PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' April, 2016

Citazzjoni Nru: 935/2013 AF

Abraham k/a Brian Attard

vs

Philip Parsons

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent Brian Attard li ġie ppreżentat fl-1 ta' Ottubru 2013 li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrent huwa sid tal-proprjetà ossia maisonette fil-pjan terran bl-isem "Gizimina", Block 2, 'Gloria Maris', gewwa Triq l-Iskal, Marsascala, liema proprjetà tinkludi wkoll front garden u bitha retrostanti.

L-intimat huwa proprjetarju tal-appartament numru 1, fl-istess binja, li jinsab sovrastanti l-proprjetà tar-rikorrent.

L-intimat installa *units* tal-*airconditioning* fuq l-estern tal-proprjetà tieghu, b'mod illi dawn jisporgu 'l barra mill-proprjetà

tal-istess intimat, u qeghdin jokkupaw l-arja tal-bitha u tal-front garden proprjetà tar-rikorrent.

Dan sar ad insaputa u minghajr il-kunsens tar-rikorrent, u kwindi b'mod illegali, in kwantu jikkostitwixxi invazjoni abbuziva tal-arja tar-rikorrent.

Inoltre l-istess *units* tal-*airconditioning* iqattru l-ilma gewwa l-proprjetà tar-rikorrent u jaghmlu storbju eccessiv, b'mod li qed jikkawzaw inkonvenjent kbir lill-inkwilini tar-rikorrent, u dan kollu a skapitu tal-istess rikorrent.

Mitlub diversi drabi sabiex iwaqqaf dan l-abbuz u jirreintegra lir-rikorrent fid-drittijiet tieghu, inkluz permezz ta' ittra ufficcjali u diversi talbiet ohra, l-intimat baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara illi bil-*units* tal-*airconditioning* tieghu l-intimat qieghed jokkupa l-arja tar-rikorrent minghajr ebda awtorizzazzjoni, u kwindi b'mod abbuziv u illegali.

2. Tordna lill-intimat sabiex jirreintegra lir-rikorrent fil-pussess tad-drittijiet proprjetarji tieghu billi jnehhi l-istess *units* tal-*airconditioning* komprizi kwalsiasi accessorji relatati jew oggetti ohra li qed jokkupaw l-arja bl-istess mod abbuziv, u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrent sabiex jesegwixxi x-xogholijiet kollha mehtiega ghat-tnehhija tal-units tal-airconditioning u kwalsiasi accessorji relatati jew oggetti ohra li qed jokkupaw l-arja bl-istess mod abbuziv, a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez, u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponent kontra l-intimat, li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Philip Parsons li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Jannar 2014 fejn eccepixxa illi:

L-attur u l-esponent huma l-proprjetarji, rispettivament, tal-fondi indikati fl-ewwel u fit-tieni paragrafu tad-Dikjarazzjoni guramentata tal-istess attur.

Mhuwiex il-kaz, skond il-ligi, illi l-'units' tal-'airconditioning' riferenzjati mill-attur qeghdin jokkupaw 'l-arja tar-rikorrent' attur kif jinsab allegat fir-ikors promotur.

Lanqas ma huwa l-kaz, kif jinsab allegat ukoll, illi l-'units' imsemmija qeghdin 'iqattru l-ilma' gewwa l-proprjetà tal-attur jew 'jaghmlu storbju eccessiv'.

Rat id-dokumenti prodotti.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi r-rikorrent Abraham sive Brian Attard huwa sid ta' *maisonette* fil-pjan terran bl-isem "Ġiżimina", Block 2, "Gloria Maris", f'Triq l-Iskall, Marsascala, liema proprjetà tinkludi *front garden* u bitħa retrostanti. Huwa akkwista din il-proprjetà flimkien ma' martu fl-1999 u jikriha lil terzi. L-intimat Philip Parsons huwa proprjetarju tal-appartament sovrastanti, liema proprjetà huwa xtara flimkien ma' martu fl-2004.

Fil-bidu tal-2005 ir-rikorrent induna li l-intimat kien waħħal *airconditioning units* fuq it-twieqi tal-*front garden* u tal-bitħa tiegħu[1]. L-intimat jikkonferma li huwa installa l-units fl-2005 bl-eċċezzjoni ta' *unit* antik li kien diġa hemm meta huma xtraw l-appartament. "*The airconditioning units were installed in early 2005 and this with the exception of the old unit. The old*

[1] Ara ritratti ABX5, ABX6, ABX7, ABX8 (fol 55-58)

unit was in place when we purchased the apartment."[2]

Ir-rikorrent fid-9 ta' Diċembru 2005 bagħat ittra[3] lill-intimat permezz tal-avukat difensur tiegħu Dr. Marco Ciliberti. Fiha l-intimat ġie interpellat:

> *"….to remove within not later than thirty (30) days from today the air-conditioner external units which you have installed in the air space belonging to my clients, more precisely the two external units installed above the front garden and the two external units installed above the back yard of the ground floor maisonette, underlying your property, situated at "Gloria Maris", Triq l-Iskall, Marsascala, together with the attached pipes in the case of the latter units, which pipes run down to and are attached with my clients' property."*

Kważi seba' (7) snin wara, r-rikorrent reġa' kkomunika mal-intimat fir-rigward tal-istess *units*. Fil-24 ta' Ottubru 2012 tramite d-difensur tiegħu Dr. Simon Galea Testaferrata, kitiblu ittra fejn qallu hekk:

> *"…As you are no doubt aware our client had requested you to remove the ourdoor air-conditioning units serving your property in view of the fact that they overly his front garden and back yard. We have reason to believe that you are also aware that this is illegal in that it constitutes an invasion of one's property. Given that our client never authorized nor accepted this invasion, you were rightly requested to remove these. We are also informed that following our clients' first request back in December 2005, your then lawyer Dr Ludvic Caruana had acknowledged this on your behalf, and had signified your undertaking to take the nevessary remedial action. Since then our client has, in more ways than one, requested you to remove these units, yet you chose to ignore his request and defy the law…"*

---

[2] Xiehda ta' Philip Parsons tat-13.05.2014, fol 60-63

[3] ABX1, fol 50

Fl-4 ta' Novembru 2012[4] l-intimat bagħat email lid-difensur tar-rikorrent fejn fost affarijiet oħra qallu li kien ser jieħu parir legali.

Fl-14 ta' Novembru 2012[5] reġgħet intbagħtet ittra legali fejn l-intimat ġie interpellat ineħħi l-*units* sat-3 ta' Diċembru tal-istess sena.

Fit-2 ta' Diċembru 2012[6] l-intimat bagħat email lir-rikorrent fejn spjegalu li kien ħa parir legali u li:

> *"The legal advice I have now received confirms that you are probably entitled to ask me to remove the external parts of my air conditioners and I will endeavour to do so as quickly as I can but this will not be possible within the timescale that you have stipulated……Should I not be successful in obtaining permission to site my units on the roof I will remove the units in any event. As previously stated I respect the law at all times."*

Fl-4 ta' Diċembru 2012[7] id-difensur tar-rikorrent bagħat email lill-intimat fejn qallu li kien lest jaghtih sal-15 ta' Ġunju 2013 biex ineħħi l-*units* in kwistjoni.

Fl-20 ta' Jannar 2013[8] l-intimat bagħat email lir-rikorrent fejn fost affarijiet oħra qallu li kien ser ifittex biex isib post alternattiv għall-*units* in kwistjoni.

Fit-8 ta' April 2013[9] ir-rikorrent bagħat email lill-intimat u magħha għemiżlu *"copy of the tolerance agreement for the affixing of 2 a/c units on the roof."* Qallu wkoll li:

> *"Once I receive your feedback I will get the necessary*

[4] Fol 69
[5] BA5, fol 22
[6] BA2, fol 19
[7] Fol 76
[8] Fol 76
[9] ABX2, fol 52

authorisation on the understanding that all four units be removed from my airspace as per your email confirmation dated 2nd December 2012."

L-intimat irrispondih fl-istess jum fejn irringrazzjah tat-"*tolerance agreement*" u infurmah li ried jiddiskutih mad-difensur tiegħu. Qallu hekk:

"I am happy to confirm the removal of the two units in the recess to the front of the property as soon as I get th authorisation. One of the units will be sited on the roof and the other on my front balcony.

In addition, as I discussed with you, I will purchase a new quieter unit to place on the fron balcony rather than use the older noisier unit. I certainly do not wish to cause any discomfort to your tenan occupying flat 2.

I have a pre-arranged meeting with my architect and lawyer this evening and will discuss the two units to the rear ofh my property with them as well as the tolerance agreement. The problem I have is that although I can place one of the rear units on the roof I would have to place the remaining unit in the shaft between my bathroom and the bathroom of flat two as there would be no alternative siting available. This would possibly have an adverse effect on Maria and her family which I would like to avoid.

The only other alternative I can think of is that I have a terrace/balcony constructed in the front recess in accordance with the original plans and permit. This would enable me to place two units on this balcony allowing me to place the two rear units on the roof.

Should my lawyer confirm that I have no legal right to have the two units sited to the rear you will of course have my undertaking that they will be removed…."

Fid-9 ta' Ġunju 2013[10] l-intimat reġa' bagħtlu email fejn qallu li:

> *"Firstly my lawyer/advocate and architect have confirmed to me that in their opinion the air conditioning units installed to the rear of the block cannot legally be considered as a violation of the rights of the other owners in the block. I therefore do not intend to remove these units.*
>
> *Secondly, regarding the units sited to the front of my property, my lawyer has advised that should be proceed to litigation, I may, but only may, lose the case. On the basis of the advice I have received I am prepared, without prejudice, to compromise and move these units from their current location. This would include replacing the older unit with a more modern unit as I do not wish to cause any disruption to your considerate tenants in flat 2."*

Ir-rikorrent irrispondih permezz ta' email oħra fit-12 ta' Ġunju 2013[11] fejn qallu li d-difensur tiegħu kien "*in total disagreement*" mal-parir mogħti lilu. Fakkru wkoll li peress li kien ikkonfermalu li kien dispost iċaqlaq il-*units*, kien intriga ruħu javviċina l-proprjetarji tal-arja tal-bejt biex dawn jagħtu l-kunsens tagħhom biex iqiegħed tnejn mill-*units* in kwistjoni hemm.

Fid-29 ta' Lulju 2013[12] ir-rikorrent reġa bagħtlu ittra legali fejn talbu għall-aħħar darba jirrimedja s-sitwazzjoni. Imbagħad fil-21 ta' Awwissu 2013[13] interpellah permezz ta' ittra uffiċjali.

Ir-rikorrent intavola din il-kawża sabiex jiġi dikjarat li l-imsemmija *units* qegħdin jokkupaw l-arja tiegħu mingħajr awtorizzazzjoni u kwindi b'mod abbużiv u illegali u biex konsegwentement l-intimat jiġi ordnat jirreintegrah fil-pussess

---

[10] ABX3, fol 53
[11] ABX4, fol 54
[12] BA4, fol 21
[13] BA3, fol 20

tad-drittijiet proprjetarji tiegħu billi jneħħi tali *units* fiż-żmien iffissat minn din il-qorti, b'dan li fin-nuqqas ikun awtorizzat jesegwixxi tali xogħlijiet hu a spejjeż tal-intimat.

Għalkemm titkellem fuq reintegrazzjoni tal-pussess, din l-azzjoni evidentement mhix waħda possessorja (spoll) iżda hija waħda petitorja konċernanti l-kwistjoni dwar l-estenzjoni tal-proprjetà li għandu r-rikorrent fir-rigward tal-arja tal-*front garden* tiegħu u wkoll tal-bitħa retrostanti u konsegwentement jekk il-*units* tal-intimat humiex jokkupaw illegalment l-arja tal-istess rikorrent. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat isostni li mhux il-każ, skont il-liġi, li l-*units* tiegħu qegħdin jokkupaw l-arja tar-rikorrent kif qed jallega fir-rikors promotur.

L-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili (li huwa l-artikolu rilevanti għall-vertenza in kwistjoni) jistipula 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; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt lart, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodottli jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza."*

Ir-rikorrent fit-13 ta' Marzu 2015 ippreżenta nota li permezz tagħha għamel riferenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-3 ta' Mejju 2010 fil-kawża fl-ismijiet "Ines Zerafa Gregory et vs Josephine Cutajar". Din is-sentenza tispjega tajjeb ferm l-implikazzjonijiet tal-Artikolu 323, u titfa' dawl fuq iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kwistjoni odjerna.

> *"Il-kwistjoni kollha, fis-sempliċità tagħha, f'dan il-każ hi jekk meta jkun hemm bitħa li hi proprjetà tal-persuna li għandha l-pjan terran – u f' dan il-każ ma hemmx dubju li l-attriċi hi hekk proprjetarja ta' din il-bitħa – u l-proprjetà jew proprjetajiet sovrastanti għall-pjan terran ikollhom servitù ta' prospiċjenza (bħalma għandha l-konvenuta), l-arja ta' fuq dik il-bitħa tibqax proprjetà ta' min għandu l-*

bitħa jew issirx proprjetà, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjetà jew proprjetajiet sovrastanti. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, ma jistax ikun hemm dubju li tali arja tibqa' proprjetà ta' sid il-bitħa, iżda l-użu li sid il-bitħa jkun jista' jagħmel ta' dik l-arja jkun limitat min-natura tas-servitù gravanti l-bitħa – eż. prospiċjenza, dawl, eċċ… L-attriċi f'dan il-każ, per eżempju, ma tistax tagħmel użu mill-arja li għandha tal-bitħa – arja li testendi vertikalment – b'mod li tiddisturba jew tnaqqas is-servitù tal-konvenuta. Dan huwa s-sens tal-proviso tal-Artikolu 323 tal-Kap 16 għall-preżunzjoni iuris tantum dwar il-proprjetà tal-arja '…iżda bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi…' u mhux kif donnu ġie ritenut mill-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza ***Gauci et vs Saliba*** *(sentenza li, kif rajna, ġiet revokata minn din il-Qorti) li l-bitħa jew l-arja ssir b'xi mod proprjetà "komuni". Jingħad li l-preżunzjoni (li sid tal-art għandu wkoll il-proprjetà tal-arja) hi iuris tantum għax jista' jirriżulta li l-partijiet, fil-kuntratti ta' bejgħ u xiri jew fi xi kuntratt sussegwenti, ikunu ftehmu mod ieħor dwar il-proprjetà tal-arja."*

Applikat dan l-insenjament għall-każ in kwistjoni, u fl-assenza ta' xi ftehim li jistipula l-kuntrarju, isegwi li l-arja sovrastanti l-btieħi tar-rikorrent hija wkoll tal-istess rikorrent. L-unika limitazzjoni li tirriżulta fir-rigward ta' tali arja tirriżulta mill-kuntratt tal-14 ta' Mejju 1999[14] fejn jingħad li l-*maisonette* tar-rikorrenti hija "…*soġġetta għall-mogħdija ta' katusi ta' drains u d-drenaġġ komuni li jservu l-istess maisonette u l-flats sovrastanti, kif ukoll għas-servitu` ta' twieqi u ilma tax-xita."* Ma jissemma xejn dwar stallazzjonijiet ta' *units* ta' *air conditioning* għall-benefiċċju tal-flats sovrastanti.

Għalhekk it-tlett *units* li waħħal l-intimat fl-2005, li kif rajna mill-korrispondenza estensiva bejn il-partijiet saru mingħajr il-kunsens tar-rikorrent, qegħdin jokkupaw l-arja tar-rikorrent illegalment u konsegwentment huwa għandu dritt iġiegħel lill-intimat jneħħihom. Fir-rigward tal-*unit* l-antik, li kien diġa mwaħħal meta l-intimat xtara l-appartament tiegħu, ladarba

[14] BA1, fol 5-18

ma jirriżultax li dan kien twaħħal mis-sidien ta' qablu bil-kunsens tar-rikorrenti din il-qorti hija tal-fehma li għandu wkoll jinqala'. La ma jirriżultax li t-twaħħil ta' dan il-*unit* da parti tal-awtur fit-titolu tal-intimat kien legali, tibqa' illegali l-eżistenza tiegħu anke wara li l-proprjetà inbiegħet lill-intimat.

Kunsiderazzjonijiet dwar jekk il-*units* humiex storbjużi jew iqattrux l-ilma huma irrilevanti. Il-fatt li l-*units* qegħdin jokkupaw l-arja tal-bitħa tar-rikorrent b'mod illegali hija raġuni biżżejjed biex l-intimat jinġiegħel jaqlagħhom.

Għal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat u:

1) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi bil-*units* tal-*airconditioning* tiegħu l-intimat qiegħed jokkupa l-arja tar-rikorrent mingħajr ebda awtorizzazzjoni, u kwindi b'mod abbużiv u illegali;

2) Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimat sabiex jirrintegra lir-rikorrent fil-pussess tad-drittijiet proprjetarji tiegħu billi jneħħi l-istess *units* tal-*air conditioning*, kompriżi kwalsiasi aċċessorji relatati jew oġġetti oħra li qed jokkupaw l-arja bl-istess mod abbużiv u dan **fi żmien xahar mid-data tas-sentenza;**

3) Tilqa' t-tielet talba u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrent sabiex jesegwixxi x-xogħlijiet kollha meħtieġa għat-tneħħija tal-*units* tal-*airconditioning* u kwalsiasi aċċessorji relatati jew oġġetti oħra li qed jokkupaw l-arja bl-istess mod abbużiv, a spejjeż tal-intimat.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat.

IMHALLEF

DEP/REG