaha, u dan kemm permezz ta` ittra bonarja u anke permezz ta` ittra ufficjali numru 1103/2017 ipprezentata nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta` Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dokument anness u mmarkat bhala **Dok B**);*

2.6 Illi, nonostante din l-interpellazzjoni, l-intimata baqghet inadempjenti u kien ghalhekk li r-rikorrent ma kellu ebda` triq ohra hlief li jintavola l-proceduri odjerni sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu;

2.7 Illi r-rikorrent jiddikjara li huwa jaf b`dawn il-fatti personalment;

3. *<u>Talbiet</u>*

Tghid ghalhekk l-intimata, ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi kif ukoll ghal dawk kollha jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` dawn il-proceduri:

a. Tiddeciedi u tiddikjara illi x-xaft u kwindi kull parti tax-xaft (inkluz dik il-parti fejn l-intimata illegalment, abbuzivament u minghajr il-kunsens tar-rikorrent stallat il-kumpressuri tal-arja kundizzjonata) formanti parti mill-korp ta` bini bl-isem "San Jose" fi Plajjet Bognor, San Pawl il-Bahar jappartjenu unikament, esklussivament u interament lir-rikorrent;

b. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimata m`ghandha ebda jedd fuq l-arja tal-imsemmi xaft kif fuq deskritta u li ghaldaqstant ma kellha ebda dritt illi tistalla fl-imsemmi xaft il-kumpressuri tal-arja kundizzjonata;

c. Tordna lill-intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju, tnehhi u tirrimwovi kull kompressur tal-arja kundizzjonata illi hija illegalment, abbuzivament u minghajr il-kunsens tar-rikorrent stallat fix-xaft tal-korp ta` bini bl-isem "San Jose" fi Plajjet Bognor, San Pawl il-Bahar, liema xaft jappartjeni lir-rikorrent, u tirripristina l-imsemmi xaft ghall-istat li kien fih qabel ma saru tali stallazzjonijiet abbuzivi, u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta` perit nominandi; u

d. Tawtorizza lir-rikorrent sabiex, fl-eventwalita` li l-intimata tonqos milli tottempora ruhha mal-ordnijiet ta` din l-Onorabbli Qorti abbazi tat-talbiet precedenti entro t-terminu li jigi lilha prefiss ghal dan il-ghan, huwa jezegwixxi x-xogholijiet kollha mehtiega u necessarji ghar-rimozzjoni u t-tnehhija tal-kumpressuri kollha tal-arja kundizzjonata stallati abbuzivament mill-intimata u ghar-ripristinu tal-imsemmi xaft, okkorendo taht is-sorveljanza ta` perit nominandi u dan a spejjez unikament tal-intimata.

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk ta` ittra ufficjali numru 1103/2017 ipprezentata nhar it-22 ta` Marzu, 2017, kontra l-intimata, li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` d-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li kienet ipprezentata fis-**<u>16 ta` Novembru 2017</u>** u li taqra hekk :-

Illi l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, inter alia, ghal dawn il-motivi :

1. Illi, preliminarjament u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ta` wara, l-azzjoni attrici hi legalment inammissibbli ghaliex l-attur qed jivvanta jeddijiet derivanti minn u jibbaza l-istanza tieghu fuq kuntratt ta` donazzjoni (tas-6 ta` Novembru, 2013) li minnu ma johorgux il-jeddijiet minnu vantati fit-talbiet tieghu. Tali kuntratt ighid biss li l-attur hu proprjetarju tal-partijiet

komuni tal-blokka, filwaqt li f`dan il-kaz il-partijiet komuni tal-blokka ma jiccentraw xejn.

2. Illi, bla pregudizzju ghal-ewwel eccezzjoni, l-istanza attrici hi guridikament inammissibbli peress li l-ewwel zewg talbiet attrici huma bazati fuq premessi fattwalment erronji u cioè:

(i) *l-azzjoni attrici titkellem dwar allegat ghemil illecitu tal-konvenuta maghmul gewwa l-arja ta` xaft, mentri l-kwistjoni titratta bitha sekondarja ta` l-appartament fil-pjan terran hekk kif ser jigi muri fil-kors tal-kawza;*

(ii) *il-kuntratt ta` donazzjoni invokat mill-attur jitkellem, inter alia, solament dwar il-partijiet komuni tal-blokka appartamenti, [Klawsola 17 tal-kuntratt ta` donazzjoni tas-6 ta` Novembru, 2013 ighid: "The common parts of the blocks are property of the original owner Peter Paul Muscat subject to the right of use of the apartment owners, namely the entrance, entrance hall, staircase and stairwell, lift and lift shaft and all other parts intended for the common use including the roof."] mentri il-post fejn il-konvenuta installat il-kumpressuri ma jaqax f`tali partijiet komuni, izda fl-arja li tissovrasta bitha sekondarja. Tali bitha ma tiffurmax parti mill-partijiet komuni tant illi huwa solament l-attur li ghandu access uniku u esklussiv ghaliha hekk kif ser jigi konstatat fil-kors tal-kawza;*

(iii) *fi kwalsiasi kaz, l-attur ma jistax jnaqqas d-dritt ta` uzu godut mill-konvenuta fil-partijiet komuni stante li tali jedd ta` uzu johrog espressament mill-imsemmi kuntratt ta` donazzjoni u ghalhekk, il-konvenuta ma tistax tigi mizmuma mill-attur kif hu qed jippretendi fl-ewwel zewg talbiet tieghu li jitkellmu dwar xaft u l-arja tax-xaft.*

3. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ta` qabel, kuntrarjament ghal dak allegat, l-agir tal-konvenuta ma qedx jillimita, jikkundizzjona u/jew inaqqas l-uzu u t-tgawdija tal-proprjetà ta` l-attur u dan hekk kif ser jigi pruvat fil-kors ta` din il-kawza.

4. Illi, bla pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, kuntrarjament ghal dak allegat, il-konvenuta ma qed tittenta bl-ebda mod li tohloq pizijiet u/jew servitujiet fuq il-proprjetà ta` l-attur u lanqas ma qed tittenta takkwista xi jeddijiet bit-trapass taz-zmien ("usucapio"). L-ghemil tal-konvenuta jikklassifika ruhu taht in-norma ta` "buon vicinat", ossia l-jedd ta` vicin (il-konvenuta) li jgawdi minn gidu bl-ahjar mod possibbli bl-inqas

inkonvenjent ghall-vicin l-iehor (l-attur), li hu tenut jittollera certu immissjonijiet basta li dawn ma jkunx ta` xkiel gravi u serju fit-tgawdija tal-beni tieghu.

5. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-installazzjonijiet mertu tal-kawza (kumpressuri ta` l-arja kundizzjonata) ma qed jarrekaw l-ebda diminuzzjoni tal-jeddijiet ta` l-attur (anzi saru bl-approvazzjoni ta` l-attur) u kull allegazzjoni xort`ohra ghandha tigi debitament pruvata.

6. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, fic-cirkostanzi ta` dan il-kaz, l-installazzjonijiet mertu tal-kawza (kumpressuri ta` l-arja kundizzjonata) huma ta` dimensjonijiet minimi (circa 21" x 77") u jinsabu installati hames (5) sulari `l fuq mill-art tal-bitha sekondarja. Ghaldaqstant, il-pretiza attrici taqa fil-principju ta` "de minimis non curat prætor".

7. Illi minghajr pregudizzju ghal dak s`issa eccepit, l-attur jehtieglu jipprova, in virtú l-Art. 562 Kod. Proc. Civ., kif l-installazzjonijiet de quo huma ta` molestja u ta` inkonvenjent ghalih. Addizzjonalment, l-attur irid ukoll juri, bi provi tajbin u idoneji, skond l-Art. 558 u 559 Kod. Proc. Civ., kif l-allegati molestja u inkonvenjent huma tant serji, gravi u intollerabbli li jinnecessitaw ir-rimozzjon ta` l-installazzjonijiet.

8. Illi fl-ahhar, u dejjem bla pregudizzju, l-istanza attrici ma hi xejn hlief azzjoni fiergha, vessatorja u temerarja, immirata biss biex iddejjaq lill-konvenuta u intavolata b`sens ta` ritaljazzjoni minhabba dizgwid bejn il-partijiet fuq kwistjonijiet ohra li m`ghandhomx x`jaqsmu mal-prezenti vertenza.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` d-dokumenti.

Rat il-verbali tal-udjenzi.

Rat il-verbal tal-access fejn kienet assistita mill-Perit Mario Cassar.

Rat ukoll il-provi kollha li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. Xiehda

L-attur xehed li l-konvenuta tigi t-tifla tieghu. Huwa jabita fi San Jose, 24 Flat 1, Plajjet Bongor, San Pawl il-Bahar, mentri l-konvenuta toqghod fi Flat 5 fl-istess blokk.

Kompla jixhed illi l-blokk li huwa kompost minn sitt flats inbena flok post tal-villeggjatura li kellu fis-sit. Il-bini sar sabiex hu u wliedu jkollhom post kull wiehed fil-blokk. Ghadda l-flats lil uliedu permezz ta` kuntratti ta` donazzjoni. Il-flats tqassmu bil-polza.

Qal li huwa zamm il-Flat 1 flimkien mal-komun kollu fejn jidhol it-tarag, il-lift, u l-arja tal-bejt.

Stqarr illi s-shaft huwa tieghu u l-arja ta` fuq il-bitha hija tieghu wkoll. L-arja tas-shaft fejn ghandu x-xtieli hija tieghu ; l-istess l-arja ta` fuq il-bejt.

Kompla jixhed illi l-konvenuta poggiet zewg kompressuri tal-airconditioning fl-arja tal-bitha tieghu ftit xhur ilu bla ma kien infurmat. Qalilha biex tnehhiehom u hija rrifjutat. Sahansitra offra li jhallas l-ispejjez biex il-kompressuri jinqalghu. Qalilha biex tpoggiehom fl-arja ta` bitha mdaqqsa li hemm fuq wara tal-blokk fejn kien hemm kompressuri ohra.

Spjega li fis-shaft fejn hemm ix-xtieli hemm twieqi tal-flats l-ohra. Pero` kien il-konvenuta biss li ghamlet il-kompressuri hemm. Huwa ma jridx il-kompressuri hemm peress li huma ta` periklu u jaghmlu l-hsejjes b`inkonvenjent ghalih u ghal haddiehor. Sahaq li uliedu l-ohra qeghdu l-kompressuri fuq wara. Ma jsib ebda oggezzjoni li l-konvenuta tqeghdhom fuq wara wkoll.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-konvenuta ghenitu hafna meta sar l-izvilupp tal-blokk peress li huwa ma tantx jara u jisma`.

Huwa nduna li twahhlu l-kompressuri f` Gunju jew Lulju 2016.

Sostna li huwa `l fuq ma jarax. Ghalhekk ma rax il-kumpressuri qeghdin jigu stallati. Cahad li huwa staqsa lir-ragel tal-konvenuta x`kien qed jaghmel meta dan kien iwahhal il-kumpressuri.

Spjega li meta nduna bil-kumpressuri, l-ewwel ha parir legali, imbaghad kellem lill-konvenuta biex tnehhihom imma rrifjutat.

Qal li huwa kellu kwistjoni ma` l-konvenut dwar madum u dwar cilindri tal-gass. Spjega li kienet saret *condominium meeting* ma` l-amministratur fuq ic-cilindri tal-gass u huwa kien mitlub inehhihom. U hekk ghamel. Huwa cahad li qal lill-konvenuta li kien lest li jnehhi c-cilindri basta hija tnehhi l-kumpressuri. Jista` jkun li haddiehor qal kliem f` dak is-sens. Ried li l-kumpressuri jitnehhew ghaliex bintu ma kellha ebda jedd tqeghdhom hemm.

Spjega li huwa ha z-zmien biex ivverifika jekk bintu kellhiex dritt twahhal il-kumpressuri hemmhekk. Ikkonferma li bintu ghandha diga` kumpressur iehor stallat fejn hemm il-kumpressuri tas-sidien l-ohrajn, ossija fil-parti ta` wara.

Kompla jghid illi ghalkemm hu ghandu problem bis-smigh, is-sidien l-ohra jisimghu u qed jiddejqu bil-hsejjes tal-kumpressuri fosthom bintu ohra Caroline Vassallo.

Huwa kien imhasseb bil-fatt illi jekk ihalli l-kompressuri tal-konvenuta fejn twahhlu, ser idejjqu lil kulhadd bil-hsejjes. Inoltre jista` jkun li ghax jithallew hemm, jithajru z-zewgt uliedu l-ohra li ghadhom ma bdewx juzaw il-flats taghhom u jqeghdu l-kompressuri fl-istess post ukoll.

Nutar Dr Anne Marie Tonna xehdet illi hija ppubblikat il-kuntratti ta` donazzjoni tal-arja ghall-bini tal-flats tal-blokk in kwistjoni bejn l-attur u wliedu.

Taf li kienu saru serie ta` laqghat maghha u mal-partijiet fejn kienu diskussi l-abbozzi tal-kuntratti. Imbaghad l-abbozzi marru ghand l-Av. Albert Libreri sabiex jaghmel suggerimenti dwar emendi. Wara li kien hemm qbil dwar

il-kontenut, saru l-kuntratti fid-dar tal-genituri. Dakinhar stess ittellghet bil-polza l-arja fejn kellu jinbena kull flat. Kien hemm zewg boroz : wahda bl-ismijiet u ohra bin-numri tal-flats. Kull wiehed mill-ulied inghata b`donazzjoni zewg arjiet ghall-bini tal-flats. Il-fond li kien demolit biex inbena il-blokk kien propjeta` parafernali tal-attur u kien provenjenti minn wirt.

Kompliet tghid illi qabel sari l-bini, saru l-pjanti u marru ghandha bil-pjanti lesti. Il-kuntratti kienu kollha l-istess hlief ghan-numru ta` l-appartamenti. L-attur zamm ghalih il-propjeta` tal-komun waqt li l-appartamenti nghataw id-dritt tal-uzu tal-komun. L-attur zamm ukoll bhala tieghu l-arja sovrastanti l-*penthouse.* Zamm ukoll il-*units* ta` isfel. Lil uliedu tahom b`donazzjoni l-*units* ta` fuq. Il-bitha u s-shaft baqghu tal-attur. L-ulied kisbu biss b`donazzjoni l-flats.

Riferibbilment ghall-konvenuta, din ghandha dritt li tistalla tank ta` l-ilma u satellite dish fl-arja tal-bejt. Ghandha dritt ta` access ghall-fini ta` manutenzjoni u riparazzjoni taghhom billi taghti preavviz ta` 48 siegha lis-sid tal-*penthouse.* Fir-rigward tax-xaftijiet, ghandha dritt li tghaddi s-servizzi komuni u dranaggi u tgawdi dritt ta` access fil-kazi ta` hsara, manutenzjoni u riparazzjoni.

Qalet illi l-kuntratti kienu jirriflettu l-intenzjoni tal-partijiet.

Fil-**kontroezami** xehdet illi dak li hi ssejjah *shaft* u li qieghed immarkat bil-kulur roza jew orangjo fuq il-pjanta huwa accessibbli biss mill-pjan terran. Biex jinghata access ghalih lis-sidien l-ohra, l-attur irid jaghti l-permess ghal dan l-access. Insistiet li dak l-ispazju huwa *shaft.* Qalet li xaft jew xaftijiet tal-blokk huma komun. Qalet li fix-xaftijiet id-dritt li jghaddu s-servizzi huwa ta` kulhadd.

Perit Mark Camilleri xehed illi huwa kien il-perit tas-sit "San Jose", Plajjet Bognor, San Pawl il-Bahar. Kien inkarikat mill-attur. Dan kellu permess iehor li hadem fuqu perit iehor u lilu talbu sabiex jara jistax jigi miljorat. Kien hemm post tieghu fuq naha minnhom u kien hemm blokk appartamenti fuq in-naha l-ohra u ried jizviluppa kollox bl-ahjar mod sabiex ikollu bizzejjed appartamenti ghall-familja. Spjega li x-xoghol tieghu waqaf meta l-progett kien gebel u saqaf. Il-flat tal-attur kien dak ta` fuq l-entrata.

Qal li l-bitha kienet tal-attur. Sar xaft zghir hdejn il-lift qabel l-entrata tal-flats minhabba xi *main services* u l-bqija kulhadd kien ha jaghmel is-servizzi fil-post tieghu, fil-gallariji tieghu jew fil-proprjeta` tieghu. Kull flat ghandu

terrazzin fuq wara kif ukoll gallarija. Spjega li min kien ser jaghmel l-*air conditioning* seta` jaghmlu fuq it-terrazzin tieghu li jaghti ghal fejn hemm il-bitha miftuha fil-kobor.

Fisser illi ma sarx *allowance* ghal *air conditioners* fix-xaft li hemm fuq quddiem. Ma gewx kreati *pits* jew xi dettalji li fihom ikun jista` jitwahhal jew jistrieh *air conditioning* fuqu. Dak ix-xift kien trattat bhala xaft normali. L-intendiment kien li l-kumpressuri jitwahhlu fit-terrazzini ta` l-appartamenti individwali.

Qal illi fid-*design stage* ma tpoggewx mizuri apposta biex ikun jista` jsir is-servizz ta` l-*airconditioning* fix-xaft.

Fil-**kontroezami** xehed illi mieghu qatt ma sar diskors jew ftehim dwar *airconditioners*. Bhala perit, huwa haseb fejn ser jitpoggew l-*airconditioners*, izda mhux ghax kellu inkariku specifiku mill-attur. Qal li fuq wara saret gallarija shiha sabiex il-kmamar tas-sodda jaghtu kollha fuq il-bitha ta` wara ; b` hekk l-*airconditioners* jistghu jitwahhlu hemmhekk. Skont il-MEPA, fuq il-faccata, ma setghux jitpoggew u ghalhekk l-uniku terrazzini li kien fadal kienu fuq wara. Ovvjament l-*air conditioner* seta` jew seta` ma jitwahhlax fil-gallerija.

Kompla jghid illi l-parti mmarkata bir-roza fil-pjanta hija xaft intern li huwa accessibbli biss mill-*unit* ta` isfel. L-appartamenti l-ohra ghandhom twieqi fuq dan ix-xaft.

Xehed illi l-bitha hija dik li hemm fuq wara tal-blokk. Jista` jkun li tissejjah *internal yard.* L-iskop taghha huwa li taghti s-sanita lill-*kitchen, living* u *dining* u jghaddi d-dawl. Hija ntiza ghas-servizzi ta` dranagg u katusi. Spjega li bitha interna tkun izghar mentri bitha ta` wara tkun il-wisgha tal-plot kollu. Il-bitha interna jew xaft tkun bil-qies specifiku ghal li jkun hemm bzonn.

Peter Muscat xehed illi l-attur huwa missieru waqt li l-konvenuta tigi ohtu.

Huwa ghandu l-Flat 4 tal-blokk in kwistjoni. Il-konvenuta ghandha l-flat ta` fuq tieghu. L-attur joqghod isfel. Il-Flat 6 huwa ta` ohtu ohra Caroline Vassallo. Iz-zewg appartamenti l-ohra huma ta` huthom ohra izda dawn ghadhom ma marrux joqghodu fihom. Kull flat inbena fl-arja li l-attur ta b`donazzjoni lil uliedu kollha. Qabel inbena l-blokk, fis-sit kien hemm dar bil-gnien li kienet propjeta` tal-attur.

Kompla jixhed illi l-ftehim ma` missieru kien li kulhadd ried ilesti l-*unit* tieghu. Kulhadd ftiehem li fir-rigward ta` *airconditioners,* dawn kellhom jitpoggew fil-gallarija fuq wara. Spjega li fil-*unit* ta` missieru hemm bitha kbira fuq wara, bitha zghira fil-genb u xaft fil-komun tat-tarag. Hemm xaft minn fejn ghaddejjin il-katusi, dranagg u s-servizzi kollha. Fejn hemm iz-zewg kompressuri tal-*airconditioners* tal-konvenuta hija bitha. Sostna li kienu tkellmu u ftehmu verbalment li l-*airconditioners* jitwahhlu kollha wara. Hekk sar fil-fatt. Min ma kienx ghadu lesta l-*unit* tieghu, ghadu ma wahhalx *airconditioners.*

Ikkonferma li l-btiehi u l-arjiet huma ta` missieru. F` wahda minn dawn l-arjiet, il-konvenuta poggiet zewg kumpressuri. Dawn twahhlu xi sena u nofs ilu. Biex wahhlithom ma tkellmet ma` had, u lanqas talbet permess lill-attur biex twahhalhom.

Xehed li huwa ghamel erba` *units* tal-*airconditioning* fuq wara peress li hemm gallarija twila fiha tletin pied. Poggiehom go hwejgu ossija fl-arja tieghu.

Fisser illi hemm kumpressuri fuq il-bitha l-kbira tal-flats l-ohrajn. Qal li huwa ghandu sitta b` kollox erbgha fl-appartament fejn jghix hu u tnejn ohra f`appartament iehor li jigi biswit l-istess livell tieghu.

Qal li kien miftiehem ma` missieru li jistghu jwahhlu *ai conditioners* fuq dik il-bicca. Fejn setghu wahhlu fil-gallarija ta` quddiem izda ghal kmamar tas-sodda ta wara, hadd ma seta` jwahhalhom u ghalhekk kellhom jitwahhlu fuq wara.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, xehed illi huwa ftiehem personalment mal-attur. Qal li l-ahwa riedu li jiltaqghu lkoll flimkien izda l-konvenuta ma riditx. Missieru ried jiddiskuti ma` kulhadd izda l-laqgha ma saritx. Ikkonferma li huwa kellu dizgwid ma` ohtu l-konvenuta dwar cilindri tal-gass. Il-konvenuta baghtet inginier li rrakkomanda li c-cilindri tal-gass tieghu u ta` missieru jitnehhew u jitqeghdu fuq wara fejn hemm l-*airconditioners.*

Ikkonferma li saret laqgha jew tnejn bejn is-sidien kollha u l-amministratur. Il-laqgha kienet wahda agitata. Sostna li jista` jkun li kien qal li huwa lest li jnehhi c-cilindri tal-gass jekk ohtu tnehhi l-kumpressuri. Qal li huwa jaf li kumpressur ta` *airconditioner* ma kellux jitwahhal f` xaft go bitha tan-nies. Cahad li kien prezenti meta marru l-haddiema nkarigati mill-konvenuta biex iwahhlu l-kumpressuri.

Xehed illi jista` jkun li kien hu li gharraf lil missieru dwar il-kumpressuri li kienet ghamlet il-konvenuta.

Stqarr illi l-kompressuri jaghmlu l-hsejjes.

Kien l-attur li ha d-decizjoni li jitnehhew.

Sahaq illi r-relazzjoni ta` l-konvenuta ma` missieru mhijiex tajba. Spjega li ricentement, il-konvenuta tellghet lill-attur il-qorti ghax riedet ic-cavetta tal-bejt.

Caroline Vassallo xehdet illi hija tigi bint l-attur u oht il-konvenuta.

Stqarret illi toqghod il-Mosta izda ghandha l-Flat 6 fil-blokk in kwistjoni li kisbet b`donazzjoni minghand missierha.

Mill-flat taghha tara l-bitha ta` fejn hemm il-kumpressuri ta` l-konvenuta u l-bitha l-kbira.

Xehdet illi kull flat ghandu gallarija.

Qalet li missierha zamm ghalih il-bejt u l-komun.

Stqarret illi missierha zamm il-Flat 1 kif ukoll l-arjiet ta` fuq il-btiehi u x-xaftijiet.

Qalet li missierha dejjem qalilha sabiex il-kompressuri ta` l-*air conditioners* jitwahhlu wara.

Ta` kulhadd jinsabu wara hlief tal-konvenuta.

Stqarret illi l-konvenuta poggiethom fejn oggezzjona li jkunu missierha.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** xehdet illi missierha kien qal lil kulhadd sabiex iqieghed il-kompressuri fuq wara.

Missierha stqarr illi ma kienx ta permess lill-konvenuta li tqieghed il-kompressuri fejn qeghdithom.

<u>Mario Micallef</u> xehed li huwa kien prezenti ghall-ewwel *annual general meeting* tal-*condomini* ta` l-blokk ta` appartamenti in kwistjoni. Fil-laqgha ma ttiehdux decizjonijiet. Fil-laqgha kien hemm nuqqas ta` ftehim bejn il-*condomini.* Fil-minuta nru 11 hemm riferenza ghal rapport li hejja inginier dwar ic-cilindri tal-gas fejn sab li c-cilindri kienu ta` periklu. Huwa kiteb dwar dan lil Peter Paul Muscat *junior* u Peter Paul Muscat *senior.* Billi c-cilindri ma tnehhewx, huwa ghamel rapport l-Ghassa tal-Pulizija.

Kompla jixhed li saret laqgha ohra. Peter Paul Muscat *junior* qal li kien lest inehhi c-cilindri dment li l-kompressuri tal-aiorconditioners tal-konvenuta jitnehhew minn fejn kienu. Qalilhom li minhabba r-rapport tal-inginier, ic-cilindri kellhom jitnehhew minghajr riserva jew kondizzjoni.

Qal illi kull darba li kien imur ghand l-attur minhabba *pending invoices,* l-attur kien jilmenta mieghu dwar il-konvenuta. Min-naha tieghu huwa pprova jevita li din il-familja tispicca l-qorti izda ma rnexxilux.

Kompla jghid illi fil-laqghat ma kenitx trattata l-kwistjoni ta` t-tnehhija tal-kompressuri ta` l-*air conditioners* tal-konvenuta sitwati fil-bitha z-zghira.

<u>Joseph Camilleri</u> xehed li huwa jigi r-ragel tal-konvenuta.

Xehed illi hu u martu nkarigaw lid-ditta Cutrico biex iqeghdu l-*airconditioners.* Huwa kien mal-haddiema meta saret l-istallazzjoni. Waqt li kienu qeghdin jitwahhlu, l-attur tela` u ghadda minn quddiem il-bieb tal-flat taghhom li kien miftuh u staqsa x`kien qed isir. Huwa wiegbu li kienu qeghdin iwahhlu l-*air conditioners.* Ix-xoghol sar April/Mejju 2016.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** xehed illi qabel kienu mibnija l-appartamenti, is-sit kien propjeta` tal-attur. Qabel saret l-istallazzjoni tal-kumpressuri tal-*air conditioners* fil-post fejn twahhlu, huma ma talbu ebda permess. Meta l-attur staqsa x`kien qed isir, baqa` fl-ghatba tal-bieb. Seta` jara fejn kienu qed

jitwahhlu l-kumpressuri ghaliex kif tidhol mill-bieb, l-*air conditioners* qeghdin faccata.

Cahad li kien hemm post specifiku fejn ghandhom jehlu l-*air conditioners*. Cahad ukoll li l-attur qatt qalilhom li l-kumpressuri ghandhom jehlu fuq il-gallarija ta` wara.

Ikkonferma li ghal fuq il-bitha li hemm fuq wara, hemm numru ta` kompressuri, inkluz wiehed li huwa tieghu stess. Il-kompressur li hemm fuq il-gallarija ta` wara huwa l-*air conditioner* tal-kamra tas-sodda li qeghda mal-gallarija ta` wara.

Fisser illi kompressur ghandu jitwahhal kemm jista` jkun qrib l-*indoor unit* ghall-fini ta` efficjenza. Qal li huma sabu l-*outlet* l-iktar vicin biex dawk l-ambjenti fejn kienu ser jitwahhlu l-*air conditioners* fuq gewwa jkollhom il-kompressur l-iktar vicin.

Bhala stat ta` fatt, fl-ambjent fejn twahhlu z-zewg kompressuri taghhom, hemm kompressur iehor ta` Peter Paul Muscat.

Ikkonferma li t-tqassim tal-flat taghhom u tal-appartamenti l-ohra huwa l-istess.

Sostna li s-sidien l-ohra wahhlu l-kompressuri fuq wara izda huwa ma jafx l-*indoor units* taghhom fejn huma.

Ikkonferma li dwar il-kompressur taghhom li hemm fuq il-bitha ta` wara, l-attur qatt ma lmenta.

Monica Deguara xehdet li l-attur jigi missierha waqt li l-konvenuta tigi ohtha.

Hija s-sid ta` wiehed mill-flats tal-blokk in kwistjoni. Ghandha wkoll flat iehor fil-blokk bl-isem "St Simon". Dan tal-ahhar huwa mikri mentri l-flat ta` "San Jose" ghadha isiru x-xogholijiet fih.

Kompliet tixhed illi l-blokk “San Jose” ghandu zewg btiehi li huma t-tnejn propjeta` tal-attur. Bitha minnhom tinsab fuq wara u ohra lejn in-nofs. Il-bitha ta` wara hija kbira waqt li l-ohra qisha bitha interna.

Spjegat taghha li l-flat taghha jigi fuq tal-attur. Ghandha zewg twieqi li jaghtu ghall-bitha z-zghira.

Stqarret li kienet prezenti waqt il-laqgha tal-*condominium*. Qalet li qam kjass shih ghaliex kien hemm rapport ta` inginier dwar xi cilindri tal-gass. Ic-cilindri kienu ta` l-attur u ta` huha. Waqt il-laqgha huha ddikjara li kien lest inehhi c-cilindri bil-patt u kundizzjoni li l-konvenuta tnehhi l-kompressuri mill-bitha z-zghira. Missierha talab lill-konvenuta biexa tirranga s-sitwazzjoni izda l-konvenuta baqghet tinsisti li ma kellha xejn hazin. Missierha sahaq illi jekk il-konvenuta ma tirrangax lanqas hu ma kien se jirranga. Sostniet li l-amministratur kien tal-fehma li ladarba l-kwistjoni tac-cilindri kienet materja ta` sahha u sigurta` dawn kellhom jitnehhew minghajr riserva. Fil-fatt ic-cilindri tnehhew.

Kompliet tixhed illi l-konvenuta kienet qaltilha li kienu ghaddew xhur meta rceviet biex tnehhi z-zewg kompressuri li poggiet fl-arja tal-bitha interna tal-attur. Qalet li fil-bitha ta` wara, hemm kumpressuri taghha, ta` huha u anke tal-konvenuta. Dwar dawn l-attur qatt ma sab problema.

Fissret li hi u hutha qatt ma ftehmu ma` missierha dwar fejn kellhom jitpoggew il-kompressuri. Qatt ma kien hemm ftehim li ma jitwahhlux kompressuri fil-bitha interna. Skont l-inginier, huwa konvenjenti u efficjenti li kieku l-kompressuri jitwahhlu fil-bitha interna.

Il-konvenuta xehdet li fil-bini ta` l-blokk “San Jose” hija kienet involuta hafna ghaliex kienet tghin hafna lill-attur. Saru diskussjonijiet fit-tul mal-periti, mal-avukat u man-nutar li ppubblikat il-kuntratti ta` donazzjoni.

Qalet li nbnew zewg blokki ta` flats fis-sit li missierha kellu qabel : San Jose u St. Simon. Hija ghandha flat go kull blokk. Dak fil-blokk “San Jose” ghandu n-nru. 5.

Fissret li l-kompressuri tal-*airconditioners* tal-flats ta` “St. Simon” jaghtu fuq il-bitha principali tal-attur.

Qalet li huha ghandu kompressuri mill-appartament ta` "Saint Jose" li qed jaghtu ghal fuq il-bitha l-kbira. Hija ghandha kompressur ta` *air conditioner* tal-kamra tas-sodda fl-appartament taghha ta` "San Jose" li qieghed fil-gallarija ta` wara.

Kompliet tghid illi meta twahhlu l-kompressuri ta` l-*air conditioners* fuq il-bitha l-kbira, hija ma talbet l-ebda permess u ghamlet bhalma ghamlu hutha. Cahdet li qatt sar diskors dwar fejn kellhom jitpoggew il-kompressuri. Qalet li meta kienu qed jitkellmu originarjament meta kienu qed isiru l-pjanti, kien gie diskuss li l-*air conditioners* jkunu b` sistema fejn l-kompressuri jehlu fuq il-bejt u kulhadd jiehu minnhom, izda ma sar xejn ghaliex din is-sistema ma kinitx ser tirnexxi specjalment fir-rigward tal-appartamenti ta` isfel.

Qalet li ghand in-nutar jew l-avukat qatt ma ssemmiet xi kundizzjoni li missierha ma riedx li jitwahhlu kompressuri fil-bitha z-zghira. Iz-zewg kompressuri in kwistjoni twahhlu bejn April u Mejju 2016. Hija ma kinitx prezenti meta kienu qed jehlu l-kompressuri.

Fissret li d-dizgwid inqala` meta xi haddiema li kienu qeghdin jahdmu ghandha bdew ixommu riha ta` gass. Hija nkarikat inginier biex jivverifika s-*service shaft*. Sab tlett cilindri u LPG *water heater* imwahhal fuqhom minghajr cumnija. Qalet li dan kollu kien ta` periklu. L-ingier hejja rapport li ghaddietu lill-amministratur tal-*condominium*. L-inginier sab xi haga mhux f` lokha fil-kaz ta` missierha wkoll. Skont ir-rapport jew kellu jitnehha l-*water heater* jew jitnehhew ic-cilindri. Huha ried izomm il-*water heater*, u ghalhekk missierha kellu jnehhi c-cilindri.

Qalet li hija riedet issahhan l-parti ta` quddiem tal-proprjeta` taghha. Ghalhekk ghamlet l-*airconditioners* u l-kompressuri taghhom fil-bitha z-zghira. Insistiet li kulhadd kellu l-liberta` fejn iwahhal l-kompressuri tal-*air conditioners.*

Fil-**<u>kontroezami</u>** l-konvenuta kkonfermat li qabel inbnew iz-zewg blokok, il-proprjeta` kienet ta` missierha. Ikkonfermat ukoll li l-btiehi u x-xaftijiet huma propjeta` ta` missierha izda wiehed minnhom huwa komuni.

III. <u>L-access</u>

Il-Qorti marret fil-blokk "San Jose" u spezzjonat l-ambjenti mertu ta` din il-kawza.

Il-verbal tal-access ighid hekk :-

> "*L-ewwel ma rat il-Qorti kienu l-ambjenti okkupati mill-attur.*
>
> *In partikolari rat il-bitha fejn fl-arja taghha tpoggew zewg kumpressuri li qeghdin jaghtu arja kondizzjonata lill-ambjenti okkupati mill-konvenuta.*
>
> *Rat ukoll fuq in-naha ta` wara tal-fond tal-attur bitha mdaqqsa u miftuha li fuqha qeghdin jaghtu inter alia kompressuri ohra ta` arja kondizzjonata fosthom tal-konvenuta.*
>
> *Imbaghad il-Qorti marret fil-fond tal-konvenuta.*
>
> *Hemm ikkostatat is-sistema tal-arja kondizzjonata tal-fond u fejn din taghti.*"

IV. L-azzjoni

Fl-udjenza tas-27 ta` Novembru 2017, kien dikjarat min-naha tal-attur li l-azzjoni tal-lum hija ta` natura petitorja.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet, l-attur jiddikjara li l-azzjoni odjerna hija l-*actio negatoria.*

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, il-konvenuta tirrileva illi minkejja dak dikjarat mill-attur li l-azzjoni tieghu hija l-*actio negatorja*, l-attur jaghmel referenza ghal molestji arrekati lilu bl-ghemil taghha, bil-konsegwenza li allura l-azzjoni hija wahda ta` molestja.

F`dan l-isfond, il-konvenuta ssostni li ladarba l-azzjoni negatoria u l-azzjoni ta` molestja huma differenti minn xulxin, il-kompitu taghha li tiddefendi ruhha kien sar kemmxejn aktar diffcili billi ma tafx jekk ghandhiex tiddefendi ruhha kontra l-kwistjoni ta` l-allegata servitu` li l-attur jippretendi li giet krejata fuq gidu, jew jekk ghandhiex tiggustifika l-operat taghha billi tghid li b`li ghamlet ma rrekat ebda nkonvenjent tant serju, gravi jew dannuz fil-konfront ta` l-attur.

Il-Qorti tosserva li l-azzjoni negatorja u l-azzjoni ta` molestja ghandhom tassew elementi u rekwiziti diversi.

a) L-azzjoni ta` molestja

Hemm zewg tipi ta` azzjonijiet ta` molestja :

(i) l-azzjoni dwar molestja ta` dritt.
(ii) l-azzjoni dwar molestja ta` fatt.

i) L-azzjoni dwar molestja ta` dritt

Ikun hemm **molestja ta` dritt** meta jsir att fir-rigward ta` sid ta` proprjeta` intiz biex ixekkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu.

L-azzjoni kienet traccjata fid-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta tad-29 ta` April 2010 fil-kawza **Etienne Jeanne Formosa vs Anton u Rita Piscopo**. Inghad illi sabiex jigi determinat jekk hemmx molestja ta` dritt, u cioe` jekk kienx hemm xi tip ta` theddida ghad-drittijiet ta` persuna bhala sid, irid isir paragun bejn l-allegata molestja u s-sitwazzjoni tas-sid qabel tkun sehhet il-molestja.

Il-Qorti rrimarkat :

> *Il-lanjanza ta` l-attur tikkostitwixxi wkoll molestja ta` dritt ritenuta bhala `dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, jew fuq kwalunkwe zmembrament tal-proprjeta` (per ezempju servitu) jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma, liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta`` (Vol. XXXVIII.i.115)*
>
> *Illi kif intqal fil-kawza **Bugeja vs Washington** a Vol XVI.i.38 `per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi ed alla anteriorita` del possesso.`"*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-8 ta` Ottubru 2004 fil-kawza **Costantino Borg vs E.T. Dr. Alexander Cachia Zammit** kien definit kjarament dak li jikkostitwixxi molestja ta` dritt :-

> *"jikkostitwixxi molestja fit-tgawdija tal-haga kull att intiz biex inehhi dik it-tgawdija jew inaqqasha; u hija molestja `di fatto` jekk tnehhi jew tnaqqas it-tgawdija materjalment, minghajr ma jigu avvanzati, da parti tal-molestant, pretizi ta` drittijiet fuq il-haga jew fuq it-tgawdija taghha. Huma molestji ta` dritt kwindi dawk li jiddirigu ruhhom kontra l-proprjeta` jew kontra l-pussess fis-sens proprju u strett."*

L-azzjoni dwar molestja tad-dritt tispetta lis-sid.

Fil-kawza **Oswald Arrigo noe vs Alfred Anastasi noe** il-qrati kienu rinfaccjati bil-kaz ta` konvenut wahhal *neon-sign* fuq il-faccata esterna tal-hajt tal-fond okkupat mill-attur.

Fid-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fit-3 ta` Gunju 1957 inghad hekk :-

> *"… ma jistax ikun hemm dubbju illi l-isporgenza tas-sinjal fuq deskritt ghal fuq il-faccata esterna tal-hajt tal-fond li tieghu l-attur hu l-inkwilin sal-altezza ta` circa tmien pulzieri `l fuq mil-livell inferjuri, paviment, tal-gallarija fil-pjan superjuri tal-istess fond lokat lill-attur tikkostitwixxi molestja; jibbasta, difatti, li wiehed jirrifletti, apparti bosta konsiderazzjonijiet ohra, illi l-attur ghandu dritt jaghzel – dritt li hadd ma jista` jichadulu – li jaghmel haga simili appuntu fl-istess post li fuqu jisporgi r-reklam tal-konvenut – haga li ma jkunx jista` jaghmel sakemm l-istess sinjal tal-konvenut jibqa` fejn hu; allura ma jistghax ma jinghadx illi l-istess sinjal tal-konvenut inaqqas it-tgawdija almenu ta` dik il-parti tal-hajt li quddiemu jisporgi."*

It-tieni rekwizit li jrid ikun ippruvat fil-kuntest ta` azzjoni ta` din ix-xorta huwa li s-sid ikun gie molestat fid-drittijiet tieghu bhala sid.

Dwar dan ir-rekwizit hemm gurisprudenza kopjuza, partikolarment fl-ambitu ta` kazi dwar buon vicinat.

Il-kawza fl-ismijiet **Giacomo Muscat vs Giuseppe Falzon** li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Civili) fis-27 ta` Gunju 1952 kienet azzjoni proposta minn vicin kontra vicin iehor minhabba allegata molestja. Il-Qorti qalet kjarament illi l-vicin ghandu jissaporti l-molestja li jarrekalu l-vicin, meta l-molestja ma tkunx gravi. Il-molestja ma tkunx gravi jekk ma teccedix il-limiti tat-tolleranza.

Fid-decizjoni **Formosa vs Piscopo** (op. cit.) inghad li sabiex jigi dikjarat jekk tkunx saret molestja ta` dritt, irid isir paragun bejn l-istat ta` qabel l-allegata molestja u l-istat ta` wara.

[ara wkoll : 27 ta` Gunju 1955 : Qorti tal-Appell (Sede Civili) : **Pio Bezzina vs Giacomo Galea**]

Jekk l-ilment tas-sid ikun dwar fatt li kien jezisti qabel kiseb it-titolu tieghu, allura is-sid ma jistax jirnexxi fl-azzjoni dwar molestja ta` dritt (ara : 24 ta` Ottubru 2003 : PA : **Joseph Scerri vs Anthony Caruana et**).

ii) L-azzjoni dwar molestja ta` fatt

Din l-azzjoni hija regolata bl-**Art 1550 tal-Kap 16**. Skont din id-disposizzjoni, il-kerrej ghandu jedd jipprocedi kontra min itellfu fit-tgawdija ta` l-oggett mikri lilu. Kienu diversi d-decizjonijiet li ghamlu din il-kjarifika. Hekk per ezempju, fid-decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Caruana vs Carmelo Caruana et** (Vol XXXVIII, 5.4.1954, p.I. p.115) inghad illi :-

> *"Generalment, molestja ta` fatt hija dik li tnaqqas u tippriva lill-konduttur materjalment mit-tgawdija jew l-uzu tal-haga mikrija lilu minghajr ma tolqot il-haga fih nnfisha; u l-azzjoni biex tigi rimossa din il-molestja tikkompeti lill-istess konduttur. Molestja ta` dritt, ghal kuntrarju, hija dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga jew fuq kwalunkwe semembrament tal-proprjeta` (per ezempju servitu`) jew anki fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma, u l-azzjoni biex tigi respinta din il-molestja tmiss biss lill-lokatur."*

Hekk ukoll, fid-decizjoni fl-ismijiet **Emanuel Sammut vs Albert Mizzi** (Appelli Civili, 4.6.1982, Vol. LXVI p.2. p.120), kien dikjarat illi :

"Billi l-kwistjoni bejn il-kontendenti kienet jekk il-konvenut kellux dritt jew le ta` komproprjeta` fil-hajt li mieghu jinsab imwahhal l-aerial u billi l-konvneut jippretendi jedd fuq il-haga mikrija, l-azzjoni ma setghetx tinkwadra ruhha fl-azzjoni tal-Kodici Civili li taghti l-fakolta` lill-inkwilin jagixxi kontra persuna li jikkagunalu molestja fit-tgawdija tal-haga sakemm, izda, dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-haga mikrija.

Ghalhekk azzjoni bbazat fuq molestja ta` dritt, jigifieri dik li bhala l-oggett taghha hemm pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, tispetta lill-proprjetarju u mhux lill-inkwilin."

b) <u>L-azzjoni negatorja</u>

Din hija azzjoni ezercitata bil-ghan li l-attur jikseb dikjarazzjoni li l-fond tieghu mhuwiex soggett ghal servitu` favur fond ta` haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta` tgawdija hielsa minn kull servitu`.

Fid-decizjoni li tat il-Qorti ta` l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **<u>"Desain -vs- Piscopo Macedonia"</u>** (9 ta` Jannar 1877 a Vol. VIII pag. 21) :

"L`azione intentata e` quella che nel Diritto Romano appellasi negatoria, la quale e` basata sulla presunta liberta` dei fondi, e il cui effetto si e` di esonerare l-attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all`acquisto della servitu` sul convenuto, non ostante che quest`ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza nel caso sotto esame e` il convenuto che deve pienamento provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende nel fondo dell`attore, onde potere l`azione proposta essere respinta."

L-azzjoni negatorja mhijiex azzjoni personali izda reali : "*actio negatoria servitutis*".

Skont **<u>Andrea Torrente</u>** u **<u>Pietro Schlesinger</u>** biex l-azzjoni tirnexxi huma rikjesti zewg elementi : i) illi min jaghmel l-azzjoni huwa propjetarju u ; ii)

li l-konvenut irid juri li ghandu d-dritt li qed jivvanta li ghandu (**Manuale di Diritto Privato** : Casa Editrice Guiffre` : Undicesima Edizione : Pg 331-332).

Issir ukoll referenza ghal dak li kiteb **Giulio Venzi** fil-**Manuale di Diritto Civile Italiano** (UTET 1931 p. 296) dwar l-azzjoni negatorja :

> *" … e` data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diretto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta`, e l`atto che ha turbato il suo godimento; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e` cio` per effetto del carattere di esclusivita` che ha il diritto di proprieta` reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto".*

Ricci fil-**Corso Teorico Pratico di Diritto Civile** (Vol II Para 473) jikteb hekk :-

> *"L`azione negatoria come indica lo stesso nome tende a far riconoscere la liberta` del fondo ad escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo a cui profitto si pretende esercitare la servitu`........*
>
> *E` questione se nell` esercizio della negatoria l`onere della prova incomba all`attore o al convenuto.......... La liberta` del fondo e` presunta perche` e` una conseguenza del diritto di proprieta` competente sul medesimo; l`attore dunque ha nell` esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza, non esso, ma chi si fa a combattere tale prezunzione affacciando l-onere stabbilito della servitu` ha l`obbligo di somministrare la prova."*

Dan huwa konformi mal-gurisprudenza tal-qrati taghna.

(ara : PA : **Maria Dolores sive Doris Debono v Nazzareno Gauci et** deciza fis-26 ta` April 2016 ; u PA : **Mifsud Construction Co. Limited vs Maria Livori** deciza fid-29 ta` Settembru 2016, it-tnejn citati *in extenso* fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-attur).

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Ottubru 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Paul Aguis pro et vs Michael Scicluna** kien citat l-awtur **Domenico Tramontana.**

Fil-Pg 225 tal-*primo volume* ta` **"Diritto Privato**" **Tramontana** jikteb hekk :-

> *"Azione negatoria. E` l`azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e. un`azione di mero accertamento, ossia una azione con cui non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensi` solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L`attore deve provare: a) il proprio diritto di proprieta` (nei modi gia` visti)` b) l`afferrmazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprieta`, sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregudizio (art.949)."*

Kien ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Civili) fis-sentenza li tat fl-20 ta` Dicembru 1946 fil-kawza **Giuseppe Falzon et vs Antonio Degiorgio** :

> *"Illi fuq in-natura ta` din l-azzjoni, li hija azzjoni negatorja, hija haga stabbilita fid-dritt illi din hija wahda mill-azzjonijiet petitorji li tmiss lill-proprjetarju biex jissalvagwarda l-proprjeta` tieghu, u ghalhekk bazi taghha hija illi l-attur li jesperimentha ghandu juri, bhala bazi fondamentali taghha, illi hu ghandu d-dritt tal-proprjeta`."*

c) L-azzjoni attrici

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni attrici hija l-*actio negatoria.*

Tajjeb jinghad illi "*l-indole tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju ...*" (ara : **Frank German vs Domenico Azzopardi** : Kollez Vol XXXIV.iii.746).

Mill-ewwel talba attrici jemergi b`mod car li l-iskop tal-kawza tal-lum huwa li jigi dikjarat u deciz illi l-ambjenti fejn twahhlu l-kompressuri ta` l-arja kondizzjonata tal-konvenuta jappartjenu unikament, esklussivament u interament lill-attur, u li ghalhekk jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuta m`ghandha ebda jedd fuq l-arja ta` dawk l-ambjenti bil-konsegwenza li ma kellha l-ebda dritt li tistalla dawk il-kompressuri f` dawk l-istess ambjenti. It-talbiet ta` wara huma konsegwenzjali. Mill-azzjoni kif proposta jidher car illi l-"*litis contestatio*" ma mhijiex kostruwita fuq azzjoni personali izda fuq azzjoni rejali.

L-ezami li ghandu jsir huwa wiehed ta` dritt.

Ma jidhlux kwistjonijiet ta` *buon vicinat* jew jekk huwiex qed jinholoq inkonvenjent gravi u serju bl-ghemil tal-vicin ghaliex dawn huma kwistjonijiet li jaqghu biss fl-ambitu ta` azzjoni ta` molestja, u ghalhekk johorgu barra mill-parametri ta` l-azzjoni **kif promossa mill-attur**.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta` Ottubru 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Pauline Mizzi et vs Joseph Attard et** (liema sentenza kienet appellata ghalkemm l-appell ghadu mhux appuntat) inghad hekk :-

> ***"Jidher li ghad hemm pero minkeb ezistenti li jisporgi fuq l-arja tal-atturi u b`hekk invada l-arja taghhom. Hu minnu illi l-buon vicinat jirrikjedi illi garr ghandu jissaporti inkonvenjenti zghar li ma jirrekawx pregudizzju u hemm aspetti ta` tolleranza li ghandhom jigu kunsidrati skond il-fattispecie tal-kaz. Pero din il-Qorti tqis illi l-kwistjoni hawn hi wahda ta` dritt. La darba irrizulta illi l-atturi qatt ma taw permess biex l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-konvenuti Schulte jithalla jinzel fl-art taghhom aktar u aktar permezz ta` pipe jew katusa intiza ghal dan l-iskop, kull intromissjoni fl-arja tal-atturi ta` tali pipe jew katusa, kemm jekk imblukkata jew le, ghandha tigi imnehhija definittivament. Il-principju hu illi sid ta` art ghandu l-arja sovrastanti u sottostanti u ma ghandux jassoggetta ruhu ghal inkonvenjent li jittollera intromissjoni, anki jekk ma hi ta` ebda uzu ghal min ghamilha u ma kellu ebda dritt jaghmilha. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-perit legali li t-tolleranza ghandha tissusisti***

> ***sakemm is-sid ikun ser jizviluppa l-art tieghu. Il-Qorti tqis illi kemm jekk l-art tal-atturi hiex zviluppabbli jew le, ghandu d-dritt shih tal-godiment shih tal-proprjeta tieghu bla ebda intromissjoni jew eccezzjoni hlief dawk permessi mill-ligi.*** *Il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-artikolu 323 tal-Kap. 16 ghandu f`dan il-kaz jircievi precedenza fuq kull nozzjoni ohra inkluz dak tal-buon vicinat. Il-buon vicinat fil-fehma ta` din il-Qorti jirrikjedi li l-kjamat in causa jirripristina l-arja goduta mill-atturi fl-istat originali taghha kif ghandhom id-dritt u mhux ihalli sporgenza permezz ta` minkebb ta` pipe, twil kemm hu twil, fuq proprjeta ta` terzi li fuqha ma ghandu ebda dritt. Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza Dr. Eric Mamo et vs Cheyl Wismayer (App 26/01/2007) u tabbracja l-insenjament fuq din il-kwistjoni."*
> (enfasi tal-qorti)

Huwa minnu li fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, l-attur jaghmel referenza ghad-dottrina tal-buon vicinat u jikkonkludi li l-istallazzjoni tal-kompressuri tal-konvenuta fl-arja sovrastanti l-bitha interna propjeta` tieghu teccedi l-limiti ta` tolleranza li gar tajjeb mistenni jadopera. Pero` ir-riferenza tal-attur ghal din id-dottrina jidher li saret biss minhabba l-fatt illi fir-raba` eccezzjoni taghha u anke l-provi li gabet, il-konvenuta avvanzat il-pretensjoni li l-istallazzjoni kienet gustifikata u fil-limiti tal-buon vicinat.

V. <u>L-eccezzjonijiet preliminari</u>

i) <u>L-ewwel eccezzjoni</u>

Fl-ewwel eccezzjoni l-konvenuta teccepixxi li l-azzjoni attrici hija legalment inammissibbli ghaliex l-attur qed jivvanta jeddijiet derivanti minn kuntratt ta` donazzjoni li minnu ma johorgux il-jeddijiet li qed igib `il quddiem fit-talbiet tieghu.

Il-Qorti tqis din l-ewwel eccezzjoni bhala nfondata u ghalhekk qeghda tkun michuda.

Huwa fatt inkontestat li l-korp ta` bini "San Jose" kien mibni fis-sit fejn qabel kien hemm proprjeta` parafernali tal-attur.

L-attur kiseb dak is-sit bil-bini fuqu bis-sahha ta` prelegat li thalla lilu minn Giuseppe Maria Farrugia skont testment fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza ta` l-14 ta` Dicembru 1973.

Kwalsisasi dritt li nghata lill-konvenuta kien jidderiva minn kuntratt ta` donazzjoni tas-6 ta` Novembru 2013.

Ghalhekk kwalsiasi drittijiet proprjetarji li ma jirrizultawx minn dak l-att ta` donazzjoni baqghbu tas-sid originali u cioe` tal-attur.

Fin-nota ta` l-osservazzjonijiet taghha, il-konvenuta tissottometti li hija ghamlet dik l-eccezzjoni peress li sal-mument tal-prezentata tar-risposta guramentata taghha, l-attur kien qed jikkwerela l-agir taghha fl-arja ta` x-xaft meta l-kwistjoni iktar tard kienet tittratta bitha zghira sekondarja ta` l-appartament fil-pjan terran tal-attur.

Il-Qorti twarrab din l-eccezzjoni in kwantu jirrizulta kjarament mill-premessi l-ohra li l-attur kien qed jirreferi ghall-ambjenti li fihom kienu tpoggew il-kompressuri ta` l-arja kondizzjonata mill-konvenuta. Ghalhekk, irrispettivament minn kif gew deskritti l-ambjenti, ma kien difficli xejn ghall-konvenuta li taghraf l-ambjenti mertu tal-kawza tal-lum.

ii) **<u>It-tieni eccezzjoni</u>**

Fit-tieni eccezzjoni l-konvenuta tghid illi l-istanza attrici hija guridikament inammissibbli ghaliex l-ewwel zewg talbiet tal-attur huma fondati fuq premessi fattwalment zbaljati u cioe` li l-azzjoni attrici titkellem dwar ghemil illecitu fl-arja ta` xaft meta fil-fatt il-kwistjoni hija dwar bitha sekondarja. Il-kuntratt ta` donazzjoni jitkellem dwar partijiet komuni. Il-post fejn twahhlu l-kompressuri ma jikkwalifikax bhala partijiet komuni. L-attur ma jistax inaqqas id-dritt ta` uzu li minnu hija tgawdi tal-partijiet komuni.

Din l-eccezzjoni sejra tkun rigettata wkoll.

L-eccezzjoni ddur mal-kwistjoni dwar x` kellhom jissejhu l-ambjenti fejn effettivament twahhlu l-kompressuri ta` l-arja kondizzjonata tal-konvenuta, ossija jekk humiex shaft bhal ma sejjahlu l-attur, jew bitha sekondarja kif tissejjah mill-konvenuta.

Il-Qorti tqis li z-zewg partijiet jafu sew ghal liema ambjenti qeghda tirreferi din il-kawza.

Perit Camilleri xehed illi l-ambjenti in kwistjoni tista` ssir referenza ghalihom jew bhala shaft inkella bhala bitha interna/sekondarja.

Fl-istess eccezzjoni, il-konvenuta tghid illi l-attur ma jistax inaqqas id-dritt ta` uzu godut minnha tal-partijiet komuni.

Ghalhekk il-konvenuta qeghda taccetta li l-ambjenti huma propjeta` tal-attur bid-dritt ta` uzu favur taghha. *Uzu* ma jestendix ghat-tqeghid ta` kompressuri tal-arja kondizzjonata fl-ambjenti in kwistjoni kontra r-rieda tas-sid.

VI. Mertu u relattivi eccezzjonijiet

Fl-azzjoni negatorja l-attur irid jipprova li huwa s-sid tal-ambjenti li fihom allegatament kienu qeghdin jigu vantati jeddijiet mill-konvenuta, u li dawk l-ambjenti propjeta` tieghu mhux soggetti ghall-jeddijiet vantati mill-konvenuta.

i) Il-prova tat-titolu

Mhux kontestat illi l-ambjenti fejn tpoggew il-kompressuri in kwistjoni huma proprjeta` tal-attur.

Il-konvenuta taccetta fid-deposizzjoni taghha illi l-arja fejn ghamlet il-kmompressuri hija ta` missierha wahdu.

Fl-ittra ufficjali responsiva taghha, taccetta li bil-kompressuri giet okkupata parti zghira mill-ispazju tal-proprjeta` sottostanti, li hija tal-attur.

Issir referenza ghall-presunzjoni *usque ad coelum* skont l-**Art 323 tal-Kap 16** li jghid :-

> *Kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta` fuqha, u ta` dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista` jaghmel fuq l-art tieghu kull bini*

jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta` dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta` ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta` difiza.

Fid-decizjoni li tat fl-1 ta` Awissu 1966 fil-kawza **Giovanni Gauci et vs Francesco Saliba**, il-Qorti ta` l-Appell irrilevat illi peress li l-ligi taghna tadotta s-sistema ta` *vertical ownership*, jekk il-konvenut ried jizviluppa l-arja tieghu u jiftah twieqi, kellu jigbed il-hitan lura b`mod li t-twieqi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin tieghu u b`distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju skont l-Art 443 tal-Kap 16.

Fis-sentenza li tat fit-30 ta` Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet : **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe** : inghad hekk :-

"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 irid isir b`mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. Persuna 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.

"Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta` Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjeta` tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista` jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta` haddiehor minghajr il-kunsens ta` dan! F`din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b`mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.

"Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta` fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta` introspezzjoni gol-fond ta` tahtu – "**Buhagiar vs Mallia**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru, 1998. F`dan il-kaz l-arja ta` fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn,

ghalhekk, mhux biss m`ghandhom ebda dritt ta` introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjeta` tal-atturi....”

Ferm il-premess, anke bis-sahha tal-prezunzjoni legali tal-Art 323 tal-Kap 16, l-attur ghandu jitqies bhala s-sid tal-ambjenti in kwistjoni.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-18 ta` Novembru 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Leonard Gallo et v. Maja Brown et** inghad hekk :-

“Fir-rigward ta` ftuh ta` twieqi fuq btiehi ta` haddiehor … hi timxi fuq il-prezunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-kodici civili. Ghalkemm huwa minnu li, f`ghadd ta` kawzi, tqanqlet il-kwistjoni spinuza ta` proprjetajiet ta` sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta wahda jista` jinghad li din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punt ta` tluq. It-tnehhija ta` tali prezunzjoni trid tigi ppruvata kif imiss”.

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fit-12 ta` Frar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone** nghad illi :-

“ … ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa` proprjeta` ta` sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjeta` ta` din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta` drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f`din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili.

…

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, li si tratta ta` binja b`diversi sulari li jappartjenu lil sidien differenti, din il-Qorti tqis illi l-arja fuq il-gallarijiet jew terrazzini li jisporgu fuq il-btiehi tal-fond terren, ma tappartjenix lill-atturi Borg u lanqas lill-konvenuta bhala s-sidien tal-fondi li minnu jisporgu l-gallarijiet, izda tappartjeni lill-attur Zammit, li huwa s-sid prezunt tal-arja tal-ispazju miftuh fil-pjan terran tal-binja li fuqu saru dawn l-aperturi u sporgenzi. Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din l-arja minghajr il-kunsens tas-sid ta` dawn l-ispazji miftuha, ma huma

xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta` proprjeta` tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b`servitu`, f`dan il-kaz ta` aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi.

…

Ghalkemm huwa indubitat li l-konvenuta ghandha kull dritt tizviluppa l-arja fuq il-fond minnha akkwistat dan trid taghmlu dejjem, pero`, b`rispett ghal-ligi u d-drittijiet tat-terzi. Ghalhekk, qabel ma ghamlet l-isporgenzi u fethet l-aperturi l-konvenuta kellha tara li, fil-konfini tal-arja taghha ma` dik sovrastanti l-proprjeta` tal-attur Zammit, l-izvilupp tal-proprjeta` taghha jsir b`mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tas-sid tal-bitha tat-terran.

…

Ghalhekk, filwaqt li din il-Qorti hija tal-fehma li ma ghandha ebda diskrezzjoni in materja, il-gar, f`dan il-kaz l-attur Zammit, lanqas ma ghandu ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju, ghaliex interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta` pregudizzju jistghu jaghtu lok biss ghal incertezzi."

Din il-Qorti hija sodisfatta bil-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi l-ambjenti fejn saret l-istallazzjoni tal-kompressuri in kwistjoni kienu dejjem u baqghu proprjeta` ta` l-attur.

ii) <u>Il-prova illi l-flat tal-konvenuta ma jgawdi minn ebda servitu` fuq l-ambjenti in kwistjoni propjeta` ta` l-attur</u>

Minn ezami tal-kuntratt li bih il-konvenujta kisbet titolu, ma tirrizulta l-ebda klawsola li taghtiha xi dritt fuq l-arja proprjeta` ta` l-attur.

Fil-kuntratt ta` donazzjoni, ma hemm l-ebda indikazzjoni li l-proprjeta` tal-konvenuta kien ser ikollha xi dritt ta` servitu fuq il-proprjeta` ta` l-attur.

Tant dan hu hekk li s-sidien ta` l-appartamenti l-ohra qeghdu l-kompressuri ta` l-arja kondizzjonata taghhom fil-bitha ta` wara tal-blokk "San Jose" minghajr l-icken oggezzjoni da parti ta` l-attur.

Fejn tpoggew il-kompressuri ta` l-arja kondizzjonata ta` proprjetajiet ohra inkluz kumpressur **iehor** ta` l-arja kondizzjonata tal-istess konvenuta huwa propju l-post fejn il-Perit Camilleri xehed li kien destinat ghal stallazzjoni tal-kompressuri.

Il-kompressuri in kwistjoni qeghdin joholqu piz fuq il-beni tal-attur, kif ukoll qed joholqu nkonvenjent gravi u serju ghad-dannu tal-attur.

Hemm ir-riskju ta` *usucapio*.

Hemm ukoll ir-riskju li l-proprjetarji l-ohra tal-flats *jithajjru* wkoll li jistallaw kumpressuri.

Da parti taghha, il-konvenuta tipprova tiddefendi ruhha billi tghid illi l-kompressuri twahhlu bil-kunsens *tacitu* ta` missierha peress li dam hafna ma ha azzjoni sabiex igeghlha tnehhihom.

Ghalkemm jidher li l-attur ma hadx passi mmedjati dwar il-kompressuri, il-fatt jibqa` li ried jiehu parir legali qabel ma jittratta mal-konvenuta.

It-tul taz-zmien li ha sabiex jipprocedi b`azzjoni ma jnaqqas xejn mid-drittijiet tieghu bhala proprjetarju li jitlob it-tnehhija ta` l-kompressuri.

Fil-kaz tal-lum, assolutament ma kenitx ippruvata xi ghamla ta` rinunzja da parti tal-attur ghad-drittijiet tieghu qua sid ta` l-ambjenti fejn tqeghdu l-kompressuri.

Il-konvenuta ppruvat taghmel l-argument illi dak li ghamlet kien gustifikat fil-limiti tal-buon vicinat.

Din il-Qorti diga` rrimarkat illi l-kwistjoni tal-lum tmur lil hinn mill-kwistjoni tal-buon vicinat.

Fil-kaz tal-lum irrizulta li z-zewg kompressuri ta` l-arja kundizzjonata intizi ghall-flat tal-konvenuta qeghdin jinvadu l-arja proprjeta` tal-attur minghajr il-kunsens tieghu.

Il-kwistjoni tibqa` wahda tad-dritt fis-sens li ladarba rrizulta illi l-attur qatt ma ta permess biex jitwahhlu dawk ill-kompressuri, kull intromissjoni fl-arja tal-attur, kellha titnehha.

Il-principju dejjem jibqa` illi sid ta` art ghandu l-propjeta` tal-arja sovrastanti u sottostanti u ma ghandux jassoggetta ruhu ghal inkonvenjent li jittollera intromissjoni.

Addirittura, din il-Qorti tqis li huwa l-buon vicinat jirrikjedi li dawk il-kompressuri jitnehhew sabiex tigi ripristinata l-arja goduta mill-attur fl-istat originali taghha kif ghandu deltronde dritt.

Lanqas ma hi difiza sostenibbli dik tal-konvenuta illi tghid illi l-partijiet kienu liberi li jistallaw il-kompressuri ta` l-arja kundizzjonata fejn jixtiequ u li ma kien hemm ftehim li jillimita dik il-liberta` jew ghazla.

Il-fatt jibqa` li hadd ma jista` johloq piz jew servitu fuq il-proprjeta` ta` l-attur, minghajr il-kunsens ta` dan.

Difiza ohra tal-konvenuta kienet li l-istallazzjoni tirrigwarda kompressuri ta` dimensjonijiet minimi u li jinsabu fl-gholi ta` hames sulari `l fuq mill-art ta` l-ambjenti proprjeta` ta` l-attur. Ghalhekk kellu japplika l-principju *"de minimis non curat praetor"*.

Il-Qorti tqis li bil-komportament taghha l-konvenuta qeghda tipprova tohloq servitu jew piz fuq il-proprjeta` ta` l-attur. Dak li qed taghmel il-konvenuta huwa li qed tokkupa u tinvadi l-arja proprjeta` tal-attur, minghajr ma ghandha l-ebda dritt li taghmel dan. Ghal Qorti, dan mhuwiex agir bla konsegwenzi. Ghalhekk l-principju *"de minimis non curat praetor"* ma jistax jigi applikat ghall-fatti u cirkostan zi tal-kaz tal-lum.

Il-Qorti lanqas ma tqis bhala sostenibbli l-argument tal-konvenuta li l-attur mexxa kontra taghha peress li hija talbitu kif ukoll lil huha Peter Paul Muscat *junior* biex inehhu c-cilindri tal-gass minn fejn kienu originarjament thallew.

Il-fatt jibqa` li l-kwistjoni bejn il-partijiet fil-kawza tal-lum tirrisolvi ruhha fi kwistjoni ta` dritt.

Ladarba rrizulta ppruvat li l-konvenuta ma nghatat l-ebda dritt mill-attur li l-kumpressuri taghha ta` l-arja kondizzjonata jitwahhlu fl-arja ta` l-ambjenti propjeta` tal-attur, dan ghandu kull dritt li jitlob li jitnehhew.

Finalment, din il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza citata mill-konvenuta.

Il-konvenuta tirreferi ghal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-qrati kienu disposti jiddipartixxu mir-rigur li timponi l-ligi, u wrew flessibilita`, anke meta l-principju regolatur tal-kwistjoni kien jiddetta sanzjonijiet estremi u cari.

Din il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-attwalita` tal-kaz tal-lum ghandu jwassalha sabiex tiddiskosta ruhha mill-istat tad-dritt li ghandu jirregola l-vertenza tal-lum.

Kontra ta` l-kazi citati mill-konvenuta, din il-Qorti mhijiex tal-fehma li dak li sar fuq struzzjonijiet tal-konvenuta kien daqstant minuri li ma jistax jitqies bhala vjolattiv tad-drittijiet ta` l-attur jew ta` uzurpazzjoni ghad-dannu tal-attur.

<u>**Decide**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet.

Tilqa` t-tielet talba. Tipprefigi zmien ta` xahar mil-lum sabiex il-konvenuta, spejjez taghha, taghmel kull ma hemm bzonn sabiex tnehhi z-zewg kompressuri tal-arja kondizzjonata li huma stallati fis-shaft ossija bitha nterna/sekondarja, propjeta` tal-attur, accessibbli mill-flat propjeta` tal-attur, sitwat fil-korp ta` bini bl-isem "San Jose" fi Plajjet

Bognor, San Pawl il-Bahar, dan taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` anke r-raba` talba. Ghall-fini ta` din it-talba, tghid illi fin-nuqqas da parti tal-konvenuta li toqghod ma` li kienet ordnata taghmel skont dak deciz fir-rigward tat-talba precedenti u dan fit-terminu lilha prefiss, allura qeghda tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel hu, spejjez tal-konvenuta, ix-xogholijiet in kwistjoni, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali bin-nru. 1103/2017.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur