QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

ILLUM, IL-ĦAMIS, 30 TA' SETTEMBRU 2021

RIKORS ĠURAMENTAT NUMRU: 79/2017BS

ALEXANDER SAID U RITA SAID

-VS-

RACHEL U JOSIANNE KONJUĠI PACE U B'DIGRIET TAL-15 TA' MEJJU 2018 ĠIE KJAMAT IN KAWŻA NATHAN PACE

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Alexander u Rita konjuġi Said illi ppremettew:

1. Illi permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Marzu, 1999, fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, l-atturi biegħu lill-konvenuti Pace l-appartament bin-numru sitta (6) u l-garage bl-ittra K fil-blokk magħruf bħala 'Alex Flats' fi Triq il-Qbajjar, Marsalforn u dana skont dawk il-patti u kundizzjonijiet hemm elenkati;

2. Illi in oltre, l-konvenuti akkwistaw garaxx ieħor attigwu għall-garaxx bl-ittra K fl-istess blokk;

3. Illi il-konvenuti qegħdin mingħajr ebda dritt jagħmlu joħorġu affarijiet ossia jonxru ħwejjeġ, qsari u saħansitra anke jħallu ilma tal-*aircondition* jiskula għal fuq il-propjetà tal-atturi kif ukoll jarmu affarijiet u ħmieġ ieħor għal ġol-istess propjetà b'mod li qed jillimtaw l-użu tal-propjetà u jikkawżaw danni lill-atturi;

4. Illi dana jikser b'mod ċar id-drittijiet tar-rikorrenti speċifikatament dawk tat-tgawdija tal-arja tagħhom fuq il-ġnien retrostanti għall-istess blokk appartamenti;

5. Illi in oltre, l-konvenuti qegħdin ukoll jagħmlu użu tal-garaxx liema sabiex tiġi garaxxjata vettura kummerċjali u karru kif ukoll sabiex jintuża bħala *store* għal affarijiet tal-ikel mhux mibjugħa u affarijiet oħra relatati ma' negozju ieħor u dana bi ksur ċar tal-kundizzjonijiet tal-kuntratti ta' akkwist tal-konvenuti;

6. Illi l-konvenuti anke jħallu dan l-istess karru għal ħinijiet fid-*driveway* u dana kontra r-regolamenti li jirregolaw il-kuntratt tagħhom stess;

7. Illi l-konvenuti ukoll fetħu aperturi minn ġol-bibien tal-garaxx tagħhom għal ġewwa d-*drive in* propjetà tal-atturi u li minnha l-konvenuti għandhom biss id-dritt ta' aċċess;

8. Illi in oltre, l-konvenuti ukoll għaddew servizzi ta' dawl, ilma u saħansitra qattgħu *drain* fil-partijiet komuni ossia d-*drive in* tal-garaxxijiet;

9. Illi l-konvenuti meta jagħmlu użu mid-*driveway* mhux dejjem jagħlqu il-bieb ta' barra tad-*driveway* korrettement u ċjoè ma jagħmlux l-firrolli kollha bil-konsegwenza li jinħoloq inkonvenjent lis-sidien l-oħra kollha u anke f'każijiet il-bieb jinfetaħ bir-riħ;

10. Illi dana jikser b'mod ċar id-drittijiet tar-rikorrenti ossia d-dritt ta' propjetà fuq il-*common areas* tal-garaxxijiet inkluż id-*drive in* tal-istess garaxxijiet.

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-aġir tal-konvenuti huwa wieħed abbużiv u illegali u li jmur kontra d-drittijiet espressament garantiti u miktuba fil-kuntratti t'akkwist tal-konvenuti u ċjoè li l-istess konvenuti ma għandhom dritt li jkomplu bl-aġir tagħhom imsemmi iktar 'l fuq;

2. Konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex b'mod immedjat jieqfu milli jagħmlu kwalsiasi użu mill-arja tal-ġnien retrostanti l-appartament tagħhom inkluż li ma jibqgħux jonxru ħwejjeġ, jitfgħu qsari, tfarfir ta' lożor u tapiti u/jew iħallu ilma tal-*aircondition* jiskula għal fuq il-propjetà tal-atturi;

3. Tordna lill-istess konvenuti sabiex b'mod immedjat huma jieqfu milli jagħmlu użu mill-garaxx mhux skont il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti;

4. Tordna lill-istess konvenuti sabiex jagħlqu l-aperturi minn ġol-bibien tal-garaxxijiet tagħhom għal ġewwa d-*drive in* komuni;

5. Tordna lill-istess konvenuti sabiex ineħħu s-servizzi ta' dawl, ilma u *drain* fil-partijiet komuni ossia d-*drive in* tal-garaxxijiet;

6. Tordna lill-istess konvenuti sabiex jagħlqu l-bieb tad-*driveway* tal-garaxxijiet bil-firrolli kollha kull darba li huma jagħmlu użu minn tali bieb;

7. Tordna lill-istess konvenuti sabiex fl-ebda mument u bl-ebda mod ma' jingombraw għal kwalsiasi ħin d-*driveway* u/jew partijiet minnha;

8. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex huma stess, taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit tekniku mqabbad minn dina l-Onorabbli Qorti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u dana kollu a spejjeż tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri interpellatorji u tal-ittri uffiċjali spediti kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa stess imħarrkin għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Raphael u Josianne konjuġi Pace illi eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi u dan għal diversi raġunijiet fosthom is-segwenti;

2. Illi qabel xejn, b'riferenza għal kull paragrafu enumerat fir-rikors ġuramentat, l-esponenti jiddikjaraw li:

   a) Il-kontenut tal-paragrafi 1 u 2 huwa korrett;

   b) mhux minnu li l-esponenti qegħdin iħallu xi ilma provenjenti minn ħwejjeġ, qsari, jew airconditioning jiskula għal ġol-proprjetà tal-attur, u lanqas ma qegħdin jarmu affarijiet jew ħmieġ ieħor għal ġol-istess proprjetà; għalhekk il-kontenut tal-paragrafi 3 u 4 mhux korrett;

   c) Illi fit-termini tal-kuntratt tal-akkwist da parti tagħhom mingħand l-istess atturi, ma hemm imposta l-ebda kundizzjoni dwar x'użu jista' jsir mill-istess garaxx;

   d) Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-użu ta' garaxx sabiex fih tiġi ggaraxxjata vettura kummerċjali, jew sabiex jiġu maħżuna affarijiet tal-ikel u affarijiet oħra relatati ma' negozju ċertament ma jammontax għal ksur tal-kundizzjonijiet li talvolta suppost jirregolaw l-użu li jista' jsir minn dan il-garaxx;

   e) Għalhekk il-paragrafu 5 mhux korrett;

f) Illi mhux minnu li l-esponenti qegħdin iħallu xi karru għal ħinijiet twal fid-*driveway* b'mod li jista' b'xi mod jingħad li dan il-karru qiegħed jingombra d-*driveway*; u għalhekk il paragrafu 6 mhux korrett;

g) Illi mhux minnu li l-esponenti fetħu xi aperturi mill-bibien tal-garaxx għal fuq id-*driveway* in kwistjoni. Jekk l-atturi qegħdin jirreferu għall-*air vent*s li huma parti integrali mill-bibien tal- garaxx, ma hemm xejn fl-eżistenza ta' dawn l-*air vents* li b'xi mod jista' jitqies li qiegħed jilledi d-drittijiet tal-atturi; u għalhekk il-paragrafu 7 mhux korrett;

h) Illi l-mogħdija tas-servizzi ta' dawl u ilma għall-garaxx tal-esponenti saret kif appena huma xtraw il-garaxx, bil-konoxxenza, adeżjoni u awtorizzazzjoni speċifika tal-atturi, u bl-ebda mod ma jista' jitqies li l-provvista ta' dawl u ilma fi proprjetà mibjugħa mill-istess atturi lill-esponenti qiegħda tivvjola xi drittijiet tal-atturi. L-istess japplika għall-provvista ta' sistema ta' drenaġġ mill-garaxx għas-sistema pubblika tad-drenaġġ; u konsegwentement il-paragrafu 8 mhux korrett;

i) Illi mhux minnu li l-esponenti ma humiex jagħlqu l-bieb ta' barra tad-*driveway* korrettament; u għalhekk il-paragrafu 9 mhux korrett;

j) Isegwi li lanqas il-paragrafu 10 ma huwa korrett.

3. Fid-dawl tas-suespost, l-esponenti jissottomettu li:

a) L-ewwel u t-tieni talba għandhom jiġu miċħuda bħala infondati fil-fatt, għaliex fattwalment l-allegazzjoni tal-atturi hija infondata;

b) It-tielet talba għandha tiġi miċħuda bħala infondata fid-dritt u fil-fatt għaliex l-allegazzjoni tal-atturi hija fattwalment infondata, u mill-punt di vista legali, it-talba bbażata fuq użu minn garaxx "mhux skont il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti" ma ssegwix mill-premessi tal-kawża; kif ukoll għaliex l-atturi ma għandhomx interess ġuridiku sabiex jaġixxu fuq allegazzjoni li l-esponenti ma humiex qegħdin josservaw il-kundizzjonijiet riżultanti minn "permessi tal-awtoritajiet kompetenti";

c) Ir-raba talba hija infondata kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt għaliex fattwalment l-*air vents* inkwistjoni ma jistgħux jitqiesu li huma aperturi, u legalment, l-atturi ma għandhomx id-dritt li jċaħħdu lill-esponenti milli jivventilaw il-garaxx mibjugħ minnhom stess lill-esponenti;

d) Il-ħames talba għandha tiġi miċħuda kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt għaliex fattwalment, dawn is-servizzi ġew mgħoddija bil-pjena konsapevolezza u awtorizzazzjoni espressa tal-atturi, u legalment, l-atturi ma għandhom l-ebda dritt li jċaħħdu lill-esponenti milli jgħammru l-proprjetà mibjugħa minnhom stess b'dawn is-servizzi;

e) Is-sitt talba hija fattwalment infondata;

f) Is-seba' talba hija fattwalment infondata;

g) It-tmien talba għandha tiġi miċħuda għaliex issegwi s-seba' talbiet preċedenti li lkoll għandhom jiġu miċħuda.

4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi b'digriet tal-15 ta' Mejju 2018 din il-Qorti kif dakinhar presjeduta, laqgħet it-talba tal-attur u ordnat il-kjamat in kawża ta' Nathan Pace li jiġi iben il-konvenuti l-oħra;

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Nathan Pace illi eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

2. Illi qabel xejn, b'riferenza għal kull paragrafu enumerat fir-rikors ġuramentat, l-esponenti jiddikjara li:

   a) Il-kontenut tal-paragrafi 1 u 2 huma korretti f'dak li jirrigwardja l-ġenituri tiegħu, iżda huwa personalment ma huwiex proprjetarju tal-appartament u garaxx imsemmija;

   b) Paragrafi 3 u 4 ma humiex korretti għaliex l-esponenti qatt ma ħalla xi ilma provenjenti minn ħwejjeġ, qsari jew airconditioning jiskula għal proprjetà tal-atturi u anqas qed jarmi affarijiet jew ħmieġ ieħor;

   c) L-esponenti ma qiegħed jikser l-ebda kundizzjoni imposta fil-kuntratt ta' akkwist meta xtraw il-ġenituri tiegħu mingħand l-atturi u għalhekk paragrafu 5 huwa ukoll skorrett;

   d) Mhux minnu anqas li l-esponenti qiegħed jerħi xi karru għal ħinijiet twal fid-*driveway* b'mod li jista' b'xi mod jingħad li dan il-karru qiegħed jingombra d-*driveway*; u għalhekk is-sitt paragrafu ma huwiex korrett;

e) L-esponenti ma fetaħ ebda apertura minn ġol-bieb tal-garaxx tal-ġenituri tiegħu għal ġewwa d-*driveway* tal-atturi. U jekk qed isir riferenza għal xi *air vents*, dawk l-*air vents* huma parti integrali mill-bieb u bl-ebda mod ma qegħdin jiġu leżi d-drittijiet tal-atturi, għalhekk paragrafu sebgħa ma humiex korretti;

f) L-esponenti ma għadda ebda servizz ta' dawl, ilma jew qatta' *drain* fil-partijiet komuni. L-esponenti infurmat li x-xogħolijiet li kienu saru, kienu saru bil-kunsens tal-atturi u l-ebda dritt tagħhom ma huwa qed jiġi leż u għalhekk it-tmien paragrafu huma skorretti;

g) Illi mhux minnu li l-esponenti ma jagħlaqx l-bieb ta' barra tad-*driveway* korrettament u għalhekk il-paragrafu disgħa mhux korrett;

h) Isegwi li lanqas il-paragrafu għaxra ma huwa korrett.

3. Fid-dawl tas-suespost, l-esponenti jissottometti li:

a) L-ewwel u t-tieni talba għandhom jiġu miċħuda bħala infondati fil-fatt, għaliex fattwalment l-allegazzjoni tal-attur hija infondata;

b) It-tielet talba għandha tiġi miċħuda bħala infondata fid-dritt u fil-fatt għaliex l-allegazzjoni tal-atturi hija fattwalment infondata, u mill-punt di vista legali, it-talba ibbażata fuq użu minn garaxx "mhux skont il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti" ma ssegwix mill-premessi tal-kawża; kif ukoll għaliex l-atturi ma għandhomx interess ġuridiku sabiex jaġixxu fuq allegazzjoni li l-esponenti ma humiex qegħdin josservaw il-kundizzjonijiet riżultanti minn "permessi tal-awtoritajiet kompetenti";

c) Ir-raba' talba hija infondata kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt għaliex fattwalment l-*air vents* inkwistjoni ma jistgħux jitqiesu li huma aperturi, u legalment;

d) Il-ħames talba għandha tiġi miċħuda kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt għaliex fattwalment, dawn is-servizzi ġew mgħoddija bil-pjena konsapevolezza u awtorizzazzjoni espressa tal-atturi, u b'mod legali;

e) Is-sitt talba hija fattwalment infondata;

f) Is-seba' talba hija fattwalment infondata;

g) It-tmien talba għandha tiġi miċħuda għaliex issegwi s-seba' talbiet preċedenti li lkoll għandhom jiġu miċħuda.

4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal tal-aċċess miżmum minn din il-Qorti nhar it-3 ta' Marzu 2020 fuq il-post mertu tal-kawża ċjoè fil-garaxx fl-indirizz Alex Flats, Numru 6, Triq il-Qbajjar, Marsalforn, Għawdex kif ukoll fuq il-bejt tal-proprjetà in kwistjoni;

Semgħet ix-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakoltà li l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

Ikkunsidrat

Il-Provi

L-attur Alexander Said huwa l-iżviluppatur tal-blokka appartamenti bl-isem 'Alex Flats', Triq il-Qbajjar, Marsalforn. B'kuntratt tal-20 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani l-atturi biegħu lill-konvenuti Raphael u Josianne konjuġi Pace l-appartament internament immarkat numru sitta (6) kif ukoll il-garaxx indikat bl-ittra K fl-istess blokk. Il-konvenuti akkwistaw ukoll il-garaxx attigwu għal dak bl-ittra K.

L-attur, li xehed permezz tal-prova tal-affidavit, jilmenta minn diversi fatturi[1]. Waħda mill-kwistjonijiet bejn il-partijiet tolqot l-użu li l-konvenuti qegħdin jagħmlu mill-gallerija li għandhom fuq in-naħa ta' wara tal-appartament tagħhom. Minn sensiela ta' ritratti ppreżentati fl-atti jidher illi din il-gallerija taffaċċja fuq art mhix mibnija. L-attur xehed illi din il-porzjon art hija proprjetà tiegħu stess.

Jgħid illi l-konvenuti reputatament jonxru ħwejjeġ fuq ir-*railing* tal-bitħa b'tali mod li l-ħwejjeg minxura jisporġu għal barra. Jgħid illi dan qiegħed jissarraf f'ilma li jaqa' għal isfel wara li jkun qattar mill-ħwejjeġ. L-attur kompla jixhed illi saħansitra lemaħ lill-konvenuta twaddab 'il barra mill-bitħa tagħha, u allura għal fuq l-art proprjetà tal-attur, *fluff* li jkun għad fadlilha fil-banju wara n-naxra. Żied jgħid illi apparti l-ħwejjeġ, il-konvenuti ġieli anki dendlu pjanti 'l barra mill-gallerija u meta jkollhom xi pjanta mejta jixħtuha għal isfel fil-proprjetà tal-atturi. In oltre, l-konvenuti qegħdin iħallu l-ilma li jiskula mill-pjanti tagħhom jew mill-*airconditioner* jaqa' għal ġol-proprjetà tas-sidien tal-appartamenti l-oħra. Jgħid illi f'dan ir-rigward kien hemm sidien li lmentaw miegħu dwar dan u wieħed minnhom saħansitra kellu jagħmel ilqugħ biex l-ilma li jiskula mill-appartament

[1] A fol. 15 et seq tal-proċess.

tal-konvenuti ma jaqax fil-proprjetà tiegħu. L-attur jgħid illi finalment id-dannu qiegħed isofrih hu għaliex l-ilma kollu li jiskula jibqa' nieżel mal-ħajt tal-garaxx proprjetà tiegħu. Dan isib konferma fix-xhieda ta' David Said li huwa iben l-attur[2].

Fl-affidavit tiegħu l-attur isemmi wkoll l-użu ħażin illi l-konvenuti qegħdin jagħmlu mill-garaxx. Huwa jgħid illi l-kuntratt tal-bejgħ tal-garaxx jagħmilha ċara illi l-garaxx jista' jintuża biss għall-parkeġġ ta' vetturi privati. Minkejja dan iżda l-konvenuti qegħdin jużaw garaxx sabiex idaħħlu vettura kummerċjali u garaxx ieħor sabiex idaħħlu karru. Jgħid ukoll illi l-garaxx fejn jiddaħħal il-karru qiegħed jintuża wkoll bħala maħżen għall-affarijiet tal-ikel u oġġetti oħra marbuta man-negozju. F'dan l-istess garaxx hemm ukoll xi *fridges*. Kompla jgħid illi l-inkonvenjent ikompli jiżdied meta matul ix-xhur tas-sajf il-konvenuti jħallu għal ħinijiet twal il-karru mitluq fid-*driveway* u dan bi ksur tal-klawsola numru sebgħa (7) fil-kuntratt tal-bejgħ. Żied jgħid illi l-konvenuti ġieli jħallu l-vettura tagħhom fid-*driveway* b'tant illi sidien oħra jitħallew jistennew sabiex jidħlu fil-garaxxijiet rispettivi tagħhom.

David Said xehed illi peress illi l-karru jiġi ggaraxxjat f'garaxx mentri l-vettura tkun f'ieħor, il-proċess sakemm tinħareġ il-vettura, jinħareġ il-karru u dawn jintramaw flimkien jieħu madwar tmien (8) minuti.

Bħala prova tal-abbużi li l-attur jallega li ġew u li għadhom qegħdin jiġu kommessi mill-konvenuti huwa ħa ħsieb jesebixxi għada ta' ritratti *sia* tas-sitwazzjoni li jilmenta dwarha fir-rigward tal-garaxxijiet u d-*driveway* kif ukoll dwar is-sitwazzjoni tal-gallerija[3].

L-attur ħa ħsieb jesebixxi wkoll ritratti minn fejn jidher illi l-konvenuti fetħu ventilaturi fil-bieb tal-garaxx tagħhom. Mir-ritratti jidher li dawn fihom kejl ta' tmintax(18)-il ċentimetru b'erbatax(14)-il ċentimetru. Spjega illi waqt li l-konvenuti jgawdu dritt ta' aċċess mid-*driveway*, huma m'għandhom ebda titolu fuqha għaliex din hija proprjetà tal-attur. Jgħid illi dawn il-ventilaturi nfetħu abbużivament mill-konvenuti sabiex iħarsu l-interessi personali tagħhom. In oltre, l-konvenuti jidher illi għaddew ukoll servizzi ta' dawl u ilma u installaw *drain* billi qattgħu post għal dan fid-*driveway* u baqgħu mexjin bil-konnessjoni tal-*wires* u *pipes* sakemm waslu sal-*inspection box*. L-attur jisħaq illi din l-*inspection box* ukoll hija proprjetà tiegħu u ma tagħmilx parti mis-sistema pubblika tant li tinsab irtirata madwar sittin (60) pied 'il ġewwa mit-triq pubblika.

Ilment ieħor sollevat mill-attur huwa fir-rigward tal-fatt illi l-konvenut jew min minnhom jagħmel użu mill-garaxx jonqos milli jagħlaq il-bieb tal-garaxx sewwa

---

[2] Ara din ix-xhieda a fol. 64 sa 79 u r-ritratti esebiti bħala Dok. DS 1 sa DS 11 minn fol. 80 sa fol. 86 tal-proċess.

[3] Ara r-ritratti mmarkati Dok. AS 1 sa Dok. AS 34 a fol. 20 sa 37 u a fol. 60 kif ukoll Dok. JG 1 sa JG 4 a fol. 126 sa 132 u l-USB stick a fol. 133 tal-proċess.

bl-użu tal-firrolli kollha tal-bieb. Dan jissarraf fil-bieb joqgħod jivvibra inkella jinfetaħ meta jkun ħafna riħ. Dwar dan David Said xehed illi dan l-ilment jirreferi għall-bieb li hemm fuq barra u ċjoè il-bieb li minnu wieħed jaċċedi għad-*driveway*. Spjega illi darba minnhom kien ra *CCTV footage* minn fejn deher li kienu daħlu xi żgħażagħ fid-*driveway* u ppruvaw jaraw jekk kienx hemm xi bieb ta' garaxx miftuħ. David Said wera dan il-filmat lill-konvenuti u lil terzi u ftehmu li allura jkun aktar għaqli li l-bieb ta' barra tad-*driveway* jibda jingħalaq. Mir-ritratti jidher li dan huwa bieb bħal bieb ta' garaxx li jingħalaq bil-firrolli. Ġara però li dan il-bieb mhux dejjem jingħalaq jew ma jingħalaqx sewwa u meta jaħkem ir-riħ sewwa dan jispiċċa jinfetaħ. Dan il-fattur jikkawża inkonvenjent sew għaliex il-bieb joqgħod jivvibra u jagħmel l-istorbju kif ukoll għaliex it-tvenvin tal-bieb jagħmel aktar pressjoni fuq il-firrolli magħluqa u allura jikkawża ħsara.

L-attur u ibnu David Said xehdu illi effettivament il-konvenuti qegħdin jippruvaw jikkapparraw il-partijiet komuni kollha tal-blokka b'tant illi anki fuq il-bejt għamlu għadd ta' ħbula tal-inxir li ma jħallux spazju għas-sidien l-oħra sabiex jutilizzaw il-bejt. David Said spjega illi huma erbgħa (4) s-sidien illi għandhom jedd jaċċedu għall-bejt iżda sa issa huma l-konvenuti biss illi għamlu l-ħbula tal-inxir.

L-attur jgħid illi kien hemm diversi okkażjonijiet fejn tkellem mal-konvenuti u ġibdilhom l-attenzjoni sabiex jieħdu ħsieb ineħħu l-inkonvenjenti kollha li qegħdin joħolqu biss dan baqa' ma seħħx.

In kontroeżami l-attur xehed illi llum il-ġurnata l-qsari tneħħew mill-gallerija[4]. Spjega illi l-karru wkoll ġie mneħħi u ttieħed xi mkien ġewwa r-Rabat iżda l-garaxx għadu jintuża bħala maħżen tant illi minn filmat miġbud mis-*CCTV cameras* li hemm fil-garaxx il-konvenut jidher joħroġ xi kaxxi tal-kartun minn garaxx għal ieħor. Jgħid illi l-konvenut jaħdem il-ħelu fl-appartament tiegħu imbagħad iniżżel dan sabiex jiġi stivat fil-*fridges* li hemm fil-garaxx. Dan qed jirriżulta f'riħa ta' ħelu u ċikkulata li toħroġ mill-ventilaturi għad-*driveway*. Jgħid ukoll li mill-bieb jinstemgħu anki ħsejjes tal-muturi li jkun qiegħed juża l-konvenut sabiex jaħdem il-ħelu.

Dwar il-ventilaturi fil-bieb tal-garaxx xehed illi dawn saru mill-konvenut u huma addizzjonali għal dawk illi l-manifattur tal-bibien tal-garaxxijiet kien għamel. Jisħaq illi b'dawn il-ventilaturi li jikkonsistu f'toqob fil-bieb tal-garaxx li ġew mgħottija b'*gauze wire*, il-konvenut jista' jittawwal għal fuq il-proprjetà tal-attur u ċjoè fuq id-*driveway*. Jgħid illi l-konvenut ma kellu ebda jedd jagħmel dan.

Dwar il-mogħdija tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma xehed illi huwa qatt ma impona ebda kondizzjoni fuq il-konvenuti sabiex ma jgħaddux dawn is-servizzi. Mill-banda l-oħra huwa qatt ma ta l-permess tiegħu sabiex isir titqib, twaħħil u mogħdija ta' *wires* u pajpijiet mid-*driveway*.

[4] A fol. 214 sa 230 tal-proċess.

Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed illi l-kundizzjoni numru tnejn (2) tal-permess tal-bini bin-numru PA 2806/09 tistabbilixxi illi "*the garages/parking spaces shall only be used for the parking of private cars and shall be kept available at all times for this purpose.*".[5]

Mark Rapa in rappreżentanza tad-Dipartiment tal-Kummerċ xehed illi l-konvenuti Raphael u Josianne konjuġi Pace għandhom liċenzja bħala *street hawker* liema liċenzja tippermettilhom jbigħu ikel, xorb u tabakk[6]. Spjega illi sabiex tinħareġ liċenzja ta' din ix-xorta l-Awotrità titlob dokumentazzjoni dwar it-tip ta' vettura li tkun ser tintuża kif ukoll ċertifikat mingħand tas-Sanità. Fil-każ tal-konvenuti l-liċenzja maħruġa mis-Sovrintendenza tas-Saħħa Pubblika fi ħdan id-Direttorat għas-Saħħa Ambjentali, tgħid illi dan in-negozju għandu jsir "*by means of mobile kiosk towed by a vehicle with registration number BBH264 for the sale of foodstuffs and to store the unsold at garage adjacent to Alex Flats, Qbajjar Road, Marsalforn.*" Żied jgħid illi kull min japplika għal din ix-xorta ta' liċenzja huwa obbligat illi jipprovdi indirizz fejn ser tiġi ggaraxxjata l-vettura.

Louis Grech, in rappreżentanza tad-Dipartiment tas-Saħħa xehed illi reċentement saret applikazzjoni sabiex il-liċenzja tiġi estiża sabiex tkopri wkoll lill-kjamat in kawża Nathan Pace li huwa iben il-konvenuti Pace[7]. Il-permess jitkellem ukoll dwar fejn għandu jinħażen il-prodott mhux mibjugħ. F'dan il-każ il-maħżen għandu jkun garaxx. Spjega illi fil-każ tal-konvenuti u l-kjamat in kawża Pace dawn għandhom permess sabiex fil-garaxx jaħżnu *popcorn*, *candyfloss*, *desert pancakes* u *slush*. Kwantu għall-makkinarju li jintuża fil-produzzjoni u bejgħ ta' dawn il-prodotti, l-makkinarju jkun fuq il-*kiosk* stess. Fil-garaxx fejn jinħażen l-ikel ma jinħadimx ix-xogħol li jinbiegħ għaliex dawn il-prodotti mbagħad jinħadmu fuq il-*kiosk* meta jiġu biex jinbiegħu. Fil-fatt fid-dikjarazzjoni relattiva għal Nathan Pace dan iddikjara illi "*… as a street hawker by mobile kiosk towed by car registration number etc … I will serve popcorn, candy floss, dessert pancakes and slush prepared on site in same kiosk*". Żied jgħid illi għalkemm fil-liċenzja hemm imniżżel bħala l-indirizz tal-garaxx *garage adjacent to Alex Flats, Qbajjar Road, Marsalforn* effettivament dan il-garaxx li fih ix-xhud stess ġieli għamel spezzjonijiet, jinsab fil-livell tal-*ground floor* u jifforma parti minn kumpless ta' garaxxijiet fl-indirizz Alex Flats, Qbajjar Road, Marsalforn.

In kontroeżami xehed illi matul l-aħħar spezzjoni illi saret irriżulta illi l-*kiosk* ma kinitx iggaraxxjata fl-indirizz fil-Qbajjar iżda kienet tinsab f'garaxx ġewwa r-Rabat. Il-garaxx fl-indirizz tal-Qbajjar qiegħed jintuża bħala maħżen. Spjega illi bħala parti mill-kundizzjonijiet għall-maħżen l-Awtorità tesiġi li jkun hemm *sink* bl-ilma kemm sħun kif ukoll kiesaħ. Spjega illi meta ssir applikazzjoni bħal dik in

[5] A fol. 94 et seq. tal-proċess.
[6] A fol. 107 et seq. tal-proċess.
[7] A fol. 136 et seq. tal-proċess.

diskussjoni, id-Dipartiment tas-Saħħa jħares biss lejn li l-post ikun wieħed adegwat. L-Awtorità tas-Saħħa ma tidħolx fi kwistjonijiet jekk il-garaxx li ser jintuża bħala maħżen u garaxx għall-vettura għandux permess għall-użu kummerċjali mill-Awtorità tal-Ippjanar. Spjega wkoll illi kwantu għall-ventilazzjoni fil-post hemm differenza bejn post fejn jintuża biss bħala maħżen u post fejn ser issir il-preparazzjoni tal-ikel.

Saviour Portelli huwa s-sid ta' wieħed mill-garaxxijiet u ta' appartament fil-livell tal-ewwel sular fil-kumpless mertu tal-kwistjoni[8]. Spjega li bil-permess tal-attur huwa għadda *waste water pipe* li joħroġ mill-garaxx tiegħu, jaqsam, u jmur għal ġod-*drain* li jinsab f'toqba fid-*driveway*. Spjega illi f'xi żmien qabel huwa kien ukoll bena karru ġewwa l-garaxx tiegħu u dan kien jużah sabiex igorr frejgatina. Biex bena dak il-karru huwa kellu jdaħħal il-materjal li uża fil-garaxx. Jgħid illi qatt ma kellu ebda problema mal-atturi dwar ix-xogħlijiet li kien qiegħed jagħmel.

Dwar l-inxir tal-ħwejjeġ spjega illi sakemm kien għandu jgħix fl-appartament fil-blokka in kwistjoni huwa kien jonxor il-ħwejjeġ fil-veranda. Spjega illi s-siden tal-appartament huma pprojbiti milli jonxru fuq in-naħa ta' barra tal-gallerija u għalhekk hu kien jonxor fuq in-naħa ta' ġewwa tal-veranda u ċjoè fuq il-parti fejn għandu l-art tal-veranda u din hija msaqqfa. Xehed illi darba minnhom hu kien għamel biċċtejn kanna sabiex jonxor 'il barra mill-veranda iżda l-attur ġibidlu l-attenzjoni għal dan u minnufih neħħa kollox.

In kontroeżami kkonferma li sabiex għadda d-*drain* mill-garaxx għad-drenaġġ huwa kien kiseb l-ewwel l-approvazzjoni tas-sid u ċjoè tal-attur. Jgħid ukoll illi huwa qatt ma ra l-inxir tal-konvenuti biss seta' jinnota li kien jiskula xi ilma għall-appartament tiegħu li jinsab fl-ewwel sular. Jgħid illi dan kien ilma tal-*airconditioner* tal-konvenuti Pace għaliex huma biss miż-żewġ appartamenti ta' fuqu għandhom *unit* tal-*airconditioner*.

Ingrid Elaine Falzon hija s-sid tal-appartament numru erbgħa (4) u ta' garaxx fl-istess blokka ta' appartamenti in kwistjoni[9]. Spjegat illi r-raġel tagħha kien għadda d-dawl u l-ilma fil-garaxx. Taf li hemm bozza fil-garaxx li tixgħel għaliex hemm *sensor* biss ma kinitx taf tgħid wisq aktar għaliex xehdet illi l-garaxx ma tantx tużah.

Douglas Falzon xehed illi huwa l-proprjetarju ta' garaxx u tal-appartament numru 4 fil-blokka in kwistjoni[10]. Fil-garaxx għandu mgħoddija servizzi ta' dawl u ilma liema servizzi ġew mgħoddija meta kien qiegħed isir il-bini. Dak iż-żmien kien talab il-permess tal-attur sabiex jagħmel dan u l-attur ma sabx oġġezzjoni. Żied jgħid illi fid-*driveway* u ċjoè mal-koxxa tal-bieb tal-garaxx hu għandu bozza. Anki

[8] A fol. 193 et seq. tal-proċess.
[9] A fol. 206 et seq. tal-proċess.
[10] A fol. 238 sa 244 u 271 sa 284 tal-proċess.

sabiex għadda din il-bozza kien kiseb il-kunsens tal-attur. Spjega illi l-attur dejjem ta l-kunsens tiegħu bil-fomm. Is-servizzi kollha fil-garaxx ilhom hemm għal sittax(16)-il sena.

Xehed illi l-appartament tiegħu jinsab eżatt taħt dak tal-konvenuti. Spjega illi hu u l-familja tiegħu jużaw l-appartament għal ftit jiem biss matul is-sajf u fil-fatt mis-sena 2010 'l quddiem jekk marru fl-appartament forsi x'żewġ jew tlett okkażjonijiet kollox. Meta jkunu hemm kien jinnota li jkun hemm taqtir tal-ilma nieżel iċarċar mal-ħajt tal-gallerija tal-konvenuti u jibqa' nieżel għal fuq ir-*railing* tal-gallerija tiegħu b'tant illi l-mara tiegħu kien ikollha ddaħħal in-naxra ġewwa biex ma jċarċarx l-ilma għal fuq il-ħwejjeġ nodfa. Xehed illi qatt ma kien possibbli għalih jara minn fejn kien ġej dan it-taqtir tal-ilma u dan għar-raġuni li meta jittawwal il-barra mill-gallerija tiegħu fuqu jista' jara biss ħajt dritt. Dan it-taqtir tal-ilma kien jirriżulta filgħodu u wara nofs inhar imbagħad jieqaf. Dwar dan jgħid illi ġieli bagħat messaġġ lill-konvenuti kif ġieli wkoll ressaq l-ilment tiegħu quddiem l-attur.

Mistoqsi jekk kienx hemm xi installazzjoni ta' xibka ħadra fuq il-bejt xehed illi huwa minnu li kien hemm din ix-xibka li kienet isservi bħala lqugħ għax-xemx iżda ma jafx jgħid min kien għamilha. Spjega illi peress li huwa jagħmel użu limitat ħafna minn dan l-appartament hu ma kienx joqgħod jindaħal fl-irqaqat. Żied jgħid illi din ix-xibka ħadra tneħħiet meta eventwalment sar żvilupp ta' sular addizzjonali.

Raymond Vassallo xehed illi hu kien akkwista garaxx mingħand l-attur u fih kien ipoġġi dgħajsa[11]. F'dan il-garaxx ma kellux servizz ta' dawl u ilma. Jgħid illi kien jidħol fid-*driveway* tal-garaxxijiet bil-karozza jgħabbi d-dgħajsa u joħroġ. Dan il-garaxx biegħu lill-konvenut ftit tas-snin ilu.

Il-konvenut Raphael Pace xehed illi hu u l-konvenuta martu huma s-sidien tal-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6) u l-garaxx bl-ittra "K" ġewwa Alex Flats, Block A, Triq il-Qbajjar, Marsalforn.

Jgħid illi r-relazzjoni tiegħu mal-attur minn dejjem kienet xi ftit diffiċili. Spjega illi kien hemm okkażjoni fejn l-attur talbu jbigħlu l-garaxx tiegħu iżda l-konvenut ma riedx ibiegħ għaliex kellu bżonn juża l-garaxx. L-attur imbagħad għadda sabiex żviluppa l-arja tal-bejt fejn tella' *penthouse*. Dan xekkel lill-konvenut milli juża l-bejt u minħabba f'hekk il-konvenut dam is-snin jiġri wara l-attur sabiex jirrimedja s-sitwazzjoni u jerġa' jagħti lill-kovenuti aċċess għall-bejt kif wara kollox kellhom id-dritt skont il-kuntratt t'akkwist tal-appartament. Jgħid illi kien minn hawn li l-attur beda jipprova jagħmel ħajjet il-konvenuti diffiċli.

[11] A fol. 260 et seq. tal-proċess.

Spjega illi s-sidien tal-appartamenti lkoll jonxru l-ħwejjeġ fil-gallerija tagħhom u fil-fatt esebixxa xi ritratti sabiex juri dan. Jiċħad illi huma qatt ħallew xi ilma jiskula għall-proprjetajiet l-oħra. Jiċħad ukoll li qatt waddbu xi qsari mill-gallerija għal barra u jgħid illi in ogni każ illum il-ġurnata dawn il-qsari tneħħew.

Dwar l-użu li jinsab jagħmel mill-garaxx xehed illi fil-kuntratt tal-akkwist tal-garaxx m'hemm ebda kondizzjoni li tillimita l-użu. Jiċħad illi qatt għamel użu ħażin mill-garaxx jew li qatt ingombra d-*driveway*.

Xehed illi fil-bieb tal-garaxx ma hemm ebda aperturi. Jgħid illi dawn huma biss *air vents* li jinsabu fil-kantuniera ta' fuq tal-bieb għalhekk peress illi qegħdin fil-għoli żgur li wieħed ma jistax joqgħod jittawwal minnhom.

Fir-rigward tas-servizzi tad-dawl u ilma li jservu l-garaxx xehed illi dawn saru snin ilu meta l-konvenuti xtraw il-garaxx. Dak iż-żmien il-konvenut kien kiseb l-approvazzjoni tal-attur li ma sab ebda oġġezzjoni u saħansitra meta kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet kien niżel fil-garaxx u ra x-xogħol isir. Żied jgħid illi fis-sena 2014 kien fi ħsiebu jinstalla arloġġ tad-dawl fil-partijiet komuni tal-garaxxijiet. Dwar dan kien kellem perit u mela l-formoli neċessarji imbagħad avviċina lill-attur sabiex jistaqsi lilu fejn l-aħjar jeħel dan l-arloġġ. L-attur qallu biex ma jwaħħal xejn u fil-fatt sal-lum dan l-arloġġ baqa' ma weħilx.

Il-konvenut ċaħad li hu jew xi membru tal-familja tiegħu qatt ħallew il-bieb ta' barra tad-*driveway* mhux magħluq sewwa. Jgħid illi mhuwiex fl-interess tiegħu li jagħmel dan għax wara kollox huwa għandu interess iħares is-sigurtà tal-proprjetà tiegħu.

Spjega illi huwa jinsab debitament kopert bil-permessi mogħtija mill-Awtoritajiet. Jgħid illi meta ġie biex jagħmel użu mill-garaxx huwa kien tkellem mal-Awtorità tal-Ippjanar fejn staqsa jekk kellux bżonn xi permess speċjali sabiex juża l-garaxx bil-mod illi kien jeħtieġ iżda ingħad lilu illi sa dak iż-żmien ma kien jeħtieġ ebda permess speċjali.

In kontroeżami xehed illi kien hu illi għadda s-servizzi tad-dawl u l-ilma u dawn wara li kiseb il-permess tal-attur liema permess ingħata bil-fomm. Id-*drain* sar wara konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-garaxx tal-konvenut. Spjega illi darba kien daħal ilma li skula mill-għelieqi li hemm fuq in-naħa ta' wara tal-garaxxijiet u dak iż-żmien il-konvenut għarraf lill-attur dwar dan. L-attur qal lil konvenut sabiex jagħmel kanal u *gulley* u jitfa' l-ilma li kien daħal għal ġod-*drain*. Spjega illi fil-kumpless in kwistjoni hemm sidien ta' garaxxijiet oħra illi għandhom *drain* bħal ma għandu hu.

Dwar l-użu tal-garaxx xehed illi l-garaxx qiegħed jintuża sabiex idaħħal fih il-vettura privata tiegħu u fil-garaxx l-ieħor idaħħal il-karru. Spjega illi huwa kien

ċempel il-MEPA u staqsa jekk kienx meħtieġ li jsir *change of use* iżda mill-MEPA ingħad lilu illi ma kienx hemm bżonn isir dan diment illi l-garaxx ma kienx ser jintuża bħala ħanut. Żied jgħid illi meta l-attur beda l-proċeduri odjerni il-garaxx kien jintuża bħala maħżen iżda llum m'għadux jagħmel dan ix-xogħol. Żied jispjega illi minn ġewwa l-garaxx ma ssir ebda attività kummerċjali. Li jiġri huwa biss li l-vettura personali tiegħu jużaha sabiex igorr il-*kiosk* mill-garaxx għall-post minn fejn ikun ser ibiegħ. Huwa għalhekk biss illi l-vettura hija rreġistrata mal-Awtoritajiet bħala l-vettura li ġġorr il-*kiosk*. Fil-garaxx fejn jiġi ggaraxxjat il-*kiosk* hemm ukoll *washing basin* li dan ġie mqabbad mad-*drain*.

Fir-rigward tat-toqob illi hemm bil-bieb tal-garaxx xehed illi dawn huma intiżi bħala ventilaturi u jinsabu fil-għoli biżżejjed li ħadd ma jista' joqgħod jittawwal minnhom.

Dwar il-manxar fuq il-bejt jiċħad illi huwa ħa l-ispazju tal-bejt kollu. Xehed illi hu għandu jedd jagħmel ħbula tal-inxir fuq il-bejt u li fil-kuntratt m'hemmx imniżżel liema parti tal-bejt jista' juża.

Waqt illi xehed illi llum il-ġurnata l-pjanti tneħħew, dwar l-ilma li jiskula xehed illi ġieli niżel xi ilma li jkun far mill-barmil li l-konvenut għamel sabiex jilqa' l-ilma tal-*airconditioner*. Żied jgħid illi fejn fir-ritratti jidher il-ħass mal-ħajt huwa riżultat ta' ċarċir ta' ilma tax-xita mal-parti tal-ħajt fejn mhux miksi. Il-binja tal-gallerija saret b'tali mod illi l-ilma jaqleb 'il barra.

Nathan Pace jgħid in primis illi huwa m'għandu ebda jedd fuq il-proprjetà. Spjega illi għalkemm jinsab jirrisjedi fl-appartament tal-konvenuti, li huma l-ġenituri tiegħu, u għalkemm qiegħed ukoll jagħmel użu mill-garaxx, dan qiegħed isir b'mera tolleranza da parti ta-ġenituri tiegħu.

Xehed illi huwa m'għandu x'jaqsam xejn mal-aġir kollu lamentat mill-atturi.

In kontroeżami xehed illi llum il-ġurnata huwa jinsab jgħix flimkien ma' ommu ġewwa x-Xagħra. Spjega illi ilu madwar tlett (3) snin illi ma baqax jgħix fl-appartament ta' Marsalforn. Spjega li sakemm kien għadu joqgħod hemm huwa kien idaħħal u joħroġ il-karozza mill-garaxx. Illum il-ġurnata rari jersaq lejn l-appartament de quo. Żied jgħid illi lanqas il-liċenzja bħala *hawker* m'għad għandu għaliex meta ra li ma kienx qiegħed jagħmel użu minnu irrinunzja għaliha.

Ikkunsidrat

Mix-xhieda tal-attur jirriżulta biċ-ċar illi t-tilwim bejn il-partijiet jaf l-oriġini tiegħu għal raġunijiet oħra li jmorru lil hinn mill-parametri ta' din il-kawża. Waqt illi l-Qorti mhix ser tidħol f'dawk il-kwistjonijiet, minn dak illi xehed l-attur il-Qorti tista' tifhem il-motivazzjoni li wasslitu għall-kawża tal-lum.

Ferm il-premess, l-attur ressaq din l-azzjoni fejn qiegħed iressaq diversi lmenti li lkoll jolqtu l-użu li l-konvenuti qegħdin jagħmlu mill-proprjetà tagħhom b'tali mod u manjiera li fil-fehma tal-attur ixekklu d-dritt tiegħu għat-tgawdija u l-użu tal-proprjetà tiegħu. Mix-xhieda li tressqu, partikolarment minn dik tal-attur, jirriżultaw numru ta' lmenti. Biss, eżaminati l-premessi u t-talbiet u mqabbla dawn mal-ilmenti sollevati mill-attur fix-xhieda tiegħu, il-Qorti ssib li l-attur qajjem ilmenti li ma talab ebda provvediment dwarhom. Tgħid dan fir-rigward tal-irwejjaħ li l-attur jgħid illi joħorġu mill-garaxx u l-ispazju li l-konvenut qiegħed jokkupa bil-ħbula tal-inxir fuq il-bejt. Waqt li tirrikonoxxi l-fatt illi jista' jkun hemm imġieba li qegħda tagħti fastidju lill-atturi, il-Qorti tqis ukoll illi ma tirriżulta ebda talba f'dan ir-rigward. Il-Qorti tfakkar illi hija marbuta tiddeċiedi dwar it-talbiet u l-kawżali kif jirriżultaw mir-rikors promotur. Għaldaqstant, il-Qorti mhix sejra tittratta dawn iż-żewġ ilmenti.

1. L-Arja

Permezz tat-tieni talba l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti *jieqfu milli jagħmlu kwalsiasi użu mill-arja tal-ġnien retrostanti l-appartament tagħhom inkluż li ma jibqgħux jonxru ħwejjeġ, jitfgħu qsari, tfarfir ta' łożor u tapiti u/jew iħallu ilma tal-aircondition jiskula għal fuq il-propjetà tal-atturi*.

Mill-kuntratt ta' bejgħ tal-20 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani jirriżulta illi l-blokka bini tikkonfina fuq in-naħa ta' wara tagħha ma' proprjetà tal-attur. Fil-fatt, mhux talli ma tirriżulta ebda kontestazzjoni tat-titolu vantat mill-attur fuq il-porzjon art retrostanti l-binja *de quo*, talli l-konvenut stess jirrikonoxxi dan it-titolu.

Il-pern tal-kwistjoni huwa min għandu l-proprjetà tal-arja fuq din il-porzjon art. Huwa proprju in virtù ta' dan il-prinċipju illi l-attur qiegħed jisħaq li l-jeddijiet tiegħu qegħdin jiġu mfixkla mill-konvenuti meta dawn jonxru 'l barra mill-gallerija, ipoġġu fiha qsari li jesporġu għal barra jew saħanistra meta skont ma jiġi allegat mill-attur dawn jixħtu oġġetti lil hinn mill-gallerija. Għalhekk, qabel xejn il-Qorti trid tistabbilixxi min sewwa sew huwa l-proprjetarju tal-arja fuq dik il-porzjon art.

Il-prinċipju ġenerali enunċjat mill-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili huwa fis-sens illi s-sid tal-art huwa wkoll is-sid tal-arja sovrastanti. Din ir-regola tal-*vertical ownership* ġiet applikata uniformament fis-sistema legali tagħna[12].

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta' Marzu 1975 fl-ismijiet **Francis Apap vs Michael Galea** fejn ġie mfisser illi sid ta' bitħa għandu

[12] Ara wkoll: **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2003; **Mark Cassar et vs Carmelo sive Lino Caruana**, Qorti Ċivili Prim'Awla, 3 ta' Mejju 2016; **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone**, Qorti tal-Appell, 12 ta' Frar 2018.

l-proprjetà tal-arja sovrastanti tant li l-prorjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta' ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta' sid il-bitħa.

Applikata din il-ġurisprudenza għall-każ tal-lum il-Qorti tqis illi l-atturi għandhom il-proprjetà tal-arja fuq l-ispazju miftuħ fuq in-naħa ta' wara tal-binja. Dan ifisser illi l-isporġenzi li jsiru fuq din l-arja mingħajr il-kunsens tas-sid ta' dan l-ispazju miftuħ, jikkostitwixxu invażjoni tal-arja u jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjetà tal-arja.

Tajjeb jingħad illi l-kwistjoni tal-inxir ġiet regolata anki permezz tal-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi fejn fil-klawsola numru 13 jingħad illi "*No hanging of washing is allowed outside the balcony or the verandah of the flat*."

Huwa evidenti minn din il-klawsola li l-attur ħaseb minn qabel sabiex jevita sitwazzjoni fejn l-inkwilini jonxru jew ipoġġu oġġetti li joħorġu l-barra mill-poġġaman tal-gallerija u b'hekk joħolqu inkonvenjent lill-inkwilini tal-appartamenti l-oħra.

Fir-rigward tal-inxir tal-ħwejjeġ l-attur ippreżenta ritratti minn fejn jidher biċ-ċar li l-konvenuti jew min minnhom kien jonxor il-ħwejjeġ b'tali mod illi joħorġu 'l barra mill-poġġaman.

Għalkemm jidher li dan l-inkonvenjent ormai tneħħa għal kollox il-għaliex mhux isir inxir li joħroġ 'il barra mill-gallerija, il-Qorti tfakkar l-importanza illi din ir-regola tiġi osservata f'kull waqt bil-għan illi mhux biss jiġi rispettat id-dritt tal-atturi għat-tgawdija tal-arja fuq l-ispazju miftuħ iżda wkoll sabiex jiġi evitat inkonvenjent għas-sidien tal-appartamenti l-oħra. Dan għandu jgħodd ukoll għall-perkolazzjoni ta' ilma mill-*airconditioning unit* installata fil-gallerija. Il-konvenuti għandhom obbligu li f'kull waqt jaraw li jagħmlu sistema adegwata fejn imur l-ilma tal-*airconditioner* u jevitaw li dan ifur u jiskula għal fuq il-proprjetajiet l-oħra b'riskju li jikkawża ħsarat u jesponi lill-istess konvenuti għad-danni. L-istess għandu jingħad fir-rigward tal-pjanti fejn waqt illi ma fiha xejn ħażin li wieħed ipoġġi pjanta biex issebbaħ il-gallerija tiegħu, fl-istess waqt il-konvenuti għandhom jaraw li ebda pjanta ma tesporġi mill-gallerija dan b'mod partikolari biex jiġi evitat twaqqigħ ta' weraq, fjuri u oġġetti oħra għal ġol-proprjetà tal-atturi. Waqt li tagħmel dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti qegħda tqis illi jirriżulta li llum il-ġurnata l-pjanta tneħħew u għalhekk din il-parti tal-ilment ġiet sorvolata.

2. Użu mill-garaxx

L-attur jilmenta wkoll mill-fatt illi l-konvenuti qegħdin jagħmlu mill-garaxx użu li jikser il-permess li jirregola x'tip ta' użu għandu jsir mill-garaxx. Il-konvenut mill-banda l-oħra jisħaq illi huwa dejjem mexa b'mod korrett u l-użu tal-garaxx huwa

limitat għal parkeġġ tal-vettura tiegħu waqt illi l-garaxx l-ieħor jużah bħala maħżen kif ukoll bħala garaxx għall-karru ossia *kiosk*.

Fuq il-permess tal-bini maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar jidher illi l-garaxxijiet fil-kumpless jistgħu jintużaw biss għall-"*parking of private cars*". Dan il-fatt ġie wkoll ikkonfermat minn Mark Cini li xehed in rappreżentanza tal-Awtorità imsemmija.

Fix-xhieda tiegħu l-attur jisħaq illi l-konvenut qiegħed juża l-garaxx għal skopijiet kummerċjali. Jabbina din l-allegazzjoni mal-fatt illi l-konvenut qiegħed idaħħal fil-garaxxijiet proprjetà tiegħu żewġ vetturi li huwa juża għan-negozju tiegħu bħala *street hawker*. Da parti tiegħu il-konvenut jgħid illi l-vettura fil-fatt hija l-vettura privata tiegħu stess li tintuża minnu mhux biss fil-kuntest tan-negozju tiegħu iżda wkoll sabiex jivvjaġġa biha kull fejn ikollu bżonn. Fl-istess waqt, din l-istess vettura jużaha ukoll sabiex jirmonka jew jorbot magħha l-*kiosk* li jiġi ggaraxxjat fil-garaxx adjaċenti.

Fil-kuntest ta' dan l-ilment il-Qorti qegħda tqis dak li rriżulta mix-xhieda b'mod partikolari mix-xhieda ta' Saviour Portelli u ta' Raymond Vassallo. Jirriżulta illi dawn it-tnejn xtraw mingħand l-atturi garaxx li jinsab fl-istess kumpless fejn hemm il-garaxx tal-konvenut. Dawn it-tnejn xehdu li l-użu tal-garaxx tagħhom huwa limitat għall-parkeġġ tad-dgħajsa rispettiva. Portelli saħansitra xehed illi hu ħadem karru fil-garaxx. Jgħid li l-attur kien jarah jinnavika fil-garaxx iżda qatt ma sab xi oġġezzjoni la għall-fatt li kien qiegħed jaħdem dan il-karru fil-garaxx u lanqas dwar il-fatt li fil-garaxx kien ipoġġi d-dgħajsa u mhux il-vettura. L-istess jgħid Vassallo.

Minkejja li l-attur qatt ma kellu xi jgħid dwar l-użu li Portelli u Vassallo għamlu mill-garaxx proprjetà tagħhom, huwa mhux kuntent bl-użu illi qiegħed isir mill-konvenut. Il-Qorti hija tal-fehma kunsiderata li dan l-ilment mhu xejn ħlief mezz kif l-attur ikompli jimplika mal-konvenut.

Il-konvenut xehed illi meta ġie biex jibda jużu l-garaxx bħala maħżen u fl-istess ħin idaħħal fih il-*kiosk*, huwa tkellem mal-MEPA u ra jekk kienx jeħtieġ li jsir *change of use* dwar l-użu tal-garaxx. Intqal lilu li diment li mhux se jħaddem negozju mill-garaxx allura ma kienx hemm ħtieġa li jsir *change of use*. Fil-fatt, mill-provi jirriżulta li l-uniku użu tal-garaxx huwa ta' parkeġġ u maħżen. Fil-garaxx la jitħejja l-ikel li jinbiegħ mill-konvenut u lanqas ma jsir ebda tip ta' bejgħ.

Bil-klawsola li ġiet inserita fil-permess tal-bini l-Qorti tifhem illi l-użu tal-garaxx għandu jkun għal użu privat tal-individwu u allura mhux għall-użu kummerċjali fis-sens li wieħed jopera minnu negozju. Li kieku l-intendiment kien mod ieħor allura persuna tasal fi stat li jekk tagħmel użu mill-vettura tal-kumpannija fejn din taħdem lanqas dik il-vettura ma tkun tista' ddaħħal fil-garaxx. Il-Qorti tifhem illi

kondizzjoni ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tikkontrolla l-użu tal-proprjetà fis-sens li tagħti serħan tal-moħħ lir-residenti l-oħra li proprjetarju ta' garaxx ma jkunx jista' mil-lum għal għada u arbitrarjament ibiddel l-użu tal-garaxx b'inkonvenjent sejru għar-residenti jew sidien ta' proprjetà sovrastanti jew adjaċenti.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzonijiet il-Qorti tqis illi l-ilment tal-attur ma jirriżultax.

3. Ftuħ fil-bieb tal-garaxx

Permezz tat-tielet talba l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti jagħlqu l-aperturi li fetħu ġol-bibien tal-garaxxijiet tagħhom u li jagħtu għal ġewwa d-*drive in* komuni.

Mhux kontestat illi fil-bieb tal-garaxx li huwa proprjetà tiegħu, il-konvenut għamel żewġ fetħiet. Il-Qorti kellha l-opportunità mhux biss illi tara dawn il-fetħiet mir-ritratti esebiti iżda rathom aħjar b'għajnejha stess meta aċċediet fuq il-post. Dawn il-fetħiet huma tal-qies ta' tmintax(18)-il ċentimetru għoli b'erbatax(14)-il ċentimetru wisa' u jinsabu waħda f'kull kantuniera n-naħa ta' fuq nett tal-bieb tal-garaxx. Id-dibattitu li insorġa bejn il-partijiet huwa dwar in-natura ta' dawn il-fetħiet. Waqt illi l-attur jargumenta illi l-fetħiet jikkwalifikaw bħala aperturi, l-konvenut jgħid illi dawn huma sempliċement toqob li jservu bħala ventilaturi. L-argument illi jressaq l-attur huwa fis-sens illi bil-fetħiet li għamel il-konvenut jista' jittawwal għal fuq id-*driveway* li hija proprjetà tal-attur. Il-konvenut jirribatti li dan mhux il-każ għaliex dawn il-fetħiet tant qegħdin fil-għoli fil-bieb li ma jistax wieħed joqgħod jittawwal minnhom.

Il-kwistjoni tal-ftuħ ta' aperturi jidher illi dejjem ġiet trattata mill-Qrati tagħna fil-kuntest ta' aperturi f'ħitan diviżorji. Mir-riċerka estensiva li għamlet il-Qorti ma jidhirx li l-Qrati tagħna qatt trattaw kwistjoni dwar il-ftuħ ta' aperturi f'bieb ta' garaxx. Għalhekk jidher li din hija kwistjoni novella.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza li tittratta l-ftuħ fil-ħitan diviżorji. Għalkemm il-liġi ma tagħtix definizzjoni dwar x'jikkostitwixxi ħajt diviżorju, fl-istess waqt huwa paċifiku fil-ġurisprudenza li ħajt diviżorju huwa ħajt imwaqqaf sabiex jifred żewġ proprjetajiet adjaċenti[13]. Il-Qorti hija tal-fehma illi dan l-insenjament jista' b'analoġija jiġi estiż anki għall-bibien fejn bħal fil-każ tal-lum il-bieb tal-garaxx tal-konvenut qiegħed iservi sabiex jifred il-proprjetà tal-attur u ċjoè id-*driveway* mill-proprjetà tal-konvenut u ċjoè il-proprjetà li tinsab mill-bieb 'il ġewwa.

Diversi kienu l-okkażjonijiet fejn il-Qrati tagħna trattaw id-differenza li għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi ġiet misluta bejn tieqa u rewwieħa. Ġie ritenut li fejn

[13] Ara: **Gatt vs Mintoff**, Qorti Ċivili Prim'Awla, 3 ta' Diċembru 1999;

il-fetħa tkun ta' daqs ċkejken li la toffri jedd ta' introspezzjoni u lanqas ma tagħti dawl lill-fond adjaċenti, allura dik il-fetħa tkun tikkwalifika bħala rewwieħa.

Fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ġunju 1950, fl-ismijiet **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat**, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet dawn l-osservazzjonijiet li huma ta' rilevanza wkoll għall-każ tal-lum:

"Illi huwa tajjeb li jingħad li l-aperturi fil-ħitan diviżorji jistgħu jkunu jew dawk li komunement jissejħu twieqi ('luci') jew dawk li volgarment jissejħu rewwieħat ('ventiere'). Ġeneralment is-servizz tagħhom jiddeterminahom, imma ma hux dejjem faċli li jingħad liema apertura tista' tiġi kwalifikata tieqa, u liema rewwieħa. Jekk però bniedem jipproċedi razzjonalment, jista' jingħad li jekk l-apertura tkun ta' daqs biżżejjed biex jidħol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li għalih tagħti, u tkun qiegħda f'ċerta altezza mal-pareti tal-istess ambjent, għandha latitudni li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet tagħha jkunu żgħar ħafna u f' pożizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa diffiċli u wisq malgevoli, ġeneralment taqa' taħt il-klassifika ta' rewwieħa, li ċertament ma hijiex intiża għall-prospett. Huwa għalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitù, ir-rewwieħat ma jikkostitwixxu qatt servitù (ara Micallef, Annotazzioni tal-Kodiċi De Rohan, nota 8, para. 47, capo XI, liber III, fejn hemm ċitata d-deċiżjoni tas-Supremo Magistrato di Giustizia tat-18 ta' Awwissu 1789)."[14]

Fil-kawża fl-ismijiet **Annunziata Galea vs Antonio Fenech** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru 1964 ingħad hekk:

"Li fil-liġi tagħna (art. 462 tal-Kodiċi Ċivili), huwa espressament dispost li ebda wieħed mill-ġirien ma jista' mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju. Iżda huwa lilu permess li jiftaħ dawk l-aperturi magħrufa fil-ġurisprudenza bħala rewwiħiet, li ma jikkostitwixxu ebda servitù prediali, basta li l-apertura ma tkunx tal-estensjoni ta' tieqa. (Kollez XXI.i.517; P.A. 'Said vs Musu' deċiża fl-25 ta' Ottubru 1912; P.A., 'England vs Gollecher' deċiża fit-28 ta' Ottubru 1887, u konfermata fl-Appell fis-27 ta' Frar 1888)…..Li mid-dispożizzjoni li għamel dwar il-ftuħ tat-twieqi fil-ħitan diviżorji, il-leġislatur jidher li ried jevita l-inkonvenjent tal-introspezzjoni, u fl-istess ħin ried isalva f'ċerti limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabili konfinati."

Wara li qieset din il-ġurisprudenza fl-assjem kollu tagħha u applikati dawn l-insenjamenti għall-każ tal-lum, il-Qorti għandha l-konvinzjoni morali li l-fetħiet fil-bieb tal-garaxx m'huma xejn għajr rewwiħat intiżi sabiex jagħtu aktar arja fil-garaxx tal-konvenut. Tgħid dan wara li qieset iċ-ċokon taż-żewġ fetħiet li kif diġà ingħad fihom biss tmintax(18)-il ċentimetru b'erbatax(14)-il ċentimetru. Qieset ukoll il-pożizzjoni li kif jixhdu r-ritrattati esebiti fl-atti u kif konstatat mill-Qorti

[14] Ara wkoll: **Joseph Mercieca vs Joseph Scicluna**, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 21 ta' Novembru 2007; **Jane Zahra et vs Rita Sacco**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 15 ta' Diċembru 2009

stess, dawn il-fetħiet jinsabu fil-quċċata tal-bieb, fil-kantuniera, huma magħluqa b'*gauze wire* u mhux faċilment aċċesssibbli sabiex wieħed joqgħod jittawwal minnhom.

4. Mogħdija ta' servizzi tad-dawl u ilma

Fil-kuntest ta' dan l-ilment, ċertament illi l-attur qiegħed jakkampa fuq l-*actio negatoria.* Fid-**Digesto Italiano**[15] insibu illi "*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa…. arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprietà.*" Il-ġurista Trabucchi jgħallem illi "*L'azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprietà sulla cosa con libertà dai pesi o dale servitù pretese da altri sulla stessa.*"[16]

Il-finaltà tal-azzjoni hija l-kisba ta' dikjarazzjoni li l-proprjetà tal-atturi mhijiex milquta b'servitù u konsegwentmeent għat-tneħħija tal-molestja sofferta mill-atturi fit-tgawdija tad-drittijiet tagħhom. Sabiex jinvoka l-azzjoni b'suċċess l-attur irid jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu u sussegwentement il-prova tal-molestja mgarrba. Malli jirriżultaw dawn il-provi l-oneru tal-prova jxaqleb fuq il-konvenut illi bl-applikażżjoni tal-massima legali *incumbit onus probandi ei qui dicit*[17] irid jagħmel il-prova illi huwa kiseb id-dritt ta' servitù b'mod leġittimu. Din il-prova hija kardinali għaliex in-nuqqas ta' din il-prova jkun ifisser biss illi l-konvenut ma jgawdix mid-dritt li jippretendi illi għandu.

Fir-rikors promotur l-atturi ppremettew illi d-*driveway* hija proprjetà tagħhom u li minnha l-konvenuti għandhom biss dritt ta' aċċesss għall-garaxxijiet proprjetà tagħhom. Mill-kuntratt ta' bejgħ tal-20 ta' Marzu 1999 fuq imsemmi ma jirriżultax li l-atturi ttrasferew xi drittijiet favur il-konvuti fuq id-*driveway*. Il-konvenuti u l-kjamat in kawża jirikonoxxu t-titolu tal-atturi fuq id-*driveway*. Tirriżulta għalhekk il-prova tat-titolu tal-atturi.

L-attur xehed dwar il-fatt illi l-konvenut għadda servizzi tad-dawl u tal-ilma u qabbad is-servizz tad-drenaġġ ma' dak komuni. Jgħid illi hu ma tax permess li jsir dan. Il-konvenut mill-banda l-oħra jgħid illi meta xtara l-proprjetà tiegħu mingħand l-attur huwa talab il-kunsens tiegħu sabiex jgħaddi s-servizzi msemmija. Jgħid illi l-attur ma sabx oġġezzjoni f'dan ir-rigward u tah il-kunsens tiegħu bil-fomm. Jgħid illi saħansitra l-attur niżel jara x-xogħol li kien qiegħed isir biex jgħaddu dawn is-servizzi. Il-konvenut għalhekk jimplika li huwa għandu dritt ta' servitù fuq il-proprjetà tal-attur.

[15] Vol. VIII, Parte I, paġ. 859.
[16] **Istituzioni di Diritto Civile** (Cedam – 1981), paġ. 465.
[17] **Principi di Diritto Civile**, Laurent, Vol. III, paġ. 356 para. 285 sa 288.

Kif jipprovdi l-art. 455(3) tal-Kodiċi Ċivili, is-servitù vantata mill-konvenuti hija servitù mhux kontinwa:

"455. (3) *Is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li għall-eżerċizzju tagħhom hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma servitujiet ta' mogħdija, ta' mili ta' ilma, u oħrajn bħalhom."*

Servitù mhux kontinwa, kif jgħid l-art. 469(1) tal-Kodiċi Ċivili, tista' tinkiseb biss b'saħħa ta' titolu:

"469. (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi."

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Ottubru, 1997 fl-ismijiet **Borg v. Refalo**, fejn intqal li l-fatt li persuna tat permess lill-ġar tagħha biex din tpoġġi tank tal-ilma fuq il-bejt tagħha, fin-nuqqas ta' kuntratt pubbliku, dak il-ġar ma jakkwista ebda drittijiet fuq il-proprjetà tal-persuna l-oħra, li tista', meta trid, titlob lill-ġar ineħħi l-istess tank[18]. Dan il-prinċipju għandu jsib applikazzjoni anki fil-każ tal-lum fejn si tratta dwar mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma u konnessjoni mad-drenaġġ.

Fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Grech v. Dolores Ellis et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta Ottubru 2004, ingħad hekk:

"Billi servitù huwa dritt reali dawn ma jistgħux jiġu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess liġi, ċjoè, b'kuntratt, mogħdija taż-żmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f'att pubbliku, ma jistgħu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loġġa titqiegħed f'distanza meħtieġa mil-liġi."

Il-Qorti qieset il-fatt illi mill-provi jirriżulta illi l-mogħdija tas-servizzi in kwistjoni ilha hemm għal snin twal u f'dan ir-rigward ma jidhirx illi l-attur qatt ressaq xi ilment, għal tal-inqas jekk kellu xi lment żgur illi ma ressaqx dan b'mod formali. Qieset ukoll illi l-konvenut mhuwiex l-uniku sid ta' garaxx fil-kumpless illi għandu mgħoddija s-servizzi tad-dawl u l-ilma għall-garaxx tiegħu. Madanakollu, qieset ukoll illi *ammesso ma non concesso* li l-attur verament ta l-kunsens tiegħu għall-mogħdija tal-imsemmija servizzi dan mhux biżżejjed sabiex għall-finijiet u l-effetti tal-liġi tinħoloq servitù favur il-konvenuti għaliex kif ingħad servitù bħal dik setgħet biss tinħoloq espressament jew fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri jew permezz ta' att pubbliku ieħor. Fil-każ tal-lum ma tressqet ebda prova li sar att pubbliku għar-rigward ta' ħolqien ta' servitù. Lanqas ma jirriżulta xi dritt f'dan is-sens mill-

[18] Ara wkoll: **Muscat Scerri v. Montebello**, deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Ottubru, 1987, u **Schembri v. Camilleri**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta` Jannar, 1999

att relattiv għall-bejgħ u xiri tal-garaxx lill-konvenuti anzi, l-konvenut stess jirrikonoxxi li l-kunsens tal-attur inkiseb sempliċement bil-fomm. Jidher għalhekk illi qatt ma nħolqot servitù favur il-proprjetà tal-konvenut sabiex dan jiġi servut mis-servizzi msemmija.

Filwaqt illi r-regola ġenerali tgħid illi servitù mhux kontinwa tinħoloq unikament permezz ta' att pubbliku, l-Artikolu 450 tal-Kodiċi Ċivili jidher illi jipprovdi deroga mir-regola ġenerali. Id-dispożizzjoni tipprovdi hekk:

450.(1) Dak li ma jistax jirċievi ilma fil-fond tiegħu minn għejjun jew depożiti oħra ta' ilma pubbliku, ħlief minn fuq raba' ta'ħaddieħor, jista' jġiegħel lis-sidien ta' dan ir-raba' jagħtuh, bil-mod li jkun għalihom tal-anqas ħsara, il-jedd tal-akwedott, b'kumpens proporzjonat għall-ħsara.

(2) Hu ma jistax iġiegħel lil dawk is-sidien biex iħalluh jagħmel kanali ġodda, kemm-il darba huma jagħtuh li jgħaddi l-ilma mill-kanali li jkun hemm; f'dan il-każ il-kumpens jiġi meqjus fuq kemm ikunu jiswew dawk il-kanali u fuq l-ispejjeż meħtieġa għall-ewwel tiswija tagħhom, u dak li jinqeda bihom jibqa' obbligat li joħroġ sehem mill-ispejjeż meħtieġa sabiex jinżammu fistat tajjeb, kif provdut fl-artikolu 452.

Din id-dispożizzjoni tapplika biss fil-każ ta' servitù neċessarja maħluqa permezz tal-istess dispożizzjoni. Jidher illi l-jedd għall-mogħdija tal-ilma u d-dawl ġie konċess għaliex il-garaxx tal-konvenut ma kellux alternattiva sabiex jirċievi dawn is-servizzi ħlief billi jgħaddi minn fuq id-*driveway* proprjetà tal-atturi. F'kull każ dan il-jedd ta' mogħdija konċess lill-konvenut irid jibqa' jiġi meqjus bħala *jure necessitatis.*

Id-dispożizzjoni titkellem dwar kumpens għall-ħsarat. F'dan il-każ jirriżulta mill-provi illi x-xogħolijiet meħtieġa sabiex ġew mgħoddija is-servizzi saru mill-konvenut jew fuq inkarigu tiegħu. Jidher ukoll illi l-istess konvenut għamel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi. Fil-fatt, f'kemm snin ilhom mgħoddija dawn is-servizzi l-atturi qatt ma ressqu xi lment f'dan ir-rigward. Mix-xhieda tal-attur jidher illi llum il-ġurnata l-ilment tiegħu huwa dwar mgħoddija ta' *wires* minn mas-saqaf tad-*driveway* u dwar qtugħ fil-parti tal-art tad-*driveway* li tiġi quddiem il-garaxx tal-konvenut. Il-Qorti kellha l-opportunità tara b'għajnejha dak illi l-attur jilmenta minnu. Il-*wires* huma mgħoddija puliti mas-saqaf u m'huma qegħdin joħolqu ebda inkonvenjent tant illi fis-snin imgħoddija f'dan ir-rigward l-attur qatt ma kellu ebda lamentela. Dwar il-kanal fl-art dan jirriżulta, anki mir-ritratti esebiti fl-atti, illi huwa magħluq pulit bis-siment u llum m'hemmx ħlief sinjal li juri fejn saru x-xogħolijiet.

F'dan il-każ jidher ċar illi d-dritt li nħoloq huwa wieħed neċessarju li l-konvenut għad għandu bżonnu ġaladarba ma tirriżulta ebda alternattiva kif huwa jista' jisserva minn dawn l-utilitajiet.

5. Il-bieb tad-*driveway*

David Said xehed illi fuq barra nett tad-*driveway* ġie installat bieb tal-*aluminium* bħalma huwa ġeneralment bieb tal-garaxx, li jingħalaq bil-firrolli. L-iskop ta' dan il-bieb huwa bħal dak ta' bieb ta' barra u ċjoè biex joffri sigurtà lill-binja b'tant li jkollhom aċċess biss ir-residenti jew sidien tal-garaxxijiet fil-kumpless. David Said xehed dwar episodju fejn intebaħ li fil-garaxxijiet kien hemm xi ċaqliq ta' għatba. Insospettit minn dan ra l-filmati miġbuda mis-*CCTV cameras* li hemm fil-garaxx u rriżulta li fil-fatt kienu daħlu xi żgħażagħ li fittxew kienx hemm xi bieb ta' xi garaxx miftuħ. Bir-raġun huwa ġibed l-attenzjoni dwar dan lis-sidien l-oħra inkluż ukoll lill-konvenuti u talabhom sabiex jibdew iżommu l-bieb ta' barra magħluq għal raġunijiet ta' sigurtà.

Jidher illi dan il-bieb ta' barra mhux dejjem jingħalaq. L-attur u ibnu jilmentaw mill-fatt illi meta ma jingħalaqx sewwa dan il-bieb joqgħod jivvibra bir-riħ jew addirittura jinfetaħ bir-riħ stess. In oltre, David Said xehed illi l-għeluq ta' ftit mill-firolli jikkawża aktar tensjoni fuq il-firrolli magħluqa bil-konsegwenza li tiġġarrab xi ħsara.

Da parti tagħhom il-konvenuti u l-kjamat ċaħdu li qatt ħallew dan il-bieb miftuħ.

Ir-riżoluzzjoni ta' dan l-ilment ma tinsabx fil-liġi iżda fil-buon sens u r-rispett li l-ġirien għandu jkollhom bejniethom. Dan il-bieb ġie magħmul bil-għan li joffri sigurtà addizzjonali. Il-Qorti tifhem l-inkonvenjent li jista' jkun ikkawżat mill-fatt li dan il-bieb irid joqgħod jinfetaħ u jingħalaq, anki għaliex il-bieb jitħaddem b'sistema manwali. Biss, għas-sigurtà tal-binja, u b'rispett lejn il-proprjetà tal-attur u d-drittijiet tagħhom fuq id-*driveway*, fil-ħinijiet meta ma jkunx hemm karozzi deħlin u ħerġin, dan il-bieb għandu jinżamm magħluq bil-firrolli kif għandu jkun.

6. Ingombru tad-*driveway*

Il-klawsola numru sebgħa (7) fil-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà lill-konvenuti tistabbilixxi illi "*Purchasers cannot park their vehicle in front or in the driveway of the said block.*"

B'referenza għal din il-klawsola, l-attur jilmenta mill-fatt illi l-konvenut iħalli l-vettura tiegħu u l-karru ipparkjati għal xi ħin fid-*driveway*. Dan l-ilment huwa elaborat aktar fix-xhieda ta' David Said, iben l-attur li ukoll jgħix fl-istess blokka ta' appartamenti. Jgħid hekk:

"Issa l-karru jkun go garaxx separat mill-vettura li jiġbdu biha għax iż-żewġ garaxxijiet li għandu huma żewġ garaxxijiet ta' karozza waħda (1) u jkun hemm il-karru go wieħed (1) u l-vettura ġol-ieħor. Issa, meta dan jiġi biex joħorġu, jien inzertajtu kemm-il darba għax peress li issa ilni kważi sentejn noqgħod hemm, dan daqqa ħiereġ u daqqa dieħel speċjalment fis-sajf. Meta jiġi biex joħorġu, jiftaħ il-bieb tal-garaxx, joħroġ il-karru, jħallih fid-drive-in,

jagħlaq dak il-bieb, jiftaħ il-bieb l-ieħor, joħroġ il-vann, iħalli l-vann fid-drive in, jagħlaq il-bieb tal-garaxx fejn kien hemm il-vann, iqabbad il-karru mal-vann imbagħad minn hemm jibqa' ħiereġ. Tieħu tmien (8) minuti roughly hekk. Qatt ma qadt nittajmjah jiġifieri - "[19]

Dan l-ilment jirrazzenta l-fieragħ. Minn banda waħda filwaqt illi tifhem li wieħed forsi jiddejjaq jistenna, fl-istess waqt il-Qorti tifhem ukoll illi jekk bniedem għandu garaxx u jagħmel użu minnu allura jrid tabilħaqq xi ftit tal-minuti sakemm jimmanuvra. Fil-każ tal-lum il-garaxxijiet kollha huma mgħammra b'bibien li jinfetħu u jingħalqu b'mod manwali. Dan jirrikjedi li bniedem jiftaħ il-garaxx, jidħol fil-vettura, joħroġha u jerġa' jmur sabiex jagħlaq il-bieb tal-garaxx. Il-loġika tiddetta li dan il-proċess jieħu l-ħin tiegħu. B'daqshekk però żgur illi ma jistax jingħad li xi ħadd qiegħed jirfes jew jikkalpesta d-drittijiet tal-ieħor. Din hija sitwazzjoni li wieħed jiltaqa' magħha kull fejn hemm kumpless ta' garaxxijiet b'għadd ta' sidien differenti fejn allura żgur ser ikun hemm sitwazzjoni fejn sid irid jistenna lis-sid l-ieħor ilesti qabel jgħaddi. Dan però ma jikkostitwixxi ebda mblukkar tad-*driveway*. L-imblukkar jirriżulta biss jekk kemm il-darba l-konvenut jew kwalunkwe persuna oħra jipparkja l-vettura tiegħu fid-*driveway*, jitlaq u jħalli l-vettura hemm b'inkonvenjent għas-sidien l-oħra. Żgur però li din mhix is-sitwazzjoni li qed tirriżulta fil-każ tal-lum.

Għalhekk, dan l-ilment ma jirriżultax ippruvat.

Decide

Għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel (1) talba in parte u tiddikjara li sa fejn seħħ ksur tal-kundizzjonijiet fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-20 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani dan l-aġir huwa wieħed abbużiv u illegali u jikser id-drittijiet tal-atturi.

Tilqa' t-tieni (2) talba u tordna lill-kovenuti u l-kjamat in kawża sabiex qatt ma jagħmlu ebda użu mill-arja sovrastanti l-ispazju miftuħ proprjetà tal-atturi.

Tiċħad it-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba.

Tilqa' s-sitt (6) talba.

Fir-rigward tat-talba numru sebgħa (7) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti u l-kjamat in kawża għandhom jillimitaw kemm jistgħu il-ħin illi huma jdumu sabiex idaħħlu u joħorġu l-vetturi tagħhom mill-garaxxijiet.

[19] A fol. 74 tal-proċess.

Tiċħad it-tmien (8) talba.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu żewġ terzi (2/3) mill-atturi u terz (1/3) mill-konvenuti.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur