Actio Negatoria Servitutis

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 29 ta' April, 2019

Numru 6

Rikors Numru 295/17TA

Andrew Attard Montalto u Stephanie Attard Montalto

vs

Paul Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-Atturi konjuġi Attard Montalto ppreżentat fl-4 ta' April 2017 u maħluf minn Andrew Attard Montalto fl-istess data li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

"1. Illi l-atturi huma s-sidien tal-garaxx 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, liema garaxx għandu wkoll bitħa fuq in-naħa ta' wara.

2. Illi l-atturi xtraw dan il-garaxx permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tas-6 ta' Ottubru 2010 mingħand Joseph Gatt u Maria Celestina Gatt, kopja ta' liema hija hawn annessa Dok A.

3. Illi kif jidher mill-istess kuntratt, il-proprjeta` 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar hija soġġetta għas-servitu` ta' twieqi ta' fondi sovrastanti u li jħarsu fuq l-istess bitħa, u soġġetta għas-servitu` ta' twieqi ta' fondi sovrastanti u li jħarsu fuq l-istess bitħa, u soġġetta wkolll għal ċens perpetwu u rivedibbli, iżda mill-bqija hija libera u franka.

4. Illi ċ-ċens infeda permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Rossella Soler datat 10 ta' Diċembru 2013, kopja annessa Dok B.

5. Illi l-konvenut Paul Micallef huwa s-sid tal-garaxx 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, liema garaxx huwa kontigwu mal-proprjeta` tal-atturi.

6. Illi l-konvenut Paul Micallef xtara l-proprjeta` 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba, kopja ta' liema kuntratt bil-pjanta hija hawn annessa Dok. C.

7. Illi fl-istess kuntratt ta' akkwist ta' Paul Micallef ma hemm ebda indikazzjoni li l-proprjeta` tgawdi servitu` ta' tieqa fuq il-proprjeta` tal-atturi, u fil-pjanta annessa ma tidher ebda tieqa.

8. Illi jirriżulta li nfetħet tieqa mill-proprjeta` tal-konvenut 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, liema tieqa tħares direttament fil-proprjeta` tal-atturi 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, liema tieqa tidher fir-ritratt hawn anness Dok D.

9. Illi Joseph Gatt li huwa s-sid preċedenti tal-propjeta` 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, jikkonferma li din it-tieqa infetħet ċirka għoxrin sena ilu mill-konvenut Paul Micallef kif jidher mill-affidavit tiegħu hawn anness Dok E.

10. Illi l-istess tieqa infetħet mingħajr ebda dritt skont il-liġi u zgur u ċertament ma tikkostitwix servitu`.

11. Illi għalhekk l-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet "Andrew Attard Montalto u Stephanie Attard Montalto vs Paul Micallef" b'numru ta' referenza 1506/16, fejn interpellaw lill-konvenut sabiex jagħlaq it-tieqa. Kopja tal-istess ittra hija annessa Dok F.

12. Illi minkejja l-imsemmija ittra uffiċjali, il-konvenut baqa' inadempjenti u b'risposta għall-istess ittra uffiċjali, il-konvenut Paul Micallef allega li l-garaxx tiegħu 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar igawdi dritt ta' servitu` fuq il-garaxx tal-atturi. Kopja ta' din l-ittra legali responsiva datata 13 ta' Mejju 2016 hija annessa Dok G.

13. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant jgħid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, l-għala din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex –

1. Tiddikjara li l-atturi huma l-proprjetarji tal-proprjeta` 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar li tinkludi bitħa.

2. Tiddikjara li l-proprjeta 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar ma tgawdix servitu` ta' tieqa fuq il-proprjeta` 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar.

3. Tordna konsegwentement lill-konvenut sabiex jagħlaq kwalsiasi tieqa jew apertura fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta` 114B, Triq San Pawl, San Pawl u l-proprjeta` 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, u dan entro terminu qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti u okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat mill-Qorti jekk ikun hemm bżonn.

4. Tawtorizza lill-atturi, fin-nuqqas li l-konvenut jesegwixxi x-xogħolijiet skond it-tielet talba fit-terminu prefiss, sabiex jagħmlu x-xogħolijiet skont it-tielet talba a spejjeż tal-konvenut u prevja u jekk hemm bżonn, taħt is-sorveljanza tal-perit arkitett nominat mill-Qorti f'din il-kawża.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa minn issa inġunt in subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenut Paul Micallef preżentata fit-3 ta' Mejju 2017 u maħlufa fl-istess data min Paul Micallef li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. In kwantu diretta kontra l-eċċepjent, l-ewwel talba attriċi hija superfluwa, u ma kinetx meħtiega, billi l-eċċepjent qatt ma kkontesta li l-garaxx hemm imsemmi jappartjeni lill-atturi.

2. In kwantu t-tieni talba attriċi hija diretta biex tolqot il-fetħa li mill-garaxx tal-eċċepjent tagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi, din it-talba hija infondata fil-fatt u fil-ligi u għandha tigi miċħuda billi l-istess fetħa saret mis-sid komuni taż-żewg proprjetajiet fil-kors tal-kostruzzjoni tagħhom.

3. Mingħajr pregudizzju għas-sueċċepit, u f'kull każ, jekk din il-fetħa tikkostitwixxi servitu`, il-proprjeta` tal-eċċepjent tgawdi servitu` fit-termini tal-ligi, u għalhekk kwalsiasi pretensjoni tal-atturi sabiex tingħalaq hija legalment insostenibbli.

4. F'kull każ u mingħajr pregudizzju wkoll jekk din il-fetħa titqies bħala rewwieħa, ma teżisti ebda raguni legali għal xhiex din il-Qorti għandha tordna l-għeluq tagħha, għal kollox jew in parti, tenut kont tal-lok, l-iskop u n-natura tagħha.

5. F'kull każ ukoll, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tas-27 ta' Ġunju 2017 fejn l-Atturi rtiraw l-ewwel talba fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-Konvenut li da parti tiegħu irtira l-ewwel eċċezzjoni filwaqt li żamm l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fuq il-mertu tal-Kawża;

Rat il-verbal tat-18 ta' Frar 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Il-Kawża kif proposta mill-Atturi hija diretta sabiex il-konvenut ineħħi tieqa jew apertura li huwa wessa' mill-ħajt diviżorju tal-Garaxx 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar proprjetá tal-istess Konvenut Paul Micallef għal ġewwa l-Garaxx 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, proprjetá tal-Atturi. Din it-tieqa jew apertura tħares direttament

fuq il-Garaxx 114A proprjetá tal-atturi. Mill-provi jirriżulta, li meta l-Konvenut xtara l-propjeta' imsemmija din l-apertura kienet daqs ta' ventilatur ossia rewwieħa. Di fatti l-konvenut għadu sal-lum isejħilha hekk (ara affidavit tal-Konvenut a` fol 79 u xhieda tiegħu a` fol 53 tergo).

2. Mill-aċċess li żammet din il-Qorti jirriżulta li "l-apertura inkwistjoni tinsab ġo xaft fuq wara tal-garaxx tal-atturi, liema xaft għandu qisien ta' ċirka 4 piedi bi 8 piedi. Il-Qorti osservat li l-apertura in kwistjoni għandha qisien ta' ċirka 2 piedi u nofs b'nofs pied." (ara aċċess a` fol 94)

3. Mill-atti proċesswali joħorġu s-segwenti fatti nkontestati:-

1. Il-ħajt diviżorju ta' dawn iż-żewġ garaxxijiet kien mill-ewwel inbena b'din il-fetħa li kienet ta' daqs normali ta' ventilatur ossia rewwieħa mis-sid oriġinali ċertu Duminku Cassar (ara affidavit ta' Joseph Gatt a` fol 71), u għalhekk ta' daqs iżgħar minn dik li hi llum.
2. Din il-fetħa kienet għalhekk diġa` teżisti meta l-partijiet akkwistaw il-garaxxijiet rispettivi tagħhom, iżda ma hemm l-ebda tismija tagħha fil-kuntratti tal-akkwist rispettivi tal-partijiet (a` fol 6 jew 57 u 19) u m'hemm ebda referenza indiretta għaliha, l-anqas b'mod ġeneriku b'xi frażi ġenerika li solitament tiddaħħal f'kuntratti ta' trasferiment ta' propjeta' immobiljari.

3. Il-Konvenut akkwista l-Garaxx numru 114B permezz tal-kuntratt datat 9 ta' Novembru 1991 (a` fol 19), sabiex jinqeda bih bħala store għall-affarijiet tal-ħanut tal-grocer li huwa kellu fl-istess triq. Il-konvenut kellu għal dan il-għan japplika mal-Awtoritajiet sanitarji għal permess appożitu (ara a` fol 81). Biex jinħariġlu dan il-permess huwa kellu jibni toilet u ante room u kif ukoll iwessa' it-tul ta' din il-fetħa għal skop ta' ventilazzjoni għall-istess toilet u ante-room (ara xhieda u affidavit tal-Konvenut Paul Micallef a` fol 53 u 79 kif ukoll xhieda ta' Joseph Gatt a` fol 93).
4. Kien għalhekk li meta akkwista l-Garaxx numru 114B il-konvenut kabbar it-tul ta' din il-fetħa bil-qies kif inhi llum wara li kiseb il-permess biex jagħmel hekk minn Joseph Gatt, l-awtur tal-Atturi (ara xhieda tal-Konvenut a` fol 53 u 90 u affidavit u kontro-eżami ta' Joseph Gatt a` fol 71 u 91).
5. Din il-fetħa presentement ma hiex tirreka preġudizzju jew detriment lill-Atturi li jidher li m'għandhom ebda intenzjoni li jtellfu n-negozju tal-Konvenut jew ta' ibnu. Difatti l-Atturi huma lesti li jikkonċedu li l-fetħa tibqa' kif ini "basta jiġi ċċarat li t-tieqa qiegħda hemm biss bit-tolleranza" u ma twassalx biex tiggrava l-proprjetá tagħhom b'servitù ta' tieqa mill-garaxx tal-Konvenuti. Di fatti l-Atturi għamlu dawn il-proċeduri wara li l-Konvenut irrifjuta li jidħol fi ftehim magħhom f'dan is-sens (ara affidavit tal-attur Andrew Attard Montalto a` fol 43 u 56).

Punti ta' Liġi

4. F'dawn il-proċeduri l-Atturi qed jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li l-garaxx 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, proprjetá tal-Konvenuti, ma tgawdix servitù ta' tieqa għal fuq il-garaxx 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar proprjetá tal-Atturi. L-azzjoni eżerċitata mis-soċjetá Attriċi hija għalhekk waħda ta' ċaħda ta' servitù, u ċioè, l-*actio negatoria servitutis.*

5. 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-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.**

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

6. Għalhekk, stabbilita x-xorta ta' azzjoni li qed tkun esperita mill-Atturi, issa jmiss li din il-Qorti tikkunsidra l-mertu ta' din il-Kawża.

7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet a` fol 108 il-Konvenut jittenta jqajjem l-improponibbilitá tal-azzjoni odjerna fuq ir-raġuni li l-Attur ma ħarrikx ukoll lill-mart il-konvenut. Dan ifisser, li skont il-Konvenut il-ġudizzju

mhux integru inkwantu l-azzjoni ġiet diretta kontra l-Konvenut waħdu u mhux kontra martu ukoll. Dan għaliex skont il-konvenut, "*l-fond dominanti, u ċjoe il-garaxx tal-esponent, inxtara minnu matul iż-żwieġ tiegħu u għalhekk huwa proprjetá ta' martu wkoll*." Il-Konvenut ikompli jsostni dan l-argument fuq ir-raġuni li l-azzjoni negatoria "*hija waħda mill-azzjonijiet petitorji, u għalhekk azzjoni reali mhux personali, u trid issir mill-proprjetarji tal-fond servjenti kontra l-proprjetarji tal-fond dominanti ... Konsegwentement biex tirnexxi din l-azzjoni kellha tiġi ndirizzata kontra ż-żewġ proprjetarji u l-atturi kellhom iħarrku wkoll lill-mart l-esponent bħala ko-proprjetarja. Trattandosi ta' atti ta' amministrazzjoni straordinarja kellhom jitħarrku kemm l-esponent kemm martu (ara Art, 1322 (2) u (3) (a) (d) tal-Kodiċi Ċivili).*"

8. Din il-Qorti hi tal-fehma li din is-sottomissjoni tal-Konvenut ma tqajjmitx bħala eċċezzjoni b'mod formali, kif jiddisponi l-artikolu 728 tal-Kap 12. Dan ifisser li ma setgħetx titqajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet. Din hija indiskutabbilment il-posizzjoni legali li ġiet soffermata anke minn dawn il-Qrati (***ara Sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet George Borg pro et -vs- Paola Tabone tad-9 ta'Ottubru 2009***). Is-Sentenza imsemmija tagħmel osservazzjoni li hija prefettament applikabbli għall-Kawża odjerna fis-sens li *"L-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju hija eċċezzjoni essenzjalment dilatorja u l-ħtiġa ta' din l-eċċezzjoni ċertament ma nqalgħetx fil-mori tal-kawża. Għall-kuntrarju, il-konvenuta kienet konsapevoli mill-bidu nett tal-kawża li*

magħha hemm ko-proprjetarju ieħor. Jekk hija riedet tressaq din l-eċċezzjoni, hija kienet obbligata li tagħmel hekk in limine litis u mhux tħalli jgħaddu ċirka tlett snin biex tagħmel dan". Di piu', li kieku din il-Qorti kellha tħalli li jsiru xorta ta' difiżi b'dan il-mod, dwar kwistjonijiet legali li qatt ma jkunu tqanqlu tul il-kawża għax qatt ma jkunu ġew eċċeptiti fi stadju bikri tal-proċeduri kif titlob il-liġi, tkun qegħdha tippermetti, li l-parti kuntrarja tiġi mċaħħda mill-opportunita` li titratta jew tirribatti dak li jkun tqanqal mingħajr eċċezzjoni formali.

9. Dwar l-argument tal-ħajt komuni, sollevat mill-Konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, l-Qorti tagħmel referenza għal dak li jgħid l-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe' "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-Kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt divisorju".* Il-Qrati tagħna di piu` josservaw li fil-liġi ma hemm "*ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn ħajt proprju u ħajt komuni jew ħajt li jissepara żewġ edifiċji jew li jissepara dar minn fond ta' natura oħra, jew dar minn bitħa ta' oħra sakemm il-ħajt hu diviżorju*" (**Gatt vs Mintoff, Qorti Ċivili Prim' Awla, 3 ta' Diċembru, 1999 ara ukoll Sentenza PA per Imħallef Giannino Caruana Demajo fl-ismijiet Joseph Baldacchino nomine -vs- Stephen Cassar tas-6 ta' Frar 2004**).

10. Madanakollu, "*hu veru wkoll li, skont il-ġurisprudenza, hu permess li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa f'ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, pero`, meta t-*

tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żviluppata, ma jkunux ta' preġudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jingħalqu l-aperturi meta jiżviluppa l-proprjeta` tiegħu; ara* ***Bonello v. Borg****, deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru, 1979, u* ***Cutajar Paris v. Fiorini****, deċiża wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 1999.* *Dan, pero`, jgħodd għal apertura miftuħa fuq art verġni, jiġifieri, art li ma tkunx għadha ġiet żviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-ġar tkun diġa` ġiet minnu żviluppata għall-użu tiegħu, ancorche` bħala bitħa jew shaft. Is-servitujiet jitkellmu b'mod ġenerali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-liġi jridu jiġu segwiti f'kull każ (ara, bħala rifless fuq dan, il-kawżi "Mangion vs Borg", deċiża minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deċiża wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995)." (sottolinear ta' din il-Qorti)(**Joseph George Micallef vs Joseph Spiteri et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 20 t'Ottubru 2005; ara wkoll Martin Paul Vella et v. Christopher Micallef et, Qorti tal-Appell, 30 ta' Mejju 2014).**

11. F'din il-kawża trid isir distinzjoni bejn dak li kien oriġinarjament ventilatur u dak li jesisti llum, bi tkabbir li sar mill-Konvenut, kif jidher mid-dokumenti esebiti u dak li rat il-Qorti meta aċċediet fuq il-post. Għalhekk din il-Qorti sejra l-ewwel tittratta il-kwistjoni tal-ventilatur.

12. Huwa konkordi bejn il-partijiet, li l-ventilatur oriġinali sar meta nbnew iż-żewġ garaxxijiet mill-propjetarju oriġinali tal-art li fuqha ġew kostruwiti l-propjetajiet mertu ta' din il-Kawża. Di fatti anke l-Attur, f'paragrafu 8 tan-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu għid li "*Huwa assodat u maqbul li meta nbena l-blokk inkwistjoni, iż-żewġ garaxxijiet kellhom rewwieħa d-daqs ta' kantun għal fuq il-bitħa tal-garaxx tal-Atturi*." (a` fol 98). Jirriżulta għalhekk li dan il-ventilatur ma hux miftuħ fuq art verġni, iżda fuq art li ġia żviluppata. Bi preċiżjoni fix-xaft tal-propjeta' tal-Atturi.

13. Irriżulta ukoll, li meta sar dan il-ventilatur, dan sar bir-rieda tal-istess sid meta ż-żewġ propjetajiet kienu għadhom tiegħu. Għalhekk dan ried, anke jekk mhux b'mod espress iżda b'att tiegħu, li fl-eventwalita` ta' trasferiment taħt kwalunkwe xorta ta' titolu ta' dawn il-propjetajiet lill-persuni differenti, il-propjeta`, illum tal-Atturi, kellha tkun assoġġettata għall-użu ta' ventilatur a` benefiċċju tal-propjeta` tal-Konvenut anke jekk dan ma jikkwalifikax bħala servitu` fis-sens legalment tekniku u dejjaq tal-kelma.

14. Hi x'inhi d-definizzjoni ta' rewwieħa jew ventilatur, bħala ġeneru ta' piż rejali, il-prinċipju stabbilit taħt l-artiklu 468 tal-Kodiċi Ċivili jista' faċilment *per equipollens* jiġi applikat għas-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti. Iżda anke kieku stess kellu jkun argumentat mod ieħor, id-dritt li dan il-ventilatur jibqa' miftuħ mingħajr ebda disturb jew opposizzjoni, jidderivi minn sors kuntrattwali mnissel mir-rieda tas-

sid oriġinali tal-fondi, wara li ddispona minnhom separatament. Dan ried, li dan id-dritt jibqa' in perpetwita` jiġi tramandat minn suċċessur għall-ieħor, inkwantu jikkolpixxi l-propjeta` li llum hija propjeta` tal-Atturi a` benefiċċju ta' kwalunkwe propjetarju tal-fond li llum hu tal-konvenut.

15. Għalhekk issa jmiss li tkun trattata l-kwistjoni tat-tkabbir tal-ventilatur oriġinali għad-daqs li hu llum.

16. Hemm qbil bejn il-partijiet li dak li oriġinarjament kien ventilatur jew rewwieħa tkabbar mill-Konvenut wara li kien xtara l-fond tiegħu. Il-Konvenut jixhed kjarament li "...*meta bdejna nirranġaw il-garaxx inbajduh u jagħmlulu d-dawl u ilma u dan, tlabt lis-Sid li kien hemm qabel, lis-sur Gatt, jek isibx xi oġġezzjoni u qalli bil-qalb kollha le. Qalli go ahead. Iġifieri niftaħ u inwessa' u hemm raġuni għaliex ridt infettah. Għax minħabba li applikajt biex nagħmlu store, ridt it-toilet, arja għat-toilet u għall-antiroom."* (ara fol 53). Dan jikkonfermah ukoll ix-xhud Joseph Gatt fl-affidavit tiegħu (a` fol 71). Jiġifieri, ma hemm ebda diskordja dwar dawn il-fatti. Il-kwistjoni legali li għandha quddiemha il-Qorti, jekk kif jargumenta l-Konvenut fin-nota' ta' osservazzjonijiet tiegħu insostenn tal-eċċezzjonijiet minnu mogħtija, hux biżżejjed fil-liġi biex bil-mod li ingħata l-kunsens jista' jingħad li nħoloq servitu` fit-termini ta' dak li tipprovdi l-liġi.

17. Kif diġa` stabbilit, ma hemm ebda kontestazzjoni li dan il-ventilatur tkabbar għad-daqs li fih illum u dan kif jidher mir-ritratti u kif

konstatat mill-Qorti meta marret fuq il-post. Id-diverbju li jesisti bejn il-partijiet jikkonsisti fil-fatt li, ma humiex jaqblu bejniethom jekk fid-dawl tal-permess li kien ingħata l-konvenut minn Joseph Gatt, l-awtur tal-atturi, kienx biżżejjed biex jikkreja xi drittijiet rejali tax-xorta li qed jippretendi l-Konvenut fid-dawl tat-tielet eċċezzjoni tiegħu. Il-konvenut di fatti, f'paragrafu 35 tan-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, jinsisti li dan il-permess ingħatalu abbażi tal-artikolu 452 tal-Kodiċi Ċivili għaliex it-tkabbir tal-ventilatur oriġinali ma sarx minn wieħed mill-ġirien mingħajr il-kunsens tal-ieħor.

18. Huwa minnu li l-awtur tal-atturi tassew kien ta l-permess *verbali* tiegħu biex sar dan it-tkabbir. Iżda l-kweżit legali hu jekk dan ix-xorta ta' permess kienx biżżejjed biex jagħti titolu tajjeb bil-mod kif qed jippretendi l-konvenut fid-dawl ta' dak li tesigi l-ligi. L-Attur qiegħed jeżerċita l-"actio negatoria servitutis" li skont **Andrea Torrente u Pietro Schlesinger** biex din l-azzjoni tirnexxi jeħtiġilha żewġ elementi u ċioe` li min jeżerċita huwa propjetarju u li l-konvenut irid jiddimonstra d-dritt li qed jivvanta (Ara **Manuele di Diritto Privato, Casa Editrice Guiffre', 11-il Edizzjoni pg.331-332).** Skont din il-Qorti l-konvenut irid jipprova mhux biss is-sustanza tad-dritt iżda li dak id-dritt, sakemm ma jkunx hemm akkwist bil-preskrizzjoni, ġie ukoll ikkonsagrat bil-formalitajiet li trid il-liġi *ad validitatem.*

19. Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li *"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 Issa artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieval-att."*

20. Minn eżami tal-kuntratt li bih akkwista l-fond tiegħu l-Konvenut mingħand Paul Micallef u ċioe` dak tad-9 ta' Novembru 1991 (a` fol 19) minn imkien ma jirrisulta li hemm xi xorta ta' servitu` bil-mod kif qiegħed jippretendi li għandu l-konvenut. L-anqas ma jirrisulta li l-kunsens li kien ottjena mingħand Joseph Gatt ġie ifformalizzat permezz ta' att notarili kif trid il-liġi.

21. Għalkemm il-konvenut jipprova jgħid li sabiex ikun hemm modifikazzjonijiet fl-eżerċizzju tas-servitu` s-sempliċi kunsens tal-ġar huwa biżżejjed, ma jidhirx pero' li japprezza d-distinzjoni bejn l-eżerċizzju ta' servitu` u l-<u>kostituzzjoni</u> tiegħu. F'dan il-każ kien hemm kostituzzjoni, għaliex fl-ewwel lok ma kien jesisti ebda servitu` ħlief il-ventilatur in kwistjoni, li fix-xorta tiegħu u kif ukoll skont il-liġi u Sentenzi, dan ma huwiex servitu` veru propju (ara **Sentenza tal-PA tat-2 ta' Diċembru 1964 fl-ismijiet Annunziata Galea -vs- Antonio Fenech**). Fit-tieni lok, li ventilatur jitkabbar għall-apertura, imur lil hinn minn sempliċi eżerċizzju. Il-prinċipju li servitu` jrid joħroġ minn att pubbliku

taħt piena ta' nullita' ġie anke affermat minn dawn il-Qrati fis-**Sentenza tal-PA fl-ismijiet Anthony Camilleri -vs- Pawlu Farrugia, per Imħallef Geoffrey Valenzia, 28 ta' Ġunju 2006.**

22. Ma hemm ebda dubbju li s-servitu` li qed jippretendi li għandu l-Konvenut huwa wieħed kontinwu u li jidher. F'dan ir-rigward l-artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li "*Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu (a) bis-saħħa ta' titolu; (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni; (ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi*". Dawn u dawn biss, huma s-sorsi ta' servitu` skont il-liġi u minn dak li jirrisulta lil din il-Qorti d-dritt ta' servitu` li qed jivvanta l-Konvenut ma jaqa' taħt ebda waħda minn dawn it-tlett sorsi safejn jirrigwarda dik il-parti tat-tkabbir, li tmur lil hinn mill-ventilatur kif kien fl-oriġini tiegħu.

23. Aktar minn hekk din il-Qorti tfakkar li meta titqanqal kwistjoni ta' esistenza ta' servitu`, din għandha tingħata tifsira ristretta. Dwar dan, l-Awtur Taljan Pacifici Mazzoni jispjega hekk:-

"… I principi fondamentali delle servitu` sono tre. Perciocche` in primo luogo sono limitazioni della proprieta`, e percio` anche rapporti giuridici eccezionali, inquantoche` per diritto commune quella e' illimitata, ossia libera ed assoluta. Esse quindi no si presumono mai; ma chi le pretende, deve provarne l'esistenza e la estensione. Per la stessa ragione debbono interpretarsi ristrettivamente… Da ultimo debbono nel

dubbio escludersi”. **Trattato delle Servitu’ Prediali, Ediz. 1905 (pagni 7 – 8)** (**Ara ukoll Sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' April 2008 fl-ismijiet Oliver James pro et -vs- Joseph Testa pro et).**

24. Għalhekk din il-Qorti tikkonkludi li safejn jirrigwarda dan it-tkabbir tal-ventilatur oriġinali l-konvenut ma għandux raġun.

25. Fl-aħħar nett il-Qorti trid tistabilixxi d-daqs tal-ventilatur inkwistjoni, u dan peress li kif ingħad aktar 'l fuq dan ser jitħalla miftuħ b'din is-Sentenza. Fil-kawża ma tqabbad ebda perit biex jistabilixxi d-daqs tiegħu, b'dana kollu, din il-Qorti għandha biżżejjed informazzjoni biex tasal għall-konklużjoni tagħha f'dan ir-rigward.

26. Fix-xhieda tiegħu tiegħu, mogħtija fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2018, il-Konvenut jistqarr li kabbar dan il-ventilatur għal aktar minn sebgħa darbiet, jekk mhux aktar, milli kien oriġinarjament. Fix-xhieda tiegħu jkompli jistqarr li kabbar mill-għoli biss u li mill-wisgħa ma kabbarx (a` fol 53 tergo). Fix-xhieda tal-5 ta' Ġunju, 2018 jikkonferma ukoll id-daqs tal-ventilatur, għaliex jaċċetta li dan kien bħal dak li jidher fir-ritratt esebit bħala J(ii)(a` fol 64) u ċioe` ta' ċirka 10.5ċm għoli u 18.5ċm wisgħa. Mill-provi prodotti din il-Qorti hija moralment konvinta, li dan kien id-daqs tal-ventilatur oriġinali u għal liema ventilatur il-Konvenut għandu dritt.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi mod segwenti u ċioe`:-

Tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut fil-waqt li **tilqa' r-raba' eċċezzjoni** tiegħu inkwantu tirrigwarda l-ventilatur ossia rewwieħa, limtatament pero' għad-daqs li kienet oriġinarjament fil-qisien fuq imsemmija u hawn taħt speċifikati.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba Attriċi stante li kif ingħad aktar 'l fuq din ġiet irtirata.

Tilqa t-tieni talba Attriċi u tiddikjara li l-proprjetá 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar ma tgawdix servitù ta' tieqa fuq il-proprjetá 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar salv għall-ventilatur imsemmi aktar 'l fuq f'din is-Sentenza u fid-daqs li jidher fir-ritratt markat bħala dokument J(ii) (a` fol 64 ) u ċioe` ta' 10.5ċm għoli u 18.5ċm wisgħa.

Tilqa t-tielet talba u tordna lill-Konvenut sabiex, a spejjeż tiegħu, jagħlaq l-apertura fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetá 114B, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u l-proprjetá 114A, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, b'dana li għandu jitħalla l-ventilatur imsemmi aktar 'l fuq f'din is-Sentenza u dan fid-daqs li jidher fir-ritratt markat bħala dokument J(ii)

(a` fol 64 ) u ċioe` ta' 10.5ċm għoli u 18.5ċm wisgħa. Il-Qorti tordna li x-xogħolijiet neċessarji għandhom isiru fi żmien tlett (3) xhur mill-lum.

Tilqa r-raba' talba fis-sens, li f'każ li l-Konvenuti jonqsu li jagħmlu ix-xogħolijiet neċessarji fiż-żmien prefiss fit-tieni talba, qegħdha minn issa tawtorizza lill-Atturi sabiex jagħmlu ix-xogħolijiet kollha neċessarji a` spejjeż tal-Konvenut taħt is-sorveljanza u direzzjoni tal-perit arkitett Godwin Abela, li qiegħed ikun maħtur formalment f'din is-Sentenza għal dan l-iskop.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu kwantu għall-kwart (1/4) mill-Atturi u r-rimanenti tlett kwarti (3/4) mill-Konvenut. Dawn l-ispejjes ikunu jinkludu dawk tal-Perit maħtur, fl-istess proporzjon jekk ikun il-każ.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur