QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru:

Rik. Ġur. 71/2018 RGM

Anthony Grech sive Toni
(K.I. 21256(M)

vs.
Nazzareno Axiaq (K.I. 643742(M) u
martu Theresa Axiaq

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Anthony sive Toni Grech** ippreżentat fil-25 ta' Jannar, 2018 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

(1) Illi huwa kien jikri l-ħanut numru 31A, St Francis Street, Fgura li aktar qabel kien fil-konfini ta` Paola, komunament maghruf bhala Raħal Ġdid, mingħand is-sid tal-post ta` dak iż-żmien b'kera sabiex fih huwa jiġġestixxi n-negozju tiegħu tal-ħaxix u l-frott;

(2) Illi permezz ta` kuntratt ta` xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 4 ta` Lulju tas-sena 1990 huwa akkwista l-imsemmi fond u dan kif juri l-imsemmi dokument hawn anness u market **Dok A**;

(3) Illi meta l-attur irtira mix-xoghol fis-sena 2002, huwa beda jikrieh lil terzi, bl-aħħar ftehim ta` kera jkun dak bejnu u Abigail Muscat li sa llum għadha tbiegħ il-haxix u l-frott mill-imsemmi ħanut;

(4) Illi hekk kif huwa irtira mill-ħanut fis-sena 2002 huwa ma baqax imur 'l hemm, bejn għaliex kien beda jikrieħ u bejn għaliex kellu problemi ta` saħħa akuta;

(5) Illi wara l-operazzjoni medika jiftakar sew li l-ħanut gie mwelli lil Abigail Muscat f'Lulju tas-sena 2015 u kien f'dak iz-zmien hekk kif Abigail Muscat ħadet it-twellija tal-ħanut tal-attur li hi informat lill-attur li xi ħadd kien fetaħ tieqa ghall-bitħa u installa l-'extractor' tal-Air Conditioner fuq it-tieqa fl-istess bitħa;

(6) Illi hekk kif laħaq irkupra minn wara l-operazzjoni f'Ġunju tas-sena 2015 l-attur kien mar il-ħanut jispezzjona dak li informatu bih l-inkwilina l-ġdida u cioe` Abigail Muscat li kienet ħadet il-ħanut mingħand l-attur wara li l-inkwilin ta` qabel u cioe` Raphael Scerri, ma riedx jibqa fil-ħanut;

(7) Illi meta l-attur mar fil-ħanut tieghu huwa dlonk innota li fil-bitha kien gie installat 'extractor' ta` Air Conditioner li wara sar jaf li huwa tal-konvenuti, fil-waqt li nnota li dik li xi darba kienet rewwieħa fid-daqs ta` ventilatur, saret tieqa li minnha tista tgħaddi persuna għaliex meta tkejjlet instab li hi ta` 21 pulzier;

(8) Illi l-attur kien diġa innota li klandestinament u illegalment il-konvenuti installaw tank fil-bitħa li gie mqiegħed fuq is-saqaf tal-kamra tat-toilet tal-konvenuti u dan fiz-zmien u fil-ġranet meta l-attur ma kienx jiftaħ għaliex kull nhar ta` Tnejn u Hamis huwa ma kienx jiftaħ kif ukoll matul il-ġranet kollha tal-ġimgħa ma kienx jiftah wara nofsinhar peress li wara nofsinhar kien iservi fil-ħanut li kellu r-Rabat Malta;

(9) Illi l-attur qieghed jopponi ghal dan il-fatt li nfethet tieqa għal ġewwa l-bitħa tiegħu kif ukoll li kien ġie stallat dan l-‘extractor’ tal-arja kondizzjonata u t-tank ghaliex dan ikun jitlob li l-konvenuti iridu bil-fors jaċċedu mill-ħanut tal-attur jew altrimenti b’mod klandestin joħroġu mit-tieqa li huma fetħu jew mix-xaft tal-ġar Joe Farrugia, liema tiswija xorta ssir fil-bitħa tal-attur;

(10) Illi l-attur qiegħed ukoll jopponi ghal dawn il-fatti għaliex dawn jgħabbu u jtaqqlu s-servitu` li kien hemm aktar minn dak li kien hemm qabel il-kuntratt tal-akkwist meta huwa xtara l-fond, liema kuntratt tal-akkwist qatt ma mpona l-obbligu fuqu li għandu jaċċcetta tali servitujiet, sia tat-tieqa, la tat-tank u l-anqas tal-‘extractor’ tal-arja kondizzjonata;

(11) Illi irid jigi spjegat li ghall-ewwel l-‘extractor’ tal-Air Conditioner qiegħduh fuq it-tieqa u ftit wara mingħajr ma nformaw lill-attur, qiegħduh fuq is-saqaf tal-kamra tat-toilet tal-attur;

(12) Illi l-konvenuti baqgħu isostnu li t-tieqa kienet hemm minn dejjem fil-qies li hi bħalissa, liema ritratt tad-daqs li hi bhalissa qiegħed jigi anness ma` dan ir-rikors u markat **Dok B** waqt li ritratt tat-tank u tal-‘extractor’ tal-arja kondizzjonata li jinsabu kollha fil-bitha, qegħdin jigu annessi u markati **Dok C** u **Dok D** rispettivament;

(13) Illi l-attur jaf u huwa ben żgur u aktar minn cert li sa qabel is-sena 2002 meta kien għadu jbiegh il-ħaxix minn tali haunt, ma kien hemm l-ebda tieqa imma biss rewwieha fid-daqs ta` ventilatur, liema tieqa kif ser jigi muri waqt il-provi saret fis-sena 2011;

(14) Illi b’dan il-mod kif ġiet it-tieqa wara li minn rewwieħa saret tieqa hemm nuqqas ta` sigurta` ghaliex mit-tieqa tal-fond tal-konvenuti jista facilment tgħaddi persuna u taċċedi ghal fond tal-attur, liema fatt l-attur dan ma jridux;

(15) Illi meta sar it-tank mill-konvenuti dan sar fil-bitħa mingħajr il-permess tal-attur, liema tank ma kienx loku ghaliex jagħlaq il-ftit arja li tali bitħa hija

intenzjonata li tkun, waqt li l-'extractor' tal-'Air Conditioner' mill-konvenuti fl-istess bitħa tal-attur jikkawza kostantament ħsejjes u sħanat fil-bitha bil-konsegwenza li l-bieb tal-bitħa li soltu kien jinfetaħ ghal ftit nifs issa ma setax jibqa jinfetaħ;

(16) Illi meta ser isir l-access din il-Qorti malajr ser tinduna li tali tank tal-asbestos gie nstallat fil-bitha tal-attur billi tniżżel minn 'crane' u dan mingħajr il-kunsens tiegħu kif l-attur qed jispjega bil-ġurament u dan għaliex kieku ma tniżżilx hekk ma kien hemm l-ebda mod kif dan seta` jitniżżel fil-bitħa tiegħu;

(17) Illi agħar minn hekk, il-pozizzjoni legali kif anke interpretata mill-Qrati tagħna, bit-tieqa, żdiedet il-possibilita ta` prospett ghal fuq il-bitħa propjeta` tal-attur u b'hekk gie aggravat il-fond servjenti tal-attur billi ttaqqal aktar il-piz tiegħu u dan wara li l-istess fond ma baqax ta` sid wieħed;

(18) Illi fil-waqt li l-konvenuti fl-aħħar irrilokaw l-'extractor' tal-Air Conditioner billi minn fuq it-tieqa l-'extractor' gie mqiegħed fuq is-saqaf tal-kamra tat-toilet tal-attur, huma baqgħu ma għalqux it-tieqa għaliex baqgħu isostnu li tali tieqa kienet hemm minn dejjem;

(19) Illi barra minn hekk, l-attur ma hux rasu mistrieħa li l-konvenuti fil-futur ma jreġgħux l-'extractor' tas-sistema tal-arja kondizzjonata mill-gdid fil-bitħa u dan jistgħu faċilment jagħmluh jekk ma jkunx hemm sentenza minn din l-Onorabbli Qorti;

(20) Illi irid jingħad illi l-konvenuti jkollhom jirrilokaw t-tank tal-ilma x'imkien iehor għaliex biex jagħmlu l-manutenzjoni l-konvenuti bil-fors ikollhom jaċċedu mill-fond tal-attur jew altrimenti joħorgu mit-tieqa sabiex isewwu fil-bitħa tal-attur, altrimenti mill-fond tal-qarib tal-attur li huwa Joseph Farrugia;

(21) Illi dawn il-fatti ma humiex aċċettabbli ghall-attur li qed jikrieh lil terzi li ma jistgħux juzaw l-fond mikri bħala ħanut b'mod komdu billi jiftħu l-bieb tal-bitħa għall-arja u dan minħabba s-sħanat li jarmi l-'extractor' tal-Air Conditioner

li jikkawza dannu lil frott u l-haxix kif ukoll l-iskumdita` inġusta li l-'extractor' tal-apparat tal-arja kundizzjonata jikkawza lill-inkwilina li tikri l-ħanut mingħand l-attur; u anke għall-fatt li l-attur ma jistax jippermetti lil konvenuti li jagħmlu li jridu, isewwu u/jew jagħmlu l-manutenzjoni tat-tank u l-'extractor' tal-Air Conditioner mingħajr il-permess tal-attur qisu l-bitha tal-attur hija proprjeta` indiskussa tal-konvenuti li jinżlu fiha kull meta l-attur ma jkunx fil-fond mingħajr ma javżawħ;

(22) Illi kif qalu l-qrati tagħna, dejjem gie affermat li l-arja tal-bitħa tibqa propjeta` ta` sid il-bitħa u ma ssirx propjeta`, f'safef orizzontali, ta` sid il-propjeta` jew il-propjeta` jew propjetajiet sovrastanti;

(23) Illi kif direttament tispecifika l-ligi tagħna, senjatament l-Artiklu 468 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta u ukoll il-ġurisprudenza tagħna, ma jistax fond jigi mgħobbi b'servitujiet ġodda jekk dawn ma kinux magħmula mill-istess sid, mentri bit-tank tal-ilma, bil-ftuħ tat-tieqa u bit-tqegħid tal-'extractor' tal-Air Conditioner tali fond tal-attur gie mgħobbi b'servitujiet ġodda mingħajr mal-attur kellu obbligu li xi qatt jaċetthom u dawn saru ferm wara li l-attur kien xtara u akkwista tali fond, liema fond tal-attur kif ukoll l-fond tal-konvenuti kienu tal-istess sid(!) qabel ma l-attur xtara l-fond kif juri '**Dok A**' hawn anness;

(24) Illi wara ħafna korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet li ma waslet imkien ħlief li gie rilokat b'xi ftit metri l-fuq 'extractor' tal-Air Conditioner, it-tieqa baqgħet fil-pozizzjoni li twesset, u għalhekk kellha ssir din il-kawza għaliex il-konvenut baqa` jopponi li jirripristina ghal qies li kienet qabel saret tieqa.

Għaldaqstant, l-attur jitolob lil din l-Onorabbli Qorti:-

(1) Tiddikjara li l-bitħa hija proprjeta` assoluta tal-attur;

(2) Tiddikjara li stante li l-bitha hija proprjeta` tal-attur, il-konvenuti m'ghandhomx dritt li jistallaw l-'extractor' tal-Air Conditioner u t-tank tal-ilma fil-bitha tal-attur jekk mhux bil-permess bil-miktub tal-attur;

(3) Tordna li stante li l-bitha hija proprjeta` tal-attur, din il-Qorti tipprefigi terminu li fih l-konvenuti ghandhom jigu ordnati a spejjez tagħhom, ineħħu t-tank tal-ilma u l-'extractor' tal-air conditioner mill-bitħa tal-attur bl-ispejjez tat-tikħil u t-tibjid ikun kollu a karigu tal-konvenuti;

(4) Tiddikjara li stante li fil-bitħa kien hemm biss rewwieħa li kienet tisporgi mill-propjeta` tal-konvenuti, tiddikjara li l-imsemmija tieqa kif saret mill-konvenuti saret illegalment u klandestinament;

(5) Tordna lill-konvenuti sabiex jirripristinaw t-tieqa għall-istat li kienet qabel u cioe` rewwieħa fi zmien qasir u perentorju li jogħgobha tipprefiggi din il-Qorti;

(6) Fin-nuqqas li dawn l-ordnijiet ta` dawn it-talbiet kollha ma jsirux fiz-zmien moghti minn din il-Qorti, tali xoghlijiet isiru mill-attur a spejjez tal-istess intimati u dana okkorrendo taħt id-direzzjoni ta` Perit li tinnomina din il-Qorti.

(7) Tordna lill-konvenuti iħallsu l-ispejjez intieri ta` din il-kawza. Bl-ispejjez kompriżi l-Ittra Uffiċjali u l-Ittri Legali kontra l-konvenuti li minn issa huma mħarka sabiex jixhdu in subbizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Nazzareno Axiaq u martu Theresa Axiaq** ippreżentata fl-20 ta' Marzu, 2018 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż, *inter alia*, għal dawn il-motivi:

2. Illi preliminarjament l-attur jehtieglu jipprova li huwa proprejtarju tal-immobbli kollha (inkluz arjiet) li fil-kawza odjerna huwa qieghed jippretendi (erroneament u inkorrettement) li jappartjenu lilu;

3. Illi wkoll, in linea preliminari u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' wara, l-istanza attriċi hi ġuridikament inammissibbli peress li t-talbiet attriċi huma bażati fuq premessi fattwalment erronji u ċioe:

3.1.L-azzjoni attriċi titkellem dwar allegat għemil illeċitu tal-konvenuti meta huma nstallaw l-*extractor* tal-arja kundizjonata fuq il-proprjeta tar-rikorrenti, mentri l-post fejn huwa nstallat l-*extractor* huwa effettivament proprjeta tal-konvenuti, hekk kif ser jiġi muri fil-kors tal-kawża;

3.2.L-azzjoni attriċi titkellem dwar allegat għemil illeċitu tal-konvenuti meta huma wessgħu dik li kienet allegatament biss rewwieħa, mentri effettivament dak li għamlu l-eċċipjenti kien li jrriprestinaw tali apertura għad-daqs oriġinali tagħha jew tabilħaqq għal daqs ftit iċken mid-daqs originali tal-istess (wara li tali apertura kien ċekkinha l-esponent innifsu għal raġunijiet ta' sigurta'), u dan kif se jiġi ampjament muri bi provi invinċibbli u inkonfutabbli fil-kors tal-kawża;

3.3.L-azzjoni attriċi tippretendi li l-konvenuti nstallaw tank tal-ilma fil-bitħa proprjeta tar-rikorrenti meta tali tank qiegħed fuq il-bejt ta' kamra proprjeta tal-konvenuti u ilu hekk installat għal numru ta' snin, hekk kif ser jiġi muri fil-kors tal-kawża;

4. Illi, bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel, kuntrarjament għal dak allegat, l-aġir tal-eċċipjenti ma qedx jillimita, jikkundizzjona u/jew inaqqas l-użu u t-tgawdija tal-proprjeta' tal-attur u dan hekk kif ser jiġi pruvat fil-kors ta' din il-kawża;

5. Illi, bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel, kuntrarjament għal dak allegat, l-eċċipjenti mhux qeghdin jittentaw bl-ebda mod li joħolqu piżijiet u/jew servitujiet fuq il-proprjeta ta' l-attur u lanqas ma huma qegħdin jittentaw itaqqlu l-istess;

6. Illi, bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ il-pretiża attriċi dwar il-fatt li sabiex issir il-manutenzjoni tat-tank tal-ilma

u tal-*extractor* tal-arja kundizjonata jeħtieġ aċċess mill-proprjeta tal-attur jew ta' terzi, kemm-il darba tirriżulta ppruvata, f'kull każ taqa fil-prinċipju ta' *de minimis non curat praetor* u taħt in-norma ta' "buon vicinat", ossia l-jedd ta' viċin li jgawdi minn ġidu bl-aħjar mod possibbli bl-inqas inkonvenjent għall-viċin l-ieħor, li hu tenut jittollera ċertu immissjonijiet basta li dawn ma jkunx ta' xkiel gravi u serju fit-tgawdija tal-beni tiegħu. Oltre dan, pero, u izjed importanti minn hekk, l-attur ma jistax jintenta bil-kawza odjerna jirregola sitwazzjoni futura illi fil-prezent mhijiex fattwali, m'avveratx ruhha, mhux necessarjament tavvera ruhha (ghaliex l-esponent jista' jkollu access ghall-istess komoditajiet ghal skopijiet ta' manutenzjoni, jekk qatt ikunu mehtiega, possibilment mill-proprjeta' tieghu stess u kif ukoll mill-proprjeta' ta' terz li huwa l-awtur komuni taz-zewg partijiet);

7. Illi mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċepit, l-attur jeħtieġlu jipprova, in virtu tal-Art. 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif dak allegat minnu huwa ta' molestja u ta' inkonvenjent għalih. Addizzjonalment, l-attur irid ukoll juri, bi provi tajbin u idoneji, skond l-Art. 558 u 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif l-allegati molestja u inkonvenjent huma tant serji, gravi u intollerabbli li jinneċessitaw ir-rimozzjoni u r-ripristinu mitluba minnu;

8. Illi fl-aħħar, u dejjem bla preġudizzju, l-istanza attriċi ma hi xejn ħlief azzjoni fiergħa, vessatorja u temerarja, motivata minn xejn ghajr pika u immirata biss biex iddejjaq lill-eċċipjenti u intavolata b'sens ta' ritaljazzjoni minħabba diżgwid bejn partijiet fuq kwistjonijiet oħra li m'għandhomx x'jaqsmu mal-preżenti vertenza.

9. Illi l-eċċipjenti jikkonfermaw li huma jafu dawn il-fatti personalment;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attur, li hu minn issa nġunt għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjent skond il-Liġi.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur ippreżentata fil-15 ta' Frar 2021[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-18 ta' Marzu 2021[2];

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

L-attur huwa s-sid tal-fond 31A, Triq San Franġisk, Fgura, liema fond huwa jikrih bħala ħanut. Preċedentement l-attur kien juzaħ hu bħala ħanut sas-sena 2002.

F'nofs is-sena 2015, l-attur sar jaf li l-konvenuti kienu wessgħu apertura li hemm f'ħajt li jagħti fuq bitħa li l-attur jippretendi li hi tiegħu. Jilmenta wkoll l-attur illi l-konvenuti installaw fil-bitħa imsemmija tank tal-ilma u l-kompressur tal-arja kundizzjonata. L-attur isostni illi t-twessiegħ tat-tieqa taqqlet is-servitu mill-fond tal-konvenuti għall-bitħa li jippretendi li hi tiegħu u għalhekk qed jitlob li d-daqs tat-tieqa jiġi ripristinat għal qies li kienet qabel ġiet imwessa filwaqt li qed jitlob ukoll ir-rimozzjoni tat-tank tal-ilma u l-kumpressur tal-arja kondizzjonata mill-bitħa imsemmija.

Il-konvenuti qed jopponu t-talbiet attriċi. Jeċċepixxu illi t-tieqa twessgħet għad-daqs tagħha oriġinali peress li preċedentement kienet ġiet imċekkna mill-

[1] Paġna 227 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 252 et seq tal-proċess.

konvenuti stress għal raġunijiet ta' sigurta. Dwar it-tank u l-kumpressur tal-arja kundizzjonata jgħidu li mhux minnu li dawn ġew installati fil-proprjeta' tal-attur iżda fil-proprjetà tagħhom.

Ikkunsidrat;

Provi.

L-attur xehed permezz t'affidavit fejn spjega li qabel xtara l-fond mertu tal-kawża huwa kien ibiegħ il-ħaxix fit-triq u sussegwentement huwa beda jbiegħ il-ħaxix u l-frott mill-fond mertu tal-kawża. Meta irtira fis-sena 2002 huwa beda jikri l-fond lil Raphael Scerri li baqa' fil-fond sas-sena 2015 u wara beda jikrih lil Abigail Muscat.

Jgħid li sas-sena 2002 ma kienx hemm *extractor* fil-bitħa. Jgħid ukoll li kien wara l-1990 li kien sar it-tank tal-ilma. Kompla jgħid li kien f'Ġunju 2015 li huwa mar jispezzjona l-fond wara li Abigail Muscat kienet informatu li twaħħal *extractor* u li infetħet tieqa flok rewwieħa. Jgħid li huwa sid ukoll tal-arja tal-bitħa.

Jgħid ukoll li l-konvenuti ma setgħux iżidu s-servitujiet jekk mhux bil-permess tiegħu. Grech jgħid ukoll li huwa qatt ma daħal f'obbligazzjoni bil-fomm jew kuntrattwali fejn huwa intrabat li jippermetti li jitwaħħal tank tal-ilma jew extractor fil-bitħa tiegħu jew li r-rewwieħa titwessa' għal tieqa.

L-attur jgħid li għalkemm huwa minnu li fil-kuntratt t'akkwist tiegħu hemm imniżżel li huwa xtara 'mingħajr l-arja' dan ifisser li huwa ma kienx qiegħed jixtri s-sular ta' fuqu u mhux li mhux jixtri l-arja tal-bitħa.

Jinsisti li t-tank tal-ilma qiegħed jagħlaqlu l-ftit arja li tidħollu mill-bitħa u l-*extractor* qiegħed jikkawża ħsejjes u sħanat fil-bitħa bil-konsegwenza li l-bieb tal-bitħa ma jistax jinfetaħ.

Xhed illi wara li kien għamel rapport fl-Għassa tal-Pulizija il-konvenuti ċaqalqu l-kumpressur mill-bitħa għal fuq il-bejt tal-kamra tat-*toilet* tal-ħanut. L-attur jgħid li kien biss riċentement li l-konvenuti dehru fuq kuntratt fejn jingħad li qed jakkwistaw l-arja tal-bitħa u li fil-fehma tiegħu dan il-kuntratt ma jiswiex għaliex l-arja tal-bitħa tibqa' proprjetà ta' sid il-bitħa u ma ssirx proprjetà f'safef orizzontali.

L-attur b'affidavit ulterjuri spjega li meta xtara l-fond fl-4 ta' Lulju 1990 huwa kellu aċċess għall-bitħa li qiegħda fuq in-naħa ta' wara tal-ħanut, li minnha għandu aċċess għall-kamra tal-banju li tifforma parti mill-ħanut u li s-saqaf tagħha "jiġi fil-bitħa li fuqha l-konvenut għamel l-'extractor tal-Air Conditioner."[3] Jinsisti f'dan l-affidavit li għalkemm huwa minnu li l-kuntratt tal-akkwist tiegħu jgħid li xtara mingħajr arja, huwa ovvjament akkwista l-bitħa u għalhekk l-arja hija tiegħu. L-attur jgħid li kien biss wara li rtira mill-ħanut hu li l-konvenuti għamlu l-installazzjonijiet u l-bidliet. Jgħid ukoll li huwa qatt ma ta l-permess tiegħu sabiex isiru dawn il-bidliet.

In kontro-eżami x-xhud ikkonferma li huwa meta xtara l-post huwa xtara mingħajr l-arja però ma jaqbilx li fejn hemm l-*extractor* u t-tank tal-ilma hija proprjetà tal-konvenuti. Ix-xhud jgħid li l-arja li hemm fuq il-bitħa tat-*toilet* tiegħu ma kien xtraha ħadd u skontu l-arja baqgħet ta' kulħadd però imbagħad jgħid li l-arja kienet tas-Sur Farrugia, li mingħandu kien xtara l-fond tiegħu. Meta ġie mistoqsi jekk Axiaq kienx installa l-*extractor* u t-tank tal-ilma fl-arja proprjetà tiegħu (ċioe ta' Axiaq), ix-xhud wieġeb li iva.

Jikkonferma li huwa ma fetaħ l-ebda kawża sabiex jannulla l-kuntratti tal-2015 u tal-2017 li bihom il-konvenut akkwista l-arja. L-attur baqa' jinsisti li skont il-pjanti t-tieqa li wessgħu il-konvenuti kienet qabel rewwieħa u meta xtara hu, kien hemm rewwieħa u mhux tieqa. Jgħid li huwa qatt ma qabbel x'hemm fil-pjanti approvati mill-MEPA u dak li hemm illum għaliex huwa qatt ma kellu kopja tal-permess tal-MEPA.

3 Paġna 96 tal-proċess.

Xehdet oħt l-attur, **Emanuela Agius**, fejn spjegat li hija kienet ilha tnax-il sena tmur il-ħanut taħsel u dejjem tiftakar li kien hemm rewwieħa li però llum saret tieqa. Tgħid ukoll li f'dak iż-żmien hija ma ratx l-*extractor* jew it-tank tal-ilma.

In kontro-eżami Emanuela Agius tikkonferma li l-fond mertu tal-kawża mhux tagħha u m'għandha l-ebda sehem fih. Tikkonferma li l-proprjetà ta' Axiak kienet diġà hemm meta kienet tmur fil-ħanut ta' ħuha. Tgħid ukoll li hija ma tistax titkellem dwar kif kienu qabel l-affarijiet għaliex hija daħlet meta ħuha xtara l-post. Tikkonferma li meta daħlet l-ewwel darba fil-ħanut hi, fil-bitħa kien hemm rewwieħa però x'kien hemm qabel ma tafx tgħid. Dwar it-tieqa tgħid li din kienet daħla ta' ventilatur. Meta ġiet mistoqsija jekk ħuha kienx ammetta ma Axiak quddiemha li l-arja mhux tiegħu, ix-xhud tgħid li dak mhux minnu.

Xehdet ukoll **Abigail Muscat**, l-inkwilina tal-ħanut mertu tal-kawża. Spjegat li xi sena u nofs qabel tat ix-xhieda tagħha (Novembru 2018) hekk kif fetħet il-ħanut u marret tiftaħ il-bieb tal-bitħa għall-arja, sabet żewġt irġiel fil-bitħa ta' wara li kienu qegħdin jaqilgħu l-*extractor* li kien hemm f'din l-istess bitħa. Qalet li hija informat lil Grech immedjatament. Qalet li Grech kien irrabjat li kienu daħlu n-nies fil-proprjetà tiegħu mingħajr ma kienu informawh. Tispjega però li kemm ilha hemm hija dejjem tiftakar li kien hemm tank tal-ilma u t-tieqa kif inhi.

Il-**konvenut Nazzareno Axiaq** xehed permezz t'affidavit. Beda billi spjega li l-fond tiegħu u dak tal-attur kienu oriġinarjament tas-Sur Farrugia. Farrugia kien akkwistah bħala terran li eventwalment dan it-terran ikkonvertih fi tlett iħwienet. Filwaqt li wieħed mill-ħwienet żammu Farrugia, iż-żewġt iħwienet l-oħra huma tal-partijiet f'din il-kawża. Fuq in-naħa ta' wara ta' dawn it-tlett iħwienet hemm żewġ xaftijiet li huma mifrudin b'binja. Ix-xaftijiet huma ċirka ta' metru kwadru kull wieħed u wieħed jaċċedi għalihom minn fetħa, ta' ċirka sitt metri kwadri, li hemm fuq wara tat-tlett iħwienet. F'din il-fetħa hemm il-kmamar tat-*toilet* tat-tlett iħwienet. Ix-xhud jgħid li fil-pjanta oriġinali ma kien hemm ebda bieb indikat iżda biss żewġt twieqi li jagħtu għal fuq iż-żewġ xaftijiet. Fl-istess permess lanqas ma kien hemm indikat xi taraġ li jagħti għal fuq il-bjut tal-

kmamar tat-*toilet*. Kien Grech li fl-1996 illegalment saqqaf parti mix-xaft ta' bejniethom.

Il-konvenut jiċħad li huwa daħal fix-xaft għajr darba fl-2011 meta daħal it-*technician* tiegħu bil-permess ta' Rafel inkwilin ta' Grech.

Dwar it-tank tal-ilma, il-konvenut jgħid li dak qiegħed fil-proprjetà tiegħu u dan wara li kien akkwista l-bejt u l-arja fejn jinsab dan it-tank mingħand is-Sur Farrugia permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Lulju 2015. Jinnega li t-tank qiegħed jaffettwa l-arja u d-dawl li jidħol fil-fond tal-attur.

Dwar l-*extractor* xhed li dan ukoll jinstab fuq proprjetà tiegħu u dan għaliex huwa kien akkwista l-arja fejn jinstab l-extractor permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Settembru 2017. Jgħid li mhux minnu li l-*extractor* jagħmel is-sħana u storbju, jgħid li prova ta' dan hu li s-Sinjura Muscat, l-inkwilina tal-fond tal-attur, ma lissnet xejn dwar dan fl-affidavit tagħha.

Spjega wkoll li l-attur kien jaf li l-arja m'hijiex tiegħu tant "ma kienx aċċetta li l-inkwilina tiegħu twaħħal extractor hi stess fl-arja li dak iż-żmien kienet għadha tas-Sur Farrugia."[4] Dwar it-tieqa, il-konvenut jgħid li skont il-pjanta approvata, id-daqs tat-tieqa kienet 70cm x 80/90cm iżda minħabba raġunijiet ta' sigurtà fis-sena 1986 huwa kien ċekkinna għad-daqs ta' 30cm x 54cm u kien fis-sena 2010 li huwa kabbarha għal 54cm x 56cm. Jinsisti li mhux minnu li din it-tieqa kienet biss ventilatur. Ix-xhud jirreferi wkoll għall-fatt li t-tieqa tas-Sur Farrugia hija tal-istess daqs u dan billi meta saret il-binja, it-twieqi kollha kienu tal-istess daqs.

Xehed permezz t'affidavit **Joseph Farrugia**, is-sid oriġinali tal-proprjetajiet tal-partijiet. F'dan l-affidavit Farrugia ikkonferma li l-konvenuti Axiaq xtraw mingħandu l-proprjetà 31, Triq San Franġisk, Paola li kien fiha tieqa li tagħti direttament għax-xaft.

[4] Paġna 110 tal-proċess.

Xehed ukoll permezz t'affidavit **Anglu Xuereb** fejn qal li kien għen lill-konvenut iċekken tieqa li kienet tagħti għal fuq ix-xaft fil-proprjetà 31, Triq San Franġisk, Fgura. Jgħid li d-daqs tat-tieqa kienet kbira biżżejjed biex bniedem, liberament jidħol u joħroġ minnha. Jgħid li l-konvenut ried iċekken it-tieqa minħabba raġunijiet ta' sigurtà.

Xehed ukoll **Joseph Morales** li kien kera l-fond 31A, Triq San Franġisk, Fgura mingħand il-konvenut fil-5 t'April 1999 u ttermina l-kirja fil-5 t'Ottubru 2009. Morales jgħid li bil-kunsens tal-attur Grech huwa kien inkariga xi ħaddiema biex jinstallaw tank tal-ilma fuq il-bejt tat-toilet tal-istess ħanut li kien jikri mingħand il-konvenut Axiak.

In kontro-eżami spjega li t-tank kienu daħluh minn post adjaċenti proprjeta' ta' terzi u niżluh fuq il-bejt. Jgħid li huwa qatt ma kellu għalfejn jitlob permess lill-attur iżda huwa xorta kien informah x'kien ser jagħmel u l-attur Grech qatt ma oġġezzjona.

Xehdet il-**konvenuta Theresa Axiaq** permezz t'affidavit fejn spjegat li kienu xtraw il-ħanut ġewwa Raħal Ġdid sabiex tużah it-tifla tagħhom. Tgħid li żewġha Nazzareno kien qalilha li jrid iċekken it-tieqa minħabba raġunijiet ta' sigurtà u fil-fatt hekk sar. Qalet li eventwalment huma waqfu jagħmlu użu minnu u krewh lil ħaddieħor. Tgħid li fl-aħħar snin żewġha kien wessa' ftit it-tieqa iżda xorta baqgħet iżgħar minn dik li kien hemm oriġinarjament.

Waqt il-kontro-eżami x-xhud tikkonferma li huma ma kienux taw permess lis-Sur Morales biex iwaħħal it-tank tal-ilma u l-*extractor*, anzi tgħid li ma kienux jafu. Is-Sinjura Axiaq tgħid li ma tafx kemm kienet kbira t-tieqa qabel ċekkinna r-raġel tagħha.

Il-Perit li ħa ħsieb l-alterazzjonijiet fit-terran għal dawk kif inhuma llum, il-**Perit Ronald Muscat Azzopardi** għamel dikjarazzjoni li l-ftuħ li hemm fil-ħitan indikati fil-pjanta oriġinali huma twieqi normali li jiftħu għax-xaft.

Xehed **Oliver Magro mill-Awtorita' tal-Ippjanar** fejn esebixxa kopja tal-applikazzjoni u l-permess u l-pjanta kif approvata[5]. Jikkonferma li mill-pjanta jidher li ftuħ li hemm fil-kamra mmarkata WC fil-pjanta huma fil-fatt twieqi li jagħtu għal fuq ix-xaft. In kontro-eżami jgħid li huwa jista' jiddetermina li huma twieqi u mhux bibien għaliex ikun hemm linja oħra fin-nofs tal-fetħa.

Ikkunsidrat;

***Actio Negatoria*.**

Il-kawża odjerna hija l-hekk imsejħa *actio negatoria* fejn l-attur qiegħed jitlob fl-ewwel lok li jiġi dikjarat li l-bitħa hija proprjeta' tal-attur u fit-tieni lok li jiġi dikjarat li stante li l-bitħa hi proprjeta' tal-attur, il-konvenuti m'għandhomx dritt jinstallaw l-outdoor unit tal-air conditioner u t-tank tal-ilma fil-bitħa tiegħu kif ukoll li jiġi dikjarat illi t-twessiegħ tat-tieqa li tagħti mill-fond tal-konvenuti għal fuq il-bitħa sar illegalment.

L-azzjoni negatorja ġiet deskritta fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Scicluna** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Ottubru, 2001 bħala "azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

F'azzjoni negatorja huwa s-sid li jrid imexxi l-kawża sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tiegħu mhux suġġett għal servitu jew piż favur ġid ta' ħaddieħor u li jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu jew piż.

Għal dak li huma l-prinċipji legali tal-azzjoni negatorja, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Ellul et vs. Leonardo Sacco et** deċiża fit-18 ta' Marzu 1974. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell issenjalat dak li l-atturi għandhom jippruvaw sabiex l-azzjoni negatoria tirnexxi:

[5] Paġna 193 et seq tal-proċess.

"L-azzjoni li qeghdin jezercitaw l-atturi hija l-azzjoni negatorja u kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-proprieta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; [...] Il-kwistjoni proprjament qeghdha dwar jekk dan il-passagg ghandux iservi wkoll ghar-raba tal-konvenuti bhal ma jservi ghal raba ta' terzi persuni, provi li naturalment tispetta lill-konvenuti billi l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi [...]"

Jinsab deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Vassallo vs. Philip Vassallo et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2011 li :

"kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu'. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri)."[6]

Imiss għalhekk li l-Qorti tiddetermina fl-ewwel lok jekk l-attur seħħlux jipprova li l-bitħa ossia xaft u l-arja tagħha hi proprjeta' tiegħu u li saret molestja min-naħa tal-konvenuti bl-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-extractor tal-arja kondizzjonata kif ukoll bit-twessiegħ tat-tieqa li tagħti fuq ix-xaft/bitħa.

Jekk l-attur seħħlu jissodisfa il-kweżit appena ritraċċjat, allura l-oneru jdur fuq il-konvenuti li jippruvaw illi l-fond tagħhom igawdi dritt ta' servitu fuq il-proprjeta' tal-attur.

Ikkunsidrat;

[6]Ara wkoll **Scicluna Enterprise (Gozo) Limited vs. Michael Cini** et (App Ċiv 60/2000/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' April 2013.

It-Tank tal-Ilma u l-Kumpressur tal-Arja Kondizzjonata.

Ir-riżoluzzjoni tal-vertenza dwar it-tank tal-ilma u l-kumpressur hija ta' facile spedizione.

B'kuntratt t'akkwist tad-19 ta' Diċembru 1985 il-konvenuti akkwistaw "store bla numru fi Triq San Frangisk, Pawla [...] liberu u frank, tale kwale, sottopost ghal beni ta' ohrajn, b'water closet mieghu li huwa komuni mal-fond fuq l-istess store u fuq stores ohra kontigwi li maghhom l-istess drenaġġ huwa komuni [...]"[7].

B'kuntratt tal-1 ta' Lulju 2015:

> "il-vendituri [Joseph Farrugia u martu Giorgina Farrugia] qeghdin flimkien ibieghu, iċedu, jassenjaw u jisttrasferixxu a favur il-kompraturi [l-konvenuti], li bl-istess titolu ta' xiri qeghdin flimkien jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw l-arja ta' cirka wiehed punt sitta disgha metri kwadri (1.69 mk) sovrastanti water closet li jifforma parti minn store illum huwa hanut"[8].

Dan l-istess kuntratt ikompli jgħid li l-arja "hija aċċessibbli minn tieqa li taghti ghal shaft, libera u franka, soġġetta ghas-servitujiet ezistenti, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha."[9]. Dan il-kuntratt jikkjarifika li "kien u ghadu jifforma parti mill-istore illum hanut hawn fuq deskritt u ghalhekk huwa proprjeta esklussiva tal-kompraturi u mhux komuni ma' proprjetajiet ohra."[10].

B'kuntratt ieħor tal-20 ta' Settembru 2017, il-konvenuti xtraw u akkwistaw mingħand Joseph Farrugia u martu Giorgina Farrugia

> "l-arja ta' cirka wiehed punt sebgha żero metri kwadi (1.70mk) sovrastanti water closet li jifforma parti minn hanut, bla numru u li igib l-isem 'Thank

[7] Paġna 24 tal-proċess.
[8] Paġna 28 tal-proċess.
[9] *ibid.*
[10] Paġna 32 tal-proċess.

God Tony', Triq San Frangisk, Paola [...] inkluża l-arja minn tnejn punt wieħed żero metri (2.10 m) il-fuq mill-art tas-shaft, ta kejl dina l-arja ta' cirka wieħed punt tnejn żero metri kwadri (1.20mk) [...] liema arja hija aċċessibbli minn tieqa li taghti ghal shaft, liberi u franki, soġġetti ghas-servitujiet ezistenti, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha [...]"[11]

Waqt il-kontro-eżami l-attur ikkonferma li huwa ma fetaħ l-ebda proċeduri sabiex jikkontesta u jannulla dawn l-aħħar żewġ kuntratti u ċioe tal-2015 u tal-2017 li bihom il-konvenuti akkwistaw l-arja ta' fuq il-water closet tal-ħanut tagħhom, l-arja ta' fuq il-water closet tal-ħanut tal-attur; kif ukoll l-arja minn 2.10 metri 'il fuq mill-art tas-shaft.

Il-fatt waħdu li l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-bitħa hija proprjetà assoluta tal-attur, anke jekk tintlaqa' ma twassalx neċessarjament għall-konklużżjoni li l-arja ta' fuq is-shaft sas-smewwiet hija tal-attur.

Huwa minnu dak li jissottometti l-attur fis-sottomissjonijiet tiegħu li r-regola l-ġenerali hija li "min jakkwista l-bitħa ikun ukoll propjetarju tal-arja tal-bitħa"[12] u dan skont dak li jiddisponi l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** li "*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*"; iżda dan japplika dejjem salv prova kuntrarja.

Ex admissis fit-testimonjanza tiegħu quddiem il-Qorti l-attur iddikjara li jaf illi t-tank tal-ilma u l-kumpressur huma installati fl-arja proprjeta' tal-konvenuti.

Ftit hemm xi tgħid fir-rigward una volta l-attur stess jammetti illi dawn huma installati fi proprjeta' tal-konvenuti. Għalkemm l-attur jilmenta li l-kumpressur joħloq inkonvenjent, il-kawża odjerna ma hiex imsejsa fuq talba għat-tneħħija ta' inkonvenjent.

[11] Paġna 36 tal-proċess.
[12] Paġna 241 tal-proċess.

L-ilment tal-attur illi sabiex il-konvenuti jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja għat-tank tal-ilma u għall-kumpressur ser ikun meħtieġ li l-konvenuti jgħaddu mill-fond tal-attur ma taqbilx mar-realta' tal-fatti. Fi kwalunkwe każ tali ilment huwa kompletament irrelevanti għall-mertu tal-kawża.

Tenut kont illi l-attur ma rnexxielux jipprova illi t-tank tal-ilma u l-kumpresur huma fi proprjeta' tiegħu, it-talbiet attriċi huma kompletament infondati fejn jirrigwardaw dawn iż-żewġ oġġetti.

Twessiegħ ta' Tieqa.

Jibqa' biss li jiġu konsiderati t-talbiet attriċi fir-rigward tat-twessiegħ tat-tieqa li tagħti għall-bitħa/xaft.

F'dan ir-rigward huwa rilevanti mhux biss jekk il-bitħa/shaft hiex proprjeta' tal-attur iżda f'każ affermattiv, jekk l-arja tas-shaft hiex kollha tal-attur.

Mar-rikors promotur l-attur ippreżenta kopja ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju 1990 li permezz tiegħu akkwista l-fond 31A, Triq San Franġisk, Raħal Ġdid "minghajr l-arja u kif sottopost ghall-beni ta' terzi u bis-sistema tad-dranagg komuni mal-beni adjaċenti, bhala liberu u frank, u bid-drittijiet u gustijiet tieghu kollha."[13]

L-attur jippretendi illi għalkemm huwa minnu li l-fond li huwa kien xtara ma kienx jinkludi l-arja ta' fuqu, pero' jsostni illi l-bitħa hija parti mill-proprjeta' minnu mixtrija u konsegwentement l-arja ta' fuq il-bitħa hija tiegħu mingħajr limitu.

Filwaqt li l-attur jinsisti li l-arja tal-bitħa sas-smewwiet hija proprjetà tiegħu u li allura t-twessiegħ tat-tieqa żied il-piż tas-servitu minn rewwieħa għal tieqa, il-konvenuti jikkontendu illi mhux minnu li t-tieqa tiftaħ għall-fuq il-proprjeta' tal-attur.

---

[13] Paġna 8 tal-proċess.

Ikkunsidrat;

Sid il-Bitħa/Shaft.

Ezaminati l-kuntratti eżebiti mill-partijiet ma jirriżultax sodisfaċentement illi l-bitħa/shaft mertu tal-kawża hija proprjeta'tal-attur kif hu jikkontendi.

Imkien fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur ma jissesmma li l-fond li qed jinbiegħ jinkludi bitħa jew shaft. Dan qed jingħad għaliex meta xtara l-attur ġia kien hemm tieqa (u mhux rewwieħa kif jallega l-attur) li tagħti mill-fond tal-konvenuti għal fuq dan is-shaft. Kieku minnu li l-attur kien qed jixtri wkoll dan is-shaft li l-attur isejjaħlu bitħa, wieħed kien jistenna li l-kuntratt jispeċifika l-akkwist tas-shaft/bitħa u li din kienet soġġetta għal servitu ta' tieqa mill-fond adjaċenti proprjeta' tal-konvenuti. Minn dan ma jingħad xejn fil-kuntratt u għalhekk il-Qorti tqis illi l-attur ma akkwistax il-bitħa mertu tal-kawża. Jirriżulta wkoll illi meta l-attur xtara il-fond tiegħu tieqa kellu li tagħti għal fuq dan is-shaft u mhux bieb. Jirriżulta li wara li akkwista l-attur ikkonferta dik it-tieqa' għal bieb sabiex ikun jista' jidħol fis-shaft faċilment. Li fiż-żmien tal-akkwist tal-attur tieqa kien hemm u mhux bieb jirriżulta mit-testimonjanza tal-Perit inkarigat mill-bini taż-żewġ fondi in kwistjoni kif ukoll mit-testimonjanza tar-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Mill-assjem tal-provi prodotti jirriżulta illi meta Joseph Farrugia żviluppa tlett ambjenti kontigwi li llum jintużaw bħala ħwienet, huwa kien ħa ħsieb illi kull ambjent immobiljari jkollu tieqa' li tagħti għal xi wieħed minn dawn iż-żewġ shafts.

La l-kuntratt tal-akkwist tal-attur u lanqas dak tal-konvenuti ma jsemmu speċifikament illi mal-fond akkwistat rispettivament hemm inkluż is-shaft. Il-presunzjoni hi illi dan is-shaft baqa' proprjeta' ta' Farrugia anke għaliex jidher li l-proprjeta' sovrastanti baqgħet tiegħu liema propjeta' kellha in komun mal-fond sottostanti is-sistema tad-drenaġġ.

Il-Qorti għalhekk qed tikkonkludi illi l-attur ma seħlux jipprova sodisfaċentement illi l-bitħa/shaft hi proprjeta' tiegħu u konsegwentement naqas milli jipprova sodisfaċentement li t-tieqa de quo tal-konvenuti tagħti għal fuq ħwejġu.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi.

Spejjeż a karigu tal-attur.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 t'Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur