QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru: 727/2020 TA

Joseph John Francalanza (K.I. 177076M) u

Pollyanne Schembri Francalanza (K.I. 77779M)

vs

Clint Farruġia (K.I. 293884M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Atturi ppreżentat fl-14 ta' Awwissu 2020 u maħlufa minnhom fl-4 ta' Awwissu 2020 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1) "Illi r-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta illi tinsab ġewwa l-irdoss, f'wesgħa Franġisk Buġeja Żurrieq.
2) Illi f'Awwissu tas-sena 2019 l-intimat nstalla apparat li jikkonsisti f'kumpressur li qiegħed joħloq inkonvenjent kbir bi ħsejjes kontinwi u insistenti li huma intollerabbli fil-ħinijiet tal-mistrieħ u anke matul il-ġurnata.

3) Illi per konsegwenza tal-installar ta' dan il-kumpressur qed jiġi ppreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti in vista tal-fatti li dan il-kumpressur illi jinsab ġewwa x-xaft li huwa esklussivament proprjeta tar-rikorrenti qed jikkawża ħafna ħsejjes insopportabbli matul il-ġurnata kif ukoll bil-lejl u inoltre qed jinħoloq inkonvenjent kbir ta' storbju kif ukoll problema kbira ta'sħanat insopportabbli.
4) Illi dan l-inkonvenjent qiegħed iwassal għal ksur tad-dritt tagħhom kif ukoll tal-arja illi temani minn kuntratt fl-atti tan-nutar Katia Cachia ta' nhar is-sbatax(17) ta' Frar tas-sena elfejn u ħdax (2011).
5) Illi permezz tal-imsemmija sistema tal-arja kkundizzjonata serreferita l-intimat qiegħed jikkawża inkonvenjent serju lir-rikorrenti bil-ħsejjes ġenerati mill-istess kumpressur u dan kif jinsab ikkonfermat miċ-ċertifikat mediku hawn anness u mmarkat bħala Dok B.
6) Illi anke l-installazzjoni tat-travetti bil-mod kif ġew imwaħħla mal-ħajt tax-xaft qegħdin jikkawżaw periklu illi wieħed isibha faċli sabiex jinżel ġewwa il-proprjeta tal-mittenti għal kull skop illi jista jkollu u għalhekk għandhom jitneħħew immedjatament.
7) Illi l-aġir tal-intimati konsistenti fl-installar tas-sistema kkundizzjonata u fl-operat tas-surreferit huwa ta' preġudizzju serju u gravi għar-rikorrenti speċjalment in vista tal-kundizzjoni medika ta' Pollyanne rispettivi kif konfermat fiċ-ċertifikat mediku anness mal-istess rikors Guramentat dan b'tali mod li l-istess aġir jikkostitwixxi molestja u turbativa tal-mistrieħ, fil-kwiet u fuq kollox tas-saħħa tal-istess rikorrenti.
8) Illi r-rikorrenti ġew kostretti illi bil-ħsejjes u sħanat insopportabbli la jistgħu jiftħu bibien u lanqas twieqi u dan bi preġudizzju għal saħħet ir-rikorrenti Polyanne kif ukoll żewġha, xi ħaġa illi ma tistax tiġi skartata;
9) Illi l-intimat ġie interpellat bi protest Gudizzjarju sabiex jirregola ruħu, datata 8 ta' Gunju 2020.

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

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qiegħdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1) Tiddeċiedi illi l-intimati installaw il-kumpressur fil-proprjeta' tar-rikorrenti.
2) Tiddeciedi illi l-intimat qiegħed jabbuża mid-dritt mogħti lilu li jagħmel użu liberu mill-proprjeta' tiegħu, għaliex fl-istess waqt qiegħed joħloq inkonvenju kbir lir-rikorrenti.
3) Tordna lill-intimat ineħħi il-kumpressur tal-arja kundizzjonata mill-post li oriġinali li qiegħed u jitpoġġa f'post xieraq li jkun hemm fil-limiti tal-proprjeta' tal-intimat, kif ukoll f'post idoneju li ma jikkawża ebda inkonvenjenza lir-rikorrenti.
4) Tikkundanna lill-konvenuti iħallsu kumpens xieraq lir-rikorrenti bl-għajnuna ta' persuni nominandi kif appuntati minn din l-Onorabbli Qorti.

Bi spejjeż kontra l-intimat".

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Konvenut Clint Farruġia ppreżentata fit-13 ta' Ottubru 2020 u maħlufa minnu fl-istess data li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament jiġi rrilevat illi l-intimat kien laqa' għall-protest ġudizzjarju li ntbgħat mill-istess rikorrenti permezz ta' kontro protest fejn irrispinġa l-allegazzjonijiet hemm kontenuti bħala infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan kif jindika id-dokument hawn anness u mmarkat DOK A;

2. Illi l-atturi għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom u dana mhux biss ai rigward il-fond ossia maisonette fiż-Zurrieq f'Wesgħa Franġisk Buġeja iżda wkoll illi l-parti fejn saru l-installazzjonijiet mertu tal-kawża odjerna huma f'parti esklussivament propjeta tar-rikorrenti;

3. Illi, *di piu*, fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu illi l-intimat Clint Farruġia qiegħed jikser id-drittijiet tat-tgawdija tar-rikorrenti mingħajr ebda titolu validu fil-liġi kif qed jittantaw jivvantaw l-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom;

4. Illi *come di fatti* l-esponenti ilu jabita fil-propjeta tiegħu ferm qabel ir-rikorrenti u ilu jagħmel użu minn dan l-installar b'dana lill-atturi qatt ma oġġezzjonaw għall-istess salv l-ilmenti riċenti;

5. Illi di piu' l-intimat għandu wkoll id-dritt tal-użu tal-partijiet komuni tal-blokk bini u għalhekk għandu titolu validu fil-liġi fejn tali installar jista' jsir;

6. Illi għalhekk mhux biss l-intimat għandu d-dritt li juża' u jgawdi l-partijiet komuni fil-propjeta de quo iżda ukoll talli l-atturi stess bil-kunsens tagħhom innfsuhom, qatt ma oġġezzjonaw għal tali installar u dan kif se jirriżulta aħjar waqt is-smiegħ tal-provi ta' l-istanti u t-trattazzjoni;

7. Illi wkoll, ir-rikorrenti jridu jipprovdu illi d-danni allegatament sofferti minnhom kienu konsegwenza diretta tal-intimat Clint Farruġia u jġibu prova ċara tad-danni subiti minnhom;

8. Illi għalhekk l-istess konvenut ma għandu l-ebda responsabbilita;

9. Illi għalhekk, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

11. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa stess inġunti għas-subizzjoni".

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat in-nota preżentata mill-Atturi fit-23 ta' Marzu 2022 fejn l-Atturi rtiraw ir-raba' (4) talba tagħhom li tikkonsisti f'kundanna għal ħlas tad-danni, filwaqt li żammew ferm l-ewwel (1) sat-tielet (3) talbiet tagħhom u talba għall-kundanna tal-ispejjeż kontra l-konvenut Farruġia;

Rat il-verbal tas-26 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

L-azzjoni kif proposta mill-Atturi hija diretta, sabiex il-konvenut ineħħi kumpressur tal-arja kondizzjonata li huwa installa ġo *shaft* ta' blokka flats bl-isem 'Primrose Flats' fiż-Żurrieq f'Wesgħa Franġisk Buġeja f'Awwissu 2019 (ara premessa numru 2).

Il-Konvenut akkwista t-tieni sular ta' din il-blokka minn missieru Anthony u z-zijiet tiegħu Joseph, Carmelo u Nazzareno kollha aħwa Farruġia b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 2006 (a' fol 31). Dan l-akkwist kien sar mill-Konvenut flimkien ma ċerta Michelle Flores. Madanakollu b'kuntratt tat-18 ta' Ġunju 2009 (a' fol 36), Michelle Flores trasferit in-nofs indiviż tal-fond lill-Anthony Farruġia li deher fuq l-att għan-nom ta' ibnu l-Konvenut Clint Farruġia.

Il-Konvenut akkwista t-tieni sular ta' din il-Blokka b' "*id-dritt illi jistalla tank tal-ilma u aerial tat-televisioni fuq il-bejt u id-dritt ta' aċċess għalihom għal raġunijiet ta' manutensioni u riparazzjoni f'kas ta' bżonn kif liberu u frank ħlief għal-dawk is-servitujiet interenti fil-posizzjoni tiegħu u senjatament tad-dritt tal-proprjetarji tal-fondi sovrastanti għalih jgħaddi <u>il-katusi tal-ilma u drenaġġ mill-btieħi u tagħthu, u id-dritt ta' prospett gas-shafts interni</u> u il-komunjoni tal-komodita tall-elettriku u inkluża f'dana il-bejgħ huwa l-użu tal-partijiet komuni tal-blokk ta' bini*

u in-nofs (1/2) diviż tal-bejt tal-blokk u senjatament dik il-parti illi tiġi fuq in-naħa ta' wara, u washroom markat numru tnejn." (Emfażi tal-Qorti ara fol 33).

L-Atturi minn naħa tagħhom huma sidien tal-livell terran, ossia maisonette, ta' din il-blokka. Il-maisonette ġiet hekk akkwistata minnhom mill-istess Joseph, Carmelo, Anthony u Nazzareno aħwa Farruġia b'kuntratt tas-17 ta' Frar 2011 (a' fol 5). Skont l-istess att, "*Dan il-maisonette għandu entratura għalih, għada bla numru u bla isem, u jinsab sovrapost għal garages. Dan il-maisonette jinsab sottopost għal beni ta' terzi u ċioè liema maisonette qiegħed jinbiegħ mingħajr l-arja tiegħu. Dan il-maisonette hu soġġett għall-tqegħid ta' Tank tal-ilma … . Dan il-maisonette hu soġġett għall-tqegħid ta' aerial tat-television jew satellite dish. Dan it-tank u servitujiet oħra igawdu wkoll id-dritt t'aċċess fi żminijiet raġonevoli u soġġett għall-preavviż għall-raġunijiet ta' riparazzjoni u manutenzjoni. <u>Il-maisonette igawdi drittijiet u servitujiet riżultanti mil-pożizzjoni tiegħu, partikolarment passaġġ tad-drains, drainage tal-ilma tax-xita u twieqi.</u>*" (Emfażi tal-Qorti ara fol 10).

Jirriżulta li dan il-kumpressur kien oriġinarjament installat fuq il-bejt fejn hemm ukoll installati kompressuri oħra proprjetá ta' terżi. Il-Konvenut informa lill-Atturi b'din l-istallazzjoni minn qabel ma saret. Ir-raġuni mogħtija mill-Konvenuti kienet, għaliex il-kompressur kien inħaraqlu u għalhekk ma xtaqx li l-istess jibqa' installat fuq il-bejt. L-Atturi minn naħa tagħhom m'oġġezzjonawx, anzi għamlu lilhom infushom disponibbli għall-eventwalitá li l-ħaddiema kellhom bżonn jgħaddu mill-proprjetá tagħhom sabiex jinstallaw il-kompressur. Dan peress li l-uniku aċċess għal dan is-shaft huwa mill-porprjetá tal-Atturi (ara xhieda

rikorrenti Pollyanne Schembri Francalanza a’ fol 46, xhieda rikorrenti Joseph John Francalanza a’ fol 50 u 52, aċċess a' fol 59, xhieda Konvenut Clint Farruġia a’ fol 94, 96 u 97, xhieda mart il-konvenut a’ fol 106, messaġġi minn fuq il-mobile a’ fol 111 sa 114).

Madanakollu u permezz ta’ protest intavolat fit-8 ta’ Ġunju 2020 (a’ fol 91), ir-Rikorrenti intimaw lill-Konvenut biex ineħħi l-kumpressur għal-raġunijiet hemm sollevati u sabiex josserva l-kundizzjonijiet naxxenti mill-kuntratt t’akkwist tal-istess proprjetá.

Il-Konvenut minn naħa tiegħu preżenta kontro-protest fit-23 ta’ Ġunju 2020 (ara fol 29).

L-Atturi sussegwentement ipproċedew b’din il-kawża.

Punti ta’ Liġi:

Fin-nota tagħhom il-Konvenuti jissottomettu li l-azzjoni attriċi hija kontradittorja billi għandha minn azzjoni negatorja fir-rigward tal-ewwel talba u minn azzjoni ta’ molestja fir-rigward tat-tieni talba (ara nota a’ fol 2).

Din Il-Qorti ser tkun qed tiskarta din is-sottomissjoni għaliex ma tqajjmitx per via di eccezzione kif jiddisponi l-artikolu 728 tal-Kap 12. Li kieku din il-Qorti kellha tqis din is-sottomissjoni bħala eċċezzjoni, anke jekk mhux formalment mogħtija, dan wassal sabiex l-Atturi jiġu effettivament imċaħħda milli jingħataw l-opportunitá li jagħmlu d-difiża tagħhom fuq dan il-punt partikolari.

Il-Qorti sejra għalhekk toqgħod fuq is-sottomissjoni tal-atturi fin-nota tagħhom a’ fol 4 fejn esprimew il-fehma li l-azzjoni esperita minnhom hija prinċipalment

l-azzjoni negatorja. Għaldaqstant sejra tqis l-azzjoni eżerċitata mill-Attriċi bħala waħda ta' ċaħda ta' servitù, u ċioè, l-*actio negatoria servitutis*.

Il-Kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin ma din l-azzjoni ġew spjegati tajjeb mill-Qorti Ċivili Prim' Awla per imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza **Rosario sive Louis Schembri et vs Joseph Demanuele et datata 27 ta' Mejju 2004**:

"*l-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (P.A.* ***9.1.1877*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Desain vs Piscopo Macedonia*** *(Kollez. Vol:* ***VIII.21****)). Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja (App. Ċiv.* ***19.2.1951*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Farruġia et vs Cassar*** *(Kollez. Vol:* ***XXXV.i.10****)) u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post (App. Ċiv.* ***20.12.1946*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Falzon et vs Degiorgio*** *(Kollez. Vol:* ***XXXII.i.485****)) u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (P.A.* ***3.4.1995*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Baldacchino vs Grima et*** *(Kollez. Vol:* ***LXXIX.iii.1219****));*

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka (App. Ċiv. ***28.1.1957*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Vella et vs Magro*** *(Kollez. Vol:* ***XLI.i.69****)), minkejja li din tkun tinsab fil-kważi pussess tas-servitu' pretiża (P.A. PS* ***18.2.2004*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Nazzareno Schembri vs Leonilda Farruġia****). Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu'*

minnha vantat (P.A. PS ***31.1.2003*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Joan Cachia vs Marianna Schembri);***" (Ara wkoll is-**sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et datata 13 ta' Ottubru 2017**).

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Il-Konvenut jilqa' għal din l-azzjoni billi jattakka id-dritt tal-proprjetà tal-Attur li hija l-bażi fondamentali ta' din l-Azzjoni. Dan billi jeċċepixxi li x-xaft in mertu jikkostitwixxi parti komuni tal-blokk tal-bini u għalhekk għandu titolu validu fil-liġi fejn tali installar jista' jsir (ara eċċezzjoni numru 5, affidavit Nazzareno u Anthony Farruġia a' fol 87 u 88, xhieda Konvenut Clint Farruġia a' fol 98 u 100).

Fi kliem il-Qorti tal-Appell fis-Sentenza **Giuseppe Falzon et vs Antonio Degiorgio** supra, il-"*fondament ta' l-azzjoni* [negatorja] *hija l-proprjetà, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjetà, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post*".

L-Atturi minn naħa tagħhom jistrieħu fuq il-preżunzjoni iuris tantum stabbilita bl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Huma jsejsu din is-sottomissjoni fuq is-segwenti fatti espressi fil-paragrafu 16 tan-nota tagħhom a' fol 119:

1. li x-xaft in kwistjoni huwa aċċessibbli biss mill-proprjetá tal-atturi, li terġa għandha entrata separata għaliha;
2. li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi tidentifika x-xaft bħala proprjetá tal-istess Atturi;
3. li l-kuntratt tal-akkwist tas-17 ta' Awwissu 2011 jiddikjara li l-proprjetá tal-atturi inbiegħet mingħajr l-arja tiegħu biss safejn l-istess proprjetá tinstab

sottoposta għal beni ta' terzi (vide fol 10 tal-kuntratt). Ma hemm xejn fl-istess att li jindika jew jinnega li l-atturi ma għandhomx l-arja tax-xaft kif proprju jirriżulta mill-pjanta unita mal-istess att;

4. Li "*L-uniku piż jew piżijiet li jitqiegħedu u jew huma impostati fuq din il-proprjetá akkwistata mill-atturi, tenut kont tal-lok tiegħu, huma dawk tad-drenaġġi u tat-twieqi (prospiċjenza). Daqstant ieħor, il-kuntratt tal-konvenut jagħtih il-jedd li jgħaddi l-katusi tal-ilma tad-drenaġġ mill-btieħi ta' taħtu u dritt ta' prospett għax-xafts interni (ara fol. 33). Imkien ma jissemma l-jedd ta' twaħħil ta' kumpressuri tal-arja ikkundizzjonata u lanqas ma huwa indikat, fiż-żewġ kuntratti rispettivi, illi dawn il-btieħi u l-arja tagħhom huma partijiet komuni.*"

Barra minn dan il-Qorti ma tistax tosserva is-segwenti li l-partijiet għall-Kawża xtraw mingħand l-istess sidien. Il-konvenut xtara qabel l-Atturi. Għalhekk il-Qorti tirrileva, li kieku dan ix-xaft kellu jkun il-fond servjenti għas-servitu' ta' twaħħil ta' Air-conditioner jew kompressur tal-fond sovrastanti bħala wieħed dominanti, ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenut milli jinsisti fuq dan. B'dana kollu, fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu ma hemm ebda referenza għal dan ix-xorta ta' servitu', bħal ma hemm referenza għall-użu u servitujiet oħrajn. L-anqas ma nġiebet il-prova li dan kien servitu' maħluq bis-saħħa ta' destinazzjoni tal-bniedem.

Għalhekk l-Atturi għandhom raġun meta jargumentaw li ma hemm xejn fil-kuntratti rispettivi tal-partijiet li b'xi mod ixejjen din il-preżunzjoni ta' dritt favur l-Atturi. Dan jingħad, b'mod partikolari għall-punt numru 3, fid-dawl tal-

insenjament mogħti mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Emmanuele Inguanez v. Carmena mart Francesco Bonnici et datata 26 ta' Mejju 2006** li, "*Ghalkemm il-ligi ma tirrikjedix li kull sovraposizjoni u sottoposizjoni tigi espressament imsemmija, l-ambjenti li ma jaqghux taht il-presunzjoni* [kontemplata fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li sid l-art għandu wkoll l-ispazju sovrastanti u dak sottostanti] *fil-prassi jigu espressament indikati. … Il-legislatur jirrikjedi li l-proprjeta` li tkun se tigi trasferita tigi deskritta kjarament u dan anke fl-interess ta' terzi li jistghu jakkwistaw il-fond zmien wara. Ghaldaqstant fejn tkun se ssir xi eccezzjoni ghar-regola din ghandha tigi kjarament indikata...*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Kif ġiet tajjeb ritenut, "*għalkemm huwa minnu li fi proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, id-drittijiet jistgħu jkunu diversi, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni* [kif stabbilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili] *għandha tiġi meqjusa bħala punt ta' tluq. Għaldaqstant biex titneħħa din il-preżunzjoni, trid tinġieb prova mod ieħor kif imiss*;

Illi d-diffikultajiet li nħolqu fit-tifsir tal-liġi fejn bini fuq ieħor ma jkunx tal-istess sidien ilhom żmien twil jiġbdu l-attenzjoni tal-Qrati. Dan jingħad għaliex filwaqt li, min-naħa, wieħed isib il-prinċipju tal-usque ad coelum kif muri fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, dan l-istess artikolu, min-naħa l-oħra, huwa limitat b'uħud mid-dispożizzjonijiet li jinsabu fil-liġi dwar servitu' (Ara, per eżempju, art. 426 u 427 tal-Kap 16). B'żieda ma' dan, inħolqu diffikultajiet ta' interpretazzjoni akbar meta l-kwestjoni kienet tirrigwarda (bħal fil-każ tal-lum) bitħa interna li tkun tagħmel biss mal-post li jinsab fil-livell terran;

Illi, minkejja li mhux dejjem tfisser b'dan il-mod (Ara, per eżempju, App. Ċiv. ***1.8.1966*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Giovanni Gauċi et vs Francesco Saliba*** *(mhix pubblikata), hija l-fehma l-iżjed raġonevoli li meta ġid jinqasam f'sulari differenti ta' sidien differenti, l-arja ta' bitħa li tagħmel biss mal-post ta' isfel tinqasam ukoll sal-livell ta' kull sular: b'mod illi min, per eżempju, jiftaħ tieqa f'ħajt tas-sular li huwa tiegħu, jkun fetaħ dik it-tieqa fi ħwejġu stess. U lanqas b'daqshekk ma jkun qiegħed jikkostitwixxi servitu' fuq il-ġid ta' dawk is-sidien tas-sulari ta' taħtu (Ara, per eżempju, App. Ċiv.* ***11.6.1971*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Anġlu Galea et vs John Micallef*** *(mhix pubblikata) (għalkemm jibqa' mħares kull jedd ta' introspezzjoni favur tas-sid tal-post ta' taħt) (P.A. TM* ***30.10.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Conċetta Żammit-Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et noe****).* ***<u>Iżda biex dan iseħħ, is-sid tal-post ta' fuq irid juri titolu xieraq għall-arja li tiġi quddiem ħwejġu</u>*** *(App. Ċiv.* ***5.10.1998*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Buħaġiar vs Mallia*** *(Kollez. Vol:* ***LXXXII.ii.719****),* ***<u>u dan biex jirribatti l-preżunzjoni tal-liġi kif imfissra fl-artikolu 323 tal-Kap 16</u>****.* ***<u>Dan it-titolu ma jintweriex biss bil-fatt li huwa jgħix f'dak il-post, imma bi prova tajba biżżejjed li turi l-jedd</u>****;*

Illi meta l-atturi akkwistaw il-fond, issemma espressament illi l-fond kien sottopost għal dak ta' terzi. Ma hemmx dubju li l-atturi huma sidien tal-fond 17, Triq Ponsomby, Gżira u li minnu kien jagħmel parti l-ġnien. Għaldaqstant il-ġnien hija ġid tal-atturi biss. Għall-ġnien hemm dħul biss mill-post tal-atturi. Ma hemmx dubju lanqas illi l-fond tal-kumpannija mħarrka kien diġa' nbena meta ż-żewġ partijiet kisbu l-fondi rispettivi tagħhom fit-titolu. Lanqas ma hemm

kwestjoni li meta nxtara l-post mill-kumpannija mħarrka, fuq wara tal-fond terran kien hemm il-ġnien, u li l-binja tal-kumpannija mħarrka ma kinetx toħroġ fuq il-ġnien u aktar 'il barra minn fejn kienet tasal il-binja ta' taħtha. Għaldaqstant, meta ssaqqfet parti mill-ġnien u tħalliet il-bitħa mill-atturi din saret fi ħwejjiġhom;

***Illi minn naħa tagħha, il-kumpannija mħarrka ma wrietx illi għandha titolu xieraq għall-arja li tiġi quddiem ħwejjigha, u dan biex jirribatti l-preżunzjoni tal-liġi kif imfissra fl-artikolu 323 tal-Kap. 16. Dan it-titolu ma jintweriex biss bil-fatt li s-sid tal-post(ijiet) ta' fuq jgħix fih(om) iżda bi prova tajba biżżejjed li turi l-jedd. Għall-kuntrarju, il-fatt li l-post tal-kumpannija mħarrka għandu biss twieqi li jittawlu għal fuq il-ġid tal-atturi jixhed li l-post tal-kumpannija jgawdi servitu' u għaldaqstant huwa fond dominanti fuq il-fond serventi tal-atturi.** ...*

Illi fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond tat-23 ta' Lulju, 2012 mill-kumpannijia mħarrka jissemma li d-drains u s-sistema tad-dranaġġ hija komuni ma' dawk tal-post ta' taħt (jiġifieri dak tal-atturi), filwaqt illi f'dak tas-7 ta' Frar, 2011, jingħad ukoll illi parti mill-fond huwa fuq dak ta' terzi. Referenza specifika għall-ġnien jew xi jeddijiet marbuta magħhom ma ssirx lanqas f'ebda wieħed miż-żewġ kuntratti ta' xiri-u-bejgħ li bihom il-kumpannija mħarrka kisbet it-titolu tagħha;

Illi l-kumpannija mħarrka tgħid illi l-atturi ma ġabux prova permezz ta' riċerki biex isostnu l-pretensjoni tagħhom. Fuq dan il-punt, il-Qorti taħsibha mod ieħor għaliex ***<u>huwa biżżejjed għall-atturi illi jistrieħu fuq il-preżunzjoni li toħroġ mid-dispożizzjoni fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, u kien jispetta lill-imħarrkin illi jġibu prova biex iwaqqgħu din il-preżunzjoni, ħaġa li naqsu</u>***

li jagħmlu. Mhux hekk biss, iżda l-kuntratti li bihom il-kumpannija mħarrka kisbet il-ġid tagħha ma jagħmlu xejn biex iwaqqgħu l-preżunzjoni ta' dritt favur l-atturi;" (sottolinear u emfażi ta' din il-Qorti) (**Joseph Debono et vs Michael Stivala pro et noe, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 21 ta' Diċembru 2015; ara wkoll Rudi Carbonaro et vs Samuel u Martha Ann konjuġi Spiteri et, Qorti tal-Appell, 26 ta' Jannar 2022**).

Għaldaqstant u b'applikazzjoni ta' dan l-insenjament u fin-nuqqas ta' prova tajba minn naħa tal-Konvenut li turi jedd fuq ix-xaft b'mod li tirribatti din il-preżunzjoni kif stabbilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, l-Qorti tikkonkludi li l-Atturi huma sidien tax-xaft in kwistjoni.

Imiss issa għal Qorti li tiddetermina jekk il-Konvenut ipprovax l-eżistenza ta' servitù ta' installazzjoni ta' kompressur tal-arja kondizzjonata max-xaft proprjetá tal-Atturi. Tali servitù hija waħda kontinwa u apparenti ai termini tal-artikolu 455(2) u (4) tal-Kap. 16 kif ukoll affermattiva a tenur tal-artikolu 456(2) tal-istess Kap. Għaldaqstant, setgħet biss tiġi maħluqa b'waħda mit-tlett modi stabbiliti fl-artikolu 457 tal-kap. 16: bis-saħħa ta' titolu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. Di piu' jidher, li kieku jrid l-konvenut għandu spazju biżżejjed fejn iqegħdu fuq dik il-parti tal-bejt li hija tiegħu fejn jidher li kien qabel. Fil-fatt waqt l-access il-Qorti innotat li fuq il-bejt tal-Attur (*errata corrige* Konvenut) kien hemm diversi kumpressuri oħrajn (a' fol 59). Il-pretest, li fejn kien inħaraq, ma hux konvinċenti. Il-Qorti ma tara ebda raġunament f'dan l-argument għaliex kumpressur jista' jiġrilu hekk anke jekk ikun f'xaft.

Il-Konvenut preżenta bħala prova il-kuntratt ta' akkwist tas-6 ta' Marzu 2006. Il-Qorti tifhem għalhekk, li l-pretensjoni tiegħu hija li s-servitù reklamata minnu ġiet kostitwita bis-saħħa ta' titolu li, a tenur tal-artikolu 458 tal-Kap. 16, per mezz ta' att pubbliku. Il-konvenut bħal donnu jargumenta ukoll li huwa kellu l-awtorizzazzjoni tal-Attur bil-kelma biex ikun jista' jinstalla dan il-kompressur. Pero l-artikolu imsemmi jiddisponi hekk :

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

Dan ifisser, li kwalunkwe permess mogħti li ma jkunx kif irid dan l-artikolu ma jkun jiswa' xejn u jista' dejjem jiġi rtirat. Din il-formalita' hija neċċessita' minħabba l-prinċipju ta' ordni pubbliku peress li servitu', li huwa meqjus bħala dritt rejali, għandu dejjem jirrsulta fir-reġistru pubbliku minħabba terzi in ġenerali (ara artikolu 310(c) tal-Kodiċi Civili).

Il-Qorti hija ben konsapevoli tad-diverġenzi fl-ermanewtika, dwar in-natura ta' arja ta' xaft fid-dawl tal-ħafna żvilluppi li qegħdin isiru ta' blokkok ta' appartamenti. Hemm Sentenza li ssostni li l-arja ma hiex waħda vertikali iżda orizzontali. Per eżempju, il-**Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Julie Mazzitelli nomine -vs- Charles Spiteri, deċiża fis-27 ta' Frar 2003** qalet hekk:

"Meta fuq l-istess biċċa art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti, l-prinċipju enunċjat fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 huwa ristrett billi min għandu l-fond

sottostanti bħal fil-każ tal-attur appellati, ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospiċjenti l-proprjeta' tagħhom".

Minn naħa l-oħra fis-**Sentenza fl-ismijiet Zerafa Gregory v. Cutajar, deċiża fit-3 ta' Mejju 2010** irribadiet il-prinċipju li l-arja ma tappartjenix f'safef orizzontali, iżda b'mod vertikali, u sakemm il-ġar ma jippruvax li jgawdi xi servitu` ma jistax jiftaħ twieqi u/jew bibien għal fuq l-istrutturi mibnija fl-arja tal-fond sottostanti.

Fil-waqt huwa rikonnoxxut, li fid-dawl tal-iżvillupp edilizju modern,ta' kwantita' ta' appartamenti fi blokkok kbar, qed joħloq problemi legali dwar kwistjonijiet konnessi mal-arja ta' xafts, minħabba d-defizzjoni antika ta' propjeta' fil-liġi tagħna, sakemm ma jkunx hemm intervent leġislattiv din il-Qorti ser tibqa' ma' din id-definizzjoni. Biex din il-problema tkun evitata, kien hemm saħansitra Sentenzi li ekwiparaw is-sitwazzjoni f'ċertu istanzi, mal-Istitut tal-aċċessjoni ai termini tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Civili (ara Sentenza tal-**14 ta' Ottubru, 2010 fl-ismijiet John Buġeja u martu Lucy Buġeja -vs-Gaetano Bondin et tal-Prim'Awla**).

Imma din il-Qorti sabet, li l-ermenawtika prevalenti lokali issostni bil-wisq aktar l-interpretazzjoni li l-arja hija vertikali u tmur ma' min għandu l-art ta' taħt. Għalkemm ma hemm xejn li jżomm lill-partijiet li jippatteġġaw mod ieħor, kif seta' għamel del resto il-konvenut, mingħand min xtara f'din il-Kawża.

Konsegwentement, minn eżami ta' dan il-kuntratt tal-akkwist tas-6 ta' Marzu 2006, jirriżulta li ma hemm l-ebda klawsola li tagħti lill-Konvenut is-servitù minnu pretiż. Isegwi li l-Konvenut ma kellu l-ebda dritt jinstalla l-kompressur fl-arja tax-xaft, proprjetá tal-Atturi. Għaldaqstant il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba.

Kwantu għat-talbiet l-oħra, din il-Qorti ser tkun qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom. La darba it-talbiet Attriċi jimmiraw finalment għar-rimozzjoni tal-kompressur mertu tal-Kawża u la darba din il-Qorti sabet li l-konvenut ma setax ipoġġi dan il-kompressur fl-arja tax-xaft inkwistjoni ikun eżerċizzju inutli li tiġi investita t-tieni talba. Għalhekk ser tkun qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

L-anqas ma din il-Qorti ser tkun qed tagħti direttivi dwar fejn il-konvenut għandu jirrinstalla dan il-kompressur. Din hija kwistjoni li jrid jara hu.

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddeċiedi li l-konvenuti installaw l-kumpressur fil-proprjetá tal-Atturi.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tilqa t-tielet talba u tordna lill-konvenuti sabiex fiż-żmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza ineħħu, a spejjeż tagħhom, l-istallazzjoni li għamlu fl-arja tax-xaft proprjetá tal-Atturi u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar li

qiegħed ikun nominat għal dan l-iskop. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-Atturi sabiex a' spejjeż tal-konvenuti jagħmlu dawn ix-xogħolijiet huma, dejjem taħt is-superviżjoni tal-imsemmi perit.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-rabá talba attriċi.

L-Ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu kollha mill-Konvenut.

Kommunika Perit Mario Cassar.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur