Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Mejju 2021

Rikors Ġuramentat numru:- 1/2019BS

Josephine Azzopardi;
George Borg;
Carmel Borg

vs

George Pace;
Giuseppe Pace;
Carmen Galea

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq tal-Kap. 12 fejn l-atturi ppremettew:

1. Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond markat numru tmienja (8), bil-bitħa u l-blat retrostanti fi Triq L-Għar ta' Karolina, Xlendi, limiti Munxar, Għawdex, li jikkonfina mal-fond tal-konvenuti hawn taht deskritt minn naħa tax-xlokk;

2. Illi l-konvenut George Pace huwa s-sid tal-fond attigwu markat numru disgħa (9) fl-istess triq li wirtu mingħand ommu

Maria Pace li mietet fil-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2018, filwaqt li l-konvenut Giuseppe Pace għandu l-użufrutt tal-istess fond;

3. Illi fil-fond tal-konvenut George Pace hemm żewġt itwieqi ossija aperturi fil-ħajt diviżorju li jagħtu direttament għall-fuq l-arja u l-bitħa tal-fond tal-atturi;

4. Illi dawn il-fetħiet saru riċentement u mingħajr il-kunsens tal-atturi, u mhux biss jistgħu joħolqu servitu' għall-fuq il-fond tal-atturi, iżda huma wkoll ta' preġudizzju għall-interessi tagħhom u tnaqqas il-valur tal-fond tagħhom;

5. Illi inoltre l-opramorta tal-bejt ma nbnietx skont il-liġi u trid tinbena sal-għoli li titlob il-liġi;

6. Illi l-kawża qegħdha ssir ukoll fil-konfront ta' Carmen Galea għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju billi hi werrieta ta' ommha Maria Pace, u l-konvenut George Pace baqa' ma ġiex immess fil-pussess tal-prelegat tal-imsemmi fond;

7. Illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati sabiex jagħlqu dawn it-twieqi li fetħu abbużivament u kontra l-liġi b'ittra uffiċjali tat-2 ta' Awwissu 2018 (Ittra numru 446/2018) u oħra tas-24 ta' Aw*w*issu 2018 (Ittra numru 492/2018), huma baqgħu inadempjenti;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-aperturi fil-ħajt diviżorju ġew miftuħa kontra l-liġi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti jagħmlu x-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex jagħlqu l-istess twieqi li ġew miftuħa fil-ħajt diviżorju - occorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand;

3. Tiddikjara li l-opramorta fuq il-bejt mhix mibnija skont il-liġi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti jgħollu l-opramorta sa l-

għoli li trid il-liġi u tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju - occorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand;

5. Fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruħhom ma' l-ordni/jiet tal-Qorti fi żmien preskritt, għaliex l-atturi m'għandhomx ikunu awtorizzati minn issa stess jagħmlu l-istess xogħolijiet huma stess a spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominand.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tat-2 ta' Awwissu 2018 (Ittra numru 446/2018) u tal-24 ta' Awwissu 2018 (Ittra numru 492/2018), kontra l-konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-istess George Pace, Giuseppe Pace u Carmen Galea għal kull interess li jista' jkollha illi eċċepew:

1. ILLI preliminarjament Carmen Pace għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante li hija m'hijiex propretarja u m'għandha x'taqsam xejn mal-mertu ta' dina l-kawza;

2. ILLI preliminarjament ukoll qiegħda tiġi eċċepita l-preskrizzjoni trentennali, kemm dik estintiva kif ukoll akkwisittiva a tenur tal-artikolu 2107 u 2143 tal-Kap sittax (16) tal-Liġijiet ta' Malta għar-rigward it-tieqa li qiegħda fis-sular ta' fuq kif ukoll għar-rigward il-bini tal-opramorta;

3. ILLI fil-mertu u mingħajr l-ebda preġudizzju għal premess l-atturi iridu jipprovaw id-dritt ta' proprjeta' li huma qiegħdin jallegaw li għandhom fuq l-ispazju fejn saret it-tieni tieqa fis-sular ta' isfel;

Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2019 l-intimat George Pace iddikjara u ammetta t-talba għar-rigward it-tieqa li tinsab fis-sular ta' isfel liema tieqa tinsab indikata bi vleġġa fuq Dok. JA 1 a fol 48 tal-proċess, u obbliga ruħu li jagħlaq din l-apertura fi żmien xahar minn dak inhar stess[1]. L-intimat iddikjara ulterjorment illi din l-ammissjoni kienet qegħda ssir

[1] A fol. 189 u 190 tal-process.

mingħajr preġudizzju għall-proprjeta' ta' l-art li għal fuqha tħares it-tieqa in kwistjoni.

Rat illi fl-istess udjenza, il-Qorti kif dakinhar presjeduta, nnominat lill-Perit Mario Cassar sabiex jaċċedi fuq il-postijiet numru 8 u 9 fi Triq l-Għar ta' Karolina, Għawdex u jirrediġi rapport bil-konkluzjonijiet tiegħu.

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Frar 2020 l-atturi ddikjaraw illi t-tieqa fil-livell tas-sular ta' isfel ġiet imblukkata.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

L-azzjoni odjerna tittratta l-ftuħ ta' żewġt itwieqi li l-atturi jallegaw illi nfetħu fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tal-atturi minn dik tal-intimati. Jgħidu wkoll illi huma qatt ma taw il-kunsens tagħhom għall-ftuħ ta' dawn it-twieqi. L-atturi jilmentaw ukoll mill-fatt illi l-opramorta fuq il-bejt proprjeta' tal-intimati hija ta' daqs ferm izgħar minn dak li tistabbilixxi l-liġi.

L-intimati laqgħu għall-azzjoni billi ressqu kemm eċċezzjonijiet ta' natura preliminari kif ukoll b'eċċezzjonijiet fil-mertu. In linea preliminari eċċepew illi l-intimata Carmen Galea m'hijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi stante illi l-proprjeta` de quo tħalliet b'legat lill-intimat George Pace. Fil-mertu jilqgħu billi jgħidu li l-jedd tagħhom għat-twieqi gie akkwistat bis-saħħa tal-użukapjoni trentennali a tenur ta' l-artikoli 2107 u 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbu wkoll il-prova tat-titolu tal-atturi għal fuq dik il-parti tal-proprjeta` illi l-atturi jivvantaw dritt ta' proprjeta` fuqha.

Ikkunsidrat

Diversi huma l-punti li jridu jiġu trattati sabiex il-Qorti tkun tista' tasal għad-decizjoni tagħha. Qabel xejn il-Qorti tagħmel referenza għall-fatt illi fil-mori tal-proċeduri l-intimati rrikonoxxew il-fatt illi t-tieqa fil-livell tal-ewwel sular infetħet minnhom abbużivament u għalhekk għaddew sabiex imbarraw dik it-tieqa. Konsegwentement, l-ilment tal-atturi fir-rigward ta' din it-tieqa gie sorvolat.

Il-Provi

Jirriżulta illi l-atturi kisbu l-proprjeta' tal-fond tagħhom b'wirt mingħand George u Giorgia konjugi Borg li mietu rispettivament fis-16 ta' Marzu 1979 u fis-6 ta' Jannar 1974. George u Giorgia konjugi Borg huma n-nanniet paterni tal-atturi u n-nanniet materni tal-intimati George Pace u Carmen Galea li huma aħwa.

Oriġinarjament il-fond de quo kien jifforma proprjeta' waħda akbar sakemm b'kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni tal-21 ta' Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, il-post inqasam bejn l-aħwa Borg b'dan illi għal dak illi jirrigwarda l-każ ta' llum, Joseph Borg ossia missier l-atturi ġie assenjat il-kamra numru tmienja kif ukoll l-arja sovrastanti l-kmamar numri tlieta u tmienja fi Triq l-Għar ta' Karolina, Xlendi.

Peress illi dan il-fond jinsab fi żona ta' reġistrazzjoni obbligatorja, Joseph Borg irreġistra t-titolu tiegħu, in forza tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Frar 1986, mar-Reġistratur tal-Artijiet li ħareġ ċertifikat ta' titolu assolut favur Joseph Borg fis-27 ta' Awissu 1991[2].

Joseph Borg ġie nieqes fis-26 ta' Jannar 2016 u l-wirt tiegħu għadda fuq l-atturi in forza ta' żewġ testmenti, wieħed tad-19 ta' Novembru 2006 u ieħor tat-3 ta' Lulju 2007, fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani. Id-dikjarazzjoni causa mortis saret fis-7 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech[3]. Meta nfetħet is-suċċessjoni ta' Joseph Borg, l-atturi ħadu ħsieb jirreġistraw it-titolu li akkwistaw b'wirt u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat ta' titolu assolut maħruġ favur tagħhom fis-27 ta' Ottubru 2017[4].

---

[2] Dok. A a fol. 5 sa 8 tal-process.
[3] Dok. D a fol. 16 et seq. tal-process.
[4] Dok. B a fol. 9 sa 11 tal-process

Jirriżulta illi l-intimati wkoll igawdu minn titolu assolut fuq il-proprjeta` li fuq iċ-ċertifikat datat 22 ta' April 1994 tinsab deskritta bħala li tinkludi *"kamra terran Numru disgħa, bl-arja tagħha fi Triq l-Għar ta' Karolina, Xlendi, limiti ta' Kercem, Għawdex kif murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta"*[5] annessa mal-istess certifikat[6].

L-atturi xehdu illi l-ħajt diviżorju li fih infetħu t-twieqi mertu ta' din il-vertenza jagħti għal ġol-bitħa proprjeta` tagħhom. Jgħidu illi dawn l-aperturi nfetħu fi żmienijiet riċenti ħafna biss ma jafux jgħidu sewwa sew meta nfetħu dawn l-aperturi. F'dan ir-rigward l-attur George Borg xehed illi kien ilu madwar ħmistax (15)-il sena ma jersaq lejn il-fond de quo[7]. Dak iż-żmien kien jinżel s'hemm bit-tfal sabiex jgħumu fil-bajja tax-Xlendi u wara kienu jitilgħu fil-kamra. Jgħid illi kienu jinħaslu fil-bitħa li hemm mal-kamra għaliex dak iż-żmien ma kien hemm ebda tieqa tagħti għal fuqha. Xehed illi din il-bitha hija parti ntegrali mill-proprjeta' li messet lil missier l-atturi u fil-fatt l-uniku aċċess għall-bitħa huwa proprju mill-fond proprjeta` tal-atturi. Fil-kamra hemm ukoll tieqa li tagħti għal gol-bitha. Originarjament din l-apertura kienet tikkonsisti f'bieb li mbagħad maż-żmien inbidlet f'tieqa.

L-atturi xehdu wkoll illi oriġinarjament il-post proprjeta` tal-intimati kien konsistenti biss f'kamra imbagħad maż-żmien ġie żviluppat ulterjorment. George Borg xehed illi ma jiftakarx sewwa sew meta sar dan l-iżvilupp. Il-proprjeta' tal-atturi u dik tal-intimati huma mifrudin minn hajt li huwa doblu. Ġara illi meta l-intimat Giuseppe Pace beda jibni l-post tiegħu huwa bena fuq in-naha ta' barra tal-hajt diviżorju u b'hekk rifes fuq id-drittijiet ta' missier l-atturi. Waqt illi jaf li din il-kwistjoni ġiet riżolta bejn missieru u l-intimat Giuseppe Pace, ma jafx sewwa sew kif kienu rriżolvew il-kwistjoni ta' bejniethom, biss bħala fatt jaf li l-kwistjoni giet riżolta tant illi Joseph Pace kompla għaddej bil-binja. Mistoqsi jekk it-tieqa li tinsab fis-sular ta' fuq saritx mal-bini li ġie żviluppat mill-intimat Giuseppe Pace, George Borg wiegeb fin-negattiv u spjega illi "*Meta generalment jibnu mal-bini, it-tieqa jagħmlulha blata. Din lanqas blata ma fiha.*"

Għall-intimati xehed biss George Pace fejn permezz ta' affidavit jgħid illi l-kamra numru disgħa (9) fi Triq l-Għar ta' Karolina, Xlendi hija proprjeta`

---

[5] A fol. 15 tal-process.
[6] Dok. C a fol. 12 et seq. tal-process.
[7] Ara l-affidavit a fol. 93 u 94 u l-kontro-ezami a fol. 176 sa 188 tal-process.

tiegħu[8]. Jgħid illi missieru Giusepe Pace kien applika għall-bini tal-post fis-6 ta' Novembru 1987. F'dan ir-rigward esebixxa l-applikazzjoni għall-permess tal-bini li kienet saret mill-Perit Emanuel Vella fis-6 ta' Novembru 1987[9] u l-*acknowledgment* mill-*Works Department Building Permits Section*[10]. Jgħid illi kif kienet il-prattika dak iż-żmien, minnufih malli applika għall-permess missieru nkariga bennej u beda x-xogħolijiet. Żied jgħid illi t-tieqa in kwistjoni ġiet iffurmata fis-sena 1987. In sostenn tat-teżi tiegħu illi l-binja tlestiet sas-sena 1988, l-intimat George Pace ppreżenta kopja ta' pjanta kif approvata mid-Dipartiment tas-Sanita fl-4 ta' April 1989[11], ricevuta tal-20 ta' April 1988 maħruġa mid-Dipartiment tal-Ilma f'isem Joseph Pace dwar xogħolijiet li kienu saru fil-kamra numru 9 fl-indirizz imsemmi[12] kif ukoll kopja tal-irċevuta datata 11 ta' Mejju 1988 maħruġa mill-bennej inkarigat mill-intimat Giuseppe Pace sabiex jeżegwixxi xogħol ta' kostruzzjoni – tajjeb jingħad illi din l-ahhar irċevuta li hija f'isem Joseph Pace tindika biss 'Xlendi' iżda mhux l-indirizz ta' fejn saru x-xogħolijiet[13]. Żied jgħid illi kif jirrizulta mill-karta ffirmata minn Joseph Borg fl-4 ta' Ottubru 1988, Joseph Borg ħallas lill-intimat Giuseppe Pace tal-appoġġ u dan fir-rigward tal-ħajt mibni minn Joseph Borg[14].

L-intimat George Pace żied jgħid illi l-apertura fis-sular ta' fuq hija tal-qies ta' ċirka tlett piedi bi tlett piedi u toffri l-faċilita li wieħed jittawwal minnha. Jgħid illi mindu saret din l-apertura fis-sena 1988 l-atturi qatt ma mmolestaw lill-intimati fil-pussess tagħhom b'dan illi l-pussess huwa wieħed kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal aktar minn tletin (30) sena. Kien biss permezz ta' ittra uffiċjali tat-2 ta' Awissu 2018 illi l-intimati ġew interpellati jgħalqu t-twieqi mertu ta' din il-kawża. Żied jgħid illi r-reġistrazzjoni ta' titolu da parti tal-atturi saret b'qerq għaliex estendew l-applikazzjoni tagħhom għall-gandott li hu jgħid illi kien jifred il-proprjeta` tal-atturi minn dik tal-intimati iżda l-atturi qatt ma lissnu xejn dwar l-applikazzjoni li kienu għamlu. Sajjem mill-fatt li l-atturi kienu diġa kisbu ċertifikat ta' titolu assolut, fl-24 ta' Novembru 1990 l-intimat George Pace kien ressaq talba quddiem il-Ministeru għal Għawdex sabiex jakkwista dik il-parti tal-art li jsejjaħ bħala

[8] A fol. 146 u 147 tal-process.
[9] Dok. EV a fol. 148 u 149 tal-process.
[10] Dok. GP a fol. 151 tal-process.
[11] Dok. GP 1 a fol. 150 tal-process.
[12] Dok. GP 2 a fol. 152 tal-process.
[13] Dok. GB 3 a fol. 153 tal-process.
[14] Dok. GB 4 a fol. 154 tal-process.

gandott u li tinsab immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta esebita minnu bħala parti minn Dok. GB 7[15].

Mark Cini[16] mill-Awtorita` tal-Ippjanar ikkonferma illi fis-6 ta' Novembru 1987 l-intimat Giuseppe Pace applika "*to erect first and second floor*" fil-fond numru 9, Triq l-Għar ta' Karolina, Xlendi[17]. Din l-applikazzjoni tressqet quddiem il-*Planning Area Permits Board* fis-17 ta' Novembru 1987 u l-permess għall-bini gie akkordat fl-14 ta' Gunju 1989[18]. Ġiet esebita wkoll pjanta li fuqha hemm muri l-*existing building* u l-*proposed building*. Il-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet de quo ġie ndikat fuq din il-pjanta bl-ittri 'X', 'Y' u 'Z'. Cini xehed illi "*matul il-hajt X, Y, Z indikat fil-pjanta la fl-existing u lanqas fil-proposed ma hemm xi aperturi indikati fuq il-pjanta.*" Fix-xhieda ulterjuri tiegħu spjega illi bejn il-proprjeta` tal-atturi u dik tal-intimati hemm ħajt diviżorju wieħed, dak immarkat bl-ittri 'X, Y' fuq il-pjanta a fol. 15 tal-proċess u f'dan il-ħajt "*la fil-bini ezistenti qabel il-permess u lanqas fil-permess m'hemm aperturi indikati*".

L-Avukat Dottor Marlin Vella, Assistant Reġistratur tal-Artijiet ikkonferma ċ-ċertifikati ta' titolu garantit u assolut reġistrati f'isem l-atturi u l-ante kawza tagħhom u kif ukoll dak reġistrat f'isem Maria Pace ossia l-awtrici fit-titolu tal-intimati[19]. Fir-rigward tar-reġistrazzjoni ta' titolu fuq il-fond numru 9, xehed illi meta mietet Maria Pace saret applikazzjoni minn George Pace sabiex issir reġistrazzjoni tat-titolu f'ismu. Din l-applikazzjoni ma nħadmitx għar-raguni illi l-pjanta li ġiet ippreżentata mal-applikazzjoni kienet differenti minn dik annessa maċ-ċertifikat ta' titolu oriġinali[20]. Żied jgħid illi miċ-ċertifikat ta' titolu favur Maria Pace ma jirriżultax illi l-fond ta' Maria Pace igawdi minn xi servitu' ta' fond għal fuq il-proprjeta` ta' terzi.

In kontro-ezami xehed illi ċ-ċertifikat ta' titolu assolut fir-rigward ta' Joseph Borg ħareġ abbażi ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo. Dan iċ-ċertifikat inħareġ ukoll skont il-pjanta li ġiet annessa flimkien mal-applikazzjoni għar-registrazzjoni tat-titolu.

[15] A fol. 158 u 159 tal-process.
[16] A fol. 52 sa 57, 130 sa 134 u 162 sa 163 tal-process.
[17] Dok. MC 1 a fol. 58 tal-process.
[18] Dok. MC 2 a fol. 59 tal-process.
[19] A fol. 61 sa 72 tal-process.
[20] Dok. MV 1 a fol. 73 et seq. tal-process.

Ir-Relazzjoni Teknika

Wara li aċċeda fuq il-post u ra l-pjanta li ġiet sottomessa mill-konvenuti flimkien mal-applikazzjoni ta' żvilupp, il-perit tekniku Mario Cassar għamel is-segwenti kostatazzjonijiet u konklużjonijiet dwar it-twieqi:

"1) L-esponenti ikkonstata illi kemm iz-zewg twieqi u l-opramorta tal-bejt tal-konvenuti jharsu fuq il-proprjeta` attrici.
2) Illi iz-zewg fethiet ta' twieqi ma gewx indikati fil-pjanti sottomessi mal-permess tal-1987.

3) Illi t-tieqa fil-livell ta' isfel giet imbarrata. Ix-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti għaliex il-gebel uzat huwa ehxen mill-hxuna tal-hajt adjacenti.

4) Illi t-tieqa fil-livell sovrastanti infethet wara illi kienet inbniet il-binja precedenti, u dan minhabba illi ma hemmx blata, jew cavi fuq it-tieqa f'dan il-livell."

Dwar l-opramorta, il-perit tekniku laħaq is-segwenti konklużjonijiet:

"5) Illi skont il-kap sittax tal-ligijiet ta' Malta kapitlu 427/1/2[21]*, l-opramorta ta' bejt illi għalih is-sid għandu access b'tarag, għandu jkun ta' għoli ta' 1.8 metri. Waqt l-access tal-21 ta' Mejju 2020, l-esponent innota illi l-hajt tal-opramorta għandu għoli ta' cirka 0.85 metri, mentri dan għandu jogħla sa għoli ta' 1.8 metri."*[22]

Il-Qorti rat illi ma saritx eskussjoni.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Jannar 2021 il-partijiet iddikjaraw illi kienu qegħdin *"jirrimettu ruhhom għar-rapport tal-perit tekniku."*

Wara li rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Qorti sejra tagħmel tagħha l-kostatazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku, u sejra tqishom bħala prova ta` fatt flimkien mal-provi l-oħra.

---

[21] N.B. Ir-referenza tal-Perit Tekniku għall-kapitlu 427/1/2 hija zbajata u għandha tinqara bhala referenza għall-artikolu 427 (1) u (2) tal-Kap 16.
[22] A fol. 200 et seq. tal-process.

Ikkunsidrat

1. L-Eccezzjoni Preliminari

Sabiex iwieġbu għat-talbiet tagħhom, l-atturi sejjħu fil-ġudizzju lill-eredi ta' Maria Pace ossia lil zewġħa Giuseppe Pace u liż-żewġ uliedha George Pace u Carmen Galea. Kemm fir-rikors promotur kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi għamluha cara illi sejjħu lill-eredi kollha ta' Maria Pace għar-raguni li għalkemm il-fond numu 9 fi Triq l-Għar ta' Karolina, Xlendi thalla b'legat favur l-intimat George Pace, jirrizulta illi għada ma saritx l-immissjoni fil-pussess tal-legat. Dan il-fatt ġie kkonfermat minn George Pace matul ix-xhieda tiegħu in subizzjoni[23].

Huwa paċifiku u enfatiku fil-ġurisprudenza illi l-pussess tal-legat jeħtieġ it-talba tal-legatarju għall-immissjoni fl-pussess[24]. Fil-każ ta' llum jidher illi l-intimat George Pace ingħata l-pussess materjali tal-fond ossia dak l-oġġett li fil-każ ta' llum jifforma l-legat, iżda mhux il-pussess formali tal-legat. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Rev. Patri Frangisku et vs Maria Hilda sive Hilda Cauchi**[25], "*Sakemm ma jottjeniex mingħand l-eredi (jew l-ezekutur testamentarju) ir-rilaxx tal-oggett legat, il-legatarju ma jistgħax jiehu pussess ta' dak il-legat. Qabel ma jottjeni dan ir-rilaxx, il-legatarju jkun proprjetarju, izda d-dritt tiegħu ta' proprjeta' jkun dritt astratt, fis-sens li ma jkollux il-jedd li jezercitah. Id-dritt tal-legat hu dritt ta' proprjeta', izda jibqa' dritt incert u suggett għall-kontestazzjoni sakemm ma jigix immiss fil-pussess*".

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, la darba George Pace qua legatarju għadu ma talabx l-immissjoni fil-pussess, huwa jinsab prekluż milli jeżerċita drittijiet ta' proprjeta'. Diment illi l-pussess formali tal-fond de quo għadu għand l-eredi kollha ta' Maria Pace, huma l-eredi kollha illi għandhom jiġu msejjħa jwieġbu għat-talbiet tal-atturi. Għalhekk, qua werrieta ta' ommha Maria Pace, Carmen Galea hija leġittima kontradittriċi għat-talbiet attriċi.

Tiċħad għalhekk l-eċċezzjoni preliminari kif sollevata mill-intimati.

2. <u>Il-Prova tat-Titolu</u>

---

[23] A fol. 135 sa 137 tal-process.

[24] **Maurice Busuttil vs Joseph Meli**, Qorti tal-Appell, 1998 Vol LXXX11.11.674; **Buhagiar John et vs Registratur tal-Qorti et**, Qorti Civili Prim'Awla, 4 ta' Gunju 2004

[25] Qorti Civili Prim'Awla 14 ta'Ottubru 2004

Fil-kaz ta' llum, dik proposta mill-atturi hija l-*actio negatoria*. Fid-**Digesto Italiano**[26] insibu illi "*Si dice negatoria l`azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa…. arrecano delle limitazioni all`ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche` tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L`actio negatoria, secondo l`opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un`ingusta restrizione del diritto di proprieta`.*" Il-gurista Trabucchi jgħallem illi "*L`azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta` sulla cosa con liberta` dai pesi o dale servitu` pretese da altri sulla stessa.*[27]

Azzjoni bħal dik ta' llum hija mmirata sabiex tinkiseb dikjarazzjoni mill-atturi li l-proprjeta` tagħhom mhijiex soġġetta għal servitu` favur il-fond tat-terz li f'dan il-każ huma l-konvenuti. Di konsegwenza tali dikjarazzjoni għandha twassal sabiex jitneħħa dak kollu li qiegħed ixekkel il-jedd tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bhala ħielsa mill-kull servitu`.

Huma tassattivi l-provi meħtieġa sabiex tirnexxi l-azzjoni. Fl-ewwel lok l-attur huwa meħtieġ jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta`. Fit-tieni lok irid juri li l-konvenut wettaq molestja ta' dritt billi eżerċita servitu` fuq il-proprjeta` attriċi. La darba ssir din il-prova tiskatta l-prezunzjoni legali illi l-proprjeta` hija ħielsa minn kull servitu` għalhekk l-oneru tal-prova jinqaleb fuq il-konvenut li abbażi tal-massima legali *incumbit onus probandi ei qui dicit*[28] irid juri b'sodisfazzjoni illi s-servitu` hija naxxenti minn dritt li nkiseb minnu b'mod leġittimu[29]. Fin-nuqqas, il-konvenut ma jkunx seħħlu juri li għandu dritt ta' servitu` skont kif jippretendi.

Fil-każ ta' llum l-atturi xehdu illi l-proprjeta` tnisslet minn wirt u f'dan ir-rigward eżebew għadd ta' dokumenti sabiex juru t-titolu tagħhom fuq il-proprjeta`. Tajjeb jingħad illi l-kwistjoni bejn il-partijiet tolqot unikament dik il-parti ta' wara li sa llum għadha tikkonsisti fi spazju miftuħ u minn kif jidher mir-ritratti esebiti, huwa wkoll spazju mitluq. Għalhekk sabiex tiddetermina l-vertenza u t-titolu tal-atturi fuq din il-parti tal-proprjeta',

[26] Vol. VIII, Parte I, pag. 859.
[27] **Istituzioni di Diritto Civile** (Cedam – 1981), pag. 465.
[28] **Principi di Diritto Civile**, Laurent, Vol. III, pag. 356 para. 285 sa 288.
[29] **Schembri et vs Farrugia**, Qorti Civili Prim'Awla, 18 ta' Frar, 2004; **Schembri et vs Pace et**, Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 2009.

il-Qorti trid tabilhaqq tagħti harsa lejn id-deskrizzjoni tal-proprjeta` kif din ġiet tramandata u riflessa fil-kuntratti matul is-snin.

Mill-kopja tat-trasferiment causa mortis relattiv għall-wirt ta' George Borg jirriżulta illi l-proprjeta' de quo ġiet hemm deskritta bħala li tikkonsisti "*A block of 7 lettings at Carolina's Cave Street, Xlendi l/o Kercem, Gozo. This is of a very unbecoming shape erected by the side of the cliff* ***having an attached space of waste rocks of the arear of about 52 square feet****; these lettings are planned on a 'sui generis' kind of model, each consisting of one room with a door on the outside and are numbered from one to eight. …* ***Letting no. 8 has 2 tiny rooms as well***."[30] (enfasi mizjuda). Minn dan l-att ma tirriżultax deskrizzjoni dwar ma liema kamra jagħmel dak li huwa deskritt bħala *space of waste rocks*. Waqt li jingħad li din il-parti tinsab fuq wara ma tirriżulta ebda indikazzjoni minn fejn hija aċċessibbli din il-parti tal-proprjeta`. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-*causa mortis* appena imsemmija, il-kamra numru 8 hija deskritta bħala li għandha żewġ kmamar zgħar magħha.

Joseph Borg, ossia missier l-atturi, akkwista l-kamra numru 8 permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-21 ta' Frar 1986. Hawnhekk il-proprjeta` li giet assenjata lil Joseph Borg tinsab deskritta hekk:

> "*(iii) Il-kamra numru tmeinja (8) Triq Carolina Grotto, Xlendi limiti Kercem;*
>
> *(iv) L-arja sovrastanti l-kmamar numri tlieta u tmienja (3, 8) Triq Carolina Grotto, Xlendi, limiti Kercem*"[31].

Il-Qorti fliet l-att ta' diviżjoni bir-reqqa u tosserva li waqt illi saret l-assenjazzjoni tad-diversi kmamar illi kienu jifformaw il-proprjeta` intiera, imkien ma ssir referenza għall-i*space of waste rocks* fuq wara tal-proprjeta'. Jidher ukoll illi fil-kuntratt ta' diviżjoni lanqas ma tniżżel illi l-kamra numru 8 fiha żewġ kmamar oħra magħha.

In segwitu għad-diviżjoni fis-27 ta' Awwissu 1991 Joseph Borg kiseb mir-Reġistratur tal-Artijiet ċertifikat ta' titolu assolut fuq il-proprjeta' li fuq l-istess ċertifikat tinsab deskritta bħala konsistenti f'"*kamra indikata bin-numru 8 u l-arja sovraposta l-kmamar numru 3, 4, 7 u 8, fi Triq l-Għar ta'*

[30] Ara paragrafu 1(d) fid-Denunzja datata 12 ta' Lulju 1979 Dok. GB 1 a fol. 97 et seq. tal-process.
[31] Dok. LR 1 a fol 77 et seq. tal-process.

Karolina, Xlendi, limiti ta' Kercem, Għawdex, kif murija b'kulur ahmar fuq il-pjanta" annessa mal-istess certifikat[32]. Il-pjanta hawn annessa tinkludi dik il-parti li fil-causa mortis ġiet deskritta bħala *space of waste rock*. Meta ġie nieqes Joseph Borg u nfetħet is-suċċessjoni tiegħu, is-suċċessuri tiegħu fit-titolu ħadu ħsieb li jaqilbu ċ-ċertifikat ta' titolu assolut fuq isimhom. Iċ-ċertifikat imsemmi ħareġ f'isem l-atturi fis-27 ta' Ottubru 2017. Waqt illi ssir referenza għall-provenjenza tat-titolu, fuq dan iċ-ċertifikat ma hemmx deskrizzjoni tal-proprjeta'. Madanakollu, maċ-ċeritifkat ta' titolu maħruġ f'isem l-atturi hemm annessa kopja identika tal-pjanta li kienet ġiet annessa maċ-ċertifikat ta' titolu maħruġ favur Joseph Borg liema pjanta tindika b'mod ċar illi l-proprjeta` tal-atturi tinkludi fiha l-i*space of waste rock*. Il-Qorti rat ukoll illi fil-causa mortis tas-7 ta' Lulju 2016 relattiva għall-eredita' ta' Joseph Borg, fil-paragrafu numru (2) il-kamra numru 8 ġiet deskritta hekk:

"*il-kamra ufficjalment magħrufa numru tmienja (8) … **<u>bil-bitha magħha</u>**, fi Triq l-Għar ta' Karolina, Xlendi limiti Munxar, Għawdex, li tinsab fil-livell tal-first floor, indikata bl-ahmar fuq il-pjanti hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti 'F' u 'G'.*" (enfasi mizjuda)

Eżaminati l-atti li ġew esebiti mill-atturi, il-Qorti ssib illi fit-tramandazzjoni tal-proprjeta` l-atti relattivi ma kinux dejjem preċiżi b'tant illi meta saret id-divizjoni dan l-att ma ndikax il-proprjetajiet assenjati bi preċiżjoni b'tant illi għalkemm saret l-assenjazzjoni tal-kmamar, il-qisien, il-konsistenza ta' kull kamra u l-arjiet ma ġewx deskrtti dettaljatament. Żgur ukoll illi meta saret din l-assenjazzjoni tħalliet barra dik il-parti retroposta għall-binja u li fil-causa mortis ta' George Borg ġiet deskritta bħala *space of waste rock*.

Il-Qorti qieset bir-reqqa l-pjanti kollha li matul kemm snin dejjem indikaw il-parti li hija proprjeta` tal-atturi bħala li tinkludi fiha l-bitħa ossia l-ispazju retrospost li kien deskritt bħala *space of waste rock*. Qieset ukoll ix-xhieda tal-attur George Borg fejn dan jgħid illi l-uniku aċċess għal din il-bitħa huwa proprju mill-kamra numru 8 li hija proprjeta' tal-atturi. Din il-prova ma ġietx kontestata da parti tal-konvenuti.

L-atturi u preċedentement l-awtur tagħhom fit-titolu kisbu ċertifikat ta' titolu assolut u garantit fuq il-proprjeta'. F'dan il-kuntest il-Qorti tat piż

[32] A fol 8 tal-process.

lix-xhieda ta' George Pace fejn dan jallega illi r-reġistrazzjoni tat-titolu da parti tal-atturi saret b'qerq. Huwa jispjega illi l-allegazzjoni tiegħu hija dovuta għall-fatt illi l-atturi rreġistraw it-titolu tagħhom mingħajr qatt ma qalu xejn dwar dan u b'hekk ħallew iż-żmien tal-preskrizzjoni jiddekorri favur tagħhom u la darba ħadd ma kien jaf b'din il-mossa it-titolu tal-atturi ma seta' qatt jiġi attakkat.

Qabel l-introduzzjoni tal-Att VII tal-1995 li serva sabiex jemenda l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet, Kap 296, l-Artikolu 38(7) kien jipprovdi illi:

"(7) Kull titolu assolut u kull titolu ta' pussess reġistrati qabel it-30 ta' Ġunju, 1995, għandhom jitqiesu li huma titolu garantit u titolu li mhux garantit rispettivament, u kull riferenza f'kull liġi oħra għal reġistrazzjoni b'titolu possessorju jew reġistrazzjoni b'titolu assolut għandha tiftiehem bħala reġistrazzjoni b'titolu li mhux titolu garantit u reġistrazzjoni b'titolu garantit, rispettivament."

L-Art 38(7) gie mhassar bl-Att VII tal-1995[33].

L-Artikolu 22 tal-Kap 296 jirregola l-effetti ta' reġistrazzjoni b'titolu garantit[34]. Dik il-parti tad-dispozizzjoni li hija rilevanza għall-kaz ta' llum tipprovdi hekk:

"22. Ir-reġistrazzjoni ta' kull persuna bħala sid ta' art b'titolu garantit jagħti lil persuna hekk reġistrata titolu irrevokabbli għaliha, jiġifieri, titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att, flimkien mad-drittijiet, il-privileġġi u l-appartenenzi kollha li jkollhom x'jaqsmu ma' dik l-art, suġġetta għad-drittijiet u l-interessi li ġejjin, jiġifieri –

(a) suġġetta għall-piżijiet u interessi oħra, jekk ikun hemm, li jkunu jidhru fir-reġistru; u

(b) kemm-il darba ma jkunx espress il-kuntrarju fir-reġistru, suġġetta għal dawk l-interessi li jipprevalu, jekk ikun hemm, li jolqtu l-art reġistrata; …"

A tenur tal-Artikolu 51 tal-Kap 296 il-Korrezzjonijiet fir-reġistru:

[33] LEĠIŻLAZZJONI MALTA (legislation.mt)
[34] LEĠIŻLAZZJONI MALTA (legislation.mt)

(1) Jistgħu jsiru korrezzjonijiet fir-reġistru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-reġistratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti tal-Appell, f'kull wieħed mill-każijiet li ġejjin, iżda bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a) bla ħsara għal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta'dan l-Att, meta qorti kompetenti tkun iddeċidiet li xi persuna għandha xi jedd jew interess f'xi art reġistratajew ipoteka reġistrata, u minħabba dik id-deċiżjoni l-qorti tkun tal-fehma li jkun meħtieġ li ssir korrezzjonifir-reġistru, u tordna f'dan is-sens;

(b) bla ħsara għal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta'dan l-Att, meta l-Qorti tal-Appell, fuq talba bil-mod preskritt ta' xi persuna li tkun milquta bi dħul li jkunsar jew bin-nuqqas ta' dħul fir-reġistru, jew minħabbali jkun sar xi nuqqas, jew għax ikun hemm dewmienmingħajr meħtieġ, f'xi dħul fir-reġistru, tordna li ssirkorrezzjoni fir-reġistru;
(ċ) f'kull każ u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati;

(d) meta qorti kompetenti jew ir-reġistratur ikun sodisfatt li dħul fir-reġistru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-każ tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-reġistru;

(e) meta żewġ persuni jew iżjed, li ma jkollhomx jedd li jiġu reġistrati flimkien, ikunu bi żball reġistrati bħalasidien tal-istess jedd fuq art reġistrata jew tal-istessipoteka;

(f) f'kull każ ieħor meta, minħabba xi żball jew nuqqas fir-reġistru, jew minħabba li xi dħul li jkun sar bi żball,jitqies ġust li ssir korrezzjoni fir-reġistru.

Fil-każ ta' llum ir-reġistrazzjoni li saret mill-atturi qatt ma ġiet attakkata. Ammesso ma non concesso li l-allegazzjoni lanċjata mill-konvenut għandha mis-sewwa u li allura skont hu ir-reġistrazzjoni inkisbet b'qerq, il-konvenut ma ressaq ebda prova in sostennn tal-allegazzjoni tiegħu. Lanqas imqar ġab prova li juri li din il-bitħa hija aċċessibbli minn bnadi oħra. In ogni każ, kwistjoni bħal din żgur illi ma tistax tiġi trattata u deċiża fil-kuntest tal-proċeduri odjerni. Semmai ried jattakka l-validita` ta' dak it-titolu kien messu ressaq kontro-talba f'dan is-sens. Dan ma sarx u la darba ma tirriżulta ebda sentenza tal-Qorti li tiddikjara li hemm interess prevalenti fuq dak vantat mill-atturi, għandu japplika d-dispost tal-Artikolu 51(6) tal-Kap 296 li jipprovdi illi "*ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha ssir.*"

Fid-dawl ta' dawn il-kunisderazzjonijiet, il-Qorti ssib illi l-atturi rnexxilhom jagħmlu l-prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-bitha retroposta għall-kamra numru 8.

3. Is-Servitu`

Huwa paċifiku illi servitu toħloq sitwazzjoni ta' vantaġġ għal parti u piż għall-parti l-oħra billi s-sid tal-fond servjenti jġarrab tnaqqis fit-tgawdija ta' ħwejjġu. Huwa proprju għal din ir-raġuni li s-servitujiet għandhom jiġu nterpretati b'mod restrittiv sabiex il-piż fuq il-fond servjenti jiġi limitat għal dak biss illi huwa neċessarju.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Azzopardi et vs Victor Deguara** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006 ingħad illi "*L-Ewwel Qorti korrettement osservat li l-Artikolu 425 ma jitkellimx fuq hitan komuni izda fuq hajt divizorju. Fil-kaz in ezami l-hajt tal-konvenuti huwa certement intiz biex jissepara jew jiddividi l-proprjeta` ta` l-atturi, konsistenti fl-arja fuq il-proprjeta` tagħhom, minn dik tal-konvenuti.*" Hekk ukoll fil-każ ta' llum fejn il-ħajt diviżorju li fih hemm it-tieqa qiegħed iservi sabiex jifred il-proprjeta` tal-atturi minn dik tal-konvenuti.

A tenur tal-Artikolu 455(2) u (4) tal-Kodiċi Ċivili, apertura li tikkonsisti f'tieqa jew bieb titnissel bħala servitu` apparenti u kontinwa. L-Art 457 tal-Kodici jistabbilixxi li s-servitujiet kontinwi jitnisslu: a) in forza ta' titolu; b) bil-preskrizzjoni; c) bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. Il-konvenuti qegħdin iserrħu d-difiża tagħhom fuq il-paragrafu (b) tad-disposizzjoni.

Huwa ta' siwi għall-kaz ta' llum dak illi gie rilevat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Mejju 1988 fil-kawza fl-ismijiet **Edward Neame ve Louis Tabone**. Ingħad illi:

"*Id-disposizzjoni tal-ligi li tgħid li ebda wiehed mill-girien ma jista`, mingħajr il-kunsens ta` l-iehor, jagħmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju, mhux qiegħed jikkontempla l-kreazzjoni ta` servitu` izda qed jgħid biss dak li fil-fatt qed jgħid - li f'hajt divizorju ma jistgħux jinfethu twieqi jew aperturi ohra mingħajr il-kunsens tal-gar. Biex ikun hemm dritt ta` servitu` meta tinfetah tieqa jew apertura*

fil-hajt divizorju (anke meta hemm il-kunsens tal-gar) irid ikun hemm titolu konsistenti f`att pubbliku."

Din ir-regola hija waħda assoluta sakemm min fetaħ l-apertura ma jirnexxilux juri li akkwista d-dritt bis-saħħa tal-preskrizzjoni triġenarja[35].

Il-ġurisprudenza hija paċifika għar-rigward illi servitu' ma tistax tiġi preżunta. L-ezistenza ta' servitu jeħtieġ illi tiġi ppruvata permezz ta' provi ċari u univoċi u f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitu, id-dubju għandu jimmilita favur l-eskluzjoni tas-servitu'.

Sabiex il-konvenut jirnexxi fid-difiża tiegħu irid tabilħaqq jagħmel il-prova ta' ness bejn il-pussess u d-dekors taż-żmien. F'dan il-każ mhux biżżejjed li wieħed jafferma b'mod ġeneriku illi *longissimi temporis praescriptio*. Il-prova li l-liġi titlob mill-konvenut tallaċċja mal-mument meta beda jippossjedi għaliex kif stabbilit mill-Artikolu 2107 kif abbinat mal-Artikolu 2143 tal-Kodici, il-konvenut irid juri li l-pussess ta` tletin sena kien leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrot, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Dawn il-kundizzjonijiet iservu sabiex juru li għaz-zmien kollu ta' tletin (30) sena kif preskritt mil-liġi, il-pussess materjali fuq il-ħaġa ġie eżerċitat *animo domini* u għalhekk il-konvenut isaħħaħ id-difiża tiegħu li s-servitu` ġiet akkwistat permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva[36]. Mhux biżżejjed li l-konvenut juri li eżercita d-dritt tiegħu b'mera tolleranza.[37] Lanqas m'huwa biżżejjed li jintwera n-nuqqas ta' użu da parti tal-attur.

Riferibbiliment għall-kaz ta' llum, jirriżulta illi l-kamra numru 9 proprjeta` tal-konvenuti kienet oriġinarjament konsistenti f'kamra waħda. Kemm mix-xhieda kif ukoll mid-dokumenti esebiti jirriżulta ppruvat illi l-binja ġiet żviluppata ulterjorment għall-habta tas-sena 1987 u 1988. Filfatt jirriżulta li għalkemm saret applikazzjoni għall-permess tal-bini fis-sena 1987 u l-permess gie akkordat fis-sena 1989, l-intimat Giuseppe Pace ma stenniex li jinħareġ il-permess tal-bini u fil-fatt wara li daħħal l-applikazzjoni għadda sabiex beda x-xogħolijiet.

---

[35] Ara wkoll: **Anthony Vella et vs Debono Developments Ltd**, Qorti Civili, Prim'Awla, 22 ta' April 2013

[36] **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, Qorti tal-Appell, 13 ta' Marzu 1953; **Antoine Salomone et vs John Azzopardi**, Qorti Civili Prim'Awla, 26 ta' April 2002; **Trigon Holdings Limited vs Carmelo Farrugia et**, Qorti Civili Prim'Awla, 15 ta' Marzu 2017.

[37] Kollezz. Vol. XLI.I.178

L-intimat George Pace jisħaq illi t-tieqa fil-livell tat-tieni sular ġiet iffurmata filwaqt illi kien tiela' l-bini u għalhekk jgħid illi din it-tieqa ilha hemm sa mis-sena 1987.

Da parti tagħhom l-atturi ma jafux jgħidu meta nfetħet it-tieqa fil-livell tat-tieni sular. Waqt illi l-attrici Josephine Azzopardi tittanta tgħid illi t-tieqa ilha hemm aktar minn ħames snin, fl-istess waqt tikkonċedi li ntebħet biha b'kumbinazzjoni. L-attur l-ieħor George Borg xehed illi madwar ħmistax-il sena ilu meta kien jinżel sax-Xlendi sabiex jgħum kien jitla' sal-kamra proprjeta` tagħhom fejn jgħid illi kienu jinħaslu fil-bitħa. Jgħid għalhekk illi sa dak iż-żmien żgur ma kienx hemm twieqi fil-ħajt diviżorju.

Mark Cini għall-Awtorita' tal-Ippjanar ikkonferma li skont ma jirriżulta mill-pjanti, kemm dawk tal-post kif kien oriġinarjament kif ukoll dawk li juru l-binja li kellha tiġi edifikata, fil-ħajt diviżorju li jifred il-bitħa proprjeta` tal-atturi mill-proprjeta` tal-konvenuti qatt ma kien hemm aperturi ndikati fih. Dan isib konferma wkoll fil-pjanti kollha esebiti fl-atti fejn il-ħajt diviżorju dejjem kien rifless fil-pjanti bħala ħajt sħiħ mingħajr aperturi. Dawn il-fatti jikkonfermaw li l-konvenuti qatt m'applikaw sabiex jagħmlu dik il-fetħa fil-ħajt.

In sostenn ta' dan hemm ukoll il-kostatazzjoni tal-perit tekniku fejn jgħid illi t-tieqa fil-livell tat-tieni sular infetħet wara li ġiet edifikata l-binja u dan jirriżulta mill-fatt illi fit-tieqa in kwistjoni *"ma hemmx blata, jew cavi fuq it-tieqa f'dan il-livell."* Il-konkluzjonijet tal-perit tekniku abbinati mal-bqija tal-provi fl-atti jagħmlu prova tal-fatt illi l-apertura fil-hajt diviżorju ossia t-tieqa fil-livell tat-tieni sular ma ġietx iffurmata mal-bini. Dan ifisser illi t-tieqa ġiet iffurmata wara iżda mhux magħruf meta dan seta` sar. Il-Qorti għalhekk hija priva minn provi konvinċenti u fil-grad li trid il-liġi dwar meta nfetħet it-tieqa. La darba mhuwiex magħruf minn mindu beda jiddekorri l-perjodu trentennali ma jistax jiġi determinat jekk seħħitx il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Fid-dawl ta' dawn il-provi u tal-kunsiderazzjonijiet magħmulha, l-Qorti hija tal-fehma meqjusa illi l-konvenuti ma seħħilhomx jagħmlu l-prova li trid il-liġi sabiex juru li għandhom dritt ta' servitu`.

4. L-Opramorta

L-għoli ta' hajt diviżorju f'każ ta' bini li għandu taraġ li jagħti għall-bejt huwa regolat permezz tal-Artikolu 427 tal-Kap 16. Għall-kaz ta' llum japplikaw il-paragrafi (1) u (2) tad-disposizzjoni li jaqraw hekk:

"427. (1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandhatkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel."

Ir-rapport tal-perit tekniku jgħid illi l-opramorta hija f'għoli ta' 0.85 metri u għalhekk f'għoli li huwa anqas minn dak stabbilit mil-liġi. Kwindi anki dan l-ilment jirriżulta ppruvat.

Decide.

Għall-motivi u raġunijiet ġia espressi din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiddeċiedi din il-kawza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha.

Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta.

Tilqa` t-tieni (2) talba u tordna lill-konvenuti sabiex, a spejjeż tagħhom, fi żmien xahar mil-lum, jagħlqu bil-ġebel it-tieqa mertu ta` din il-kawża taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qegħda taħtar għal dan l-iskop.

Tilqa' t-tielet talba.

Tilqa` r-raba' (4) talba u tordna lill-konvenuti sabiex, a spejjeż tagħhom, fi żmien xahar mil-lum, jgħollu bil-ġebel l-opramorta sa għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8 m) mill-invell tal-bejt u fi ħxuna ekwivalenti għal dik tal-hajt divizorju, taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qegħda taħtar għal dan l-iskop.

Tilqa` l-ħames (5) talba billi tawtorizza lill-atturi sabiex fil-każ li l-konvenuti jonqsu milli jeżegwixxu dak li kienu ordnati jagħmlu skont it-tieni (2) u r-raba' (4) talba fiż-żmien lilhom prefiss, jgħalqu huma bil-ġebel it-tieqa mertu ta` din il-kawża u jgħollu bil-ġebel l-opramorta ukoll mertu ta' din il-kawża, spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qegħda taħtar għal dan l-iskop.

Tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu l-ispejjeż kollha ta` din il-kawża.

Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

Dorianne Cordina
D/Reġistratur