QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 36/2019 AF

Rudi Carbonaro u Kelly Marie Falzon

vs

Samwel u Martha konjugi Spiteri

Stephen Fenech u Josianne Bigeni

Fabio Baldacchino u Lianne Micallef

Jonathan Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond maisonette A1, Orange Grove, Triq l-Ghabex, Swatar, Birkirkara, inkluz il-bitha tal-istess fond.

Ir-rikorrenti huma wkoll sidien esklussivi tal-arja fuq l-istess bitha tal-istess fond.

L-intimati installaw apparat inkluz air conditioner outdoor units, geysers, flushing jew affarijiet simili fl-arja tal-istess bitha appartenenti lill-esponenti u dan minghajr ebda dritt fil-ligi.

Dawn l-installazzjonijiet huma abbuzivi u qeghdin jikkrejaw pregudizzju lir-rikorrenti.

Ghalhekk ir-rikorrenti ntavolaw mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi bin-numru 17 ta' Dicembru 2018, fejn filwaqt li dik il-Qorti decidiet lir-rikorrenti ghandhom jedd *prima facie*, iddikjarat li l-pregudizzju soffert mhuwiex irrimedjabbli stante li huma jistghu jippromowovu azzjoni.

Ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin imexxu b'din l-azzjoni.

Interpellati sabiex inehhu dawn l-installazzjonijiet, l-intimat baqghu inadempjenti.

Ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara lir-rikorrenti huma proprjetarji esklussivi tal-arja tal-bitha tal-fond maisonette A1, Orange Grove, Triq l-Ghabex, Swatar, Birkirkara.

2. Tiddikjara li l-konvenuti m’ghandhom l-ebda dritt milli jaghmlu ebda tip ta’ installazzjoni inkluz air conditioning outdoor units.

3. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex inehhi kull installazzjoni maghmul abbuzivament fl-istess arja tal-bitha tal-proprjetà tal-esponenti.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xoghol li hu mehtieg biex inehhu kull istallazzjoni msemmija fit-tielet talba a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjez u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kollha li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok, in linea preliminari, l-intimati Stephen Fenech u Fabio Baldacchino ma jistghu qatt ikunu l-kuntraditturi legittimi tal-azzjoni odjerna in kwantu dawn ma jiddetjenu ebda drittijiet fuq il-fondi sovrastanti ghal dawk tar-rikorrenti; ifisser ghalhekk illi l-intimati Stephen Fenech u Fabio Baldacchino ghandhom minnufih jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju odjern.

Fit-tieni lok, in linea preliminari, r-rikorrenti jehtigilhom qabel xejn jiddentifikaw bid-dikjarazzjoni appozita, n-natura tal-azzjoni minnhom promossa, u/jew l-artikolu rilevanti fil-ligi abbazi ta’ liema din l-azzjoni giet imressqa; dan bil-ghan illi l-intimati jkunu f’qaghda ahjar illi jifformulaw it-twegiba taghhom, dwar liema huma jirrizervaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri, una volta li d-dikjarazzjoni hawn imsemmija tkun saret.

Fit-tielet lok, l-installazzjonijiet li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw minnhom gew fil-fatt stallati f’dak li huwa x-xaft, u mhux kif isostnu r-rikorrenti “bitha”, li jservi l-blokk appartamenti A1, “Orange Grove”, Triq l-Ghabex, Swatar.

Fir-raba' lok, l-att pubbliku illi permezz tieghu akkwistaw ir-rikorrenti huwa car u inekwivoku. Ir-rikorrenti akkwistaw proprjetà immobbli "*hielsa minn kull servitù (apparti dawk is-servitujiet naxxenti mill-qaghda taghha*". Di più ir-rikorrenti akkwistaw proprjetà immobbli li "*hi soggetta ghas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-qaghda taghha*".

Fil-hames lok, l-atti pubblici illi permezz taghhom akkwistaw l-intimat huma daqstant iehor cari u inekwivoci fejn dawn jipprovdu "Illi l-proprjetà immobbli minnhom akkwistata tgawdi "(…) *the perpetual right of use of all the Common Parts of the Block of Apartments which are intended for the common use which shall inter alia include* (…) *(iii) any internal shafts* (…)"; din tgawdi wkoll "(…) *all the active servitudes* (…) *in relation to the remainder of the building, which shall result from their physical position in the building in relation to the remainder of the building* (…)"; din tgawdi wkoll ""*the perpetual servitude on* (…) *the internal opened space of the Complex* (…) *which servitude shall be perpetual and without limitation* (…)". Jekk ir-rikorrenti ghandhom xi lanjanza dwar dan il-jedd, legalment akkwistat mill-intimati, l-intimati certament ma humiex il-legittimi kontradditturi tal-istess.

Fis-sitt lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-dritt ta' proprjetà jinkludi jeddijiet *utendi et abutendi* u ghalhekk, ai termini tal-Artikolu 320 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati ghandhom dritt assolut igawdu u juzaw liberalment il-proprjetà immobbli taghhom.

Fis-seba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghall-kaz odjern huwa applikabbli l-Artikolu 454 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk l-intimati jistghu jistabilixxu, fil-parametri tal-Artikolu 400 tal-istess Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kull servitù li ma tkun bl-ebda mod, kif inku l-kaz odjern, kuntrarja ghall-ordni pubbliku.

Fit-tmien lok, minghajr pregudizzju ghall-premess l-akkwisti rispettivi tal-intimati jimpedihom milli jaghmlu l-installazzjonijiet mertu ta' din il-kawza la fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni u wisq anqas mal-faccata tal-istess biex b'hekk u kif

originarjament intiz, ix-xaft *de quo* jibqa' l-uniku lok li jista' jospita tal-installazzjonijiet.

Fid-disa' lok, mill-bqija, t-talbiet tar-rikorrenti jibqghu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi, u jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża dwar dritt ta' servitù. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu mingħand il-Qorti dikjarazzjoni li l-arja tal-bitħa interna tagħhom mhijiex soġġetta għal dritt ta' servitù ta' tqegħid ta' installazzjonijiet favur l-apartamenti sovrastanti u konsegwentement, tordna lill-konvenuti jneħħu kull oġġett li huma waħħlu fl-arja ta' din il-bitħa tal-atturi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-maisonette A1 fil-livell tat-triq li jagħmel parti mill-blokk ta' bini bl-isem ta' "Orange Grove", Triq l-Għabex, Swatar. Huma akkwistaw din il-proprjetà permezz ta' kuntratt pubbliku tat-30 ta' Ottubru 2017 '*ħielsa minn kull servitù (apparti dawk is-servitujiet naxxenti mill-qagħda tagħha)*'. Aktar tard fil-kuntratt t'akkwist tagħhom reġa ġie stipulat li l-proprjetà in vendita tgawdi u hi soġġetta għas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-qagħda tagħha.

Il-konvenuti kollha ħlief Stephen Fenech u Fabio Baldacchino huma s-sidien rispettivi ta' erba' apartamenti sovrastanti għall-maisonette tal-atturi. Dawn l-appartamenti kollha għandhom twieqi jħarsu fuq żewġ btieħi interni li jagħmlu parti mill-*maisonette* tal-atturi. Fil-kuntratti t'akkwist ta' dawn l-appartamenti hemm miktub li s-sidien għandhom l-użu tal-partijiet komuni tal-blokk, li jinkludu '*any internal shafts*' kif ukoll illi kull appartament igawdi u huwa soġġett għas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-qagħda tiegħu.

Mhux kontestat illi l-konvenuti għamlu installazzjonijiet bħal ma huma kumpressuri tal-arja kondizzjonata, *geysers* u *flushings* jew kien beħsiebhom jagħmluhom barra t-twieqi tal-appartamenti tagħhom li jagħtu għal fuq dawn il-btieħi interni, allura fl-arja ta' dawn il-btieħi, mingħajr il-permess tal-atturi. L-atturi jikkontendu li l-arja tal-btieħi hija tagħhom u li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt li jinvadu din l-arja b'dan il-mod.

Il-*maisonette* u l-appartamenti kollha nxtraw mingħand is-soċjetà 2 Rs Limited. Jirriżulta li għal din il-kumpannija kien jidher l-Avukat Dottor Robert Zammit li kien spjega lill-konvenuti li l-kumpressuri tal-arja kondizzjonata jistgħu jsiru fl-arja tax-*shafts* ossia l-btieħi interni in kwistjoni.

Preliminarjament, il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li l-atturi għandhom jiddikjaraw liema azzjoni qegħdin jippromwovu. Fis-sottomissjonijiet tagħhom dwar din l-eċċezzjoni, l-atturi ddikjaraw li din tal-lum hija azzjoni negatorja, azzjoni din maħsuba biex jiġi dikjarat u stabbilit illi l-fond tal-atturi mhuwiex soġġett għas-servitù vantat mill-konvenuti. It-tieni eċċezzjoni hija għalhekk sorvolata.

In linea preliminari wkoll, il-konvenuti Stephen Fenech u Fabio Baldacchino jeċċepixxu li mhumiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi stante li mhumiex sidien ta' xi wieħed mill-appartamenti sovrastanti l-*maisonette* tal-atturi.

Kif diġà ntqal, din tal-lum hija l-*actio negatoria*, azzjoni ta' natura petitorja fejn l-attur jitlob dikjarazzjoni li l-proprjetà tiegħu mhijiex soġġetta għal servitù favur proprjetà oħra.

Sabiex tirnexxi din l-azzjoni ta' bilfors trid issir minn sid il-fond li jrid jillibera l-proprjetà tiegħu mis-servità, u kontra s-sid li jippretendi li jgawdi servitù fuq il-proprjetà tal-attur.

Fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Marzu 2009 fil-kawża fl-ismijiet Maria Muscat noe vs Joseph Xuereb et, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Ġenerali għamlet riferenza għad-dottrina u għall-ġurisprudenza fejn ġie ritenut li azzjoni ta' din ix-xorta trid tiġi istitwita kontra l-proprjetarju tal-fond dominanti u mhux kontra l-pussessur. Il-Qorti ċċitat lil Francesco Ricci [Corso Teorico - Prattico di Diritto Civile (1866) Vol II para. 473)] fejn jgħid hekk:

> *"L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù 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 servitù…"*

Rilevanti wkoll hija d-deċiżjoni tal-istess Qorti tal-5 ta' Lulju 2013 fl-ismijiet Emanuel Portelli vs Frank Portelli, fejn intqal li:

> *"Azzjonijiet simili jistghu jigu ezercitati biss minn min huwa s-sid tal-fond. Wisq inqas ghandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi ntiza sabiex tigi dikjarata l-inezistenza ta' dritt ta' servitu fuq il-fond tal-attur, favur il-fond li l-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù. Ghalhekk din it-tip ta' azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitú u mhux kontra inkwilin."*

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Stephen Fenech u Fabio Baldacchino qiegħda għalhekk tiġi milqugħa u dawn il-konvenuti qed jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

In linea ta' prinċipju ġenerali dwar il-mertu, kif spjegat il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Paul Agius vs Michael Sultana tat-30 ta' Ottubru 2001:

> *"L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti*

f'servitù jew piżijiet oħra fuq il-proprjetà tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

Fil-każ ta' Carmelo Vassallo vs Philip Vassallo et, tat-22 ta' Frar 2011, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar din l-azzjoni:

"…fil-qofol tagħha, kif ingħad, l-azzjoni tal-attur hija dik magħrufa bħala l-azzjoni negatorja li l-għan waħdieni tagħha huwa dak li tikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-parti attrici mhux suġġett għal servitù favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù. Kemm hu hekk, hemm min iqis azzjoni bħal din bħala waħda ta' "kwazi rivendika". Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suggett għal servitù, dan jista' jinkludi kemm il-kaz fejn tali fond qatt ma kien suġġett għal servitù jew il-kaz fejn fl-imgħoddi kien hemm servitù li ma tkunx għadha jew baqgħet tezisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-ligi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fil-kaz tal-lum, l-attur huwa s-sid tar-raba' li dwaru ressaq l-actio negatoria servitutis u dan bis-saħħa tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess li sar f'Gunju tal-2007;

Illi kif tajjeb jgħid l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fl-azzjoni negatorja l-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitù fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kwazi-pussess tas-servitù pretiza. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawza bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jigi pretiz is-servitù. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew teżisti s-servitù minnha vantata."

F'każ bħal tal-lum, li jikkonċerna l-arja ta' spazju miftuħ, il-punt ta' tluq jibqa' dejjem l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Il-parti rilevanti ta' dan l-artikolu jaqra hekk:

> *"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art."*

Din il-Qorti hija sodisfatta bil-prova sal-grad rikjest mil-liġi illi l-ambjent fejn saret l-installazzjoni tal-oġġetti in kwistjoni hija proprjetà tal-atturi.

Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li l-bitħa li jirreferu għaliha l-atturi, li fl-arja tagħha saru l-installazzjonijiet in kwistjoni, hija fil-fatt *shaft* li jservi l-blokk ta' apartamenti u mhux bitħa. L-eċċezzjoni ddur mal-kwistjoni dwar x'kellhom jissejħu l-ambjenti fejn effettivament twaħħlu l-installazzjonijiet in kwistjoni, ossija jekk hijiex bitħa bħal ma jsejħulha l-atturi jew *shaft* bħal ma jsejħulha l-konvenuti. Dan għaliex, jargumentaw il-konvenuti, skont il-kuntratti t'akkwist tagħhom huma għandhom dritt għall-użu ta' dan is-*shaft*.

Għalhekk, il-konvenuti qegħdin jaċċettaw li l-ambjent in kwistjoni, huwiex l-arja ta' bitħa jew ta' *shaft*, huwa proprjetà tal-atturi u *se mai*, kull m'għandhom il-konvenuti dritt ta' użu favur tagħhom. Madanakollu, fil-fehma tal-Qorti, użu ma jestendix għat-tqegħid ta' kompressuri tal-arja kondizzjonata u installazzjonjiet oħra fl-ambjenti in kwistjoni kontra r-rieda tas-sid. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

Il-konvenuti imbagħad jeċċepixxu li apartamenti tagħhom filfatt igawdu minn servitù fuq l-arja in kwistjoni naxxenti mill-qagħda tagħhom u li bl-istess mod, l-arja tal-atturi hija soġġetta għal dan is-servitù kif fil-fatt ġie stipulat fil-kuntratti t'akkwist kollha. Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenuti li din l-istipulazzjoni tfisser li ġie stabbilit servitù fuq l-arja ta' dan l-ispazju miftuħ proprjetà tal-atturi favur l-apartamenti sovrastanti. B'dan l-argument allura, kull min joqgħod fi blokk ta' bini, igawdi minn servitù fuq kwalunkwe spazju miftuħ barra mit-tieqa tiegħu. Il-ġurisprudenza mhux hekk tgħid.

Kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Leonard Gallo et vs Maja Brown et, tat-18 ta' Novembru 2004:

"Fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi fuq btieħi ta' ħaddiehor, … hi timxi fuq il-preżunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-kodiċi ċivili. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwistjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali preżunzjoni trid tiġi ppruvata kif imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa nterna għandu l-proprjetà tal-arja ta' dik il-bitħa, u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitù."

It-twieqi u katusi eżistenti għal fuq il-bitħa interna tal-blokk naturalment huma servitù eżistenti a favur l-apartamenti rispettivi tal-konvenuti imma dan is-servitù ma setax isir aktar gravuż mingħajr il-kunsens ta' sid il-bitħa, f'dan il-każ l-atturi, b'mod illi jinvadu l-arja tagħhom.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe, ingħad hekk:

"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjetà 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-proprjetà 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-proprjetà 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 proprjetà tal-atturi…"

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2018 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Zammit et vs Paola Tabone ngħad illi:

"… ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjetà ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjetà 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 terran, 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' proprjetà tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitù, 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, però, 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-proprjetà tal-attur Zammit, l-izvilupp tal-proprjetà taghha jsir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjetà 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."

Il-konvenuti imbagħad jeċċepixxu li ai termini tal-artikolu 320 tal-Kap. 16 għandhom dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Dan huwa minnu, imma ċertament mhux billi jinvadu l-arja ta' ħaddieħor! L-istess artikolu fil-fatt ikompli billi jgħid illi s-sid ma jistax jagħmel użu li huwa projbit bil-liġi.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-installazzjonijiet in kwistjoni qegħdin jinvadu l-arja proprjetà tal-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom. Dawn ser joħolqu piż fuq il-beni tal-atturi, kif ukoll inkonvenjent gravi u serju għad-dannu tagħhom. Il-kwistjoni tibqa' waħda ta' dritt fis-sens li ladarba jirriżulta illi l-atturi qatt ma taw permess biex jitwaħħlu dawk l-installazzjonijiet, kull intromissjoni fl-arja tagħhom għandha titneħħa. Il-principju dejjem jibqa' illi sid ta' art għandu l-proprjetà tal-arja sovrastanti u sottostanti u ma għandux jassoġġetta ruħu għall-inkonvenjent li jittollera intromissjoni.

Qalilhom x'qalilhom l-Avukat Zammit lill-konvenuti meta kienu qegħdin jiffirmaw il-kuntratti rispettivi tagħhom, bl-ebda mod ma nħoloq xi servitù kif qegħdin jippretendu l-istess konvenuti.

Fuq kollox, dawn l-istipulazzjonijiet u negozjati bejn il-venditur u x-xerrejja huma *res inter alios acta* għall-atturi. Is-servitù li jgħidu li jeżisti l-konvenuti kellu jinħoloq bi kliem ċar permezz ta' kuntratt pubbliku. Il-qagħda tal-apartamenti tal-konvenuti ma toħloqx servitù fuq l-arja tal-atturi.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li huwa applikabbli l-artikolu 454 tal-Kap. 16 fis-sens illi s-sidien jistgħu jistabilixxu kwalunkwe servitù li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku. Imma kif diġà rajna, ma ġie stabbilit l-ebda servitù kif qegħdin jippretendu huma għaliex dan la jirriżulta mill-kuntratti tagħhom u lanqas minn tal-atturi.

Lanqas huwa minnu li l-kumpressuri tal-arja kondizzjonata ma jistgħu jsiru mkien aktar. Il-kuntratti t'akkwist fil-fatt jipprovdu li ma jistgħux isiru fuq il-bejt imma jistgħu jsiru mal-faċċata, jiġifieri fil-gallariji rispettivi tal-konvenuti jekk ma jkun hemm imkien aktar fejn isiru. Mir-ritratti esebiti jidher li l-gallariji huma fil-fatt kbar biżżejjed biex joqgħod kumpressur. Fi kwalunkwe każ, is-soluzzjoni mhijiex li jinvadu l-arja tal-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom.

Ħadd ma jista' joħloq piż jew servitù fuq il-proprjetà tal-atturi, mingħajr il-kunsens tagħhom. Il-Qorti tqis li bil-komportament tagħhom, il-konvenuti qegħdin jippruvaw joħolqu servitù jew piż fuq il-proprjetà tal-atturi mingħajr ma għandhom l-ebda dritt li jagħmlu dan.

Konfortata minn din il-ġurisprudenza, u fuq l-iskorta tal-provi akkwiżiti, il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt ta' servitù ta' sporġenzi għal fuq il-bitħa tal-attriċi. Konsegwentement, ma jgawdu minn l-ebda dritt illi jagħmlu fl-arja tal-btieħi interni in kwistjoni installazzjonijiet illi bihom joħolqu servitù ġdid jew jaggravaw il-piż tas-servitù eżistenti fuq il-fond serventi.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tillibera lill-konvenuti Stephen Fenech u Fabio Baldacchino mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi u riferibbilment għat-tielet u raba' talba, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi

żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza, ineħħu kull installazzjoni li għamlu fl-arja tal-btieħi proprjetà tal-atturi. Fin-nuqqas li jagħmlu dak ordnat fit-terminu taż-żmien prefiss, il-Qorti qiegħda tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet huma, taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri, li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop, a spejjeż tal-konvenuti;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti b'dan illi l-atturi għandhom iħallsu s-sehem tal-ispejjeż tal-konvenuti Stephen Fenech u Fabio Baldacchino li tħarrku inutilment.

IMHALLEF

DEP/REG