MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 260/2005

Pawlu Attard u Salvatore Attard

kontra

John Mizzi

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat **ic-citazzjoni** prezentata fil-15 ta` Marzu 2005 li taqra hekk –

Peress illi l-attur Pawlu Attard huwa l-proprjetarju tal-forn 74, Triq Villambrosa, Hamrun, kif ukoll tal-garage 76, 78 fl-istess triq ;

Peress li l-forn u l-garage jikkonfinaw mit-Tramuntana u mill-Punent ma` bini tal-eredi ta` Georgia Mizzi, minn Nofsinhar ma` Triq Villambrosa u mil-Lvant ma` sqaq bla isem li jizbokka fi Triq Villambrosa ;

Peress li l-konvenut John Mizzi jallega li l-wirt kollu ta` Georgia Mizzi ghadda fuqu ;

Peress li l-forn u l-garage huma sottoposti ghall-proprjeta` tal-beni tal-eredi ta` Georgia Mizzi cioe` allegatament tal-konvenut John Mizzi ;

Peress li l-forn ghandu l-bieb principali f`74, Triq Villambrosa, Hamrun u wkoll ghandu zewg bibien u bieb/tieqa li jifthu fl-isqaq imsemmi, u b`hekk igawdi minn faccata doppja ;

Peress li l-forn igawdi mid-dawl u ventilazzjoni mill-isqaq hawn indikat, kif ukoll minn access ghat-thaddim tan-negozju tal-forn ;

Peress li fl-ahhar tal-isqaq hemm garage/store li jintuza ghal xoghol ta` mastrudaxxa, liema garage/store huwa proprjeta` indiviza ta` Pawlu Attard u huh Salvatore Attard ;

Peress li dan il-post ilu jintuza ghal diversi skopijiet ghal izjed minn 50 sena u l-uniku access ghalih huwa mill-isqaq ;

Peress li l-imsemmi sqaq kien dejjem jinzamm maghluq, pero` xi snin ilu l-konvenut abusivament fetah l-access tal-isqaq ghal kulhadd ;

Peress illi f`Jannar 2005 il-konvenut minghajr ma nforma lill-attur abusivament, illegalment u minghajr ebda dritt beda jibni l-hnejja rieqda u saqaf imqabbad fuq l-istess hnejja ; u biex ghamel dan, dahhal it-travetti u ngalja s-saqaf fil-proprjeta` tal-attur Paul Attard min-naha u min-naha l-ohra mal-proprjeta` tas-sorijiet Frangiskani tal-Istitut 'Fra Diego' ;

Jghid il-konvenut ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi :

1. Tiddikjara li bil-kostruzzjoni li ghamel il-konvenut gew lezi d-drittijiet li jgawdi l-attur fuq l-isqaq in kwistjoni ;

2. Tordnalu li fi zmien qasir u perentorju jwaqqa` kull kostruzzjoni li lahaq ghamel fl-isqaq bla isem li jizbokka fi Triq Villambrosa, Hamrun u dana taht is-supervizjoni ta` perit nominat mill-Qorti ;

3. F`nuqqas li l-istess konvenut jottempera mad-decizjoni tal-Qorti, l-attur iwaqqa` kull kostruzzjoni li l-konvenut ghamel fl-imsemmi sqaq u jirriprestina l-isqaq fl-istat li kien qabel inbeda x-xoghol u dana ghas-spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 73/05, u b`riserva ghad-danni, l-istess konvenut huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-**dikjarazzjoni guramentata** tal-atturi annessa mac-citazzjoni. In aggunta ma` dak li kien diga` nghad fic-citazzjoni, l-atturi jghidu hekk :-

... *10. Illi jirrizulta bl-izjed mod car li l-konvenut :*

(a) bil-kostruzzjoni tal-bini li lehaq ghamel u li kien ser jaghmel cahhad u kien ser ikompli jcahhad lill-esponenti milli jgawdu d-dritt ta` passagg liberu ghall-propjeta` taghhom ;

(b) naqqas u seta` jkompli jnaqqas konsiderevolment l-access, id-dawl u l-ventilazzjoni li jgawdi l-forn tal-attur Pawlu Attard mill-isqaq in kwistjoni ;

(c) kien ser jusurpa l-propjeta` tal-imsemmi sqaq u jcahhad l-uzu tieghu lil terza persuna ;

11. Illi dan kollu johrog mir-rapport li hejja l-Perit Joe Ellul Vincenti … mmarkat Dokument JEV.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, u l-elenku ta` dokumenti li kienu esebiti mac-citazzjoni.

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet** prezentata fid-29 ta` April 2005 li taqra hekk -

1. It-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi b`dak li ghamel u qieghed jaghmel l-eccipjent konvenut ma kkawza u qieghed jikkawza ebda lezjoni ta` xi dritt ta` xorta jew ohra lill-atturi.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-**dikjarazzjoni guramentata** tal-konvenut annessa man-nota tal-eccezzjonijiet li taqra hekk :-

1. Illi dak dikjarat fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni guramentata annessa mac-citazzjoni tal-atturi jrid jigi ppruvat.

2. Illi l-esponent konvenut huwa llum il-propjetarju tal-bini li precedentement kien propjeta` tad-defunt missieru John Mizzi u dan occorrendo jista` jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza.

3. Illi ma huwiex minnu li l-forn igawdi minn xi servitu jew kwalifikabbli bhala tali konsistenti tali servitu jew jedd f`xi dritt li tigi assikurat lill-istess forn ikollu ventilazzjoni jew dawl minn xi propjeta` serventi li hija propjeta` tal-konvenut esponent.

4. Illi l-garaxx u store imsemmi fil-paragrafu 7 tad-dikjarazzjoni tal-atturi ma huwiex ostakolat mill-access li talvolta jista` jgawdi ghad illi dan l-istess garage u store jikkonsisti f`parti li giet imsaqqfa mill-atturi illegalment u abbusivament u hija oggett ghat-talbiet rikonvenzjonali li qeghdin jigu prevalsi in virtu u bis-sahha ta` din in-nota ta` eccezzjonijiet.

5. Illi li l-isqaq infetah huwa accettat u kkonfermat izda ma huwiex accettat li dan sar abbusivament ghad li tali att sar sabiex tigi rispettata n-natura ta` dak l-istess sqaq.

6. Illi l-esponent kellu u ghandu kull dritt li jaghmel dak li ghamel ghad illi huwa propjetarju assolut u minghajr xkiel jew limitu tal-arja li okkupa bil-kostruzzjoni li l-atturi jsejhu bhala abbusiva u llegali. Inoltre anke fl-esercizzju tad-dritt tieghu assolut u mhux imxekkel fuq l-arja li okkupa bil-kostruzzjoni li ghamel il-konvenut ma kkawza ebda dannu lil hadd u dan kif jigi ppruvat f`aktar dettall waqt is-smigh tal-kawza.

7. Illi bl-akbar rispett dovut filwaqt li l-Perit Joe Ellul Vincenti jista` jaghmel valutazzjonijiet ta` natura teknika certament ma ghandux la l-kapacita` wisq aktar l-awtorita` li jaghmel valutazzjonijiet ta` natura legali fir-rigward tat-titolu li jgawdi l-esponent fuq l-arja li huwa qieghed jokkupa bil-kostruzzjoni li ghamel.

Rat ukoll il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Rat **<u>il-kontrotalba</u>** li taqra hekk–

Peress illi l-awtur tal-konvenut John Mizzi – illum huwa l-proprjetarju assolut – kien proprjetarju tal-isqaq bl-arja tieghu li huwa maghruf bhala Sqaq Villambrosa, liema sqaq kien u ghadu suggett ghal servitu ta` passagg.

Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta` kamra li tigi fit-tarf ta` dan l-istess sqaq u li nbniet fuq art li kienet isservi sabiex minn dan l-istess sqaq wiehed jaccedi ghas-sit fejn illum tinsab il-knisja tal-parocca tal-Kuncizzjoni.

Peress illi l-atturi bnew illegalment u abbuzivament saqaf ta` madwar erbgha u ghoxrin pied tul fl-arja ta` dan l-isqaq liema saqaf imiss ma` hajt proprjeta` tal-konvenut u mal-hajt divizorju li hemm bejn l-istess sqaq u l-proprjeta` tas-Sorijiet maghrufin bhala tad-Dar ta` Fra Diegu ahjar maghruf bhala l-Istitut ta` Fra Diegu hemm u kif ukoll bnew tarag illegalment u abbusivament ta` xi tmien piedi gholi li minnu wiehed jista` facilment jaccedi

ghall-proprjeta` privata tal-konvenut uzata bhala residenza privata ta` l-istess konvenut.

Peress illi din il-kostruzzjoni saret b`invazjoni tal-arja llum proprjeta` tal-konvenut u wkoll bl-appogg ma` hajt proprjeta` tal-istess konvenut u dan minghajr permess u awtorizzazzjoni ta` l-istess konvenut.

Jghidu ghalhekk l-atturi rikonvenuti ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenuti kkommettew ksur tad-drittijiet ta` proprjeta` tal-konvenut meta huma bnew is-saqaf ta` madwar erbgha u ghoxrin pied tul fl-arja ta` l-isqaq ahjar maghruf bhala Sqaq Villambrosa, liema saqaf imiss u jappogga ma` hajt proprjeta` tal-konvenut u mal-hajt divizorju li hemm bejn l-istess sqaq u l-proprjeta` tas-Sorijiet maghrufin bhala tad-Dar ta` Fra Diegu ahjar maghruf bhala l-Istitut ta` Fra Diegu hemm u kif bnew ukoll tarag illegalment u abbuzivament ta` xi tmien piedi gholi li minnu wiehed jista` facilment jaccedi ghall-proprjeta` privata tal-konvenut uzata bhala residenza privata ta` l-istess konvenut ;

2. Konsegwentement tikkundanna u tordna lill-atturi rikonvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss (a) inehhu l-imsemmi saqaf u tarag u jirripristinaw lill-konvenut fil-godiment tad-drittijiet tieghu fl-istess arja ta` l-isqaq (b) ihallu lill-konvenut sabiex liberament jeffetwa x-xoghol ta` kostruzzjoni kollu mehtieg skond il-premess tal-bini li huwa ghandu u li twaqqaf mill-istess atturi u li jhalluh jaghmel kull xoghol ta` manutensjoni tal-hitan li jikkonfinaw l-istess sqaq u dan kollu okkorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta` periti nominandi ; u

3. Fl-eventwalita` li l-atturi jonqsu li jaghmlu dak ordnat skond it-talba precedenti a bazi ta` dak stipulat fl-Artikolu 222 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili tawtorizza lill-konvenut sabiex inehhi s-saqaf u t-tarag imsemmija fl-ewwel talba hawn fuq u jirripristina l-godiment tad-drittijiet tieghu u dan ghas-spejjez tal-istess atturi ; u

4. Tawtorizza lill-konvenut illi jaghmel u jeffettwa x-xoghol ta` kostruzzjoni kollu mehtieg skond il-premess tal-bini li huwa ghandu u li twaqqaf mill-istess atturi u li jaghmel kull xoghol ta` manutensjoni tal-hitan li jikkonfinaw l-istess sqaq u dan kollu okkorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta` periti nominandi.

B`rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-konvenut ghad-danni kontra l-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-istess atturi li jinsabu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut rikonvenzjonant u l-lista tax-xhieda ndikati minnu ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi** ghall-kontrotalba li kienet prezentata fl-20 ta` Mejju 2005 u taqra hekk –

1. It-talbiet tal-konvenut huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

2. Illi fil-fatt il-konvenut irid jipprova s-segwenti biex jipprova jiggustifika t-talba tieghu u cioe` :

a) dak kollu li hemm allegat fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni tieghu, u cioe` dak rigwardanti l-allegat bini ta` saqaf u tarag ;

b) illi din l-allegata kostruzzjoni saret b`invazjoni tal-arja li l-istess konvenut iddikjara li llum saret propjeta` tieghu ; u anke minghajr permess u awtorizzazzjoni tieghu.

3. Illi fid-dritt dak li allegatament ghamlu l-atturi huwa kollox skond il-ligi u bla ebda mod huma ma kkommettew ksur tad-drittijiet u propjeta` tal-konvenut.

4. Illi l-allegata kostruzzjoni (li ma hija kostruzzjoni xejn) saret hafna u hafna snin ilu, u hija legalment preskritta.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi rikonvenzjonati li taqra hekk :-

1. Illi l-konvenut ighid illi <u>llum</u> l-isqaq u l-arja huma propjeta` tieghu, u s`issa qatt ma ghadu pprova xejn minn dan.

2. Illi l-kamra li allegatament nbniet kif giet deskritta nxtrat b`kuntratt pubbliku minn missier l-atturi.

3. Illi huma ma bnew xejn illegalment u abbuzivament fl-arja ta` dan l-isqaq ; u <u>jekk</u> saret xi kostruzzjoni dina saret hafna u hafna snin ilu ; per konsegwenza t-talbiet tal-konvenut huma preskritti ghax hadd u qatt ma pprotesta kontra din l-allegata kostruzzjoni.

4. Illi t-talba, permess u awtorizzazzjoni tal-istess konvenut ma kienx necessarju mill-atturi, ghaliex l-allegata kostruzzjoni (li mhux minnha) ma saritx <u>illum</u> meta l-konvenut qed jallega li huwa propjetarju assolut tal-isqaq u l-arja izda hafna u hafna snin ilu.

Rat il-lista tax-xhieda li kienu ndikati mill-atturi ghall-iskop tal-kontrotalba.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tal-20 ta` Jannar 2006 fejn hatret lill-Perit Godwin Abela sabiex jaghmel pjanta tal-ambjenti pertinenti ghal din il-kawza, jindika l-istrutturi kollha li hemm u jirrelata dwar x`permess kien hemm.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-atturi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet prezentata fit-28 ta` Lulju 2006 u mahlufa fl-udjenza tal-24 ta` Novembru 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat l-atti li l-perit tekniku pprezenta flimkien mar-relazzjoni.

Rat id-dokumenti li l-atturi pprezentaw fl-udjenza tas-16 ta` Gunju 2008 u rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-atturi u tal-P.L. Mario Mifsud Bonnici fl-istess udjenza.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-P.L. Mario Mifsud Bonnici u tal-attur Salvatore Attard fl-udjenza tas-16 ta` Gunju 2008.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-P.L. Mario Mifsud Bonnici fl-udjenzi tad-19 ta` Novembru 2008 u tal-21 ta` Jannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u rat id-dokument li kien esebit fl-udjenza tal-ahhar.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut fl-udjenza tal-20 ta` April 2009.

Rat il-verbal tal-access kondott mill-Qorti fuq il-post fis-17 ta` Novembru 2009 fit-3.00 p.m.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-konvenut.

Semghet ix-xiehda ta` Paul Cutajar fl-udjenza tal-1 ta` Novembru 2010.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Charles Buhagiar fl-udjenza tal-1 ta` Frar 2011 u rat id-dokument li kien ipprezentat waqt l-udjenza.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-konvenut fl-udjenza tat-12 ta` April 2011.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezenta l-konvenut fid-19 ta` April 2011.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenzi tas-7 ta` Lulju 2011 u tad-29 ta` Settembru 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-ahhar fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Provi

a) Ir-relazzjoni *ex parte* tal-Perit Joseph Ellul Vincenti

Mac-citazzjoni, l-atturi pprezentaw relazzjoni *ex parte* li l-Perit Joseph Ellul kien hejja fuq inkariku taghhom. Mar-relazzjoni kienu annessi pjanta u ritratti.

Bhala fatt, il-pjanta u d-dokumenti ma kienux konfermati bil-gurament mill-Perit Ellul Vincenti billi x-xhud ma kienx indikat fil-lista tax-xhieda tal-atturi, u meta l-atturi talbu li jressqu lill-Perit Ellul Vincenti bhala xhud, il-konvenut irregistra l-opposizzjoni tieghu. Il-Qorti cahdet it-talba tal-atturi (ara l-verbal tal-udjenza tal-20 ta` April 2009).

Billi ma kienx hemm talba ghall-isfilz tar-relazzjoni tal-Perit Ellul Vincenti (u tad-dokumenti annessi), u kwindi dik ir-relazzjoni ghandha taghmel parti mill-atti tal-kawza, il-Qorti sejra taghmel riferenza ghaliha.

Fir-relazzjoni, il-perit *ex parte* tal-atturi jghid hekk :-

At the request of Mr Paul Attard of 89, Villambrosa Street, Hamrun, I have inspected construction works being carred out in a lane in Villambrosa Street, Hamrun and report as follows :

A. Paul Attard owns a bakery numbered 74 and adjoining garages numbered 76 & 78 in Villambrosa Street, Hamrun, corner withg the above mentioned lane. This bakery enjoys light and ventilation from the above mentioned lane ; as a matter of fac tit has twop doors and a door transformed into a winmdow from the side of the lane.

B. At the end of this lane there is a carpenters`s workshop whichj from information gathered results that it has been there for over fifty years. This building is owned by Paul and Salvatore Attard.

C. It was noted that this lane is also used by a certain John Mizzi who owns a store room with entrance from 80/20 Villambrosa with indow that opens in said alley. The lane has a width which varies between eight and ten feet.

D. Mr. John Mizzi is in the process of roofing over part of the lane and by doing so has :

1. Limited the access to the lane

2. Reduced the volume of light and ventilation which the bakery previosly enjoyed.

Finally it is to be stated that Mr John Mizzi might have every right to access the alne but he is not entitled to restrict or reduce the enjoyment of the alne to third parties.

In my opinion by roofing over a considerable part of the lane, Mr John Mizzi has illegally encroached on land which mioght be held in common witrh third parties.

b) <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Fir-relazzjoni li pprezenta wara li kien mahtur perit tekniku skond digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta, il-Perit Godwin Abela ghamel pjanta tas-sit mertu ta` din il-kawza.

In kwantu ghall-ewwel sular (li l-perit tekniku sejjah *ground floor*) huwa ndika fil-pjanta dawn l-ambjenti :-

- Il-livelli tal-art fl-isqaq minn Triq Villambrosa `l gewwa ;
- Id-diversi bibien li kienu jifthu fuq l-isqaq u llum huma mblukkati ;
- Id-diversi hnejjiet fil-hajt divizorju mas-sorijiet li llum huma mblukkati ;
- l-aperturi mill-fond tal-konvenut li jifthu fuq l-isqaq ;
- Il-flower boxes bil-hamrija fihom ;
- It-tarag ;
- Il-parti tal-isqaq bis-saqaf ;
- Il-workshop tal-mastrudaxxa fit-tarf nett tal-isqaq.

In kwantu ghat-tieni sular, il-perit tekniku ndika hekk :-

- It-terrazzin li nbena fuq l-entratura tal-isqaq ;
- Is-saqaf tal-parti tal-isqaq li giet imsaqqfa ;
- Il-bejt tal-workshop tal-mastrudaxxa ;
- l-aperturi li jifthu fuq l-isqaq.

Dwar il-permessi, il-perit tekniku jghid hekk –

Il-konvenut John Mizzi ezibixxa dokumenti relatati mal-hrug ta` Permess Numru PA 2995/03 li kienu jinkludu il-permess (PV1), is-site plan (PV2) u l-pjanta (PV3). Dan il-permess inhareg biex jinbnew gallariji zewg filati `il fuq minn dak approvat fil-Permess Numru 1228/01.

Il-Permess Numru 1228/01 ma giex ezibit mill-konvenut pero` l-esponent ivverifika l-istess fuq il-website tal-MEPA li tindika li kien inhareg permess b`dan in-numru u cioe` PA 1228/01 fit-3 ta` Jannar 2002 sabiex isiru alterazzjonijiet fit-tieni sular tal-fond tal-konvenut u jissaqqaf sqaq privat. Dawn ix-xogholijiet kif jirrizulta mis-survey li saret fil-fatt gew kompletati. Id-dokument bid-dettalji relatati ma` dan il-permess qed jigi anness ma` din ir-relazzjoni u mmarkat Dok B.

c) <u>L-access</u>

Indipendentement minn dak li kien kostatat mill-perit tekniku waqt l-esekuzzjoni tal-inkariku tieghu, din il-Qorti kif presjeduta ghamlet access fl-isqaq de quo fis-17 ta` Novembru 2009 sabiex tiehu konjizzjoni *di prima mano* fuq is-sit tal-kwistjonijiet bejn il-partijiet li kienu sollevati fic-citazzjoni u tal-kontrotalba.

Il-verbal tal-access jaqra hekk *inter alia* :-

Il-Qorti accediet minn rixtellu sitwat go Triq Villambrosa l-Hamrun, ghal go sqaq, u mxiet it-tul kollu tieghu sa gewwa nett fejn hemm workshop ta' mastrudaxxa.

Id-difensuri tal-partijiet issenjalaw kull apertura forma ta' bieb u tieqa li jaghtu fuq dan l-isqaq u ghamlu s-sottomissjonijiet verbali taghhom fir-rigward ta` kull wahda minnhom.

Dawn id-diversi aperturi, l-isqaq u anke kostruzzjoni li saret mill-konvenut fil-parti ta' quddiem ta' dan l-isqaq, jidhru fuq il-pjanta tal-Perit Godwin Abela, li kien gie nkarigat minn din il-Qorti diversament presjeduta sabiex ihejji rapport.

Rigward id-drittijiet ta' proprjeta' jew ta' uzu jew ta' access fuq l-isqaq innifsu u fir-rigward tad-diversi aperturi naturalment il-partijiet iridu jaghmlu l-provi taghhom waqt il-kawza.

Id-difensur tal-atturi qieghed jindika man-naha tal-lemin ta' l-isqaq inti hu diehel go l-isqaq, numru ta' arkati li huma mbarrati u li jaghtu ghall-Istitut ta' Fra Diegu. Huwa evidenti li whud minn dawn l-arkati huma mbarrati b'gebel iktar qadim minn iehor, dawk l-iktar recenti huma prattikament erbgha, li qeghdin fil-parti ta' quddiem ta' l-isqaq vicin il-kostruzzjoni li saret mill-konvenut.

L-attur Saviour Attard mistoqsi mill-Qorti jafx il-hajt imbarrat li jidher aktar recenti kemm ilu jafu f'dak l-istat, wiegeb iktar minn tletin sena.

Id-difensur tal-attur irrileva wkoll illi parti mill-kostruzzjoni li saret mill-konvenut qieghda tokkupa parti minn wahda mill-arkati illi hemm fl-isqaq.

d) <u>Ix-xiehda tal-attur Pawlu Attard</u>

Fl-affidavit tieghu, **Pawlu Attard** xehed *inter alia* illi :-

L-istess forn igawdi mid-dawl u ventilazzjoni mill-imsemmi sqaq, minbarra l-fatt li jservi ghat-thaddim tan-negozju tal-istess.

Il-bibien li jifthu mill-forn ghall-isqaq iservu wkoll biex f`kaz ta` xi incident fil-forn, in-nies ikunu jistghu johorgu minnhom, u anki biex ghall-iskop tat-tghabbija u hatt ta` merkanzija.

L-istess sqaq kien jinzamm maghluq b`cint gholi u bieb fih u hadd hlief jiena, hija, marti, it-tfal ma kienu jidhlu fih. Wara xi zmien il-garage inkera ghal-mastrudaxxa u l-istess mastrudaxxa kien jidhol ukoll.

Il-konvenut xi zmien ilu beda jnehhi l-bieb li kien jaghti ghall-isqaq u ftit ftit fetah l-isqaq ghal kull min ried jidhol fih. Dan ghamlu abusivament ...

F`Jannar 2005 l-istess konvenut minghajr ma nforma lili jew lil hija, abusivament, illegalment beda jibni hnejja, mal-hitan tal-isqaq kif ukoll gol-bini tieghi u beda jsaqqaf dawn il-hnejjiet u l-arja tal-isqaq bil-konkrete. Inzid li biex ghamel dan ix-xoghol, dahhal it-travetti u ingalja s-saqaf fil-proprjeta` tieghi u tas-Sorijiet ta` Fra Diegu minghajr anqas biss avza lil xi hadd.

e) <u>Ix-xiehda tal-attur Pawlu Attard</u>

Fl-affidavit tieghu, **Salvatore Attard** xehed *inter alia* illi :-

Mhemmx dubbju li l-kostruzzjoni li lehaq ghamel jew li ried ikompli jaghmel il-konvenut fl-isqaq li bl-ebda mod ma huwa proprjeta` tieghu ser :

1) Icahhad lil kulhadd li jidhol kif irid u meta jrid fl-isqaq in kwistjoni.

2) Inaqqas b`mod qawwi l-access, id-dawl u l-ventilazzjoni li jgawdi l-forn, proprjeta` ta` hija Pawlu.

3) Inaqqas il-valur tal-proprjeta` li jiena u hija ghandna fil-garage/store li nipposiedu fit-tarf tal-isqaq.

4) Jista` jkun ta` kawza ta` incidenti serji peress li l-access ghall-hrug mill-isqaq gie ristrett.

Meta ddepona *viva voce* l-istess **Salvatore Attard** (fol 221) xehed :-

Imbaghad minghajr ordni ta` hadd il-konvenut ghamel saqaf fl-isqaq. Saqqaf parti mill-isqaq ... Hu saqqaf iktar mit-tul ta` din l-awla. Lili ma talabni ebda permess.

f) Ix-xiehda tal-P.L. Mario Mifsud Bonnici

Fid-deposizzjoni tieghu *viva voce* il-**P.L. Mario Mifsud Bonnici** xehed hekk *inter alia* (ara fol 217) :-

... il-kuntratt tal-25 ta` Mejju 1959 fl-atti tan-Nutar Joe Cachia ... jghid car u tond li huma ghandhom l-uzu u d-dritt tal-passagg u uzu ta` l-istess sqaq. (Dok MMB 1)

Dan kien inxtara minn Pawlu Attard, minn missierhom.

... hawn il-kuntratt ukoll li bih l-atturi kienu akkwistaw il-fond, il-bidu ta` l-isqaq li huwa ta` l-4 ta` Gunju ta` l-1979 fl-atti tan-Nutar Joe Cachia, Joseph Henry Saydon u highlighlighted il-partijiet rilevanti.

Xehed illi Pawlu Attard ghandu dritt ta` passagg u ta` uzu ta` l-istess sqaq (Dok MMB 2). Ghamel referenza ghal kuntratt tal-24 ta` Settembru 1921 fejn hemm referenza ghad-divizjoni li saret bejn omm il-konvenut u ohtha fir-rigward tal-proprjeta` tal-konvenut (Dok MMB 3). Ix-xhud accenna ghall-fatt illi *"ma jissemma l-ebda haga fuq l-isqaq in kwistjoni"*. Ipprezenta kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Joe Cachia fejn John Mizzi, missier il-konvenut, u Nazzarena Bugeja ghamlu divizjoni ta` proprjetajiet li kellhom bejniethom. Anke hemm l-isqaq in kwistjoni mhux imsemmi (Dok MMB 4). Esebixxa kuntratt iehor bil-provenjenza mill-1894 ta` kif waslet il-proprjeta` ghand il-familja tal-konvenut mill-buznannu tal-konvenut Frangisku Camilleri minn naha wahda, u l-Patrijiet Agostinjani min-naha l-ohra. Anke hemm ma tissemmiex il-propjeta` tal-isqaq.

Sostna li l-antenati tal-konvenut qatt ma kellhom dritt ta` passagg u uzu fuq l-isqaq. Id-dritt ta` passagg kien ta` l-antenati ta` l-atturi.

g) <u>Ix-xiehda tal-konvenut</u>

Fl-affidavit tieghu, **<u>il-konvenut</u>** xehed :-

Fid-divizjoni l-fondi msemmija gew assenjati u accettati bis-servitujiet kollha, attivi u passivi li fihom, u bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghhom.

Qabel kien hemm hajt fuq Triq Villambrosa b`bieb li ghalih konna nzommu c-cavetta ahna, pero` kellhom cavetta wkoll l-atturi minhabba l-access sekondarju tal-forn li kien mikri lilhom.

Kwantu ghall-atturi, Paul Attard kien xtara l-forn, ga mikri lil missieru, b`kuntratt tas-7 ta` Gunju 1979 fl-atti tan-nutar Joseph Saydon. F`dan il-kuntratt jinghad car li ghandu biss dritt ta` passagg u tal-uzu tal-isqaq u m`ghandux sehem minnu. Dawn kienu l-istess drittijiet li kellhom l-awturi tieghu minn meta kien inqata` mill-kumplament tal-proprjeta` ta` Francesco Camilleri, l-ewwel b`divizjoni fl-1921 u wara bi trasferiment b`bejgh.

Wara li l-isqaq kien spicca mizbla bl-imbarazz u z-zibel ... kien gie tas-Sanita` u qalli biex inaddaf ghax lili kien ser iharrek la darba l-isqaq kien tieghi. Biex stajt naghmel dan jien kelli nwaqqa` l-hajt li kien hemm mat-triq Villambrosa. Domt inaddaf fih tliet gimghat shah kollox spejjez tieghi. L-atturi ma tkellmu xejn. Bit-tindif li ghamilt l-isqaq sar aktar accessibbli mhux bil-maqlub. Kif kien qabel l-atturi Attard ma setghux jidhlu mill-bieb laterali minhabba l-imbarazz li kien hemm quddiem il-bieb.

Ghalhekk mhux minnu li jien naqqast xi drittijiet meta ftaht il-bieb li kien jaghlaq l-isqaq.

Fil-kontroezami (fol 298) il-konvenut xehed illi l-atturi *ghandhom dritt ta` uzu ta` passagg.*

h) <u>Ix-xiehda ta` Paul Cutajar</u>

<u>Paul Cutajar</u> xehed fis-seduta tal-1 ta` Novembru 2010 (minn fol 256 et seq). Stqarr illi huwa mastrudaxxa u jahdem mill-isqaq in kwistjoni li jibda minn Triq Villambrosa. Huwa kera minghand Salvu Attard fl-1982 parti minn

gewwa tal-isqaq msaqqfa bil-konkos u kamra warajha. Il-konkos qieghed ighatti parti mill-passagg tal-isqaq. Huwa ghamel bieb erba` piedi `il gewwa mit-tarf tal-konkos u b`hekk ghalaq taht it-tarag ghas-sigurta`. Fil-bidu kien jidhol min-naha ta` Triq Brighella mill-garage li ghandu Salvu Attard ghax kien jinfed ma` fejn kera hu u kellu bieb li jaghti ghall-isqaq. Il-garage llum huwa tal-konvenut mhux ta` Salvu Attard. Ippreciza li minn Triq Brighella, kien jidhol taht mina, ghall-garage u minn hemm ghall-isqaq. Mill-garage kien jisbokka gol-isqaq qisu hmistax-il pied aktar `il barra lejn Triq Villambrosa kwazi taht fejn illum hemm il-bini tal-konvenut.

Xehed illi minn Triq Villambrosa, il-bieb tal-isqaq kien maghluq bil-gebel, gholi ta` disa` jew ghaxar filati, kif ukoll bil-hatab tal-forn. Sakemm infetah l-isqaq, l-uniku access li kellu kien illi jidhol mill-garage li semma qabel. Mill-isqaq ma kienux jghaddu nies ghalkemm kien hemm bibien mal-genb li jaghtu ghall-isqaq. Fosthom hemm tnejn tal-konvenut li jigu taht il-konkos. Dawn inghalqu.

Stqarr illi meta l-isqaq infetah ghal kollox billi tnehha l-gebel u l-hatab dan gie miftuh berah u go fih bdew isiru l-abbuzi. Ghalhekk saret xibka biex isservi bhala gheluq minn dawk li jintuzaw meta jinghata l-konkos tas-soqfa. Pero` d-dhul baqa` miftuh ; mhux berah.

Fil-**kontroezami**, Paul Cutajar xehed illi mal-genb tal-isqaq, bhala bibien li jaghtu ghall-isqaq, hemm hamsa ; minnhom hemm li jaghtu ghall-forn ta` Pawlu Attard ; wiehed jaghti ghal fejn qieghed hu ; u iehor jaghti ghall-konvenut. Beda jghaddi minn Triq Villambrosa qisu wara l-2005 wara li ftiehem mal-konvenut. Meta beda jghaddi minn hemm, u wara li ha l-post fejn qieghed hu, il-konvenut ghalaq l-access mill-mina. Sakemm tnehha l-gebel fid-dhul tal-isqaq minn Triq Villambrosa, l-atturi kienu jghaddu mill-bibien taghhom li jaghtu fuq l-isqaq. Bix-xogholijiet li ghamel il-konvenut, l-atturi setghu jibqghu jghaddu. Illum l-atturi m`ghadhomx bil-forn. Bil-parti li saqqaf il-konvenut, parti mill-isqaq saret mina. B`dak li saqqaf il-konvenut, id-dawl lill-atturi

naqsilhom izda fil-kaz tieghu ma affettwax. Meta l-isqaq inghalaq (qabel infetah mill-gdid) kien madwar hamsin sena ilu.

Fir-**riezami**, Paul Cutajar xehed illi huwa jaf illi l-konvenut ghamel kawza kontra l-attur fejn hadlu l-garage.

i) Ix-xiehda tal-Perit Charles Buhagiar

Il-Perit Charles Buhagiar xehed b`riferenza ghall-permess tal-bini tal-konvenut :-

... F`dan il-permess apparti alterazzjonijiet ohrajn at first floor konna tlabna sabiex hemm passagg li jmiss mieghu, mas-Sur Mizzi, il-parti ta` quddiem tieghu tigi msaqqfa, u fil-fatt il-permess kien inhareg ukoll ghal dawn ix-xogholijiet. Sussegwentement imbaghad konna ghamilna jidhirli minor amendment, nipprova nsib fejn qieghda, jigifieri applikazzjoni ohra sabiex nemendaw l-ahhar applikazzjoni li konna ghamilna, minor amendment li ggib l-istess numru ta` qabel ghax dak ma jinbidilx il-PA number, u f`dan il-kaz tal-minor amendment li konna ghamilna konna zidna s-saqaf, il-parti msaqqfa ta` fuq il-passagg bazikament.

Ghidtlu li ma rridux ningumbraw l-isqaq ladarba kien hemm access lil haddiehor.

... pero` s-servitujiet li kien hemm, jew ghall-inqas li kien hemm dak iz-zmien, ma dehrlix li b`dak is-saqaf kienu ha jigu ngumbrati.

j) **Il-kuntratti**

Kienu esebiti dawn il-kuntratti :-

Dok MMB 1 :

Bis-sahha ta` kuntratt tal-25 ta` Mejju 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, **Joseph Attard** xtara u akkwista *kamra li qieghda il Hamrun li ghandha d-dhul taghha minn sqaq privat minghajr isem, li ghandu d-dhul tieghu minn Villambrosa Street, l-imsemmija kamra hija minghajr numru u tikkonfina minn nofsinhar mal-imsemmi sqaq privat, mill-punent ma` beni ta` l-eredi ta` Giorgia Mizzi, mil-lvant ma` beni tal-Istitut Fra Diegu tal-Hamrun jew xi irjieh verjuri ohra libera u franka bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha u specjalment bhala ezenti minn qualunque hlas ta` cens perpetwu li ghalih tibqa` soggetta l-art li fuqha tinsab mibnija l-istess kamra, kamra din li qieghda tinbiegh tale quale.*

Dok MMB 2 :

Bis-sahha ta` kuntratt tas-7 ta` Gunju 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, **Paul Attard bin Joseph** xtara u akkwista *l-form li qieghed il-Hamrun, Villambrosa Street, bil-bnieb principali numru erbgha u sebghin ghandu bibien ohrajn fl-istess triq numru sitta u sebghin u tmienja u sebghin u tliet bibien ohra bla numru fis-sqaq u konfinanti min nofsinhar mal-imsemmija triq, tramuntana u punent ma` beni tal-eredi ta` Giorgia Mizzi u lvant mal-imsemmi sqaq u il-kompratur ghandu d-dritt tal-passagg u tal-usu tal-istess sqaq.*

<u>Dok MMB 3</u> :

Bis-sahha ta` kuntratt ta` divizjoni tal-24 ta` Settembru 1921, **<u>Giorgia mart Michelangelo Mizzi</u>** kisbet *l`utile dominio perpetuo dello stabile urbano posto al Hamrun Dtrada Villambrosa al numero sessantotto descritto al parafo quarto della relazione del sedici gennaio 1919 che si annette anche perconservazione e registrazione al presente atto (documento A) soggetto all`annua rata di lire due e scellini undici dall`intero annuo perpetuo canone di lire sterline dieci verso il Convento dei Padri Agostiniani della Valletta ed ivi stimato lire sterline due cento ottanta.*

Ghal dik li hija deskrizzjoni tal-fond 68 jinghad : *comprende una spaziosa entrata con a sinistra (entrando) un sottoscala del fondo Nr.67 (vedasi parag. Seguente) uno spazio coperto dietro la entrata, un grande cortile avente in mezzo una lunga mangiatoia di pietra un gabinetto a destra (entrando/0 cin luogo comodoavente accesso dal cortie un oifizio per una conserva d`acqua piovana una madia vicino all'edifizio un`altro orifizio per una conserva d`acqua piovana in fondo, una branca di gradini alla scoperto per le comodita` superiore, una serie di stalle separate l`una dall`altra da muri dell`altezza di circa cinque piedi, con quattro porte pel detto cortile, un`altra serie fi stalle lungo il lato sinistro due grandi cortili, diversi come soprasi e` detto con dieci porte per il detto cortile un`altra camera con finestra e porta per il cortile in parola un altro spazio diviso da muri su tre ambienti avente una finestra pel cortile, dal quale ha accesso e finestra e due porte per il detto vicolo senza nome sboccante in Strada Villambrosa, uno grande magazzino di fondo con finestra per una giardinetta, ed un` altra camera con finestra pel cortile. Salendo i gradini formanti la detta branca scoperta si perviene ad un terrazzino sovrapposto in parte allo spazio coperto gia` citato ed in parte alle comodita` del fondo descritto al precedente paragrafo, dal detto terrazzino si accede ad una grande camera con quattro finestre delle quali tre verso la detta strada, ed una pel citato vicolo, si accede annessa ad una stanza contigua a questa mentovata, avenbti accesso anche del detto terrazzino ed illuminata da due finestre l`una pel vicolo e l`altra guardante si u terrazzi delle descritte comodita`. Tanto la grande camera quanto la stanza, ora mentovate, sono poste a quelle del fondo seganto col numero 69 gia descritto. Dan unna delle stalle a sinistra del detto cortile si perviene in una giardinetta formante parte del fondo in disanimo tale giardinetta e` dell`estensione superficiale di sette misure (7 mis.). Confina da tramontana con beni di persone ignote, da levante col vicolo, da mezzodi in parte col fondo descritto al paragrafo precedente, in parte colla strada ed in parte coi fondi da descrivere nei seguenti*

paragrafi, e da ponente in parte con beni del Signor Farrugia Gay ed in parte coi fondi da descrivere … come franco e libero da altri pesi e servitu`.

<u>Dok MMB 4</u> :

Bis-sahha ta` kuntratt ta` divizjoni tal-14 ta` Gunju 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, **<u>John Mizzi</u>** (il-konvenut) akkwista *l-infraskritti fondi, li qeghdin kollha il-Hamrun u ghandhom id-dhul taghhom minn bitha li ghandha dhul taghha minn dahla privata ta` propjeta` tal-kondividendi li ggib in-numru tmenin ta` Villambrosa Street, u cioe` id-dar, li ggib in-numru ghoxrin, il-mezzanin minghajr numru, li qieghed fuq parti mill-imsemmija dahla, u jmiss min-nofsinhar ma` l-imsemmija dahla, mill-punent ma` Villambrosa Street, u mil-lvant ma` l-imsemmija bitha, jew xi irjih verjuri ohra … Illi l-imsemmija dahla … ghandhom jibqghu ta` propjeta` komuni bejn il-kondividendi … L-imsemmija fondi qeghdin jigu assenjati u accettati bis-servitujiet kollha attivi u passivi li fihom, u bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghhom kompriza l-arja libera ta` l-istess fondi.*

<u>Dok MMB 5</u> :

Bis-sahha ta` kuntratt tat-3 ta` Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Dottor Cristoforo Frendo, **<u>Francesco Camilleri</u>** kiseb b`titolu ta` cens perpetwu minghand il-Kunvent ta` Santu Wistin tal-Belt *un ricetto con giardinetto ed altre comodita` annesse a detto ricetto posto nel Villaggio San Giuseppe, ossia Hamrun in Strada Vallambrosa segnato numeri trentuno, trentadue, trentatre, trentaquattro, trentacinque …*

<u>Dok MMB 6</u> :

Bis-sahha ta` kuntratt tat-22 ta` Dicembru 1943 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, **<u>Paolo Camilleri</u>** xtara u akkwista *l-utile dominju perpetwu u benefikati tal-forn u tar-remissa li qeghda l-Hamrun Triq Villambrosa drabi ohra Strada Villambrosa u jgib in-numri l-imsemmi forn numru tnejn u sebghin u ghandu tliet bibien bhala minghajr numru u l-imsemmija remissa ggib in-numru tlieta u sebghin u erbgha u sebghin ta` imsemmija Triq Villambrosa, u jikkonfinaw flimkien mat-tramuntana u mill-punent ma` beni ta` l-eredi ta` Giorgia Mizzi, min-nofsinhar mal-imsemmija triq …*

<u>Dok MMB 7</u> :

Bis-sahha ta` kuntratt tal-11 ta` Ottubru 1922 fl-atti tan-Nutar Dottor Francesco Giorgio Schembri, **<u>Giuseppe Mallia</u>** akkwista b`titolu ta` permuta *l`utile dominio perpetuo e beneficati dello stabileurbano posto al Hamrun in Strada Villambrosa segnato col numero sessantanove composto dalle seguenti comodita` cioe`: uno spazioso ambiente … una camera retroposta con piccola … per un vicolo senza nome sboccante in detta Strada Villambosa essa portra e` segnata col numero uno …*

Ikkunsidrat :

III. <u>It-talbiet attrici</u>

a) <u>Generali</u>

Tlieta kienu t-talbiet attrici. It-talba principali hija l-ewwel talba ; it-tnejn l-ohra huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba. Ghalhekk jekk tkun milqugha l-ewwel talba, il-Qorti tmur ghaz-zewg talbiet l-ohra ; michuda l-ewwel talba, imorru maghha t-talbiet l-ohra.

Din il-Qorti tibda billi tirrileva illi huwa maghruf li kawzi quddiem il-qrati superjuri jridu jimxu a bazi tal-kawzali li jressaq ir-rikorrent. Jekk issir talba abbazi ta` kawzali partikolari, mhux lecitu ghall-parti jew ghall-qorti li tinvestiga lil hinn minn dik il-kawzali. Kif qalet din il-Qorti (**PA/PS**) fis-sentenza taghha tal-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza "**Azzopardi v. Azzopardi**", "*il-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed*".

Minn esami akkurat tal-premessi li wasslu ghall-ewwel talba (u mill-mod kif indirizzaw il-provi) huwa evidenti li d-drittijiet li l-atturi jikkontendu li kienu vjolati bil-kostruzzjoni li ghamel il-konvenut fl-arja tal-isqaq huma : (i) ir-restrizzjoni ghad-dritt ta` passagg li jikkontendu li ghandhom ghall-isqaq de quo ; (ii) ir-restrizzjoni ghad-dawl u ghall-arja li jghidu li jgawdu l-fondi taghhom ; u (iii) l-ingall li ghamel il-konvenut fil-propjeta` tal-attur Pawlu Attard sabiex bena l-hnejja u saqqaf il-kostruzzjoni.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 1960 fil-kawza "**Giorgio Zammit vs Francesca Borg**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

Is-servitu` ta` passagg hija diskontinwa, u bhala tali ma tistghax tigi kreata hlief bis-sahha ta` titolu, ammenokke ma jkunx il-kaz ta` fond interkjuz. U l-prova li jrid jaghmel min jippretendi s-servitu trid tkun fit-terminu tac-citazzjoni ; b`mod illi, jekk hu jippretendi li ghandu dritt ta` passagg fuq fond mhux generikament imma b`certu mod, hu ghandu jipprova anki t-titolu tal-mod kif jippretendi li ghandu dritt jipprattika l-passagg. Ghax il-ligi stess tezigi li s-servitu` ghandha tigi ezercitata skond it-termini tat-titolu.

Billi wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta` passagg fuq fond kontingwu, ebda prova ma tidderiva favur tieghu mill-att tal-akkwist ghaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens li l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta` passagg fuq fond kontigwu ma tiswa xejn bhala titolu li tezigi l-ligi, jekk is-sid tal-fond pretiz serventi ma jkun ha ebda parti f`dak l-att.

F`materja ta` kostituzzjoni ta` servitu` l-interpretazzjoni ghandha tkun restrittiva favur il-fond pretiz serventi, u ma jistghux isiru kongetturi.

Issa fil-kaz tal-lum il-Qorti tirrileva illi d-dritt ta` passagg tal-atturi mhux biss jirrizulta mill-kuntratt Dok MMB2, izda huwa accettat mill-konvenut li ma jikkontestax li l-atturi ghandhom dritt ta` passagg mill-isqaq inkluz minn Triq Villambrosa.

Lanqas ma huwa jikkontesta li l-atturi jew min minnhom huma s-sidien ta` ambjenti li jaghtu ghall-isqaq.

Il-prova li jridu jaghmlu l-atturi hija bil-kostruzzjoni li ghamel il-konvenut naqas id-dawl u l-ventilazzjoni ghall-ambjenti taghhom.

Min-naha taghhom l-atturi jikkontestaw li l-arja tal-isqaq tappartjeni lill-konvenut u sahansitra jikkontendu li lanqas ghandu dritt ta` passagg fuq l-isqaq.

b) <u>Risultanzi</u>

Kuntrarjament ghal dak li jahsbu jew jissoponu l-atturi, il-konvenut mhux biss ghandu jedd ighaddi mill-isqaq izda ghandu wkoll sehem indiviz minnu.

Il-Qorti sejra terga` tirreferi u ticcita minn **Dok MMB 4 esebit mill-atturi stess** fejn l-isqaq huwa deskritt u kkwalifikat bhala *dahla.*

Bis-sahha ta` Dok MMB4 li huwa kuntratt ta` divizjoni tal-14 ta` Gunju 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, **John Mizzi** (il-konvenut) akkwista *l-infraskritti fondi, li qeghdin kollha il-Hamrun u ghandhom id-dhul taghhom minn bitha li ghandha dhul taghha minn* ***dahla privata ta` propjeta` tal-kondividendi*** *li ggib in-numru tmenin ta` Villambrosa Street, u cioe` id-dar, li ggib in-numru ghoxrin, il-mezzanin minghajr numru, li qieghed fuq parti mill-imsemmija* ***dahla***, ***u jmiss min-nofsinhar ma` l-imsemmija dahla****, mill-punent ma` Villambrosa Street, u mil-lvant ma` l-imsemmija bitha, jew xi irjih verjuri ohra …* ***Illi l-imsemmija dahla … ghandhom jibqghu ta` propjeta` komuni bejn il-kondividendi*** *… L-imsemmija fondi qeghdin jigu assenjati u accettati bis-servitujiet kollha attivi u passivi li fihom, u bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghhom kompriza l-arja libera ta` l-istess fondi.* (enfasi u sottolinear tal-qorti)

Konferma ta` dan hija l-istess azzjoni attrici li fl-essenza taghha hija azzjoni **petitorja mhux possessorja.** Dan ifisser illi t-titolu ta` propjeta` li ghandu l-konvenut ghall-isqaq u l-arja ta` fuqu qieghed jigi rikonoxxut bl-azzjoni stess li ttentaw l-atturi.

Fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjoni li tibqa` hija jekk kienx hemm vjolazzjoni tad-dritt ta` passagg tal-atturi, u tnaqqis fid-dawl u fil-ventilazzjoni bil-kostruzzjoni li ghamel il-konvenut.

Bhala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-**Art 320 tal-Kap 16** illi "*l-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut ; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi.*" Ghalhekk ma jistax jimpedixxi l-esercizzju ta` jedd naxxenti minn servitu`.

Dan premess, ghandu jinghad illi s-servitujiet huma '*di stretto diritto*' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejgu ghandha tircievi nterpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta` fond. Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, '*quod minimum est sequimur*' ("**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**", Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963 ; Kollez. Vol. XXX.I.139). Li jfisser li "*si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...*" (**Kollez. Vol. XVIII.II.325 u Kollez. Vol. XXVI.I.759**). Fis-sentenza riportata fil-**Kollez. Vol. IX.589** jinghad : "*La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrecchi un pregudizio reale, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate.*"*(*ara : "**Nobile Orade Testaferrata Viani -vs- Lorenzo Farrugia Bugeja**" tal-24 Novembre, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176). Il-principju gia` addottat ukoll fid-decizjoni riportata fil-**Kollez. Vol. XXIX.II.590).**

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 1958 fil-kawza "**Giuseppe Vella Gatt vs Philip Agius**" din il-Qorti qalet hekk :-

Is-sid tal-fond serventi ma jista` jaghmel xejn fil-fond li jista` jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta` xkiel akbar.

Din id-disposizzjoni pero` ma ghandhiex tigi interpretata b`mod assolut ghaliex il-principju illi kulhadd huwa "moderator et arbiter" fi hwejgu japplika wkoll f`materja ta` servitu` ; u kif il-propjetarju tal-fond dominanti ma jistghax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekaw danni apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-propjetarju tal-fond serventi ma jistghax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomda, b`mod li jarrekaw pregudizzju apprezzabbli lill-propjetarju tal-fond dominanti. Avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`.

Ghaldaqstant jekk sid il-fond suggett ghall-passagg ta` haddiehor jaghmel fil-fond serventi xi alterazzjonijiet, il-propjetarju tal-fond dominanti ma jistghax jopponi ruhu ghal dik l-aterazzjoni, u ma jistghax jezigi li l-propjetarju tal-fond serventi jerga` jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk b`dik l-alterazzjoni huwa jibqa` fil-liberta` li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli ghalih.

Josserva l-**<u>Pacifici Mazzoni</u>** fis-*Servitu` Prediali* – 130 illi :

l`esercizio della servitu dev`essere fatto in maniera civile ("civiliter") or questa maniera come nulla di assoluto ha in se ossia in ordine allk`esercizio medesimo cosi` nulla di assoluto esige dal fondo servente o q uesto impone ...

E` dottrina comune che, come al propietario del fondo dominante sono vietate soltanto quelle innovazioni le quale arrecano un danno apprezzabile al fondo servente, cosi` il propietario del fondo servente non possa solamente fare quelle cose che dininuiscono l`uso della servitu` o lo rendono piuu` incomodo, tanto da arrecare un pregiudizio valutabile al propietario del fondo dominante, avuto riguardo alla natura ed all`obbietto della servitu`. Imperocche` e` evidente che in una servitu` intesa alla comodita` od all`aggtadevolezza del fondo dominante, e` pregiudizio valutabile la diminuzione piu` o meno seria di tale comodita` od aggradevolezza.

Fil-kaz tal-lum, l-opinjoni teknika tal-Perit Joseph Ellul Vincenti kif tohrog mir-rapport tieghu hija generika wisq biex il-Qorti tista` toqghod fuqha. Billi kien hemm opposizzjoni da parti tal-konvenut li l-Perit Ellul Vincenti jixhed ghaliex ma kienx indikat bhala xhud mill-atturi stess, il-Qorti ma semghetx lill-perit *ex parte*. Pero` l-Qorti marret hija stess fuq il-post u fuq li rat *de visu* sabet illi bil-kostruzzjoni tal-konvenut id-dritt ta` passagg tal-atturi baqa` ntatt matul it-tul kollu tal-isqaq sal-post fejn ghandhom l-ambjenti taghhom. Anke minn semplici esami tal-pjanti esebiti, huwa evidenti li ma hemmx xkiel ghall-attur li jezercitaw id-dritt ta` passagg illi ghandhom.

Dwar id-dawl u l-arja, fis-sentenza taghha tat-3 ta` Gunju 2004 fil-kawza "**<u>Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri</u>**" din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) qalet hekk :-

Illi din hija azzjoni konfessorja, mahsuba biex jigi dikjarat li fond igawdi servitu' fuq fond iehor li jinsab magenbu. L-attrici qeghda tghid li l-bini taghha kien igawdi servitu' ta' dawl u arja fuq il-bini tal-imharrek, liema servitu' ntilfet

meta ttella' bini fl-istess gid tal-imharrek. Hija qeghda titlob li tigi mqeghda fit-tgawdija bla mittiefsa tal-imsemmija servitu' billi jew jinhatt il-bini li ttella' jew li jsir fih bdil b'mod li s-servitu' terga` titgawda fis-shih ; …

Illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jirrigwardaw dan il-kaz billi tghid li l-ghan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta' fond li jgawdi servitu' fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid

tieghu igawdi dik is-servitu' li s-sid tal-post l-iehor, b'ghamil jew b'fatt iehor, ikun qieh_ed ixekklu jew inehhih mit-tgawdija taghha. Din l-azzjoni – bhall-azzjoni negatorja – tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bhala l-persuna li ghandha interess legittimu li timpunja l-ezistenza tas-servitu' pretiza ;

Illi, ghall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu' pretiza fuq il-fond serventi ;

Illi, fil-kaz prezenti, l-attrici tibni l-azzjoni taghha fuq l-ezistenza ta' servitu' ta' dawl u arja …

Illi jidher li s-servitu' li l-attrici qeghda tippretendi favuriha hija dik maghrufa fid-dritt bhala s-servitus luminum …

Tali hija differenti mis-servitu' ne luminibus officiatur li, bis-sahha taghha, s-sid tal-fond serventi jinzamm milli jtella' bini jew kostruzzjoni fil-gid tieghu li bih jista' jnaqqas il-moghdija tad-dawl ghal gol-fond dominanti. Din is-servitu' hija meqjusa bhala wahda ta` grad oghla mis-servitu' luminum fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinzamm milli jtella' bini fil-gid tieghu stess li bis-sahha tieghu u jista' b'xi mod inaqqas id-dhul tad-dawl fil-fond dominanti. Huwa mghallem u accettat ukoll li filwaqt li fil-kaz tas-servitu' luminum il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiz ghall-fond ta` hdejh biss, fil-kaz tas-servitu' ne luminibus officiatur tali jedd jestendi wkoll ghal kull bini iehor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-kaz tas-servitu' luminum, huwa moghti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-gid tieghu, imbasta jhalli wisgha bizzejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jiehu d-dawl ;

Dan premess, fil-kaz tal-lum, din il-Qorti trid tghid illi ghar-rigward tad-dawl u l-arja, il-posizzjoni tal-atturi mhijiex daqstant cara fis-sens illi fil-kawzali mhux qed jghidu li ghandhom servitu` ta` dawl u arja (taht forma jew ohra). Del resto mill-atti dan is-servitu (taht forma jew ohra) ma rrizultax ippruvat. Jidher li l-atturi qeghdin jikkontendu li bil-kostruzzjoni tal-konvenut naqsu l-arja u d-dawl ghall-fondi taghha ; mela allegazzjoni ta` fatt aktar milli ta` dritt. Il-Qorti marret hi fuq il-post u *de visu* accertat li l-kaz mhuwiex kif qed jigi prospettat mill-atturi ; il-kostruzzjoni tal-konvenut tinsab fil-parti ta` quddiem nett tal-isqaq fuq Triq Villambrosa mentri l-ambjenti tal-atturi qeghdin 'il gewwa sewwa fl-isqaq. Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li dak il-bini bhala fatt mhux jincidi negattivament fuq l-uzu tal-atturi tal-ambjenti taghhom.

Dwar il-kwistjoni tal-ingall, ma rrizultax li bil-mod kif saret il-kostruzzjoni kien ivvjolat il-jedd ta` propjeta` tal-attur Paul Attard. Il-pjanti esebiti huma konferma.

Ikkunsidrat :

IV. Il-kontrotalba

Bil-kontrotalba, il-konvenut qieghed jitlob li jitnehha tarag u saqaf tal-konkos li, skond hu, bnew l-atturi abbusivament fl-arja tal-isqaq.

Ghal din il-kontrotalba, l-atturi laqghu billi fattwalment ikkontendew li bil-bini tas-saqaf u tat-tarag ma sarx ksur tal-jeddijiet ta` propjeta` tal-konvenut kif ukoll legalment ghaliex skond huma l-azzjoni hija preskritta.

Il-Qorti sejra tqis il-preskrizzjoni l-ewwel.

Fir-raba` eccezzjoni ghall-kontrotalba, l-atturi jeccepixxu l-preskrizzjoni bla ma jindikaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu qeghdin jinvokaw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Hija gurisprudenza konsolidata illi l-Qorti ma tistax tissolleva l-preskrizzjoni hi *ex officio.* Lanqas ma tista` tkun hi li tindika l-artikolu rilevanti fl-assenza ta` indikazzjoni cara u inekwivoka da parti tal-eccipjent. Lanqas ma tista` tindika hi d-disposizzjoni korretta meta tkun rinfaccjata b`artikolu citat erroneament mill-eccipent.

Fis-sentenza taghha tal-21 ta` Marzu 1977 fil-kawza '**Grech vs Camilleri et'**, il-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) qalet hekk –

Il-proposizzjoni generika ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti nteressata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mil-ligi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi dikjarata nammissibbli.

Hekk ukoll kif ribadit mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha tat-22 ta` Gunju 2005 fil-kawza '**Gauci vs Farrugia'** –

Il-gudikant ma jistax jirricerka d`ufficio il-fatti kostituttivi ta' eccezzjoni rizervata mil-ligi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista' l-gudikant jassumi d`ufficio tali fatti fid-decizjoni tieghu ghall-fini li jiddikjara l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni jekk din ma tkunx giet espressament dedotta.

Kif dedotta ghalhekk ir-raba` eccezzjoni tal-atturi qeghda tkun michuda.

L-eccezzjonijiet l-ohra tal-atturi jolqtu l-mertu tal-azzjoni tal-konvenut. Anke minn ezami tal-pjanti jirrizulta bl-aktar mod car illi fejn l-atturi bnew is-saqaf tal-konkos u t-tarag ma jappartjenix lilhom. Hemm jaghmel parti mill-arja tal-isqaq li tieghu l-konvenut ghandu sehem indiviz fi propjeta` inkluz tal-arja mentri l-atturi m`ghandhomx titolu hlief dritt ta` passagg. Dan apparti li kif ikkostatat il-Qorti stess meta marret fuq il-post, it-tarag in kwistjoni jaghti ghal fuq is-saqaf tal-konkos, li minnu wiehed jista` mbaghad jaccedi ghall-fond tal-konvenut – dan abbusivament.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet fil-mertu se jkunu respinti wkoll u l-kontrotalba milqugha.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-eccezzjoni tal-konvenut.

Tichad it-talbiet attrici.

Tichad ir-raba` eccezzjoni tal-atturi ghall-kontrotalba.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-atturi ghall-kontrotalba.

Tilqa` l-ewwel talba rikonvenzjonali kif dedotta.

Tilqa` t-tieni talba rikonvenzjonali. Tipprefigi terminu ta` xahrejn mil-lum biex isir ix-xoghol indikat fl-istess talba, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Godwin Abela li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` t-tielet talba rikonvenzjonali kif dedotta.

Tilqa` r-raba` talba rikonvenzjonali kif dedotta taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Godwin Abela li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------