QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law),
Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Ġuramentat Numru: 27/2016 SG

Blue Water Foundation

vs

George Xuereb

Illum it-Ħamis, 20 ta' April 2023

Il-Qorti,

Rat r-Rikors Ġuramentat ppreżentat mill-fondazzjoni rikorrenti, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kompravendita ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Sam Ellul fit-13 ta' Novembru, 2015, il-fondazzjoni rikorrenti akkwistat mingħand Owen Lloyd u martu Margaret Theuma Lloyd, id-dar li tinkludi driveway, garage, u gnien, bl-isem 'Dar Bajda' fi Triq ta' Xurdin, Nadur, Ghawdex;*

2. *Illi ai termini ta' l-istess att din il-proprjeta' tgawdi d-dritt ta' prospett fuq proprjeta' ta' terzi u kif ukoll minn dritt ta' access mill-proprjeta' ta' terzi ghal ragunjiet ta' manutenzjoni u tiswijiet tal-proprjeta' hawn deskritta;*

3. *Illi din il-proprjeta' ta' terzi hekk imsemmija fl-att tappertjeni lill-intimat;*

4. *Illi dan id-dritt ta' servitu, gie ikkonfermat ukoll f'decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb et fis-26 ta' Lulju, 2007 (Cit. Nru 24/1995/1) fejn inghad is-segwenti:*

   "il-konfigurazzjoni tal-art kif murija fuq il-pjanta u s-site plan (fol. 19) jaghtu x'jifhem lill-Qorti li l-prorprjeta' li akwistaw il-konvenuti kienet tinkludi l-passagg. ***Sahansitra jidhru wkoll l-aperturi li mill-proprjeta' tal-atturi jaghtu ghal fuq dan il-passagg, u li ovvjament il-konvenuti ma jistghu bl-ebda mod jippretendi li nftehu kontra l-ligi****' (emfazi mizjuda)*

5. *Illi nonostante li r-rikorrenti ghandhom tali dritt ta' servitu hawn imsemmija fil-passagg proprjeta' tal-intimati, l-intimat ghaddej b'xoghol li qieghed jivvola d-drittijiet hawn fuq imsemmija;*

6. *Illi minhabba dan l-agir abbuziv u illegali da parte tal-intimati l-fondazzjoni rikorrenti qieghda tigi ippregudikata milli tgawdi d-drittijiet taghha, u ghalhekk il-fondazzjoni rikorrenti kienet kostretta li tistitwixxi dawn il-proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti;*

Ghaldaqstant, jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex, ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. *Tiddikjara li l-fondazzjoni rikorrenti ghandha d-dritt li tgawdi u li tibqa' tgawdi d-dritt ta' prospett, dawl u arja mill-apperturi li jinsabu fil-fond bl-isem 'Dar Bajda' fi Triq ta' Xurdin, Nadur, Ghawdex u li jharsu ghal passagg proprjeta tal-intimat u kif ukoll id-dritt ta' passagg minn tali passagg ghal ragunijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet tal-proprjeta' tal-fondazzjoni rikorrenti;*

2. *Tiddikjara li x-xogholijiet li saru u li qieghdin isiru mill-intimat huma bi ksur tad-drittijiet tal-fondazzjoni rikorrenti u aggravaw id-drittijiet ta' servitu ga ezistenti u li ilhom jezistu li tgawdi minnhom il-proprjeta' tal-fondazzjoni rikorrenti fuq il-passagg proprejta tal-intimat, liema drittijiet ghandha dritt li tgawdi minnhom il-fondazzjoni rikorrenti;*

3. *Tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perenjorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti jaghmel ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex il-passagg jigi irripristinat fl-istat li kien qabel ma nbdew ix-xoghlijiet de quo mill-intimat u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;*

4. *Tawtorizza lill-fondazzjoni rikorrenti sabiex, f'kaz li l-intimat jonqos milli jottempera ruhu mal-ordni moghti minn din l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba precendenti entro terminu prefiss, jaghmlu huma stess tali xogholijiet u dan a spejjez tal-intimat u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi;*

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri, inkluz ta' azzjoni tad-danni, spettanti lill-fondazzjoni rikorrenti fil-konfront ta' l-intimati.

Ra r-Risposta Ġuramentata tal-intimat fejn ġie eċċepit is-segwenti:

i. *Illi preliminarjament l-fondazzjoni attrici ma ghandha l-ebda dritt li thalli aperturi miftuha fuq proprjeta esklussiva tal-konvenut. Ghaldaqstant l-istess fondazzjoni trid tispjega a bazi ta' liema titolu legali hija akkwistat din is-servitu li qed jigi allegat li ghandha;*

ii. *Illi l-kuntratt ta' akkwist tal-istess Fondazzjoni huwa res inter alios acta ghal konvenut u l-esponenti bl-ebda mod ma huwa marbut b'dak il-kuntratt u wisq anqas ma ppresta l-ebda kunsens biex jinghataw xi drittijiet fuq il-proprjeta tieghu;*

iii. *Illi kemm il-propjeta tal-Fondazzjoni attrici kif ukoll il-propjeta tal-fonvenut kienu tal-istess persuna u kien il-konvenut li akkwista u zviluppa l-propjeta tieghu l-ewwel, liema konfini tal-propjeta gew kristalizzati bis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fl-ismijiet Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb et fis-26 ta' Lulju 2007;*

iv. *Illi l-konvenut dejjem oggezzjona li l-istess aperturi jibqghu miftuha u kien anke baghat diversi ittri lil predecessuri fit-titolu tal-Fondazzjoni attrici sabiex l-aperturi jinghalqu u titella anke l-opramorta;*

v. *Illi lanqas huwa minnu li l-Fondazzjoni attrici ghandha dritt ta' pasagg mill-passagg proprjeta tal-konvenut ghar-ragunijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet u wkoll l-istess fondazzjoni attrici trid tispjega min fejn qed tallega li jemani dan id-dritt;*

vi. *Illi t-talbiet tal-Blue Water Foudnation huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom;*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt;

Semgħet il-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Rat li permezz ta' digriet tat-28 ta' April 2017 din il-Qorti ordnat l-allegazzjoni ta' l-atti tal-kawża fl-ismijiet *Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb et*, Ċit Nru. 24/1995/1, deċiża minn din il-Qorti kif diversament presjeduta nhar is-26 ta' Lulju 2007.

Aċċediet fuq is-sit in kwistjoni;

Rat in-Noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija l-azzjoni konfessorja. Il-fondazzjoni rikorrenti tgħid li d-dar proprjeta tagħha tgawdi minn servitu ta' dawl, arja u prospett fuq id-dar tal-konvenut u tgħid li ġew imbarrati twieqi li kien hemm fid-dar tal-fondazzjoni rikorrenti u dan permezz ta' ħajt li kien qiegħed jinbena mill-intimat. Per konsegwenza, il-fondazzjoni rikorrenti titlob dikjarazzjoni li (i) hija għandha tgawdi d-dritt ta' prospett, dawl u arja mill-aperturi li jagħtu għal passaġġ proprjeta ta' l-intimat (ii) li għandha dritt ta' passaġġ għal raġunijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet tal-propreta tal-fondazzjoni rikorrenti u (iii) li x-xogħolijiet li qiegħdin isiru mill-konvenut huma bi ksur tad-drittijiet tal-fondazzjoni rikorrenti u aggravaw id-drittijiet ta' servitu bil-konsegwenza li l-Qorti għandha tikkundanna lill-intimat sabiex jirripristina fl-istat li kien qabel ma nbdew ix-xogħolijiet. Il-fondazzjoni rikorrenti talbet wkoll l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex fin-nuqqas ta' ottempranza mal-ordnijiet tal-Qorti da parti tal-intimat, twettaq hija stess ix-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-istess intimat.

Minn naħa tiegħu, l-intimat jirrespinġi dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huwa jargumenta li (i) il-fondazzjoni rikorrenti ma għandha ebda dritt li tħalli aperturi miftuħa fuq proprjeta tal-intimat u trid tispjega a bażi ta' liema titolu legali hija akkwistat dan is-servitu; (ii) il kuntratt ta' akkwist huwa *res inter alia actos* b'dana li ġalararba huwa ma tax il-kunsens tiegħu, mhux marbut ma' tali kundizzjonijiet; (iii) iż-żewġ proprjetajiet kienu ta' l-istess sid u l-konfini tal-proprejta ġew kristalizzati permezz tas-sentenza *Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb et*, Ċit Nru. 24/1995/1, deċiża minn din il-Qorti kif diversament presjeduta nhar is-26 ta' Lulju 2007.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet *Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb et*, Ċit Nru. 24/1995/1, deċiża minn din il-Qorti kif diversament presjeduta nhar is-26 ta' Lulju 2007 fejn ingħad is-segwenti:

1. Il-fatti tal-kawża principali huma s-segwenti:-

(a) L-awtur tal-kontendenti huwa komuni, Joseph Muscat.

(b) Permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Novembru 1990 atti nutar Dr. Ino Mario Grech, Joseph Muscat ta lill-konvenut koncessjoni ta' enfitewsi perpetwa ta' "porzjon raba' imsejha ta' Frabezz limiti Nadur, Gozo tal-kejl ta' xi hames mija tlieta u erbghin metri kwadri (543m2) tmiss nofsinhar ma'

beni ta' Guzepp Camilleri, tramuntana ma' beni taleredi ta' Giovanni Curmi u lvant ma' beni ta' Giuseppe Muscat libera u franka, bid-drittijiet u l-perteninenzi taghha kollha u murija ahjar fuq l-annessa pjanta markata A".

(c) *Permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Mejju 1991 atti nutar Dr. Michael Refalo, Joseph Muscat biegh lill-atturi:-*

"……the house without name or number in a new unnamed street off Xordin Street, Nadur, Gozo with garden adjoined thereof and the whole bounded on the east and west by proprerty of vendor and on the south by the street, free and unencumbered with all its rights and appurtenances and better shown on the annexed two plans marked A and B".

(d) *Fit-3 ta' Gunju 19871 l-atturi ffirmaw konvenju. Mill-provi ma rrizultax li l-ewwel konvenju (li kien validu ghal sitt (6) xhur) gie mgedded. L-atturi pprezentaw ukoll konvenju iehor (datat 24 ta' Ottubru 1988), li jidher li gie ffrimat min-nutar Dr. Franz Refalo ghan-nom taghhom. L-atturi jikkontestaw li qatt taw xi awtorizazzjoni lin-nutar biex jiffirma dan il-konvenju ghan-nom taghhom.*

F'paragrafu (a) jinghad:- "The prospective purchaser shall have the right to leave open the seven Windows, indicated on plan attached to this agreement and marked Document B, which windows shall overlook a passage being the property of the vendors and which vendor binds himself not to block or obstruct in any way".

(e) *Il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet hi dwar ta' min hi l-porzjon art li tidher fir-ritratti a fol. 34, 35, 36 u mehudin mill-perit tekniku. Din il-porzjon art, li l-perit tekniku ddikjara li fiha kejl ta' "midway wiehed u tletin punt hamsa metri kwadri (31.5mk)"3 , hija posizzjonata bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti. Fil-fatt jidher li fil-proprjeta' tal-kontendenti hemm ukoll aperturi li jaghtu ghal fuq dan il-passagg (ara fol. 38).*

…

… Il-konfigurazzjoni tal-art kif murija fuq il-pjanta u s-site plan (fol. 19) jaghtu x'tifhem lill-Qorti li l-proprjeta' li akkwistaw il-konvenuti kienet tinkludi l-passagg. Sahansitra jidhru wkoll l-aperturi li mill-proprjeta' tal-atturi jaghtu ghal fuq dan il-passagg, u li ovvjament il-konvenuti ma jistghu bl-ebda mod jippretendu li nfethu kontra l-ligi. Il-Qorti tkompli ssahhah il-fehma taghha meta isir paragun fil-kejl li jirrizulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti (fol. 19) u l-pjanta li hejja l-perit tekniku (fol. 38). Ghalkemm iz-zewg pjanti fihom skala differenti (dik a fol. 19 fiha skala ta' 1:200 filwaqt li dik a fol. 38 fiha skala ta' 1:100), il-wisa' tal-passagg huwa identiku (1.7metri kejl mehud mill-parti ta' gewwa tal-hajt divizorju li jaqsam proprjeta' tal-konvenuti mill-passagg u sal-wicc tal-hajt divizorju li jaqsam proprjeta' ta' l-atturi mill-passagg in kwistjoni). Jidher ukoll li l-gemb tal-front garden tal-propreta' tal-atturi, kif muri fiz-zewg pjanti, huwa wiesgha 2.5 metri. Il-posizzjoni tal-ewwel apertura kif

murija fil-pjanta a fol. 19 (dik annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti) taqbel mal-pjanta li hejja l-perit tekniku a fol. 38 tal-process. Fatturi li fil-fehma tal-Qorti jkomplu jsahhu t-tezi tal-konvenuti, cjoe' li l-passagg kien inkluz fit-titolu taghhom.

Ikkunsidrat:

Xhieda prodotta

Xehdet **Claire Franciose Medlyn** permezz tal-proċedura ta' l-affidavit fejn spejgat illi f'Lulju 2015, hi u żewġha (illum mejjet) Neil Medlyn, kienu xtraw proprjeta' f'Għawdex, f'isem il-Blue Water Foundation, liema proprjeta' kien jisimha 'Dar Bajda' (illum 'Baħar il-Kaħlani') Triq ta' Xurdin, Nadur, Għawdex u dan nhar it-13 ta' Novembru 2015 fl-atti tan-Nutar Sara Ellul. Meta l-ewwel kienu żaru l-post, huma kienu raw li kien hemm l-aperturi fuq passaġġ u jħarsu lejn proprjeta ta' George Xuereb, li ma kinux imblukkati, u żiedu li d-dar setghu jaċċedu għaliha biss mill-bieb prinċipali peress li kien hemm ċint żgħir li jostakola l-aċċess għall-imsemmija dar mil-ġenb tagħha. Kompliet tgħid li wara li in-Nutar Peter Fleri Soler għamel ir-riċerki u kif ukoll minn dak li kienet qaltilhom Marie Grech, u ċioe konsulenta fil-proprjeta, il-qorti kienet ikkonkludiet li l-proprjeta' in kwistjoni kellha dritt ta'passaġġ kif ukoll tal-aperturi imsemmija, u għalhekk kienu iffirmaw u ħallsu depożitu fuq konvenju, miktub minn Nutar Peter Fleri Soler.

Xehdet li matul il-perjodu tal-akkwist, is-sid tal-propjreta' maġenb il-proprjeta' in kwistjoni, kien kellem lil żewġha jipprova jikkonvinċieh biex ma jixtrux, kif ukoll kien għamilha ċara li huma mhux ser ikunu milqugħa f'dak il-post. Ix-xhud qalet li matul iż-żmien li l-proprjeta' tal-fondazzjoni kienet diżokkupata, George Xuereb għamel xi xogħolijiet biex jagħlaq l-aperturi tal-proprjeta' tagħhom kif ukoll jagħlaq l-aċċess tal-ġenb tal-proprjeta'. Qalet li hi flimkien ma' żewġha ħadu parir legali fuq din il-kwistjoni u minn hemm l-avukat tagħhom ħa r-responsabilita' tal-każ. Tenniet tgħid li matul is-sena 2016 ġraw diversi avvenimenti mhux pjaċevoli, bħal rimi ta' ħamiem imqattgħin biċċiet mħallta mal-ħmieġ tal-klieb, ħmieġ tal-ħamiem, l-espożizzjoni għal skop provokattiv ta' ittri mill-Qorti fit-tieqa ta' George Xuereb, tbagħbis fit-tankijiet tal-ilma ta' fuq il-bejt, u il-ħruq ta' żibel f' ħuġġieġa taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tagħha.

Ix-xhud xehdet in kontro eżami nhar it-13 ta' Lulju 2021 fejn spejga li hi ġiet infurmata minn Leo u ċioe il-persuna li jieħu ħsieb il-post, li xi twieqi ġew ibblokkati f'Novembru 2015, u huma fetħu l-kawża f'Diċembru 2015. Spjegat li hi ma tafx tali xogħolijiet kienux koperti minn permess iżda għaliha rrelevanti għax huma għandhom aċċess, liema aċċess ma jistax jiġi ostakolat kif kien qed jiġi permezz tax-xogħolijiet li kien qiegħed jagħmel l-intimat. Żiedet tgħid li skond hi tali aċċess kien imniżżel fil-kuntratt ta' akkwist u kkonfermat li George Xuereb ma kienx preżenti meta sar tali kuntratt, u lanqas hi stess ma kienet preżenti għax tali kuntratt. Hija stqarret li hi ma tafx eżatt x'hemm miktub imma toqgħod fuq dak li kien

qalilha n-nutar. Tenniet tgħid li hi qagħdet fuq dak li kien qalilha n-nutar u l-estate agent dwar id-dritt u l-permessi tat-twieqi.

Xehed **Mark Cini,** in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar nhar l-1 ta' Diċembru, 2021 fejn intalab jippreżenta permessi relatati mad-djar tal-partijiet u għadda biex eżebixxa kopja tal-permess PA5618/16 maħruġ lill-Blue Water Foundation għad-Dar Bajda, Triq ta' Xurdin, Nadur, li kien kopert mil-permess PA3538/99 għal *internal and external alterations to dwelling covered by PA three five three eight tan-ninety nine.* Huwa identifika il-faċċata mmarkata B bhala l-faċċata in kwistjoni fil-kawża, fejn fil-permess ma kienx hemm indikat alterazzjonijiet tal-faċċata iżda hemm immarkati żewġ twieqi eżistenti li huma fis-*semi basement* u tliet twieqi eżistenti li qegħdin *ground floor.* Xehed li l-permess inħareġ fil-25 ta' Jannar 2017 u ġie ppublikat fit-8 ta' Frar 2017.

Spjega li permessi fuq sit George Xuereb ġewwa Sugar Ranch, Trejqa tax-Xurdin, Nadur, sab permess bin-numru PA4993/2008; *to effect minor alterations to existing bulding and sanction variations from previously approved drawings,* liema permess iġġedded permezz ta' PA8673/17.

Nhar it-23 ta' Marzu, 2022, ix-xhud ppreżenta kopja tal-permess fuq id-dar mertu ta' din il-kawża, liema permess jinkludi wkoll is-site plan u l-pjanta tal-ground floor u pjanta tal-basement.

Xehdet il-**Perit Cornelia Tabone** nhar it-23 ta' Marzu 2022 fejn spejgat li għamlet *on-site survey* ta' sqaq bejn il-proprjeta' ta' l-intimat u l-proprjeta' adġjaċenti magħha, fejn hi ndikat l-aperturi eżistenti f'din il-proprjeta' adġjaċenti ta' l-intimat. Fir-rapport tagħha hi kienet indikat it-twieqi eżistenti u l-aperturi kif inhuma fil-permess, u tenniet tgħid li dawk immarkati bl-iswed huma attwalment eżistenti filwaqt dawk immarkati bl-aħdar ma jeżistux, u tikkonferma li fil-permess dawk li kienu mmarkati bl-aħdar huma ddikjarati bħala aperturi eżistenti.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti ewlenin li joħroġu mill-kawża juru li l-fondazzjoni rikorrenti proprjetarja tal-fond bl-isem Dar Bajada, Triq ta' Xurdin, Nadur, Għawdex filwaqt li l-intimat huwa l-proprjetarju tal-fond Sugar Ranch, Trejqa tax-Xurdin, Nadur.

Mill-atti tal-kawża bin-numru 24/1995, irriżulta illi oriġinarjament l-art li fuqha inbnew iż-żewġ proprjetajiet kienet proprjeta ta' Joseph Muscat u permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech ta' l-14 ta' Novembru 1990, l-istess Joseph Muscat ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi perpetwa a favur George Xuereb *"porzjon raba' imsejha ta' Frabezz limiti Nadur, Gozo tal-kejl ta' xi hames mija tlieta u erbghin metri kwadri (543mk) tmiss nofsinhar ma' beni ta' Guzepp*

Camilleri, tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Giovanni Curmi u lvant ma' beni ta' Giuseppe Muscat libera u franka, bid-drittijiet u l-perteninenzi tagħha kollha u murija aħjar fuq l-annessa pjanta markata A".

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-31 ta' Mejju 1991, Joseph Muscat biegħ u ttrasferixxa a favur Geoffrey Keith Whitehouse u martu *"……the house without name or number in a new unnamed street off Xordin Street, Nadur, Gozo with garden adjoined thereof and the whole bounded on the east and west by property of vendor and on the south by the street, free and unencumbered with all its rights and appurtenances and better shown on the annexed two plans marked A and B".*

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech ta' l-14 ta' Diċembru 2009 Geoffrey Keith u Madeleine konjuġi Whitehouse biegħu u ttrasferixxew a favur Owen u Margaret Thelma konjuġi Lloyd id-dar bl-isem 'Dar Bajda' fi Triq ta' Xurdin, Nadur, Għawdex.

Illi sussegwentament senjatament fit-13 ta' Novembru 2015, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sara Ellul Owen u Margaret Thelma konjuġi Lloyd biegħu u trasferixxew a favur il-fondazzjoni rikorrenti, id-dar bl-isem 'Dar Bajda' fi Triq ta' Xurdin, Nadur, Għawdex.

Illi wara li l-fondazzjoni rikorrenti akkwistat, l-intimat għamel xi xogħolijiet fosthom li bena ħajt li permezz tiegħu kien qiegħed jostokola twieqi tal-fondazzjoni rikorrenti. Dana jirriżulta mill-atti proċesswali inkluż ir-ritratti eżebiti minn Claire Franciose Medlyn (liema ritratti ssir referenza għalihom fl-affidavit ta' Claire Franciose Medlyn u li ġew ippreżentati sussegwentement permezz ta' nota apożita).

Ikkunsidrat:

Illi dwar din l-azzjoni konfessorja li hija proprju l-azzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, issir referenza għall-kawża bin-numru 1349/2003 fl-ismijiet Francis u Pauline konjuġi Pace vs Ashley Giordano deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' April, 2006 fejn ingħad is-segwenti dwar l-azzjoni konfessorja:

"Illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jirrigwardaw dan il-każ billi tgħid li l-għan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz tagħha s-sid ta' fond li jgawdi servitu' fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li tagħraf li l-ġid tiegħu igawdi tassew dik is-servitu' li s-sid tal-post l-ieħor, b'għamil jew b'fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu jew ineħħih mit-tgawdija tagħha. Din l-azzjoni –bħall-azzjoni negatorja – tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bħala l-persuna li għandha interess leġittimu li timpunja l-eżistenza tas-servitu' pretiża (P.A. 31.3.1958 fil-kawża fl-ismijiet Żammit vs Borġ (Kollez. Vol: XLII.ii.970);
Illi, għall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid għalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu' pretiża fuq il-fond serventi;

Illi, fil-każ preżenti, l-atturi jibnu l-azzjoni tagħhom fuq l-eżistenza ta' servitu' ta' dawl, prospett u arja. Dawn jinstiltu mill-fatt li fil-ħitan ta' bejn id-dar tagħhom u dik talimħarrka (jiġifieri l-ħitan li jifirdu ż-żewġ proprjetajiet), hemm tlitt itwieqi li jagħtu għal fuq il-post tal-imħarrka u żewġ ventilaturi li huma mbarrati. Min-naħa l-oħra, is-servitu' tal-arja li jippretendu l-atturi jiddependu wkoll miż-żewġ rewwiħat illum imbarrati li jinsabu wkoll fil-ħajt tad-dar tagħhom li jagħti fuq il-bitħa tal-imħarrka imma li, f'xi żmien fl-1997, ingħalqu b'bini li ttella' fil-post li 'l quddiem inxtara mill-imħarrka;

Illi hija regola ewlenija fid-dritt privat li s-servitu' huma meqjusa bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjeta' u għandhom jitqiesu għalhekk b'mod restrittiv, u fejn hemm dubju dwar il-limiti ta' tali servitu', dan għandu jingħata tifsira kemm jista' jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid serventi;

Illi jidher li s-servitu' li l-atturi qegħdin jippretendu favur id-dar tagħhom huma dawk magħrufa fid-dritt bħala sservitus luminum u wkoll dak magħruf bħala ne luminibus officiatur. F'tal-ewwel, is-sid tal-fond dominanti jingħata l-jedd li jħalli tieqa miftuħa fil-ħajt li jaqsam ġidu minn dak ta' ħdejh biex b'hekk ikun jista' jieħu d-dawl għal ġol-post tiegħu. Tali servitu' hija differenti mis-servitu' ne luminibus officiatur li, bis-saħħa tagħha, s-sid tal-fond serventi jinżamm milli jtella' bini jew kostruzzjoni fil-ġid tiegħu li bih jista' jnaqqas il-mogħdija tad-dawl għal ġol-fond dominanti. Din is-servitu' hija meqjusa bħala waħda ta' grad ogħla mis-servitu' luminum fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinżamm milli jtella' bini fil-ġid tiegħu stess li bis-saħħa tiegħu jista' b'xi mod inaqqas id-dħul tad-dawl fil-fond dominanti (Ara Caruana Galizia, Notes on Civil Law Praedial Servitudes, paġġ. 696-7). Huwa mgħallem u aċċettat ukoll li filwaqt li fil-każ tas-servitu' luminum il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiż għall-fond ta' ħdejh biss, fil-każ tas-servitu' ne luminibus officiatur tali jedd jestendi wkoll għal kull bini ieħor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-każ tas-servitu' luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tiegħu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl."

Għalhekk, jirriżulta li din l-azzjoni tmiss lis-sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bħala l-persuna li għandha interess leġittimu li timpunja l-eżistenza tas-servitu pretiż. Issa fil-każ preżenti, il-fondazzjoni rikorrenti tibni l-azzjoni tagħha fuq l-eżistenza ta' servitu ta' dawl, prospett u arja. L-istess rikorrenti tinsisti li l-ħajt li qed jinbena mill-intimat u x-xogħolijiet li saru minnu, qegħdin jimbarraw t-twieqi tagħha.

In oltre, fil-każ odjern, jidher li l-qagħda nħolqot fuq proprjeta' li oriġinarjament kienet tappartjeni lill-istess sid. Fil-kawża appena ċitata, ingħad ukoll is-segwenti rigward servitu' maħluqa bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi:

"Għar-rigward ta' servitu' maħluqa "bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", il-liġi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka favurih tali servitu') li s-sid qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnissel is-servitu. Kemm hu hekk, ġie stabilit li s-servitu' bid-destinazzjoni ta' missier il-familja ma toħroġx mill-intenzjoni imma millfatt, għaliex is-servitujiet predjali, kif l-isem innifsu juri, huma assoġġettazzjoni tal-proprjeta' u għalhekk, bħala ħaġa "in odiosis", għalkemm utli għall-fond dominanti, m'għandhomx jitnisslu

ħlief minn fatti univoċi u ċerti (App. Ċiv. 24.3.1975 fil-kawża fl-ismijiet Francis Apap vs Michael Galea *(mhix pubblikata).*

Biex dan iseħħ iridu jintwerew erba' (4) elementi li huma:

(a) li l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi żmien, talistess sid; (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu', (ċ) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu għaddew għand sidien differenti, ma jingħad xejn dwar isservitu'. Minbarra dan, huwa stabilit ukoll li din is-servitu' tirrigwarda biss dawk is-servitujiet li huma kontinwi u dawk li jidhru. Twieqi jaqgħu sewwasew taħt dawn lgħamla ta' servitu';

Illi għalhekk, iż-żmien utli li wieħed irid iqis biex jara jekk tali għamla ta' servitu' teżistix tabilħaqq huwa l-waqt meta l-postijiet ma baqgħux iżjed tal-istess sid, u mhux iż-żmien meta kienu għadhom tal-istess sid. Dan iġib miegħu leffett li jekk kemm-il darba xi waħda mill-proprjetajiet kienet diġa' għaddiet għand ħaddieħor u ma tkunx baqgħet għand l-istess sid, is-servitu' ma tista' qatt titqies maħluqa bid-"destinazzjoni" jew bir-rieda tal-istess sid, imma trid titqies li tkun inħolqot bi qbil ta' kunsensi tassidien kollha konċernati, u għalhekk f'każ bħal dan, ilħolqien tas-servitu' għandu jsir u jiġi biss ippruvat b'att pubbliku (App. Ċiv. 7.10.1997 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Borġ vs Victor Refalo (mhix pubblikata);

Illi minbarra dan, huwa prinċipju ewlieni fil-liġi dwar servitu' li kull min għandu jedd għal servitu' għandu jinqeda biha b'mod tali li ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas f'dak dominanti l-ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi;

Illi ma jidher tal-ebda siwi l-argument tal-imħarrka li hija m'għamlet xejn mix-xogħlijiet strutturali li minnhom jilmentaw l-atturi. Ladarba l-azzjoni konfessorja tista' titressaq biss kontra s-sid tal-fond serventi, min-natura talazzjoni mressqa, ma huwa tal-ebda rilevanza min għamel ix-xogħlijiet li bihom is-servitu' setgħet ġiet imxekkla, għaliex dak li jgħodd huwa min kien is-sid tal-fond serventi fiż-żmien tal-azzjoni. Dan, naturalment, jingħad bla ħsara għall-kwestjoni dwar jekk l-azzjoni konfessorja tkunx tressqet fi żmien utli;

Illi daqstantieħor ma tiswiex fid-dritt id-difiża li x-xogħlijiet kollha saru skond il-permessi maħruġa. Dan jingħad għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-liġi tipprovdi speċifikatament dwar il-mod li bih ġid ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitu' favur ġid ta' ħaddieħor. F'każ bħal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jagħmel żvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-ġid tassit serventi jew il-ġid ta' terzi (P.A. TM 30.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Maria C. Żammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard et*)."*

Illi jirriżulta li fil-proprjeta' llum appartenenti lil fondazzjoni rikorrenti, kien hemm twieqi li jidhru fil-pjanta a fol 9 tal-proċess allegat bin-numru 24/1995 u li jikkombaċu ma' dawk indikati fil-pjanta a fol 19 ta' l-istess proċess allegat bin-numru 24/1995, li ilhom eżistenti sa mill-bidu u ċioe meta akkwista l-ewwel proprjetarju u ċioe il-konjuġi Whitehead f'dan il-każ.

Illi għal dak li jirrigwarda l-prova ta' l-elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni tar-rikorrenti, intwera li l-istess rikorrenti hija sid tad-dar mertu ta' din il-kawża. Jirriżulta li l-proprjeta' adġjaċenti hija proprjeta' tal-intimat, hekk kif ukoll huwa l-passaġġ li fuqu jħarsu l-istess aperturi u dana ai termini tas-sentenza mogħtija fil-proċess allegat bin-numru 24/1995 fis-26 ta' Lulju 2007.

Illi dwar x'għamla ta' servitu jgawdi l-post tar-rikorrenti, jirriżulta li meta l-fondi nqasmu inħoloq servitu favur dawk it-twieqi li llum jagħmlu parti mid-dar tal-fondazzjoni rikorrenti u li kienu diġa jagħtu għal fuq l-porzjon art li akkwista l-intimat. Il-Qorti hija tal-fehma li dawn il-fetħiet kienu jikkostitwixxu servitu apparenti u kontinwa fuq il-ġid tal-intimat. In fatti, preċendetement għall-ewwel akkwist mill-konjuġi Whitehouse, kienu ġew iffirmati żewġ konvenji; fit-3 ta' Ġunju 1987 u 24 ta' Ottubru 1988. Fit-tieni konvenju ffirmat nhar l-24 ta' Ottubru 1988 , il-partijiet qablu għas-segwenti kundizzjonijiet:

F'paragrafu (a) jingħad:- "The prospective purchaser shall have the right to leave open the seven Windows, indicated on plan attached to this agreement and marked Document B, which windows shall overlook a passage being the property of the vendors and which vendor binds himself not to block or obstruct in any way".

Illi ulterjorament il-kuntratt li permezz tiegħu l-fondazzjoni rikorrenti akkwistat, jistipula li:

"the said property enjoys the right of prospect over third party property indicated as 'THIRD PARTY PROPERTY' on the said annexed plan marked Document 'B' and enjoys the right of access through the said third party property for reasons of maintenance and repair to the property being transferred."

Madanakollu, dan il-kuntratt sar ferm wara li kien akkwista l-intimat u sar bejn il-fondazzjoni rikorrenti u l-awturi fit-titlu tagħha.

Iktar relevanti, din il-Qorti tinnota li minkejja li t-twieqi ma ġewx imsemmija fil-kuntratt datat 14 ta' Novembru 1990 fl- atti nutar Dr. Ino Mario Grech, permezz ta' liema Joseph Muscat ta lill-intimat konċessjoni ta' enfitewsi perpetwa ta' "porzjon raba' imsejħa ta' Frabezz limiti Nadur, Gozo tal-kejl ta' xi ħames mija tlieta u erbgħin metri kwadri (543mk), ġiet annessa pjanata mmarkata bħala A, mil-liema jirriżulta li l-aperturi jidhru fl-istess pjanta (fol 19 tal-proċess allegat bin-numru 27/1995).

Illi multo magis, fis-sentenza fuq ċitata u ċioe' Geoffrey Keith u Madeleine konjuġi Whitehouse vs George u Frances konjuġi Xuereb deċiża nhar is-26 ta' Lulju 2007, din il-Qorti kif diversament ppresjeduta stqarret is-segwenti:

Il-konfigurazzjoni tal-art kif murija fuq il-pjanta u s-site plan (fol. 19) jaghtu x'tifhem lill-Qorti li lproprjeta' li akkwistaw il-konvenuti kienet tinkludi lpassagg. ***<u>Sahansitra jidhru wkoll l-aperturi li mill-proprjeta' tal-atturi jaghtu ghal fuq dan il-passagg, u li ovvjament il-konvenuti ma jistghu bl-ebda mod jippretendu li nfethu kontra l-ligi.</u>***

Illi l-Qorti tqis li t-twieqi indikati a fol 9 tal-proċess allegat bin-numru 24/1995 u li jikkombaċu ma' dawk indikati fil-pjanta a fol 19 ta' l-istess proċess allegat, jservu lill-fond tal-fondazzjoni rikkorenti biex tieħu l-arja u d-dawl. Minkejja dak ddikjarat fl-aħħar kuntratt u ċioe dak li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistat, il-Qorti hija tal-fehma li ma jidhrix li l-istess twieqi kellhom il-funzjoni tal-prospett, ukoll għaliex jagħtu fuq il-passaġġ proprjeta tal-intimat. Huwa prinċipju aċċettat li s-servitu' ta' tieqa f' ħajt li jifred ġid minn ġid ieħor tagħti lis-sid tal-fond dominanti l-jedd biss li jżomm lis-sid tal-fond serventi milli jagħlaqhielu, iżda mhux ukoll il-jedd li jżomm milli jinqeda minn ħwejġu (Ara Godwin Azzopardi et vs Paul Azzopardi et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' April, 2001). Għalhekk il-Qorti ma tistax ħlief tqis jekk, fl-istat attwali t-twieqi u l-jedd ta' jservi d-dawl u l-arja ġewx b' xi mod imnaqqsa, permezz tax-xogħolijiet ta' l-intimat.

Illi l-Qorti ttenni li d-difiża tal-intimat imressqa fir-rigward ta' permessi ta' żvilupp in konnessjoni ma' dawn it-twieqi ma treġix stante li kif ġia' ġie sottolinjat, permessi jew in-nuqqas tagħhom ma jikkostitwixxux servitu u wisq anqas inaqqsu mill-elementi ta' servitu.

Illi mill-provi rriżulta li l-intimat beda jibni ħajt tul il-ħajt fejn hemm it-twieqi bil-konsegwenza li huwa kien qiegħed jimblokka u jostakola xi uħud mit-twieqi mid-dawl u arja. Il-Qorti tifhem li din il-qagħda, qiegħda toħloq lill-fondazzjoni rikorrenti ksur tas-servitu attiv tagħha. **Madanakollu, din il-Qorti tagħmilha ċara li d-dritt tal-fondazzjoni rikorrenti jestendi biss għal dawk it-twieqi li kien hemm eżistenti u li huma ndikati fil-pjanta a fol 9 tal-proċess allegat bin-numru 24/1995 u li jikkombaċu ma' dawk indikati fil-pjanta a fol 19 ta' l-istess proċess allegat bin-numru 24/1995.**

Illi b'referenza għat-tieni parti ta' l-ewwel talba tal-fondazzjoni rikorrenti fuq id-dritt ta' passaġġ għal raġunijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet tal-proprjeta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza *Geoffrey Keith u Madeleine konjugi Whitehouse Vs George u Frances konjugi Xuereb* deċiża nhar is-26 ta' Lulju 2007. Issir referenza għas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Jannar, 2003, fil-kawża fl-ismijiet Francis Baldacchino et v. George Debono et noe fejn intqal: "… *L-ewwelnett, irid jigi ndikat li b'disposizzjoni espressa tal-ligi, is-servitu' ta' passagg huwa servitu' mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u ghalhekk, skond l-artikolu 469(1) tal-istess Kodici Civili, dawn it-tip ta' servitujiet "jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu". Huma ma jistghux, ikompli jghid dak l-artikolu, "jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-distinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi". Fil-kawza "Zammit vs Zammit", deciza millOnorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 1913 (Vol. XXII. 1. 118) intqal li "la servitu` di passagio e` una di quelle che dalla legge vengano chiamati discontinuo, perche` per l'ezercizzio della stessa e` necessario un fatto attuale dell' uomo; e*

*le servitu` discontinue, siano o non sian*o *apparenti, non si possono stabbilire che mediante un titolo e non si acquistano ne colla prescrizione ne per la destinazione di padre di famiglia*". Fil-kawża Vella vs Grech", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, App. Ċiv. 605/06 24 fit-13 ta' April, 1951 (Vol. XXXV. 1. 66) intqal b'mod espliċitu li s-servitu` ta' passaġġ ma tistax tiġi akkwistata ħlief bis-saħħa ta' titolu. Hekk ukoll fil-kawża "Zammit Haber vs Caruana Dingli", deċiża mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 1989, intqal li l-użu tal-passaġġ għal żmien twil ma jistgħax jagħti lok għal-ebda servitu`".

F'dan ir-rigward jinħass opportun ukoll li ssir referenza għall-Artikolu 458 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

"It-titolu li bih tigi mnissla servitu' hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu' tigi mnissla b'att inter vivos, din is-servitu' ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma' l-att jigi insinwat firRegistru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att".

Il-Qorti tqis li l-ebda prova ma nġabet mill-fondazzjoni rikorrenti f'dan ir-rigward u għalhekk din il-Qorti mhux ser tilqa' din il-parti tat-talba fejn l-istess rikorenti talbet dikjarazzjoni li hija għandha dritt-ta' aċċess għal manutenzjoni u tiswijiet fuq il-passaġġ proprjeta tal-intimat, u dana mingħajr preġudizzju ghal kwalsiasi dritt li jista' jkollha l-fondazzjoni rikorrenti li titlob aċċess temporanju biex tagħmel xi manutenzjoni, riparazzjoni u tiswijiet f' każ ta' ħtieġa.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet hawn fuq esposti, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi din il-kawża billi:

i. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat safejn inkompattibbli ma' dak hawn taħt deċiż,

ii. **Tilqa' limitatament** l-ewwel talba tal-fondazzjoni rikorrenti fis-sens li qiegħda tiddikjara li l-fondazzjoni rikorrenti għandha d-dritt ta' servitu ta' dawl u arja mill-aperturi li jinsabu indikati fil-pjanti eżebiti fil-proċess allegat ma' dak odjern u ċioe' Ċit Nru 24/1995 fl-ismijiet Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb a fol 9 (enumerat bil-linka blu) u a fol 19 (enumerat bil-linka blu), liema aperturi jinsabu fil-fond bl-isem 'Dar Bajda, fi Triq ta' Xurdin, Nadur, Għawdex u li jħarsu għal fuq il-passaġġ proprjeta ta' l-intimat filwaqt **tiċħad** il-bqija tat-talba;

iii. **Tilqa'** t-tieni talba limitatament fis-sens li tiddikjara li x-xogħolijiet li saru mill-intimat huma bi ksur u aggravaw d-drittijiet tal-fondazzjoni rikorrenti ta' servitu ta' dawl u arja mill-aperturi li jinsabu ndikati fil-pjanti eżebiti fil-proċess allegat ma' dak odjern u ċioe'

Ċit Nru 24/1995 fl-ismijiet Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb a fol 9 (enumerat bil-linka blu) u a fol 19 (enumerat bil-linka blu);

iv. **Tilqa'** t-tielet talba u tordna lill-intimat sabiex fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza jneħħi dak ix-xogħol minnu magħmula li aggrava d-drittijiet tal-fondazzjoni rikorrenti ta' servitu ta' dawl u arja mill-aperturi li jinsabu ndikati fil-pjanti eżebiti fil-proċess allegat ma' dak odjern u ċioe' Ċit Nru 24/1995 fl-ismijiet Geoffrey Keith Whitehouse et vs George Xuereb a fol 9 (enumerat bil-linka blu) u a fol 19 (enumerat bil-linka blu); u dan a spejjeż tiegħu stess taħt id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Claude R. Mallia li qed jinħatar minn din il-Qorti għal dan il-għan;

v. **Tilqa'** r-raba talba.

Spejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġu ssapportati in kwantu għal terz mill-fondazzjoni rikorrenti u in kwantu għal żewġ terzi mill-intimat.

(ft) Dr. Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

20.04.2023 – Sup27.2016 – Blue Water Foundation vs Xuereb George
5156