QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn 14 ta' Jannar, 2019

Rikors Numru : 694/2015 JPG

Kawza Numru : 1

Victor Privitiera K.I. 396442(M)

Vs

Mohammed Aldeeb K.I. 64905A

U

Maruska Aldeeb K.I 577290M

Il-Qorti:

Rat ir-rikors Promotur tal-Attur Victor Privitiera, bin il-mejtin Anthony u Paola nee Pantalleresco, imwieled il-Mellieha u residenti disgha (9), Triq William Lassel, imwieled il-Fgura, Malta u detentur tal-karta tal-identita' numru 396442(M), datat 16 ta' Lulju, 2015, a fol 1 et seqq, li jara hekk:

Peress illi r-rikorrent esponent huwa l-proprjetarju tal-fond sitwat f' disgħa (9), Triq William Lassell, il-Fgura, Malta, liema fond ġie minnu akkwistat permezz ta' kuntrat ppublikat nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) min-Nutar Dottor Victor John Bisazza, (Dokument anness u mmarkat bħala ***Dokument A****);*

Peress illi dan il-fond huwa adjaċenti għas-sit proprjeta' tal-intimati, sitwat f' "Store", Triq William Lassell, il-Fgura, Malta, liema sit kien oriġinarjament razzett b'bitħa fuq wara;

Peress illi r-rikorrent kien igawdi minn servituijiet ta' tieqa u rewwieħa li kien hemm miftuħin fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tar-rikorrent u l-bitħa tal-fond tal-intimati, oriġinarjament razzett (Dokument anness u mmarkat bħala ***Dokument B****);*

Peress li l-intimati għamlu xi xogħolijiet f'dan il-fond, permezz ta' liema xogħolijiet l-intimati għalqu tieqa u rewwieħa li kien hemm miftuħin fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tar-rikorrent u l-bitħa interna tal-intimati u dan billi mhux biss bnew ħitan iżda billi ukoll saqqfu tali ħitan b'mod li ostakola għall kollox d-dawl, l-arja u l-ventilazzjoni li kienu jgawdu l-kmamar relattivi fil-proprjeta' tal-esponent (Dokument anness u mmarkat bħala ***Dokument C****);*

Peress illi t-tieqa u r-rewwieħa li ngħalqu mill-intimati huma l-uniċi sorsi ta' dawl u ventilazzjoni tal-kmamar relattivi fil-proprjeta' tal-esponent (Dokument anness u mmarkat bħala ***Dokument D****);*

Peress illi l-ksib ta' servitu jikkomprendi ukoll dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù;

Peress illi sid il-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar u lanqas ma jista' ibiddel il-kondizzjoni tal-fond serventi;

Peress illi t-tieqa u r-rewwieħa mertu ta' din il-kawża ilhom miftuħin għall għexieren twal ta' snin, tant illi l-proprjetarji anteċedenti tal-fond tal-esponent jiftakru li anki fi żmienhom tali tieqa u rewwieħa kienu miftuħin;

Peress li ġjaladarba t-tieqa u r-rewwieħa kienu jeżistu fi żmien fejn il-proprjeta' serventi kienet diġa żviluppata f'razzett u bitħa relattiva, tali tieqa u rewwieħa jikkostitwixxu servitu' fuq il-fond tal-intimati, liema servitu' ilha fis-seħħ għall-

aktar minnn tletin sena u għalhekk tnisslet bil-preskrizzjoni akkwiżittiva tiġennarja stante li hi servitu' apparenti u kontinwa;

Jgħid l-attur prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li t-tieqa u r-rewwieħa mertu tal-kawża odjerna jikkostitwixxu servitu' gravanti fuq il-proprjeta' tal-*intimati;

2. Tordna lil-*konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jirrimwovi, ineħħi, jirrimedja u jsewwi x-xogħolijiet kollha msemmija jew liema parti minnhom, u jirripristina l-proprjetajiet suġġetti ta' din il-kawża għall-istat tagħhom qabel x-xogħolijiet, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi, u dana b'mod illi rrikorrent ikun jista' ikompli jgawdi s-servitujiet mertu ta' din il-kawża;*

3. Fin-nuqqas tawtorizza lir-*rikorrent jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha rimedjali u neċessarji għall-*fini tat-talbiet *preċedenti, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi u dan a spejjeż tal-*intimat u, okkorendo, bl-*għajnuna tal-*pulizija *u marixxalli mingħajr ebda' preġudizzju għall-*eventwali *ħruġ ta' mandat* in factum kontra l-istess konvenut skond il-*liġi;*

4. Tiddikjara *li r-rikorrent sofra danni minħabba l-aġir abbusiv u llegali tal-*intimat u li *għal dawn id-*danni huwa responsabbli l-intimat;

5. Tillikwida l-istess danni okkorrendo bl-*opera ta' periti nominandi;*

6. Tikkundanna lill-*intimat iħallas lill-attur in linea ta' danni dik is-somma li tiġi* llikwidata kif fuq indikat;

7. Tinibixxi lill-konvenut *milli jagħmel jew ikompli jagħmel xogħolijiet fil-*fond *tiegħu li jiġi adjaċenti mal-*fond tal-attur li huma lesivi tad-drittijiet proprjetarji u possessorji tal-attur.

*Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-*ittra legali *kontra l-konvenut, li hu minn issa nġunt in subizzjoni.*

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata Mohammed Aldeeb (ID 64905A) u Mariska Aldeeb (ID 577290M), datata 14 ta' Awwissu 2015, a fol 21 et seqq, li taqra hekk:

Jesponu bir-rispett u Mohammed Aldeeb bir-gurament tieghu jikkonferma;

1. *Illi fl-ewwel lok u fil-mertu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikorrent ma jgawdi ebda servitu fuq il-propjeta' tar-rikorrenti imma kwalsiasi fethiet fil-hajt kienu thallew jsiru mill-awturi tal-eccipjenti u dana b'semplici mera tolleranza, u li fuq talba tal-propjetarju tal-fond servjenti dawn il-fethiet ghandhom jinghalqu.*

2. *Illi bla pregudizzju ghall-premess ir-rikorrent jrid jipprova li ghandu servitu fuq il-fond servjenti propjeta tal-eccipjenti, u liema servitu ghandu fuq kollox jirrizulta minn att pubbliku.*

3. *Illi subbordanatament u bla pregudizzju ghall-premess l-eccipjenti xtraw il-propjeta taghhom bhala libera u bid-drittijiet u pertinenza kollha taghha, tant illi fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ma jissemma xejn dwar l-allegati servitujiet.*

4. *Illi subbordanatament u bla pregudizzju ghall-premess l-eccipjenti jsostnu li ma kkawza ebda danni lir-rikorrenti w l-operat taghhom jikkomprendi biss l-uzu shih u t-tgawdija tal-propjeta taghhom kif del resto ghadhom dritt jaghmlu skond il-ligi.*

5. *Illi in oltre, l-eccipjenti jiddikjaraw illi l-alterazzjonijiet li saru fil-propjeta taghhom huma permessi mill-Awtorita ta' Malta Dwar L-Ambjent u Zvillup.*

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi permezz tad-digriet tal-14 t'Ottubru 2015 gie appuntat il-Perit Arkitett Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex jaghmel access u jisma' l-provi u jirrelata dwar l-aspetti teknici tal-vertenza tal-partijiet (Vide fol 23);

Rat ir-rapport tal-Perit Alan Saliba, fol 66A et seqq;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent;

Rat illi minkejja li nghataw terminu, u anke estensjoni, l-intimati baqghu ma prezentawx in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Semghet it-trattazjoni mid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Lawrence Mamo xehed permezz ta' affidavit a fol 121 *et seqq* illi huwa kien akkwista l-fond numru 17, llum numru 9, fi Triq William Lassell, il-Fgura, minghand George Borg fid-19 ta' Gunju 1985 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Xehed illi meta kien xtara dan il-post kien ghamel xi xogholijiet, inkluz billi kabbar zewg ventilaturi li kienu jinsabu wiehed fil-kamra tal-banju, u l-iehor fil-kamra tas-sodda. Spjega illi meta xtara din il-proprjeta dawn il-ventilaturi kienu diga jinstabu hemmhekk, u kienu jaghtu ghal fuq il-proprjeta adjacenti li dak iz-zmien kienet razzett proprjeta ta' Giuseppi Vassallo. Kompla li fir-rigward tal-ventilatur tal-kamra tal-banju dan kien kabbru ftit sabiex ikun jista' jwahhal *extractor fan* fih, u l-ventilatur tal-kamra tas-sodda kien kabbru sabiex ikollu tieqa zghira peress illi bil-ventilatur biss ma kienx hemm bizzejjed dawl u ventilazzjoni. Qal illi hu kien tkellem dwar dan ma' Giuseppi Vassallo, li kien tah il-kunsens tiehu, bil-kondizzjoni illi t-tieqa tal-kamra tas-sodda ma tkunx kbira hafna, tkun fil-gholi u ma tkunx tinfetah ghal gol-bitha tieghu. Qal illi dan it-tkabbir kien ghamlu mhux aktar tard minn xahrejn mid-data tal-kuntratt. Zied illi qatt ma kienet inqaghlet xi kwistjoni fuq dawn it-twieqi u fil-fatt meta kien il-fond lil Giovanni Spiteri fl-1993 kien bieghu kif kien.

Victor Privitera xehed permezz t'affidavit a fol 157 *et seqq* illi huwa kien xtara l-fond tieghu minghand Giovanni Spiteri permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza. Spjega li l-proprjeta tieghu tgawdi minn servitu ta' zewgt itwieqi

fuq il-proprjeta adjacenti li llum il-gurnata tappartjeni lill-intimata. Qal illi meta kien akkwista din il-proprjeta, Giovanni Spiteri kien informah b'dan id-dritt ta' servitu. Xehed illi t-tieqa li hemm fil-kamra li juza bhala *study* hija l-unika sors ta' dawl u l-arja li hemm fil-kamra, filwaqt illi r-rewwieha li hemm fil-kamra tal-banju hija l-unika sors ta' ventilazzjoni ghal din il-kamra.

Xehed li l-intimat kien xtara l-proprjeta adjacenti ghal tieghu fl-2014 u beda jaghmel xi xogholijiet fiha, u b'hekk ghalaq ir-rewwieha u t-tieqa msemmija. Spjega li hu kien oggezzjoni ghal dan l-izvilupp u kien talbu biex jieqaf mix-xogholijiet, izda l-intimat kien baghtlu ittra bl-avukat fejn kien allega li kien fetah it-tieqa u r-rewwieha abbuzivament, u ghalhekk kien gie mitlub jaghlaqhom fi zmien gimgha. Kompla li ghalhekk kien talab lil Lawrence Mamo sabiex jikkjarifikalu din il-kwistjoni, u Mamo kien ikkonfermalu li r-rewwieha u t-tieqa kienu nftehu bil-kunsens ta' Guzeppi Vassallo, li kien is-sid tal-proprjeta adjacenti, u ghalhekk kien inholqu dawn is-servitu fis-sena 1983.

Alfred Previ xehed a fol 164 illi hu kien il-proprjetarju tal-fond li kien jigi fis-sular ta' fuq u magenb il-fond tar-rikorrenti, u li ilu aktar minn ghoxrin sena li telaq minn dan il-fond. Qal li ma jiftakarx lir-rikorrenti joqghod f'dan il-post, ghaliex kien hemm haddiehor minflok. Xehed illi fil-fond ta' tahtu kien hemm karma zghira li fiha jitrabbew il-fniek. Spjega illi huwa kellu tieqa li taghti ghal xaft, u dan ix-xaft kien jibqa' niezel sas-sulat t'isfel fil-post ta' tahtu.

Il-Perit Stanley Cortis xehed a fol 164 *et seqq* u kkonferma bil-gurament ir-rapport redat minnu anness mar-rikors guramentat bhala Dok C, u prezenta kopja originali tal-istess rapport, immarkata bhala Dok PSC.

Oliver Magro xehed a fol 166 *et seqq* illi d-DNO li kien hareg fl-14 t'Ottubru 2014 kien gie rrevokat fis-17 t'April 2015, ghalkemm ma rrizultalux jekk l-intimat giex innotifikat b'din ir-revoka.

In kontro-ezami a fol 167 *et seqq* xehed illi bejn l-14 t'Ottubru 2014 u s-17 t'April 2015, l-ufficjal tal-enforzar ikun ivverifika x'lahaq sar, u f'kull kaz l-applikant jista' jigi obbligat iregga s-sit lura ghal kif kien qabel.

Ri-prodott a fol 170 *et seqq* xehed illi wara verifiki ulterjuri li ghamel, irrizulta illi d-DNO filfatt ma kienx gie rrevokat peress illi l-Bord kien iddecieda kontra r-rakkomandazzjoni tal-

memo.

Il-Perit Vincent Cassar xehed a fol 172 *et seqq* u kkonferma bil-gurament tieghu il-korrispondenza elettronika mmarkata bhala Dok DJG. Spjega illi huwa kien sar jaf illi kien hemm fis-sehh procedura biex jigi rrevokat il-premess ta' zvilupp li kien inhareg lill-intimati, u li ghalkemm id-Direttorat kien irrakkomanda illi l-permess jigi revokat, l-Bord kien iddecieda illi ma jirrevokax il-permess.

Mohammed Aldeeb xehed a fol 177 *et seqq* illi huwa kien xtara garaxx u kien applika ghall-permess sabiex jikkonverti dan il-garaxx fi *studio flat.* Spjega illi fil-kuntratt ta' komprovendita ma kien hemm l-ebda referenza ghal xi twieqi jew aperturi. B'referenza ghall-ventilatur li r-rikorrent ghandu fil-kamra tal-banju tieghu, qal illi, minghajr pregudizzju, huwa dispost illi dan jigi estiz sax-xaft tieghu. Rigward it-tieqa tar-rikorrent, spjega li din taghti ghal go kamra fil-proprjeta tieghu li huwa juza bhala kamra tas-sodda, u ghalhekk irid li r-rikorrent jaghlaq din it-tieqa.

In kontro-ezami a fol 178 *et seqq* u a fol 182 *et seqq* xehed illi huwa xtara l-proprjeta tieghu minghand Brian Theuma, u li kien ra t-tieqa u l-ventilatur in kwistjoni meta kien mar jara l-fond qabel ma xtrah. Qal illi pero kemm Brian Theuma u anke s-sid proprjeta kienu qalulu li seta jaghlaqhom.

Mistoqsi jekk kienx ra it-tieqa u l-ventilatur in kwistjoni meta kien xtara l-post wiegeb li ma tax kas, u anke l-Perit li kien ha mieghu ma kienx gibidlu l-attenzjoni ghalihom. Qal illi sal-kuntratt huwa ma kellux ideja ta' dawn it-tieqa u l-ventilatur. Qal ukoll illi minghand min xtara kien qallu li ma kienx jaf bihom ukoll ghaliex ma kienx juza l-post, izda kien juzah missieru. Qal li meta kien inqara l-kuntratt, ma kienx hemm imnizzel x'kienu s-servitujiet li ssemmew. Xehed illi meta ghamel l-alterazzjoni fil-fond tieghu ma kienx kellem lir-rikorrent dwarhom.

Joanne d'Alfsono xehdet a fol 180 illi huwa toqghod fil-fond bin-numru 11, fi Triq William Lassell, il-Fugra, li ghandu kamra tas-sodda u bicca mill-kuridur u l-kcina li huwa sovraposti ghall-fond tar-rikorrent, filwaqt li ghandu kamra tas-sodda ohra, *spare toilet,* xaft, kamra tal-banju, is-salott u l-bitha ta' wara sovraposti ghall-fond tal-intimati. Qalet li kienet prezenti waqt l-acess li ghamel il-Perit Tekniku f'dawn il-proceduri.

In kontro-ezami a fol 181 xehdet illi hija qatt ma rat it-tieqa u l-ventilatur tar-rikorrent mertu ta' din il-kawza.

Ikkonsidrat;

Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Tekniku ikkonkluda illi:

"*6.1 Fil-Kuntratti rispettivi tal-partijiet u kif ukoll fil-Kuntratti provenjenti lir-Rikorrenti, m'hemm xejn imniżżel dwar tieqa jew rewwieħa.*

6.2 L-antekawża tar-Rikorrent, lejn is-sena 1985 (mhux aktar tard minn xahrejn mill-Kuntratt tad-19 ta' Ġunju 1985 jekk mhux qabel billi l-istess antekawża xehed li kien beda jaħdem fil-post wara li ffirma l-konvenju) kien kabbar żewġ ventilaturi eżistenti (li kienu jagħtu għall-bitħa tal-fond illum propjeta tal-Intimati) ¯ għal tieqa u rewwieħa fil-kwistjoni u dan kien għamlu wara li kien kellem lil sid dan il-fond li min-naħa tiegħu ma kien sab l-ebda oġġezzjoni.

6.3 L-Intimat saqqaf il-bitħa tiegħu bil-konsegwenza li r-rewwieħa fil-kwistjoni ġiet tagħti għal ġewwa l-kamra tat-'toilet' tal-Intimati filwaqt li l-parti msaqqfa mill-bitħa li għal fuqha kienet tagħti t-tieqa fil-kwistjoni issa ġiet kamra minflok parti msaqqfa minn bitħa kif kienet qabel.

6.4 Billi t-tielet talba tar-Rikorrent għar-ripristinar ma tistax tiġi attwata għax fuq is-saqaf li għamel l-Intimat hemm bitħa ta' fond ta' terzi sovrastanti fil-livell tal-ewwel sular u kif ukoll għax il-kwistjoni dwar ir-rewwieħa tista tiġi faċilment rimedjata billi ssir katusa ta' metru fil-fond tal-Intimati li twassal mill-istess 'extractor fan' sax-xaft tal-Intimati, l-esponent Perit Tekniku qed jistma t-tnaqqis fil-valur tal-propjeta tar-Rikorrent skont ir-raba' talba fl-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) minħabba fl-imsemmija tieqa li għandha tiġi mbarrata billi llum din tinsab bejn żewġ ambjenti nterni taż-żewġ propjetajiet distinti tal-kontendenti."

Il-Perit Tekniku xehed in eskussjoni a fol 196 *et seqq* u mistoqsi jekk is-sitwazzjoni tal-permess tal-izvilupp tal-intimati kienetx tkun differenti li kieku taw informazzjoni lil Awtorita dwar ir-rewwieha u t-tieqa tar-rikorrent, wiegeb illi din l-informazzjoni ma kienet taghmel l-ebda differenza peress illi l-Awtorita ma tidholx fl-aspett legali, u huwa proprju ghalhekk illi l-permess jinhareg *saving third party rights.* Ikkonferma li filfatt l-intimati ma kienu taw l-

ebda informazzjoni dwar l-aperturi in kwistjoni fl-applikazzjoni taghhom, u li fil-pjanta kienu indikaw il-hajt tal-appogg minghajr ebda twieqi fih. Mistoqsi rigward il-fatt li l-intimati applikaw ghal DNO u mhux ghal *full application* avvolja ghamlu tibdiliet fil-faccata, xehed illi ghalkemm il-procedura quddiem l-Awtorita kienet tkun aktar rigoruza, dan il-fatt xorta m'ghandu relevanza ghall-meritu ta' din il-kawza.

Rigward il-konkluzjoni tieghu li ma jistghax jirrakkomanda t-tnehhija tas-saqaf peress li qed jintuza minn terza persuna li mhux partecipi f'dan il-proceduri huwa ma vverifikax jekk ghandhiex permess tuza s-saqaf, ghaliex ghalih dan ma kienx relevanti ghall-meritu ta' dawn il-proceduri. Qal ukoll illi ma vverifikax jekk l-intimati kellhomx permess illi jaghmlu dan is-saqaf, peress illi huwa ezamina mid-DNO l'hawn, u cioe wara li kien hemm is-saqaf fil-post u sar alterazzjonijiet taht is-saqaf fejn m'hemmx bieb.

Rigward il-konkluzjoni tieghu illi l-kamra li bhalissa tintuza bhala *study* mir-rikorrent qatt ma setghat tkun kamra tas-sodda, spjega illi anke meta kien hemm bitha minflok il-kamra tas-sodda fil-fond tal-intimati, it-tieqa tar-rikorrent kienet taghti ghall-parti imsaqqfa tal-bitha, u ghalhekk qatt ma kien ser johrog permess mid-dipartiment tas-sanita li din il-kamra tintuza bhala kamra tas-sodda. Spjega li lilu rrizultatlu li meta din it-tieqa kienet ventilator kienet taghti ghal fuq il-bitha mhux imsaqqfa, izda meta tkabbret u saret tieqa minflok ventilator, kienet issaqfet ukoll il-bitha, u ghalhekk it-tieqa qatt ma kienet taghti ghall-apert. Zied li filfatt, tant parti minn din il-bitha kienet diga imsaqqfa illi kien hemm kamra tal-banju sovrastanti ta' mezzanine proprjeta ta' terzi persuni. Qal li ghalhekk din it-tieqa dejjem kienet taghti ghal gewwa.

Mistoqsi rigward il-proposta tieghu li jigi estiz l-*extractor fan* tar-rikorrent spjega illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent ser tibqa l-istess. Qabel illi l-istess *extractor fan* ser taghti ghal xaft ferm izghar minn dak li kien hemm qabel, izda zied illi dan mhux ser jaghmel differenza ghal l-ammont tal-arja li r-rikorrent ser ikollu mill-*extractor fan*. Mistoqsi biex jispjega kif wasal ghal valur ta' €5,000 indikat fir-relazzjoni tieghu, spjega illi dan l-ammont wasal ghalih wara li ra li llum il-gurnata r-rikorrent jista' juza l-i*sudy* biss bhala *box room* peress li m'ghandux tieqa, u ghalhekk qabel seta' forsi juza din il-kamra ahjar. Qal illi ma kkunsidrax illi l-proprjeta qabel kienet *two-bedroom* u issa saret *one-bedroom* peress illi din il-kamra ma setghat qatt tkun kamra tas-sodda galadarba t-tieqa kienet taghti fuq parti msaqqfa tal-bitha.

In kontro-ezami a fol 203 *et seqq* xehed fir-rigward tal-kamra tal-banju ta' terzi msemmija

kienet tidher li ma kienetx recenti u li kienet ilha hemmhekk minhabba l-*fittings* li kien hemm, kif inhu indikat fir-relazzjoni stess. Rigward l-ammont likwidat minnu xehed illi dan ikunu dovuti jekk jirrizulta legalment li s-servitu filfatt tezisti, u hu hadem fuq l-assunzjoni li din is-servitu tezisti.

Ikkonsidrat;

Illi jirrizulta illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju ta' mezzanin adjacenti ghall-mezzanin tal-intimati, u sottopost ghal proprjeta ta' terzi. Irrizulta u mhux kontestat illi fis-sena 1985 il-fond illum proprjeta tieghu kellu zewg ventilaturi li kienu jaghtu ghal fuq il-bitha tal-proprjeta adjacenti, illum tal-intimati, li dak iz-zmien kienet razzett. Meta din il-proprjeta kienet imbaghad giet akkwistata mill-avventi kawza tar-rikorrenti, huwa kien kabbar wiehed mill-ventilatur ghal tieqa, u kkonverta l-ventilatur l-iehor f'apertura ftit akbar sabiex takkomoda *extractor fan.* Meta mbaghad akkwista din il-proprjeta r-rikorrenti, huwa kien akkwistaha b'dawn l-aperturi, u llum il-gurnata il-kamra bit-tieqa tintuza bhala studju u l-kamra l-ohra bhala kamra tal-banju. Jirrizulta wkoll mill-affidavit ta' Lawrence Mamo, l-aventi kawza tar-rikorrenti, li huwa kien talab permess minghand Giuseppi Vassallo, l-aventi kawza tal-intimati, sabiex ikabbar dawn l-aperturi. Inoltre, mill-affidavit tar-rikorrent irrizulta wkoll illi fis-sena 1994 kienet diga inbniet kamra li saqqfet parti mill-bitha in kwisjoni, u li ghalkemm it-tieqa u r-rewwieha tar-rikorrenti ma nghalqux ghal kollox, fi kliem ir-rikorrent stess "*minghajr din il-kamra, jien kien ikolli iktar dawl.*"

Jirrizulta illi wara li akkwistaw l-fond adjacenti l-intimati, zviluppawh bil-konsegwenza illi llum il-gurnata iz-zewg aperturi msemmija jaghtu ghal go kamra tal-banju, u kamra tas-sodda tal-intimati, u kien dan li kkawza d-disgwid li wassal ghall-intavolar ta' din il-kawza. Skont ir-rikorrent, il-proprjeta tieghu tgawdi minn servitu ta' tieqa u rewwieha u ghalhekk l-intimati ma kellhom l-ebda dritt illi jizviluppaw il-proprjeta taghhom b'tali mod illi l-istess aperturi spiccaw jaghtu ghal gewwa.

Fis-sottomissjonijiet tieghu, ir-rikorrenti jishaqq illi huwa akkwista is-servitu tat-tieqa u *extractor fan* permezz tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 462 tal-Kodici Civili, b'referenza wkoll tall-Artikolu 463 tal-Kodici Civili. Huwa jargumenta mhux talli l-avventi kawza tieghu kien inghata permess minghand Giuseppi Vassallo, s-sid tal-fond servjenti li llum il-gurnata huwa proprjeta tal-intimati, sabiex ikabbar ir-rewwiehi prezenti ghal tieqa fl-1985, izda talli sa minn qabel dik is-sena, kienu diga jezistu zewg ventilaturi, ossi rewwiehi.

Ir-rikorrent jzid jargumenta illi l-intimati ma gabu l-ebda prova illi dawn l-aperturi kienu saru b'mera tolleranza u ghalhekk l-eccezzjoni taghhom ma tistghax tigi accettata. Minn naha taghhom l-intimati enfasizzaw illi l-aperturi in kwistjoni kienu qieghdin hemm b'mera tolleranza u ghalhekk m'hemmx il-pussess rekwizit sabiex jirradika l-preskrizzjoni. Jargumentaw ukoll illi fir-rigward tat-tieqa tal-kamra uzata bhala studju, ma kienux huma li saqqfu fuqha, ghaliex huma saqqfu biss fuq l-*extractor fan* tal-kamra tal-banju tar-rikorrent.

Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent m'huwiex qed jargumenta illi l-fond tieghu igawdi mis-servitu in kwistjoni permezz ta' titolu. L-argument tar-rikorrent huwa li s-servitu inkisbet permezz tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 462 (1) tal-Kodici Civili, li jipprovdi illi:

"*Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena.*"

Il-pusess rikjest ghall-preskrizzjoni akkwizitiva ta' servitu huwa definit fl-Artikolu 534 (1) tal-Kodici Civili bhala:

"*d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu.*"

Il-Qorti rat illi l-intimati qieghdin jecepixxu illi kwalunwke aperturi li nfethu kien thallew jinfethu mill-aventi kawza taghhom b'mera tolleranza, u ghalhekk qatt ma kien hemm il-pussess rikjest skont il-ligi ghall-finijiet tal-preskrizzjoni. Hawnhek ghalhekk huwa utli li ssir referenza ghal Artikolu 526 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi:

"**[d]*awk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess***."

Il-Qorti tibda billi, b'referenza ghall-argument tar-rikorrent illi l-intimati ma ressqux prova illi l-aperturi in kwistjoni kienu nfethu sempliciment b'mera tolleranza, tirrileva illi galadarba huwa r-rikorrent li qed isostni l-ezistenza ta' servitu, **huwa r-rikorrent li irid jipprova sal-grad rikjest mill-ligi illi din is-servitu tezisti.**

Skont ir-rikorrent din is-servitu kienet ilha tezisti anke sa min qabel is-sena 1985, u dan peress

illi l-avventi kawza tieghu ma fetahx aperturi huwa stess, izda sempliciment kabbar il-ventilaturi ezisteni. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirrileva illi, skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, rewwieha m'hijiex servitu. Hekk per ezempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Mizzi vs Mario u Josephine Scriha** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 t'April 2013, intqal b'mod car illi:

> ***"Rewwieha m'hijiex servitu u l-qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-attur li:- "Ir-rewwiehat ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu', u jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt li taghtih il-ligi li jappogga mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu". Ghalhekk jekk fil-futur l-attur jinghata permess ta' zvilupp ghandu kull dritt jitlob li r-rewwieha tinghalaq."***

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Vella et vs John Galea** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 t'Ottubru 2003 intqal illi:

> **"*…jigi enfasizzat li dawn it-toqob* [ossia rewwiehi] *ma jistghu qatt joholqu servitu', u jekk jirrizulta li dawn, 'l quddiem, ikunu ta' inkonvenjent insopportabbli lil min ikun fil pussess tal-fond sottostanti, jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun jista' u jrid jizviluppa l-proprieta' tieghu biswit dawk it-toqob, dawn ikunu jridu jinghalqu.".***

Ghalhekk huwa car illi m'huwiex korrett ir-rikorrent meta jghid illi din is-servitu kienet ilha tezisti sa minn qabel is-sena 1985, peress illi l-ventilaturi, ossia rewwieha, li kienu jezistu dak iz-zmien m'humiex rikonoxxuti bhala servitu mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

Ghalhekk ukoll, ir-rewwieha li ghandu r-rikorrent fil-kamra tal-banju qatt ma setghat tikkostitwixxi servitu, peress illi din sal-gurnata tal-llum baqghat sempliciment rewwieha, ghalkemm ftit akbar milli kienet qabel.

Fir-rigward tat-tieqa li llum il-gurnata taghti ghall-kamra tas-sodda tal-proprjeta tal-intimata, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Maria Caruana vs Benedict Spiteri et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu 2004, li fir-rigward tal-Artikolu 526 sucitat spjegat illi:

> **"*Huwa ovvju illi din in-norma tal-ligi hi fondata fuq il-principju illi l-***

kortesija u l-bona grazzja ta' min ikun ikkonceda l-haga bi pjacir ma jkunx ta' dannu ghalih da parte ta' min ikun irid japprofitta ruhu billi jivvanta drittijiet proprji fuq il-haga. Ghax kif inhu insenjat "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti ohra u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment.

[…]

Il-koncessjoni ta' haga b'semplici tolleranza ma tistax tati lok ghal sitwazzjoni possessorja u allura min jezercita attivita` fuq, jew fil-haga, ma jistghax jirrikava l-ebda presunzjoni ta' xi pussess…."

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy Sacco et vs Joseph Debono et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Gunju 2003 inqal illi:

"***Illi atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu bhala fondament ghall-akkwist ta' pussess legittimu. Konformament is-sub inciz (b) tal-Kap.457 li jikkontempla l-akkwist ta' dritt ta' servitu' bil-mezz tal-preskrizzjoni, ma jista' japplika ghall-kaz fejn servitu' kontinwa u apparenti tigi ezercitata b' semplici tolleranza. Jekk aperturi jkunu qeghdin b' tolleranza u mhux bi dritt, ikun kontro sens illi jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, l-Qorti ma taghtihx protezzjoni. Fl-atti ta' tolleranza invece hemm tant in-natura tal-pussess kemm ukoll il-volonta' possessorja, imma tonqos il-volonta' ta' esercizju ta' dritt, jonqos l-animus domini f' sens specifiku, ghaliex min jaghmlu jkollu l-konoxxenza li qieghed jagixxi bil-permess ta' min jista' jimpedilu dak l-att, u ma jimmirax ghall-akkwist tal-proprjeta' tal-haga ta' haddiehor, u jkun dejjem lest biex ma jibqghax jaghmel minn dik il-haga l-uzu li jkun qieghed jaghmel ghas-semplici rikjesta tal-proprjetarju.***"

F'din is-sentenza appena msemmija, l-Qorti kienet tal-fehma illi l-fatt li l-uzu tal-bejt kien qed isir bil-permess tas-sid kien ifisser illi ma kien hemm l-ebda servitu, izda kien hemm biss uzu b'mera tolleranza, li jeskludi l-pussess rekwizit sabiex tirnexxi pretensjoni t'akkwist ta' servitu bi prekrizzjoni. Dan ghaliex, fi kliem il-Qorti kien

> ***"…jirrizulta car li kienet nieqsa fihom "il-volonta' ta' esercizju ta' dritt (kien) jonqos l-animus domini" f' dan ir-rigward. Kienu konxji li qed jagixxu bil-permess u bil-pjacir tas-sidu; ma jirrizultax li kellhom il-mira li jakkwistaw il-proprejta' tal-arja in kwistjoni. In konkluzjoni fuq dan il-post, il-Qorti tosserva li mill-provi rrizulta car, u minghajr ebda dubbju, li l-uzu tal-bejt da parti tal-konjugi Bonavia kien att ta' semplici tolleranza u li ghalhekk il-perijodu ta' dan l-uzu ma jistax iservi bhala bazi ghall-akkwist tal-preskrizzjoni trentennali."***

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia vs Emmanuele Friggieri** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 1956 intqal illi:

> ***"Il-kriterji biex wiehed jiddeciedi jekk hux il-kaz jew le ta' tolleranza, li x'aktarx hija tacita, u anzi prezunta, ghandhom jigu dezunti…mir-rapporti ta' familjarita`, ta' hbiberija, ta' buon vicinat, minn dak li kommunement hu uzat li jsir f'pajjiz… u mill-entita` ta' l-aggravju – ftit jew ljevi – li l-att jarreka lil min jittollerah, izda l-presunzjoni tat-tolleranza tkun inverosimili f'kaz ta' attijiet importanti u gravi."***

Din il-gurisprudenza issegwi t-taghlim tal-guristi kontinentali fuq il-materja. Skont **Baudry Lacantinerie** per ezempju **"…*un buon vicino tollera benche` rechino una certa turbativa alla proprieta` perche` questa turbativa non gli sembra abbastanza grave per costituire una usurpazione propriamente detta che meriti di essere respinta*."**

Il-Qorti inoltre taghmel referenza ghal dak li jinghad minn **Troplong** fis-sens illi fejn id-distinzjoni bejn att ta' tolleranza u att ta' pussess m'hijiex cara **"…*bisogna decidere in favore del proprietario. Nel dubbio il proprietario deve vincerla*."** B'referenza ghal dan, intqal fis-sentenza **Sacco et vs Debono et** citata aktar il-fuq illi ***"F'dawn il-kazijiet il-pussess ikun wiehed ekwivoku, u tali pussess ma jistax iservi bhala pedament ghall-akkwist tal-preskrizzjoni."***

Il-Qorti rat illi mill-provi jemergi li meta l-avventi kawza tar-rikorrent kien inghata permess sabiex ikabbar l-aperturi ezistenti ghad-daqs li huma bhalissa mill-avventi kawza tal-intimati, fil-proprjeta tal-intimata li kienet razzett b'bitha fuq wara. Illi ghalhekk hija l-fehma

konsiderata ta' din il-Qorti illi ma jistghax jinghad illi dan il-kunsens kien att importanti u gravi, ikkonsidrat illi galadarba l-proprjeta kienet biss razzett, ma kienx hemm konsiderazzjonijiet ta' privatezza bhal ma kien ikun hemm li kien il-proprjeta kienet residenza. Fi kwalunwke kaz, u a kuntrarju ta' dak sottomess mir-rikorrent, jekk hemm dubbju rigward jekk il-kunsens moghti ghat-tkabbir tal-aperturi kien jikkostitwixxi mera tolleranza jew le, skont id-dottrina u l-gurisprudenza hawn fuq citata, dan id-dubbju jimilita favur l-intimati u mhux favur ir-rikorrent, peress illi dan id-dubbju jwassal ghall-konkluzjoni illi l-pussess tar-rikorrent u l-avventi kawza tieghu kien ekwivoku, u ghalhekk mhux bizzejjed sabiex jirradika l-preskrizzjoni akkwizittiva.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tqis illi ma tirrizultax l-ezistenza tas-servitu ta' tieqa u rewwieha li r-rikorrent qed jivvanta fil-konfront tal-proprjeta tal-intimati, u peress illi l-azzjoni tar-rikorrent hija bbazata *in toto* fuq l-ezistenza ta' dan is-servitujiet li skont hu gew akkwistati bi preskrizzjoni, l-ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrent ma tista' tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mir-rikorrent.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur