QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 9

Rikors numru 36/19/1 AF

Rudi Carbonaro u Kelly Marie Falzon

v.

Samuel u Martha Ann konjuġi Spiteri, Stephen Fenech u Joseann Bigeni, Fabio Baldacchino u Leanne Micallef u Jonathan Micallef

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-16 ta' Jannar, 2019, li permezz tiegħu ngħad:

> *"1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond maisonette A1, Orange Grove, Triq l-Ghabex, Swatar, Birkirkara, inkluz il-bitha tal-istess fond.*
>
> *2. Illi r-rikorrenti huma wkoll sidien esklussivi tal-arja fuq l-istess bitha tal-istess fond.*

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

4. Illi dawn l-installazzjonijiet huma abbuzivi u qeghdin jikkrejaw pregudizzju lir-rikorrenti.

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

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin imexxu b'din l-azzjoni.

7. Illi interpellati sabiex inehhu dawn l-installazzjonijiet, l-intimat baqghu inadempjenti.

8. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

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

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

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

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

Bl-ispejjez u l-konvenuti ingunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kollha, preżentata fl-1 ta' Marzu, 2019, li permezz tagħha ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-istess, għar-raġunijiet kif hawn aktar 'l isfel elenkati:

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

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

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

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

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

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

7. Fis-seba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghall-kaz odjern huwa applikabbli l-Artikolu 454 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk l-intimati jistghu jistabilixxu, fil-parametri tal-Artikolu

400 tal-istess Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kull servitù li ma tkun bl-ebda mod, kif inku l-kaz odjern, kuntrarja ghall-ordni pubbliku.

8. Fit-tmien lok, minghajr pregudizzju ghall-premess l-akkwisti rispettivi tal-intimati jimpedihom milli jaghmlu l-installazzjonijiet mertu ta' din il-kawza la fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni u wisq anqas mal-faccata tal-istess biex b'hekk u kif originarjament intiz, ix-xaft de quo jibqa' l-uniku lok li jista' jospita tal-installazzjonijiet.

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

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

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

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Ottubru, 2020, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tillibera lill-konvenuti Stephen Fenech u Fabio Baldacchino mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi u riferibbilment għat-tielet u raba' talba, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza, ineħħu kull installazzjoni li għamlu fl-arja tal-btieħi proprjetà tal-atturi. Fin-nuqqas li jagħmlu dak ordnat fit-terminu taż-żmien prefiss, il-Qorti qiegħda tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet huma, taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri, li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop, a spejjeż tal-konvenuti;

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

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> "*L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù…"*

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

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

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

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

> "*L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitù jew piżijiet oħra fuq il-proprjetà tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta*."

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

> *"…fil-qofol tagħha, kif ingħad, l-azzjoni tal-attur hija dik magħrufa bħala l-azzjoni negatorja li l-għan waħdieni tagħha huwa dak li tikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-parti attrici mhux suġġett għal servitù favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù. Kemm hu hekk, hemm min iqis azzjoni bħal din bħala waħda ta' "kwazi rivendika". Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suggett għal servitù, dan jista' jinkludi kemm il-kaz fejn tali fond qatt ma kien suġġett għal servitù jew il-kaz fejn fl-imgħoddi kien hemm servitù li ma tkunx għadha jew baqgħet tezisti, għal xi wieħed*

> *mill-modi maħsuba fil-ligi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fil-kaz tal-lum, l-attur huwa s-sid tar-raba' li dwaru ressaq l-actio negatoria servitutis u dan bis-saħħa tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess li sar f'Gunju tal-2007;*
>
> *Illi kif tajjeb jgħid l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fl-azzjoni negatorja l-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitù fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kwazi-pussess tas-servitù pretiza. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawza bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jigi pretiz is-servitù. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew teżisti s-servitù minnha vantata."*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> "*Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjetà tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.*
>
> *Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjetà tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, ilkonvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.*
>
> *Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss m'ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjetà tal-atturi…*"

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

> *"… ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjetà ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjetà ta' din l-arja tkun giet akkwistata*

minn terzi. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili.

…

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, li si tratta ta' binja b'diversi sulari li jappartjenu lil sidien differenti, din ilQorti tqis illi l-arja fuq il-gallarijiet jew terrazzini li jisporgu fuq il-btiehi tal-fond terran, ma tappartjenix lill-atturi Borg u lanqas lill-konvenuta bhala s-sidien tal-fondi li minnu jisporgu l-gallarijiet, izda tappartjeni lill-attur Zammit, li huwa s-sid prezunt tal-arja tal-ispazju miftuh fil-pjan terran tal-binja li fuqu saru dawn l-aperturi u sporgenzi. Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din l-arja minghajr ilkunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuha, ma huma xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjetà tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitù, f'dan il-kaz ta' aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi.

...

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

…

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti kollha, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata tal-15 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet premessi, f'dik il-parti tagħha fejn illiberat lill-konvenuti Stephen Fenech u Fabio Baldacchino mill-osservanza tal-ġudizzju u kkundannat lill-appellati jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji tagħhom; tirrevoka, tħassar u tannulla l-istess sentenza fil-

bqija tagħha u fit-termini tal-aggravji sollevati fir-rikors tal-appell u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-appellanti u konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tal-appellati, hekk kif promossi fir-rikors ġuramentat. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati, li permezz tagħha wieġbu li s-sentenza appellata hija ġusta fl-intier tagħha u għalhekk għandha tiġi kkonfermata minn din il-Qorti.

7. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

8. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami;

Ikkonsidrat:

9. Illi l-azzjoni attriċi hija primarjament diretta għar-rivendikazzjoni tal-liberta` tal-fond minn servitu`, dik imsejħa negatorja - azzjoni eminentement petitorja – in kwantu apparti li qiegħed jintalab mill-atturi li jiġu dikjarati proprjetarji esklussivi tal-arja tal-bitħa tal-fond A1 "Orange Grove", Triq l-Għabex, Swatar, u li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt jagħmlu l-ebda tip ta' installazzjoni, inkluż *air conditioning outdoor units,* talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti jew min minnhom ineħħu kull installazzjoni magħmula abbużivament fl-istess arja tal-bitħa tagħhom u

fin-nuqqas tawtorizza lill-istess atturi jneħħu kull installazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti jew min minnhom.

10. Il-konvenuti jressqu numru ta’ eċċezzjonijiet sabiex jilqgħu għall-pretensjonijiet tal-atturi, fosthom, dawk preliminari li l-konvenuti Stephen Fenech u Fabio Baldacchino m’humiex leġittimi kontradittur, u l-ħtieġa li tiġi identifikata n-natura tal-azzjoni attriċi. Fil-mertu l-kovenuti jeċċepixxu li (i) l-post fejn saru l-installazzjonijiet huwa xaft u mhuwiex bitħa; (ii) l-kuntratt li bih akkwistaw l-atturi huwa ċar fis-sens li l-proprjeta` tagħhom hija suġġetta għas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-qagħda tagħha; (iii) daqstant ieħor huma ċari l-kuntratti li permezz tagħhom huma akkwistaw il-proprjetajiet tagħhom, fis-sens li jgawdu mid-dritt ta’ użu tal-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu kemm kull *internal* xaft, kif ukoll servitu` perpetwa fuq l-ispazju miftuħ intern tal-kumpless, liema servitu` hija perpetwa u mingħajr limitazzjoni; (iv) id-dritt ta’ proprjeta` jinkludi jeddijiet *utendi et abutendi* ai termini tal-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili; (v) li huwa applikabbli għall-każ odjern l-Artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili, biex b’hekk il-konvenuti jistgħu jistabilixxu kull servitu` li mhix kuntrarja għall-ordni pubbliku skont l-Artikolu 400; u (vi) l-kuntratt ta’ akkwist tal-istess konvenuti jimpedihom milli jagħmlu installazzjonijiet fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni, jew mal-faċċata u b’hekk ix-xaft in kwistjoni jibqa’ l-uniku post fejn jistgħu jsiru l-installazzjonijiet in kwistjoni.

11. L-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża fis-sens illi filwaqt li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u lliberat lil Stephen Fenech u Fabio Baldacchino mill-osservanza tal-ġudizzju, laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi u b'referenza għat-tielet u r-raba' talba tagħhom, ikkundannat lill-konvenuti jneħħu kull installazzjoni li għamlu fl-arja tal-btieħi proprjeta` tal-atturi fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza u fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet huma stess taħt is-sorveljanza tal-perit Valerio Schembri, a spejjeż tal-konvenuti. Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti, b'dan illi l-atturi għandhom iħallsu l-ispejjeż ta' Stephen Fenech u Fabio Baldacchino li tħarrku inutilment.

12. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'dik il-parti tas-sentenza fejn ġew milqugħa t-talbiet attriċi fil-konfront tagħhom u għalhekk interponew appell minnha. L-aggravji tal-konvenuti appellanti huma erbgħa: (A) l-ambjent fejn saru l-installazzjonijiet mertu ta' din il-vertenza huwa fil-fatt xaft, u mhux bitħa; (B) l-impediment li l-installazzjonijiet mertu tal-vertenza odjerna jitqiegħdu fuq il-bejt tal-blokk u/jew mal-faċċata tal-istess; (C) l-ewwel Qorti żbaljat meta skartat ir-raba', l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet, billi mhux biss naqset illi tieħu qies tal-istipulazzjonijiet kuntrattwali li bihom huma marbuta l-kontendenti f'din il-vertenza, iżda naqset ukoll illi tapplika b'mod tajjeb id-dettami tal-Artikoli 320, 454 u 400 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta; (D) l-ispejjeż ġudizzjarji.

13. Għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-*actio negatoria,* li qed jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitu` favur il-fond tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu`. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitu` u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu`, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew jeżistu s-servitujiet minnhom vantati. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Martin Valentino et v. Michael Stivala et** deċiża minn din il-Qorti, fis-27 ta' Novembru, 2009, kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Esther Cremona et v. Romano Cassar et**).

14. Dan l-insenjament huwa rifless ukoll fit-tagħlim ta' bosta ġuristi. F'paġna 465 ta` **Istituzioni di Diritto Civile** (Cedam – 1981) **Trabucchi** jgħid:

> *"L`azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta` sulla cosa con liberta` dai pesi o dalle servitu` pretese da altri sulla stessa. L`azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si*

> *esercita soltanto quando dall`altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio;* ***spettera` eventualmente al convenuto la dimostrazione dell`esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa****. Se il proprietario rimarra` vincitore, avra` ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l`azione possessoria di manutenzione."* (enfasi ta' din il-Qorti).

Hekk ukoll, fil-**Manuale di Diritto Civile Italiano** (1931 - UTET – pag. 296) **Giulio Venzi** jfisser li l-azzjoni negatorja:

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

15. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, m'hemmx dubju u lanqas jinsab kontestat, li l-atturi appellati huma s-sidien tal-*maisonette* A1, Triq il-Għabex, Swatar, Birkirkara, liema *maisonette* ġiet akkwistata mill-atturi appellati permezz tal-kuntratt ta' self u bejgħ, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono datat 30 ta' Ottubru, 2017 (esebit bħala Dok. A mar-rikors promotur). Kwindi magħmula din il-prova, kien jispetta lill-konvenuti appellanti jressqu provi ċari u konvinċenti dwar is-servitujiet vantati minnhom.

16. Il-konvenuti appellanti jitrattaw l-ewwel żewġ aggravji f'daqqa, fejn jisħqu li l-ewwel Qorti telqet mill-premessa żbaljata meta qalet li l-konvenuti kollha għandhom twieqi jħarsu fuq żewġ btieħi interni li jagħmlu

parti mill-*maisonette* tal-atturi, kwindi li l-materja titratta bitħa u mhux xaft, u wara kompliet billi skartat l-eċċezzjoni tal-konvenuti mingħajr ma waslet għall-konklużjoni jekk tali ambjent huwiex fil-fatt bitħa jew inkella xaft, u minflok ikkonkludiet li hu x'inhu l-ambjent in kwistjoni d-drittijiet tal-appellanti ma jestendux għall-installazzjonijiet *de quo.* Isostnu li din il-konsiderazzjoni żbaljata tal-ewwel Qorti, wasslet sabiex l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-konvenuti appellanti ġew imxejna, mentri fil-fehma tagħhom, tagħmel differenza jekk fil-fatt l-ambjent in kwistjoni huwiex bitħa jew xaft. Huma jagħmlu referenza għax-xhieda tal-avukat Robert Zammit, direttur u azzjonist tas-soċjeta` awtriċi tal-kontendenti fil-kawża odjerna, fejn muri r-ritratti esebiti in atti, jirreferi għall-ambjent bħala xaft, u jixhed ukoll li l-uniku post intiż għas-servizzi bħal katusi, *airconditioning* eċċ, kien ix-xaft tan-nofs u li l-blokka għandha żewġ xafts u li kull *unit* ġol-blokka għandha aċċess għal żewġ xafts u li l-unika gallarija li hemm hija dik tal-faċċata. Kwindi jisħqu li din ix-xhieda ma kellha tħalli l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti, li dan l-ambjent huwa fil-fatt xaft, hekk kif jissemma fil-kuntratti rispettivi tal-appellanti, bħala intiż għall-installazzjonijiet mertu tal-kawża odjerna u li kulħadd kien konsapevoli dwar dan. Issir referenza wkoll għax-xhieda in kontro-eżami tal-konvenuta appellanti Martha Spiteri li tgħid li meta dakinhar tal-kuntratt staqsiet fejn kellhom jitwaħħlu l-*airconditioners,* Robert Zammit weġibha fis-sens li kellhom isiru fix-xaftijiet. Hija tgħid li m'għandhiex gallariji ħlief waħda żgħira fil-faċċata li fiha ma joqgħodx kompressur. Hekk ukoll, il-konvenuta appellanti

Leanne Spiteri, apparti li tixhed li lilha wkoll qalulha sabiex twaħħalhom fix-xaftijiet, iżżid tgħid illi ma setgħux jagħmluhom fuq il-bejt u m'għandhomx lanqas terrazzini fuq wara. Dan apparti li, l-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti appellanti, jimpedihom milli jagħmlu l-installazzjonijiet mertu ta' din il-kawża fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni, jew mal-faċċata tal-istess.

17. Jiġi osservat li, fil-fehma ta' din il-Qorti mhux daqstant relevanti jekk l-ambjent miftuħ li jifforma parti mill-fond tal-atturi jissejjaħx xaft jew bitħa nterna, peress li wara kollox, kif osservat mill-ewwel Qorti l-prinċipji legali li jirregolaw il-każ jibqgħu l-istess u ma jagħmlux distinzjoni, għalhekk jibqgħu viġenti l-prinċipji elenkati mill-ewwel Qorti. Jiġifieri li l-punt ta' tluq huwa li mhuwiex kontestat li l-atturi appellati huma s-sidien ta' dawk l-ambjenti miftuħa fil-pjan terran. Kwindi bħala sidien ta' dawk l-ambjenti miftuħa, l-preżunzjoni tal-liġi hija li l-atturi appellati huma wkoll sidien tal-arja ta' dawk l-ambjenti, kwindi kwalunkwe żvilupp jew installazzjoni li ssir fl-arja ta' dawk l-ambjenti, jeħtieġ li jew isiru bl-approvazzjoni tas-sid tal-arja ta' dawk l-ambjenti jew inkella jeħtieġ li jiġi ppruvat l-eżistenza ta' servitu`. L-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li fil-każ ta' servitujiet apparenti u kontinwi (bħalma huma l-istallazzjonijiet kontestati mill-atturi appellati fil-każ in eżami) jistgħu jitnisslu bis-saħħa ta' titolu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi maħluq *per destinazione di padre di famiglia*. Ġie osservat illi:

> "*Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe`, b'kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f'att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-logga titqieghed f'distanza mehtiega mil-ligi.*"
>
> (Ara sentenza fl-ismijiet **Joseph Grech et v. Dolores Ellis pro et noe et**, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta'Ottubru, 2004).

18. F'dan il-każ, ċertament ma jistax jingħad li kien hemm id-dekors taż-żmien, peress li jirriżulta li l-atturi appellati mal-ewwel ħadu parir legali u wrew il-fehma tagħhom li l-konvenuti ma kellhom iwaħħlu xejn fl-ambjenti in kwistjoni (ara fol. 85 tal-proċess). Lanqas jista' jingħad li l-installazzjonijiet inħolqu *per destinazione di padre di famiglia*, peress li f'dan ir-rigward, servitu` maħluqa bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewg fondi, il-liġi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka favurih tali servitu`) li s-sid qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnissel is-servitu`. Kemm hu hekk, ġie stabbilit li s-servitu` bid-destinazzjoni ta' missier il-familja, ma toħroġx mill-intenzjoni, imma mill-fatti univoċi u ċerti (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża l-ismijiet **Rosario Schembri et v. Joseph Demanuele** deċiża fis-27 ta' Mejju, 2004). F'dan il-każ mhuwiex kontestat li s-servitujiet maħluqa mis-soċjeta` venditriċi qabel ma biegħet id-diversi fondi lill-kontendenti fil-kawża, kienu t-twieqi u l-katusi, mentri l-installazzjonijiet in kontestazzjoni saru mill-konvenuti appellanti.

19. Kwindi jonqos u jeħtieġ li jiġu nvestiti l-kuntratti tal-kontendenti fil-kawża, sabiex jiġi determinat jekk inħolqux is-servitujiet in kontestazzjoni,

jew kienx hemm l-akkwixxenza jew kunsens tal-atturi għall-imsemmija servitujiet. L-atturi appellati permezz tal-kuntratt ta' self u bejgħ, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono datat 30 ta' Ottubru, 2017 (esebit bħala Dok. A mar-rikors promotur) *inter alia* akkwistaw:

> *"(1) il-maisonette mhux ufficjalment maghruf bin-numru ittra "A" numru wiehed "A1", li jinsab fil-groundfloor level, ossia mhux ser ikun hemm ebda targa taht il-livell tat-triq minn fejn ser ikun accessibbli l-istess maisonette, immarkata fuq pjanta unita bhala Dokumenti X...*
>
> *...*
>
> *L-imsemmi maisonette hu ezenti mill-hlas tal-manutenzjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni fl-imsemmi blokk u ta' dawk il-partijiet u servizzi li minn zmien ghal zmien intiza ghal uzu komuni. Il-bejt u l-arja tal-blokk ma humiex parti mill-partijiet komuni tal-blokk, u d-drittijiet tal-maisonette fuq il-bejt qed jissemew separatament.*
>
> *...*
>
> *Din il-proprjetà qed tiġi mibjugħa ukoll bħala libera u franka, ħielsa minn kull ċens u/jew piz, hielsa minn kull servitù (apparti dawk is-servitujiet naxxenti mill-qaghda taghha), hielsa minn kull ipoteka u/jew privilegg u minn kull dritt reali u/jew personali favur terzi.*
>
> *...*
>
> *L-imsemmija proprjetà tgawdi u hi soggetta ghas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-qagħda taghha."*

Fil-fehma ta' din il-Qorti s-servitujiet naxxenti mill-qagħda tal-proprjeta` tal-atturi, huma dawk li kienu eżistenti fil-mument li sar il-kuntratt ta' akkwist, ċioe` t-twieqi u l-katusi li kienu eżistenti. Ma saret l-ebda riżerva da parti tas-soċjeta` venditriċi li jsiru installazzjonijiet oħra, hekk kif per eżempju għamlet f'każ li jinħarġu l-permessi għall-iżvilupp ta' sulari addizzjonali, fejn saret riżerva għad-dritt tas-sid li jgħaddi komunikazzjonijiet ġodda u li jagħmel aperturi ġodda. Isegwi li ma jistax

jingħad li s-servitujiet pretiżi mill-konvenuti appellanti kienu riżultanti mill-kuntratt tal-akkwist tal-atturi appellati. Hekk ukoll, hija rrilevanti x-xhieda tal-avukat Robert Zammit, peress li kif ingħad qabel, is-servitujiet jinħolqu biss bil-mod kif tipprovdi l-liġi, jew billi jkun hemm il-kunsens tas-sid li jirriżulta minn att pubbliku, ladarba jittratta dritt reali.

20. Fir-rigward tax-xhieda tal-konvenuti appellanti li jixhdu li m'għandhomx post ieħor fejn jagħmlu l-kompressuri tal-*airconditioning* u li l-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti appellanti, jimpedihom milli jagħmlu l-installazzjonijiet mertu ta' din il-kawża fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni, jew mal-faċċata tal-istess, huwa ritenut li dan l-aspett tat-tieni aggravju ukoll ma jreġix. Apparti li din id-difiża m'għandhiex isservi ta' preġudizzju fil-konfront tal-atturi appellati, jiġi osservat ukoll li kif konstatat mill-ewwel Qorti, mir-ritratt esebit in atti a fol. 129, l-appartamenti li għandhom gallarija fil-faċċata għandhom post ieħor fejn iwaħħlu l-installazzjonijiet li jridu. Inoltre, kif osservat mill-atturi appellati, il-kundizzjoni msemmija mill-konvenuti appellanti mhix waħda assoluta, peress li kull wieħed mill-kuntratti tal-konvenuti jipprovdi:

> *"No airconditioning units, wires or other installations are to be placed on the facade of the Block A* ***unless no other place can be used****."*

Isegwi li l-ewwel żewġ aggravji tal-konvenuti appellanti ma jimmeritawx li jintlaqgħu u ser jiġu miċħuda.

21. Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju, fejn il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti naqset milli tieħu qies ta' dak miftiehem permezz tal-kuntratti li jorbtu lill-kontendenti fil-kawża u naqset li tapplika b'mod tajjeb il-provvedimenti tal-Artikoli 320, 454 u 400 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan it-tielet aggravju l-konvenuti appellanti jgħaddu sabiex jisiltu xi prinċipji mill-ġurisprudenza, fosthom li l-presuppożizzjoni hija li l-ġid immobbli huwa ħieles, mentri jsostnu li fil-każ odjern il-ġid immobbli tal-atturi mhuwiex ħieles. Inoltre l-konvenuti appellanti jsostnu li huma ssodisfaw il-piż tal-prova tal-eżistenza tas-servitu` u dan kif riżultanti mill-kuntratt ta' akkwist tal-istess atturi appellati. Jikkontestaw il-konklużjoni tal-ewwel Qorti, meta qalet li l-qagħda tal-appartament tal-konvenuti ma toħloqx servitu` fuq l-arja tal-atturi. Jisħqu li meta l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-użu ma jestendix għat-tqegħid tal-kompressuri tal-arja kondizzjonata u installazzjonijiet oħra fl-ambjenti in kwistjoni u ma qablitx mat-teżi tagħhom li ġiet stabbilita` servitu` fuq l-arja tal-ispazju miftuħ proprjeta` tal-atturi, favur l-appartamenti sovrastanti, hija ma tat l-ebda sfond għar-raġunament li wassalha tiddeċiedi b'dan il-mod. Dan meta fil-fehma tal-konvenuti appellanti, ġaladarba s-servitu` tiġi stabbilita bis-saħħa ta' titolu, ressqu l-aħjar prova possibbli, jiġifieri l-kuntratti tal-akkwist tagħhom, li huma inekwivoċi. Kwindi fid-dawl tal-jeddijiet akkwistati mill-konvenuti appellanti permezz tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom, l-ewwel Qorti kellha ġġib fix-xejn l-azzjoni attriċi odjerna, billi tiċħad it-talbiet kif imressqa, in kwantu l-kwistjoni tiċċentra

fuq il-jedd legalment akkwistat minnhom. B'żieda ma' dan, l-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili, id-dritt ta' proprjeta` jinkludi jeddijiet *utendi et abutendi* fis-sens li l-konvenuti appellanti għandom id-dritt assolut li jgawdu u jużaw liberament il-proprjeta` tagħhom, li jinsistu dwar il-legalita` tal-użu pretiż minnhom. Dan jingħad ukoll fid-dawl tad-dritt riżervat lis-sidien mill-Artikolu 454 tal-Kap.16, fejn jingħad li s-sidien jistgħu jistabbilixxu, skont l-Artikolu 400 (li jispjega x'inhi servitu`) kull servitu` li ma tkunx kuntrarja għall-ordni pubbliku. L-ewwel Qorti llimitat ruħha li tgħid li ma ġiet stabbilita l-ebda servitu`, meta l-kuntratti pubbliċi juru mod ieħor, iżda l-ewwel Qorti ma rriskontrat l-ebda għemil kontra l-ordni pubbliku.

22. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, jiġi osservat li fil-kuntratti tal-akkwist tal-konvenuti appellanti kollha, jingħad li:

> *"The Apartment and each of the underlying/overlying apartments and maisonettes which shall form part of Block A from time to time, shall enjoy all the active servitudes and shall be subject to all the passive servitudes, in relation to the remainder of the building, which shall result from their physical position in the building in relation to the remainder of the building, including, but not limited to, the active or passive servitudes of overlooking windows and balconies as shown on the plans."*

Minn qari tal-imsemmija kundizzjoni, jirriżulta li l-installazzjonijet li jippretendu li jagħmlu l-konvenuti m'humiex espressament kostitwiti bħala servitu`, u kwindi m'għandhomx jedd jippretendu li mill-qagħda tal-appartamenti l-atturi kienu b'xi mod konsapevoli tal-jedd pretiż minnhom. Għalhekk, fir-rigward tax-xhieda mogħtija minn uħud mill-konvenuti

appellanti fis-sens li huma kienu mgħarrfa mir-rappreżentant tas-soċjeta` venditriċi b'mod verbali li l-installazzjonijiet kellhom isiru fix-xaftijiet, din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-ewwel Qorti li dawn in-negozjati jew arranġamenti huma *inter res alios acta* għall-atturi, ġaladarba ma jirriżultawx espressament mill-kuntratti tal-akkwist tagħhom.

23. Dan apparti li l-Artikolu 458 tal-Kap.16 jipprovdi:

> *"It-titolu li bih tiġi mnissla servitu' hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu' tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitu' ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma' l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.*"

Kwindi apparti li servitu` ma tiġix kostitwita permezz ta' ftehim verbali, wieħed irid jikkonsidra wkoll il-fatt li, tlieta mill-erba' kuntratti tal-konvenuti appellanti saru wara dak tal-atturi appellati. Inoltre, jiġi nnutat li, għalkemm l-uniku kuntratt tal-konvenuta appellanti Joseann Bigeni sar qabel dak tal-atturi, ċioe` dak li sar fid-29 ta' Settembru, 2017, (esebit a fol. 20 tal-proċess), minkejja li ma tirriżultax esebita in atti, in-nota tal-insinwa, min-nota marġinali tal-kuntratt, jirriżulta li l-insinwa saret fit-22 ta' Novembru, 2017, jiġifieri wara li ġie pubblikat u saħansitra nsinwat il-kuntratt tal-atturi appellati (li min-nota marġinali jirriżulta li ġie nsinwat fil-15 ta' Novembru, 2017). Isegwi li ma seta' qatt ikun hemm xi servitu` riżultanti mill-kuntratti tal-konvenuti li jkollu xi effett fuq l-atturi appellati, jekk kemm-il darba ma tnisslitx l-istess servitu` fil-kuntratt tal-atturi.

24. Relevanti wkoll huwa l-fatt li, kuntrarju għal dak li jingħad fil-kuntratti tal-konvenuti appellanti, il-kuntratt tal-*maisonette* tal-atturi ma jagħmel l-ebda elenku tal-partijiet komuni (probabbli peress li l-*maisonette* tal-atturi appellati għandu daħla separata u fil-fatt ġie espressament eżentat mill-ħlas ta' manutenzjoni u riparazzjonijiet tal-partijiet komuni). Inoltre, meta f'uħud mill-kuntratti tal-konvenuti appellanti ssir referenza għad-dritt ta' użu tal-partijiet komuni, issir fost affarijiet oħra, referenza għal "*any internal shafts which shall extend from basement level number two (2) to the penthouse level*." (ara kuntratti esebiti bħala Dok. "A" u "B" a fol. 21 u 49 rispettivament tal-proċess). Mentri fil-kuntratti l-oħra (Dok. "C" u "D" a fol. 64 u 78) issir referenza għal "*and the internal open space of the Complex which servitude includes the right of passage from the Semi-Basement Level up to the roof of the Block.*" Kwindi kunsidrat li l-*maisonette* tal-atturi appellati jinsab fi *ground floor level,* din il-Qorti għandha dubju dwar kemm ix-xaftijiet jew l-*internal open space* imsemmija fil-kuntratti tal-konvenuti appellanti jirreferu għall-istess ambjenti proprjeta` tal-atturi, ġaladarba dawn jinsabu fil-pjan terran. Prinċipju ieħor assodat huwa li jispetta lil min jivvanta servitu` li jressaq prova ċara u konkreta tas-servitu` vantata minnu u fin-nuqqas ta' prova ċerta, kull dubju għandu jmur favur il-fond servjenti (f'dan il-każ il-proprjeta` tal-atturi appellati). Isegwi li minn dan l-aspett ukoll il-pretensjoni tal-konvenuti appellanti tfalli.

25. Dan apparti li, kif mgħallem fil-ġurisprudenza tagħna, persuna li għandha jedd ta' servitu` ma tistax tippretendi li dak il-jedd jingħata interpretazzjoni wiesgħa sabiex jinkludi diversi jeddijiet oħra, wara kollox jinsab assodat li s-servitujiet għandhom jiġu interpretati b'mod restrittiv. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti, tad-9 ta' Diċembru, 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Louis Gauci v. Angela Attard**:

> *"Dejjem in tema tad-disposizzjonijiet tal-ligi in subjecta materia dwar x'inhu permissibbli jew ipprojbit, lanqas ma jista' it-titolari ta' servitu jippretendi estensjoni tas-servitu (Artikolu 476) fuq il-motiv li l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficcjenti minhabba tibdiliet. Il-kliem "dak kollu li hu mehtieg" fit-test ta' dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b'referenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu u mhux in referenza ghall-izvilupp li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti ("Dr. Galea Naudi -vs- Mifsud", Qorti ta' l-Appeill, 27 ta' Mejju 1927; "Fortunato Farrugia et -vs- Vincenzo Galea", Prim' Awla, 19 ta' April, 1947);*
>
> *"Dejjem in tema ta' servitujiet m'ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati:-*
>
> *"(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> *"(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...", (Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759);"*

Jiġi, ghalhekk, ribadit li meta ġew kostitwiti s-servitujiet fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-atturi, kienu dawk tat-twieqi u tal-katusi u l-konvenuti appellanti ma jistgħux jippretendu li dawn is-servitujiet jiġu interpretati b'tali mod li jakkomodaw kull installazzjoni oħra li jidhrilhom meħtieġa

għall-benefiċċju tagħhom. Kif spjegat qabel, il-kliem "*naxxenti mill-qagħda tagħha*" b'referenza għall-proprjeta` tal-atturi appellati, għandu jittieħed b'referenza għas-servitujiet eżistenti meta ġew iffirmati l-kuntratti u ma jistax jingħata interpretazzjoni tant wiesgħa sabiex ifisser li l-konvenuti appellanti jistgħu jwaħħlu l-installazzjonijiet li minnhom jilmentaw l-atturi appellati.

26. Apparti li l-jeddijiet li jippretendu li għandhom il-konvenuti appellanti ma jirriżultawx mill-kuntratti tal-istess konvenuti appellanti, din il-Qorti lanqas taqbel magħhom meta jinvokaw l-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili favur tagħhom. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta` Mejju, 2011, fil-kawża fl-ismijiet **Aloysia sive` Louise Vassallo et v. Carmelo Vassallo et**, ingħad hekk:

> *"Rigward il-kwistjoni tal-ftuh ta` twieqi da parti tal-konvenut ghalkemm l-artikolu 320 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil proprjetarju li jgawdi u jiddisponi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut, fl-istess waqt hu ma jistax jaghmel minn hwejjgu uzu pprojbit mill-ligi. Hekk jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien minghajr il- kunsens tal-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (artikolu 425 tal- Kodici Civili)."*

Bl-istess mod, il-liġi tipprojbixxi kull aggravament ta' servitu` eżistenti (ara Artikoli 474 u 475 tal-Kap.16). L-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili, jipprovdi illi "*kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi*." Kwindi ma jeżisti l-ebda dubju f'għajnejn din il-Qorti li bl-installazzjonijiet

magħmula mill-konvenuti appellanti kienu ser jiżdiedu u jiġu mtaqqla l-piżijiet li għalihom hija suġġetta l-proprjeta` tal-atturi appellati. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Francis Cachia et v. Saviour Vella et**). Għalhekk dan ir-raġunament tal-konvenuti appellanti ma jreġix.

27. Hekk ukoll, l-Artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili nvokat mill-konvenuti appellanti, li jipprovdi li s-sidien jistgħu jistabbilixxu, skont l-Artikolu 400, kull servitu` li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku. Ovvjament is-servitu` għandu jkun ta' vantaġġ għall-fond dominanti fuq il-fond serventi. B'daqshekk ma jfissirx li l-konvenuti appellanti, bħala titolari ta' servitu` dominanti (ta' twieqi u ta' katusi) jistgħu jagħmlu li jridu. Id-dritt tagħhom ta' servitu` (ta' twieqi u ta' katusi) huwa suġġett għal-limitazzjoni li m'għandhomx jitħallew jagħmlu xogħlijiet li jippreġudikaw id-drittijiet tal-fond serventi. Il-provvediment imsemmi qabel tal-Artikolu 475, jibqa' fi kwalunkwe każ applikabbli. Il-fatt li l-konvenuti appellanti waħħlu l-installazzjonijiet li riedu fl-arja proprjeta` tal-atturi appellati, hija nvażjoni ċara tal-arja proprjeta` tal-atturi, kif ukoll, huwa piż li jtaqqal il-proprjeta` tal-atturi appellati u dan mingħajr dritt riżultanti mill-kuntratt jew kunsens tagħhom. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Lulju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Peter Paul Muscat v. Alexandra sive Sandra Camilleri**). Għalhekk dan l-argument tal-konvenuti appellanti, ukoll ma jreġix.

28. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak dwar l-ispejjeż ġudizzjarji. Fid-dawl tal-fatt li l-aggravji kollha tal-konvenuti appellanti qiegħdin jiġu miċħuda, kwindi s-sentenza appellata jistħoqqilha li tiġi kkonfermata, din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni valida li tbiddel id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar il-kap tal-ispejjeż. Wara kollox, il-liġi stess tipprovdi li l-ispejjeż għandhom jintrefgħu mill-parti telliefa (ara l-Artikolu 223(1) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili f'dan ir-rigward).

Deċide

Għar-raġunijiet hawn mogħtija, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti appellanti billi tiċħad l-istess u tikkonferma fis-sħiħ s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet premessi.

B'dan illi, l-ispejjeż kollha ta' din l-istanza għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da