QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgħa, 8 ta' Mejju, 2024

Numru 7

Rikors Numru 699/22TA

Suzanne Frendo (I.D. 441256M) u
Marie Claire Sacco (I.D. 208258M)

vs

Joseph Lia (I.D. 291679M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Suzanne Frendo u Marie Claire Sacco (l-Atturi) tat-3 ta' Awwissu 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi huma proprjetarji tal-appartament Numru 2, Garden Flats, f'Numru 261 (in prcedenza Numru 163), Triq ix-Xatt, Gzira, provenjenti lilhom mis-successjoni ta' ommhom Pauline Debono (Dokti. A, B u C).

2. Illi tali appartament huwa *a first floor apartment* fi blokk ta' sitt (6) appartamenti, u fost komoditajiet ohra ghandu *backyard* ossia bitha.

3. Illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-appartament sovrastanti dak tal-atturi, u senjatament l-appartament Numru 4 fl-istess blokk ta' appartamenti.

4. Illi fi zminijiet recenti, ad insaputa tal-atturi u kontra l-volontà taghhom, il-konvenut wettaq numru ta' xogholijiet fl-appartament tieghu li jiksru d-drittijiet patrimonjali tal-atturi bhala s-sidien tal-imsemmi appartament Numru 2 in quanto l-appartament taghhom gie mghobbi b'pizijiet u servitujiet li ma kienux jezistu qabel.

5. Illi kif jirrizuta mill-anness rapport peritali tal-AIC Godwin Abela u r-ritratti annessi mieghu (Dok. D), tali xogholijiet jinkludu fost ohrajn (i) *newly installed wastewater drainpipes running the entire width of the backyard,* (ii) *surface water downpipe connected to the wastewater system,* (iii) *a flushing cistern hanging externally over the backyard,* (iv) *newly installed drain pipes running along the entire length of the backyard,* (v) *newly installed cables and pipes protruding over the backyard,* u (vi) *other newly installed connections over the backyard airspace,* kollox kif jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi permezz ta' Protest Gudizzjarju Numru 388/21, notifikat lill-konvenut fit-2 ta' Dicembru 2021, l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex minnufih jaqla' u jirrimwovi dawk ix-xogholijiet kollha esegwitu fl-appartament tieghu li, kif premess, jilledu d-drittijiet patrimonjali taghhom, izda baqa' inadempjenti.

Ghalhekk ghar-ragunijiet premess, l-atturi jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq xogholijiet fl-appartament tieghu Numru 4, Garden Flats, Numru 261, Triq ix-Xatt, Gzira, li jiksru d-drittijiet patrimonjali tal-atturi bhala is-sidien tal-appartament Numru 2 sottostanti, in quanto tali appartament gie mghobbi b'pizijiet u servitujiet li ma kienux jezistu qabel, u li b'hekk gew lezi d-drittijiet patrimonjali taghhom.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u okkorrendo taht is-supervizjoni ta' Perit Tekniku nominandi, jaqla' u jirrimwovi dawk ix-xogholijiet kollha esegwitu minnu fl-appartament tieghu Numru 4 illi, kif premess, jilledu d-drittijiet patrimonjali tal-atturi bhala s-sidien tal-appartament Numru 2, sottostanti.

3. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenut fit-terminu lilu hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess l-imsemmija xogholijiet ta' rimozzjoni, dejjem taht is-supervizjoni ta' Perit Tekniku nominandi, a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Protest Gudizzjarju Numru 388/21, kontra l-konvenut, ingunti personalment ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ta’ Joseph Lia (il-konvenut) tat-30 ta’ Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. “Illi, in linea preliminari, l-premessi tar-Rikors Mahluf Promotorju huma vagi u neboluzi tant li wiehed ma jistax jifhem x’wettaq kontra l-ligi jew kontra il-‘drittijiet patrimonjali’ tar-Rikorrenti l-istess Joseph Lia u dana kontra d-disposizzjonijiet tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta li jitolbu kjarezza dwar dan f’tali Rikors. Ghalhekk l-istess Joseph Lia qed jirriserva l-posizzjoni li jressaq aktar linji difensjonali wara li ssir tali kjarifika;

2. Illi l-petensjoni tar-Rikorrentri hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u dana hekk kif ser jipprova l-Eccipjent waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.

3. Illi sta ghar-Rikorrenti sabiex jipprovaw dawn ‘id-drittijiet patrimonajli’ li qed jallegaw li huma ghandhom, minn fejn dawn jirrizultaw u, jekk jezistu, kif dawn gew ippregudikati bix-xoghol ta’ natura essenzjali li wettaq l-Eccipjent.

4. Illi certament li l-Eccipjent ma holoq l-ebda piz zejjed jew servitu’, hekk kif qed jallegaw l-istess Rikorrenti, ghaliex huwa irrimpjazza b’mod modern dak li gja’ kien hemm. In oltre, ghamel tibdil iehor li huwa essenzjali sabiex huwa jirrisjedi f’appartament b’servizzi li llum il-gurnata jitqiesu essenzjali fi blokk t’appartamenti bhala r-residenza ordinarja tieghu;

5. Illi tajjeb li jigi innotat illi l-istess Rikorrenti lanqas jirrisjedu fl-isemmi fond li huma sidien tieghu;

6. Illi l-Eccipjent jecepixxi li, in ogni caso, ir-rapport Peritali tal-AIC Godwin Abela, ghandu jigi skartat u fejn fl-ahhar tieghu ghamel ukoll konkluzzjonijiet m’ghandhom, bid-dovut rispett, l-ebda fondament ta’ dritt. Ghalhekk fl-ahjar ipotesi ghall-istess Rikorrenti l-Qorti ghandha tahtar Perit sabiex jaccedi fuq il-post u jirrelata hu lil din il-Qorti

7. Salv eccezzjonijet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi u jekk ikun il-kaz.”

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors tal-Kawża.

Qrat in-noti ta’ osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Atturi huma l-propjetarji tal-fond numru 2, Garden Flats, f'numru 261 ġja' 163 fi Triq ix-Xatt il-Gżira mentri l-konvenut huwa l-propjetarju tal-fond numru 4, fl-istess blokka u sovrapost għal dak tal-Atturi.

2. Il-fond tal-Atturi jgawdi ukoll minn bitħa fuq wara li minnha jgħaddu numru ta' konnessjonijiet tal-fondi sovraposti. Ma hux kontestat li l-konvenut fl-aħħar snin għamel xi xogħolijiet fil-fond tiegħu. Fost dawn ix-xogħolijiet għamel ukoll rimpjazzament ta' xi pajpijiet u kanen li kien hemm qabel u li kollha jagħtu għal fuq il-bitħa tal-fond tal-Atturi.

3. L-atturi qed isostnu li bix-xogħolijiet magħmula mill-konvenut id-drittijiet porpjetarji tagħhom ġew kompromessi stante li aggrava s-servitujiet li kien hemm qabel fid-dawl li l-fond tagħhom huwa dak servjenti u dak tal-konvenut il-fond dominanti.

4. Għalhekk l-atturi għamlu din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

5. Il-Qorti tibda mill-ewwel biex tagħmel referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-Konvenut li biha issolleva li l-azzjoni tal-Atturi hija neboluża għaliex fir-rikors ġuramentat ma hiex identifikata l-azzjoni li qegħdin jipproponu l-Atturi.

6. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut jiddentifika l-azzjoni bħal l-*actio confessoria* (a' fol 157). Imma skont din il-Qorti l-azzjoni li qed tkun esperita hija dik negatoria. Fil-waqt li l-azzjoni konfessorja hija riservata lis-sid tal-fond dominant li jasserixxi dritt ta' servitu fuq il-fond servjenti, dik negatoria bil-kuntrarju tappartjeni lis-sid tal-fond servjenti li biha jinnega piżijiet u servitujiet fuq il-fond tiegħu kontra l-pretensjonijiet tas-sid tal-fond servjenti. Huwa dan l-aħħar każ li għandha quddiemha l-Qorti f'din il-Kawża għaliex l-atturi qed jinnegaw li kien hemm servitujiet oħrajn fuq il-fond tagħhom oltre dawk li kienu jesistu qabel ma l-konvenut intratjena x-xogħolijiet riċenti tiegħu.

7. Fir-rigward tal-azzjoni negatorja din il-Qorti ssib li tnejn mill-aħjar definizzjonijiet tagħha hija s-segwenti:

"*La negatoria ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con la liberta' dai pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa. L'azione si puo' esercitare naturalmente soltanto quando dall'altrui pretesa vi sia motivo per temere un pregudizio. E' sufficiente che il proprietario dia la prova del suo dominio; 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. Si chiama confessoria l'azione con la quale un terzo afferma un diritto reale speciale sulla cosa; ma la*

negatoria puo' esercitarsi anche di fronte a una pretesa non giudiziale del terzo." (**Mario D'ANTINO, "88 Temi Svolti di Diritto Civile", p. 228**)

U

"*Azione negatoria. E' l'azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e. un'azione di mero accertamento, ossia una azione con cui non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensi' solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L'attore deve provare: a) il proprio diritto di proprieta' (nei modi gia' visti)' b) l'afferrmazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprieta', sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregudizio (art. 949). L'azione negatoria puo' diventare un'azione non piu' di mero accertamento ma di condanna, quando alla semplice affermazione del suo diritto il convenuto abbia fatto seguire turbative o molestie: per esempio, abbia raccolto i frutti della cosa in base al preteso suo diritto di usufrutto. Il convenuto puo' essere condannato allora a cessare le molestie e a risarcire il danno."* (**Domenico TRAMONTANA, "Diritto Privato", volume primo, p. 225**).

8. 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 filkawża 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 Farrugia 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-kawża 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-kawża 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). Dan ir-raġunament tal-Qrati huwa ukoll konformi ma' dak li jgħallmu l-Awturi fuq il-materja. Francesco*

Ricci f' "Corso Teorico - Pratico di Diritto Civilie (Torino ed. 1886 vol. II # 473)" għid hekk: " L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` 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 servitu' ……. E' questione, se nell'esercizio della negatoria l'onere della prova incomba all'attore o al convenuto. La liberta' del fondo e' presunta, perche' e' una conseguenza del diritto di proprieta' competente sul medesimo; l'attore dunque ha nell'esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale presunzione, affaciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova."

9. Kif wieħed jista' jara t-tagħlim f'din is-Sentenza jabbraċċja dak tal-awturi fuq imsemmija. Għalhekk huwa fid-dawl ta' dan it-tagħlim li din il-Qorti ser tikkunsidra l-mertu ta' din il-Kawża.

Konsiderazzjonijiet

10. Issir mill-ewwel referenza għall-Kuntratt ta' bejgħ tal-fond mertu tal-kawża bejn Richard Vincenti Kind li trasferixxa lil ommu Maria Carmela Vincenti Kind permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tad-9 ta' Awwissu 1962. F'dan il-kuntratt ma hemm ebda referenza ta' servitujiet la bħala fond dominant u lanqas servjenti (a' fol 8). Min-naħa tagħhom l-Atturi wirtu l-fond inkwistjoni mingħand ommhom Pauline Debono bis-saħħa ta'

testament fl-atti tan-nutar Maurice Gambin tal-11 ta' Diċembru 2002 (a' fol 44). Għal darba oħra il-kuntratt tal-Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tal-5 ta' Ġunju 2011 ma jitfa ebda dawl x'xorta ta' servitujiet jesistu li jgħabbu l-fond tal-Atturi.

11. Billi ma ssir ebda referenza speċifika għal servitujiet ma jfissirx li ma kienx hemm. Tant kien hemm li l-istess konvenut fir-raba' eċċezzjoni jeċċepixxi li 1. Kull ma għamel irrimpjazza dak li kien hemm, għalhekk ifisser li l-fond tal-Atturi kien servjenti għal fond tal-Konvenut qua wieħed dominanti u 2. Għamel tibdil ieħor li huwa essenzjali sabiex huwa jirrisjedi f'appartament b'servizz li llum il-ġurnata jitqiesu essenzjali fi blokk ta' appartamenti bħala r-residenza ordinarja tiegħu (a' fol 62).

12. Anke l-Atturi jirrikonoxxu l-esistenza ta' dawn is-servitujiet fuq il-fond tagħhom tant li fl-Affidavit tagħha Suzanne Frendo tgħid li ebda wieħed mill-installazzjonijiet imsemmija fir-rapport tal-Perit Godwin Abela ma kienu persistenti. Tgħid li qabel kien hemm biss drain irqieq li kien iservi sink tal-kċina u xejn aktar (a' fol 71). Oħtha tgħid ukoll li l-uniku drain li kien hemm kien dak li jidher fir-ritratt a' fol 92. Id-drain irqiq mis-sink tal-kċina kien hemm u temfasizza "no complaint. Li kien hemm no complaint" (a' fol 140).

13. In-nuqqas ta' tismija ċara tas-servitujiet gravanti l-fond tal-Atturi fil-kuntratti msemmija għalkemm ma jeskludux li kien hemm tagħmilha biss aktar diffiċli biex tistabilixxi x'kienu s-servitujiet l-antiki u dawk ġodda maħluqa mingħajr il-kunsens tal-Atturi. Il-Qorti trid tistqarr li fix-xhieda

tagħhom ma kienux ta' għajnuna kbira f'dan ir-rigward mentri dik tal-konvenut mhux faċli tkun deċifrata.

14. Fost id-dokumenti esebiti hemm sett ta' ritratti esebiti mill-Atturi u dwarhom sar interrogatorju sħiħ lill-konvenut biex jagħti spjega (a' fol 78 sa 87 esebiti mill-Attrici). Fir-rigward ta' kull ritratt il-konvenut jixhed hekk:

Dok E kwantu għall-wires bojod dawk għamilhom min ser jinstalla l-Air Conditions (a' fol 87A). Min ser jinstallahom huwa imqabbad minnu (a' fol 87A tergo). Kwantu għall-airconditioner jgħid li din hija xi ħaġa moderna peress li l-flats inbnew fl-1950s (a' fol 87B). Għid li l-pajpijiet tal-ilma bojod kienu tal-ħadid u għamilhom tal-plastic bojod (a' fol 87B). Kwantu għall-flashing għid li qabel kien hemm connections tal-ilma iżda l-kontenitur li jidher fir-ritratti ma kienx hemm (a' fol 87B tergo). Kwantu għall-pajp l-abjad ħiereġ minn ġol-ħajt f'Dok F, dan huwa maħsub għall-cable u qabel ma kienx hemm internet. Kwantu għall-katusa bajda, li tidher fl-istess ritratt, qabel kien hemm waħda griża u kienet tal-istess ħxuna u tul. Kwantu għall-wires li jidhru fir-ritratt Dok H, dawn huma maħsuba għall-Air Conditioner u saru issa u l-wires u kommunikazzjonijiet ma kienux hemm (a' fol 87C u tergo).

15. Sa fejn jirrigwarda r-ritratt JL1 ittieħed fl-2019, il-konvenut għid li rrimpjazza dawk il-pajpijiet b'oħrajn moderni (a' fol 143 u tergo). Il-konvenut jiddikjara li għandu ħsieb li jinstalla kumpressur (a' fol 144). Għid ukoll li fil-bitħa partikulari ma hemmx kumpressuri ta' oħrajn (a' fol 145

tergo). Għid li dak li jidher fir-ritratt il-ġdid u ma jidhirx f'dak antik hu żiedu (a' fol 146).

16. Min-naħa tagħhom kif diġa' ingħad, kemm minħabba għaliex ma tantx kienu jersqu 'l hemm u kif ukoll għaliex l-aħħar li kienu joqgħodu fih kien meta kienu żgħar, ix-xhieda tagħhom hija xi ftit lakonika. L-Attriċi Marie Claire Sacco tgħid li jdejjaqhom il-flushing barra (il-konvenut jaqbel li ma kienx hemm qabel a' fol 144). Id-drain tat-toilet imqabbad mal-fresh water drains. Il-connections li hemm għall-air conditioning li ser ikun esatt fuq rashom jekk jitweħħel (a' fol 138).

17. Stabbilit li tassew kien hemm servitujiet qabel ma l-konvenut għamel ix-xogħolijiet tiegħu, dak li jrid ikun eżaminat hu jekk tassew aggravax id-dritt ta' servitujiet li għandu l-fond tiegħu fuq dak tal-Atturi. Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li "*Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont 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*". Għalhekk fil-kamp ta' servitujiet din il-Qorti hija gwidata mill-ażioma "*servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur.*" It-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens "*Illi bil-liġi, sid il-fond dominanti ma jista' jagħmel xejn li jtaqqal il-piż tal-fond servjenti. Fid-dubbju għandu jiġi deċiż favur il-fond servjenti.*" (ara **Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs- Nicola Galea**). Il-Ġuristi jkomplu jispjegaw li " *... Perocche' in primo luogo sono limitazzioni della propieta', e come tali fanno*

eccezione al diritto commune. Quindi non si presumono mai, ma debono essere provate da chi le allega. Per la stess ragione debbono essere interpretarsi ristrettivamente , nel dubbio escludersi.” (**Istituzioni di Diritto Civile Italiano; Vol III, pg 90 Pacifici Mazzoni Fratelli Camelli; Firenze Ed 1873**). Dan ifisser li jekk il-konvenut qiegħed jippretendi li jgawdi servitujiet sa fejn jirrigwarda dawk kontestati mis-sidien tal-fond servjenti l-prova tinkombi fuqu li jipprova l-esistenza ta’ dawk is-servitujiet.

18. Importanti ukoll li jiġi osservat dak li jiddisponi artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk: “*Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù,wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta’ dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi”.*

19. Kif rilevat aktar ‘l fuq, dan ifisser li meta jinħoloq dubbju dwar l-entita` jew estensjoni ta’ servitu`, il-Qorti hija gwidata mill-ażioma “*Servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur.”* Għalhekk it-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens “*Illi bil-ligi, sid il-fond dominanti ma jista’ jaghmel xejn li jtaqqal il-piz tal-fond servjenti. Fid-dubbju ghandu jigi deciz favur il-fond servjenti.*” (ara **Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta’ Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs-Nicola Galea).**

20. Regola bħal din tagħmel ħafna sens, għaliex finalment is-servitujiet, għalkemm neċessarji, jibqgħu dejjem fl-aħħar mill-aħħar limitazzjonijiet

eċċezzjonali għar-regola ġenerali ta' tgawdija u godiment tal-propjeta' kif ennunċjata f'artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili.

21. Issa l-Qorti qrat u fliet il-provi kollha imressqa mill-partijiet, li jagħtu verżjonijiet fil-mumenti għal kollox diverġenti. In-nuqqas ta' tismija fil-kuntratti, il-verżjonijiet diverġenti tal-partijiet u l-kwantita' ta' xogħolijiet li għamel il-konvenut ma jagħmluha faċli xejn għal din il-Qorti biex tistabilixxi sewwa u bi preċiżjoni liema huma dawk ix-xogħolijiet innovattivi li ma kienux hemm qabel għal fuq il-bitħa tal-Atturi.

22. Tibda biex tosserva, li ma jiswa xejn li l-konvenut jgħid li ma jistax iweħħel l-Aircondition fil-faċċata għaliex il-Mepa ma tippermettix li dan isir. Ir-regolamenti tal-MEPA b'ebda mod ma jalteraw il-prinċipji ta' natura ċivilistika fuq imsemmija. L-anqas ma jiswa l-argument li llum minħabba żviluppi moderni l-affarijiet ma jistgħux jibqgħu kif kienu. Dan huwa argument simplistiku għall-aħħar ta' dak li din il-Qorti issejjaħ ta' *cosi fan tutti*. Sakemm ma jkunx hemm intervent leġislattiv, il-prinċipji legali huma dawk li huma u lanqas ma jistgħu ikunu applikati prinċipji ta' ekwipollens fejn jidħlu ħolqien ta' servitujiet u piżijiet oħra li jkunu saru mingħajr il-kunsens tal-propjetarji tal-fond servjenti u bil-formalita' li titlob il-liġi.

23. Il-konvenut jammetti li tassew għandu ħsieb li jweħħel air condition u għalhekk il-konnessjonijiet bojod li jidhru f'diversi ritratti. Jammetti ukoll li l-vaska tal-flushing saret ġdida u ma kienitx tesisti. Jammetti ukoll li hemm installazzjonijiet għall-iskop tal-internet u għalhekk il-kanna li tidher tisporġi mill-ħajt. Fil-waqt li din il-Qorti tissimpatizza mal-konvenut għaliex

dawn saru servizzi neċessarji għaż-żminijiet tal-lum, xorta pero' ma jbiddlu xejn mill-esiġenzi tal-liġi.

24. Iżda fl-aħħar mill-aħħar, l-aħjar gwida ta' x' kien hemm qabel paragonat ma' dak li sar wara huma r-ritratti ta' x'kien hemm qabel ma saru x-xogħolijiet mill-konvenut (Dok JC1 a' fol 91, dok JC2 a' fol 92). Fir-rigward ta' dawn ir-ritratti l-konvenut jgħid li dak li jidher fir-ritratt il-ġdid u ma jidhirx f'dak antik <u>hu żiedu</u> (a' fol 146). Iġifieri, li hemm illum paragunat ma' dak li jidher f'dawn ir-ritratti kollu jrid jitneħħa, salv għal dawk is-servizzi li jidhru fir-ritratti antiki u ġew rimpjazzati b'materjal ġdid. Tant biex din il-Qorti tkun ċara, jridu għalhekk jitneħħew ukoll dawk l-installazzjonijiet indikati bi ċrieki ħomor fir-ritratt indikati fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-Atturi li jinsabu a fol 150 u 151.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut.

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qair u perentorju ta' sitt (6) xhur mil-lum ineħħi u jirrimwovi x-xogħolijiet kollha magħmula minnu u li ma jidhrux fir-ritratti Dok JC1 a' fol 91 u Dok JC2 a' fol 92 inklużi dawk l-installazzjonijiet indikati bi ċrieki ħomor fir-ritratti indikati fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-Atturi li jinsabu a fol 150 u

151 u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar li qiegħed ikun nominat minn din il-Qorti appositament għalhekk.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi sabiex fin-nuqqas li l-konvenut ma jagħmilx dawk ix-xogħolijiet lilu ordnati fit-tieni talba, l-Atturi huma minn issa awtorizzati li jagħmluhom huma a' spejjes tal-istess konvenut u dejjem taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar li għandu ukoll jawtorizza kull infieq, qabel ma jsiru x-xogħolijiet neċessarji.

Spejjes tal-Kawża għall-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur