QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 201/2017 MH

Illum, 4 ta' Marzu, 2022

Joseph Avellino (K.I. Nru 197063M)

vs

Maria Dolores Muscat (K.I. Nru 0266844M) u Rosa Muscat (K.I. Nru 0720839M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tas-6 ta' Marzu 2017** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

Bir-rispett jesponi, u bil-ġurament tiegħu jikkonferma:

1. *Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Hugh Grima fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tlieta u disgħin (1993), l-attur*

xtara u akkwista mingħand Peter u Maria Stella konjuġi Williams "the house bearing number eight and nine (8 and 9) in Main Street, Siġġiewi, the main door bears the number eight (8) and number nine (9) is a garage forming an integral part of said house, said house and garage being formerly numbers five and six (5 and 6) with all its rights and appurtenances and as subject to the annual and perpetual groundrent of one Maltese liri and sixty six cents and seven mils (Lm1.66.7m) otherwise free and unencumbered", kif aħjar deskritta fil-preċitat kuntratt.

2. *Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Nicholas Briffa fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sitta (2006), l-attur xtara u akkwista mingħand Joachim Mizzi u oħrajn "the divided portion of land measuring approximately one hundred and sixty three square metres (163sq.m), accessible from Triq il-Kbira, Siġġiewi, as subject to seven cents five mils (7c5) annual perpetual ground rent, otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, bounded on the north by the said street, on the west by property of a certain Ninu, and on the east in part by property of the family known as "Tal-Megin" and in part by property of the purchaser", kif aħjar deskritta u murija l-istess porzjon diviża ta' art fuq il-pjanta annessa u unita mal-kuntratt preċitat. Din il-porzjon diviża ta' art ġiet żviluppata mill-attur fi ġnien li d-dħul għalih huwa esklussivament mid-dar akkwistata minnu permezz tal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Hugh Grima fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tlieta u disgħin (1993).*

3. *Illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond urban bin-numru għaxra (10) fi Triq il-Kbira, Siġġiewi, liema fond jinsab kontigwu għall-proprjetajiet fuq imsemmija ta' l-attur.*

4. *Illi l-fond tal-konvenuti għandu tieqa li tagħti fuq il-ġnien propjeta' ta' l-attur u dan mingħajr ebda jedd jew titolu validu fil-liġi, u l-konvenuti qiegħdin jirrifjutaw li jagħlqu l-istess tieqa minkejja li ġew debitament interpellati mill-attur.*

5. *Illi wkoll il-konvenuti beħsiebhom jiżviluppaw il-propjeta' tagħhom billi wkoll jiftħu diversi aperturi oħrajn fuq il-propjeta' ta' l-attur, u dan ukoll mingħajr ebda jedd jew titolu validu fil-liġi.*

6. *Illi fl-iżvilupp li beħsiebhom iwettqu, il-konvenuti sejrin jiftħu twieqi li ma josservawx id-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetri (76cm) mill-ħitan diviżorji, u kwindi huma bi ksur tal-liġi.*

7. *Illi wkoll, il-konvenuti beħsiebhom iwaqqgħu il-ħajt komuni bejn il-fond tagħhom u l-ġnien ta' l-attur sabiex jirrikostruwixxu l-istess ħajt b'inqas mill-ħxuna eżistenti tiegħu.*

8. *Illi wkoll, il-fond ta' l-attur igawdi servitu' fuq il-fond tal-konvenuti, konsistenti mill-passaġġ ta' katusi li minnhom l-ilma minn fuq il-bejt ta' l-attur jgħaddi għall-bir tiegħu.*

9. *Illi l-iżvilupp propost mill-konvenuti sejjer jiddisturba t-tgawdija ta' dik is-servitu' b'mod abbużiv u mingħajr ebda dritt validu fil-liġi.*

10. *Illi l-esponenti jikkonferma li jaf personalment bil-fatti kollha fuq esposti.*

11. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) *tiddeċiedi u tiddikjara illi t-tieqa fil-propjeta' tal-konvenuti li tagħti fuq propjeta' ta' l-attur hija abbużiva u mingħajr jedd jew titolu;*

(2) *tordna lill-konvenuti sabiex entro terminu qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss, u taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi, jagħlqu din it-tieqa u jimbarrawha b'mod permanenti;*

(3) *tawtorizza lill-attur sabiex, f'każ li l-konvenuti jibqgħu ma jagħmlux dak li jiġi lilhom ordnat fit-terminu konċess, iwettaq hu stess ix-xogħlijiet neċessarji sabiex jagħlaq din it-tieqa u jimbarraha permanentement, u dan taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi, u bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenuti;*

(4) *tiddeċiedi u tiddikjara li l-fond tal-konvenuti ma jgawdi ebda dritt ta' veduta jew prospett fuq il-propjeta' ta' l-attur;*

(5) *tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ma jiftħu ebda tieqa jew apertura oħra fuq il-propjeta' ta' l-attur, u dan taħt is-sanzjoni ta' disprezz lejn l-Awtorita' Tagħha;*

(6) *tiddeċiedi u tiddikjara illi l-iżvilupp propost mill-konvenuti, inkluż permezz ta' l-applikazzjoni ta' żvilupp PA04174/16, sejjer jilledi d-drittijiet ta' l-attur bħala proprjetarju tal-fondi msemmija bil-mod abbużiv u mhux skont is-sengħa u l-arti minħabba l-irregolaritajiet u l-illegalitajiet li huma mfissrin hawn fuq, u per konsegwenza twaqqaf lill-konvenuti milli jeżeġwixxu l-istess żvilupp;*

(7) *tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirrimwovu kull xogħol ta' bini, kull żvilupp*

kif ukoll kull irregolarita' u illegalita' minnhom iwettqa kif imfisser, li ġie eżegwit bi ksur tad-drittijiet ta' l-attur;

(8) f'każ illi l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak illi jiġu ordnati fiż-żmien lilhom prefiss tawtorizza lill-attur sabiex jeżegwixxi x-xogħlijiet opportuni a spejjeż tal-konvenuti,

u dan kollu previa kull provvediment ieħor li jkun jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 3841/2016, kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

B'riserva wkoll għal kull dritt ieħor spettanti lill-attur kontra l-konvenuti.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tat-12 ta' Mejju 2017** permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

*Jesponu bir-rispett u bil-ġurament tagħha **Maria Dolores Muscat (KI 0266844M)** tiddikjara u tikkonferma:*

(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi t-tieqa kostruwita fil-fond tal-intimati ilha mibnija għal aktar minn tmenin sena u ilha hekk miftuħa tul dan iż-żmien kollu u tieħu d-dawl u arja mill-istess bitħa retroposta propjeta' tal-attur;

(2) Illi din it-tieqa tgawdi servitu' ta' prospett kif ukoll servitu' li tieħu d-dawl u arja mill-istess bitħa retroposta u ċioe 'ne luminibus officiatur';

(3) *Illi anke kieku kellu jiġi deċiż li din it-tieqa m'għandhiex servitu' ta' prospett imma servitu' 'ad luminum' xorta waħda ma jistax isir bini b'mod li jagħlaq l-istess tieqa stante li l-intimati għandhom jibqgħu jgawdu d-dawl u arja kif dejjem għamlu sal-llum;*

(4) *Illi b'dak li jippretendi l-attur li jagħlaq it-tieqa tal-intimati ma jistax jissussisti stante għax kif jgħid il-Paċifiċi Mazzoni l-kunċett ta' servitu' ta' prospett huwa 'per prospetto preso il termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriata mobile, mediante la quale aria puo penetrare nell'ambiente a cui serve e una persona puo affacciarsi a guardare nei sottoposti luoghi" (Istituzioni Vol.3. P. 112);*

(5) *Illi huma jistgħu jibnu fuq il-propjeta' tagħhom li jagħti għal fuq il-bitħa u ġnien u dan ai termini ta' l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar PA 04174/2016;*

(6) *Illi huma m'għamlu ebda xogħol irregolari jew illegali fil-fond tagħhom imma huwa l-attur li pprova jimblokkalhom l-istess tieqa u ġie mwaqqaf mill-istess intimati milli jagħmel dan;*

(7) *Illi r-rikorrenti ma jgawdi l-ebda servitu' ta' passaġġ ta' katusi li minnhom l-ilma ta' fuq il-bejt tal-attur jgħaddi għal ġol-bir tiegħu;*

(8) *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat in-Nota tal-atturi tat-3 ta' Novembru 2021[1] permezz ta' liema irtiraw il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien talba kif dedotti fir-rikors ġuramentat filwaqt li żammew fermi t-talbiet l-oħrajn kollha, u dan stante ftehim ta' transazzjoni datat 22 ta' Frar 2021 riċevut minn Nutar Gertrude Farrugia Wismayer.

Rat illi fiċ-ċirkostanzi għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti.

[1] Fol 261

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u rat il-provi dokumentarji tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkonsidrat:

Il-kontendenti huma sidien ta' fondi kontigwi ġewwa Triq il-Kbira, Siġġiewi. L-attur jilmenta li tieqa li tinsab fil-garaxx/remissa propjeta' tal-konvenuti u li tagħti għal fuq il-propjeta' tiegħu hija abbużiva u bla dritt jew titolu u għalhekk qed jitlob lill-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jagħlqu din it-tieqa u jimbarrawha b'mod permanenti. Huwa qed jitlob ukoll l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex fin-nuqqas ta' ottempranza mal-ordnijiet tal-Qorti da parti tal-konvenuti iwettaq huwa stess ix-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-istess konvenuti.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma jargumentaw li t-tieqa in kwistjoni ilha kostruwita għal aktar minn tmenin sena u tieħu d-dawl u l-arja mill-istess bitħa retroposta li tagħha huwa sid l-attur. Inoltre, l-istess tieqa tgawdi minn servitu' ta' prospett kif ukoll servitu' *ne luminibus officiatur*. Anke kieku kellu jinstab li t-tieqa m'għandhiex servitu' ta' prospett imma servitu' *ad luminum* xorta ma jistax isir bini li jagħlaq it-tieqa u jtellef id-dawl u l-arja tagħha.

L-azzjoni tal-attur, kif konfermata minnu stess waqt is-seduta tad-9 ta' Ġunju 2017[2] hija waħda hekk imsejħa *actio negatoria servitutis*.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell in materja fil-każ **Rudi Carbonaro et vs Samuel Spiteri et deċiż fis-26 ta' Jannar 2022** –

"13. Għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-actio negatoria, li qed jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitu` favur il-fond tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu`. Din l-azzjoni tippresupponi

[2] Fol 29

li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitu` u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu`, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew jeżistu s-servitujiet minnhom vantati. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Martin Valentino et v. Michael Stivala et** *deċiża minn din il-Qorti, fis-27 ta' Novembru, 2009, kif ukoll is-sentenza ta' din ilQorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet* **Esther Cremona et v. Romano Cassar et).**

14. Dan l-insenjament huwa rifless ukoll fit-tagħlim ta' bosta ġuristi. F'paġna 465 ta` Istituzioni di Diritto Civile (Cedam – 1981) Trabucchi jgħid:

"L`azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta` sulla cosa con liberta` dai pesi o dalle servitu` pretese da altri sulla stessa. L`azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall`altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera` eventualmente al convenuto la dimostrazione dell`esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa. Se il proprietario rimarra` vincitore, avra` ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l`azione possessoria di manutenzione." (enfasi ta' din il-Qorti).

Hekk ukoll, fil-Manuale di Diritto Civile Italiano (1931 - UTET – pag. 296) Giulio Venzi jfisser li l-azzjoni negatorja:

"… e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta', e l'atto che ha turbato il suo godimento; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto." (sottolinjar ta' din il-Qorti)."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta b'mod mhux kontestat mill-atti li permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Jannar 1993 l-attur xtara l-fond numru 8 u 9 ġewwa Triq il-Kbira, Siġġiewi[3]. Kif spjega fl-affidavit tiegħu[4], din id-dar tinsab fin-naħa t'isfel ta' Triq il-Kbira. Il-faċċata tagħha tħares lejn it-tramuntana

[3] Fol 6 et seq
[4] Fol 95

u tinsab bejn dar, garaxx u art mhux żviluppata, li aktar tard ikkonvertiha fi ġnien tiegħu. Fid-dar ta' maġenbu tgħix terza persuna filwaqt li l-garaxx jappartjeni lill-konvenuti[5]. L-art mhux żviluppata kienet tal-familja Mizzi u l-eredi ta' nannuhom, liema art huwa eventwalment xtara permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Ġunju 2006[6].

It-tieqa mertu tal-proċeduri odjerni tinsab fil-garaxx tal-konvenuti u tagħti għal fuq l-art mhux żviluppata li eventwalment ġiet mixtrija mill-attur. Din l-art għandha aċċess għad-dar miż-żewġ btieħi li hemm fid-dar[7]. Ritratti ta' din it-tieqa u fejn tinsab huma debitament esibiti in atti.

Sodisfatta l-prova li l-attur huwa s-sid tal-fond li fuqu qed jiġi pretiż servitu' da parti tal-konvenuti, jispetta għalhekk lilhom li jressqu provi ċari u konvinċenti dwar l-eżistenza tas-servitujiet vantati minnhom.

Skont il-provi mressqa mill-konvenuti[8], din it-tieqa ilha hemm aktar minn 80 sena u saħansitra meta nannuhom xtara l-post fl-1933, din it-tieqa kienet diġa' hemm. Apparti hekk, din it-tieqa hija l-uniku sors ta' dawl u ventilazzjoni fil-garaxx peress li ma hemmx iżjed twieqi jew fetħiet oħrajn.

Kif ingħad, id-difiża tal-konvenuti hija li huma jgawdu minn servitu' ta' prospett u ċioe' *servitus prospectus* kif ukoll servitu' li tieħu d-dawl u arja mill-istess bitħa retroposta u ċioe *servitus ne luminibus officiatur*. Huma jargumentaw ukoll li, fi kwalunkwe każ, anke jekk il-Qorti tiddeċiedi li t-tieqa m'għandhiex servitu' ta' prospett imma servitu' *ad luminum* xorta ma jistax isir bini li jagħlaq it-tieqa u jtellef id-dawl u l-arja tagħha.

Dwar dawn is-servitujiet, il-Qorti tagħmel referenza għall-prinċipji ġenerali naxxenti mis-segwenti ġurisprudenza in materja.

---

[5] Kuntratt ta' kompro-vendita a fol 200 et seq
[6] Fol 11 et seq
[7] Affidavit tal-attur a fol 95 et seq
[8] Xhieda tal-konvenuta Dolores Muscat (affidavit a fol 44 et seq u kontro-eżami a fol 64 et seq) u ħuha Joseph Muscat (affidavit a fol 47 et seq u kontro-eżami a fol 79 et seq)

Ingħad hekk fil-każ **Adam Abuhmeda Cini vs Therese Camilleri et deċiż fid-19 t'Ottubru 2021 -**

*"**Konsiderazzjonijiet***

13. Il-Konvenuti jikkontendu li l-fond proprjetá tal-Attur huwa soġġett għal servitus prospectus, jiġifieri servitù affermattiva kontinwa u li tidher ta' prospett .... Tali servitù hija fil-fatt waħda kontinwa u apparenti ai termini tal-artikolu 455(2) u (4) tal-Kap. 16 kif ukoll affermattiva a tenur tal-artikolu 456(2) tal-istess Kap. Il-Konvenuti jinsistu li l-eżistenza ta' din is-servitù ġiet maħluqa bi tnejn mit-tlett modi stabbiliti bl-artikolu 457 tal-kap. 16 ta' kif tista' tiġi akkwistata servitu' kontinwa u apparenti: bis-saħħa ta' titolu (art 457(a)) u, in subsidium, bil-preskrizzjoni (art 457(b)).

14. Kif ġie ġia ribadit minn din il-Qorti, "It-tlett kawżi li minnhom jitnissel servitu' kontinwu fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili, ma humiex alternattivi għal xulxin. Di piu` irid jingħata omaġġ lill-prinċipju ta' "una via non datur recursus ad alteram", altrimenti l-parti l-oħra għall-kawża titqiegħed fi svantaġġ fid-dawl tal-liberalita` ta' sperimentazzjoni ta' diversi ta' pretensjonijiet jew azzjonijiet.

*It-tagħbija ta' servitujiet fuq fond ta' ħadd ieħor huwa piż rejali li għandu jitqies b'ċertu ċirkospezzjoni peress li r-regola prinċipali hi li l-propjetarju ta' fond għandu s-setgħa assoluta li jagħmel użu mill-propjeta' tiegħu kif jidhirlu hu basta mhux kontra l-liġi (artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk, meta persuna tkun qed tiddefendi lilha nnifisha bid-dritt ta' servitu` kontinwu, peress li l-ħolqien tagħhom huwa odjuż fis-sens li jnaqqas mil-liberta` li dak li jkun jiddisponi mill-proprjeta` tiegħu kif irid hu, għandha sa mill-bidu nett tad-difiża tagħha, tagħżel it-triq ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili u mhux tagħżel aktar minn raġuni waħda biex jekk ma tirnexxix f'waħda tipprova tolqot bl-oħra. It-tlett raġunijiet jeskludu lil xulxin, tant li anke l-punteġġjatura taħt dan l-artiklu ma tippermettix l-affissjoni ta' "jew"." (**Joan Antida Serracino Inglott et vs Carmelo Mifsud et**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 6 ta' Mejju 2019).*

15. Din il-Qorti għaldaqstant m'hijiex tenuta li tikkonsidra iktar min waħda miż-żewġ modi ta' eżistenza ta' servitu reklamati mill-Konvenuti. Il-Qorti sejra għalhekk tiddetermina jekk il-konvenut irnexxilux jipprova li l-eżistenza ta' servitù ta' prospett ġiet tassew imissla bis-saħħa ta' titolu.

L-ewwel parti tal-artikolu 458 tal-Kap. 16 tippreskrivi li "it-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku".

Imbagħad fil-każ **Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri deċiż fit-3 ta' Gunju 2004**[9], il-Qorti qalet li bis-saħħa tas-servitu' *ne luminibus officiator* -

"...s-sid tal-fond serventi jinżamm milli jtella' bini jew kostruzzjoni fil-ġid tiegħu li bih jista' jnaqqas il-mogħdija tad-dawl għal ġol-fond dominanti. Din is-servitu' hija meqjusa bħala waħda ta' grad ogħla mis-servitu' luminum fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinżamm milli jtella' bini fil-ġid tiegħu stess li bis-saħħa tiegħu jista' b'xi mod inaqqas id-dħul tad-dawl fil-fond dominanti[10]. Huwa mgħallem u aċċettat ukoll li filwaqt li fil-każ tas-servitu' luminum il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiż għall-fond ta' ħdejh biss, fil-każ tas-servitu' ne luminibus officiatur tali jedd jestendi wkoll għal kull bini ieħor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-każ tas-servitu' luminum, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tiegħu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl."

Fl-isfond tal-ġuriprudenza ċitata l-Qorti tissottolinea li skont l-**artikolu 425 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta -**

"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."

U skont l-**Artikolu 457 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta-**

"Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –

(a) bis-saħħa ta' titolu;

(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;

(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

---

[9] Cit Nru 1932/1999

[10] Ara Caruana Galizia, Notes on Civil Law Praedial Servitudes , pa. 696-7

Għal kull buon fini jingħad li mill-provi mressqa ma jirriżultax lill-Qorti li l-allegat servitu' marbut ma' din it-tieqa jirriżulta bis-saħħa ta' xi kuntratt. Għalkemm skont ix-xhieda mressqa mill-konvenuti huma jargumentaw li din it-tieqa kienet hemm "minn dejjem", mill-kuntratti kollha esibiti in atti, la din it-tieqa u lanqas xi servitu' marbut magħha ma jissemmew. Issir referenza fost oħrajn għall-kuntratt ta' permuta tat-30 ta' Lulju 1933 permezz ta' liema n-nannu tal-konvenuti kien akkwista l-garaxx/remissa in kwistjoni (fl-epoka kien iġib in-in-numru 7)[11], it-testment tat-18 ta' Frar 1987[12] li permezz tiegħu l-imsemmi garaxx/remissa ġie mħolli bi prelegat lill-konvenuti u anke l-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1979 permezz ta' liema l-propjeta' msemmija ġiet mibjugħa lill-konvenuti mingħand missierhom[13].

Detto ċioe' pero', l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti m'humiex bażati fuq it-titolu iżda fuq il-preskrizzjoni.

Il-Qorti pero' tqies li din id-difiża tfalli.

Fl-ewwel lok, oltre l-fatt li l-atti nutarili esibiti ma jixħtu ebda dawl fuq l-eżistenza ta' din it-tieqa, hemm provi oħrajn fl-atti li jiskreditaw l-eċċezzjoni tal-konvenuti li din it-tieqa ilha mibnija għal aktar minn tmenin (80) sena. Filwaqt li l-konvenuta Maria Dolores Muscat tixhed li din it-tieqa kienet diġa' teżisti fl-1933 meta nannuha kien xtara l-garaxx/remissa[14] u ħuha Joseph Muscat[15] qal li t-tieqa jafha hemm minn dejjem[16] u anke l-perit tal-konvenuti Louis Borg xehed li fil-fehma tiegħu l-eżistenza ta' din it-tieqa tmur lura għal circa mitt sena[17], provi oħrajn li tressqu in atti jdgħajfu din it-teżi.

Hemm ix-xhieda ta' Catherine Mizzi[18] u Joachim Mizzi[19] (li mingħand il-familja tagħhom l-attur xtara l-art mhux żviluppata fl-2006) li nsistew li l-garaxx li oriġinarjament kien tal-familja tagħhom kellu bieb li jagħti fuq Triq il-Kbira iżda ma kellux twieqi. Isemmu episodju meta skont missierhom, Carmelo Muscat li

[11] A fol 53 et seq (traskrizzjoni a fol 160 et seq)
[12] Fol 51 et seq
[13] Fol 200 et seq u (traskrizzjoni a fol 202 et seq)

[14] Fol 44
[15] Li meta xehed kellu 70 sena
[16] Fol 47
[17] Fol 62B
[18] Fol 90 et seq
[19] Fol 91

kien sid ir-remissa kien għamel fetħa li tagħti għal fuq l-art propjeta' tagħhom biex isservi ta' ventilazzjoni minħabba li l-irwejjaħ tal-fuel tax-xarabank li kien jipparkja hemm kienu jdejqu liż-żiemel li kellu fir-remissa. Skont dawn ix-xhieda missierhom ma aċċettax din l-ispjega u qal lil Muscat biex jerġa jagħlaq il-fetħa u saħansitra qalilhom li rah jagħlaqha. Huma jgħidu li għalhekk it-tieqa reġgħet infetħet *ad insaputa* tagħhom u *se mai* f'perjodu wara li kienet mietet iz-zija tagħhom fl-1979 peress li sakemm mietet hi kienet tmur fuq din l-art u ma kienx hemm fetħa jew tieqa mill-garaxx għal fuq l-art tagħhom.

Fuq kollox hemm provi dokumentarji li m'humiex kompatibbli ma' dak li xehdu l-konvenuti. Jirriżulta nfatti li fir-rapport li sar mill-perit A.E. Vassallo fit-28 ta' Diċembru 1946[20] b'referenza għal diversi proprjetajiet fosthom il-garaxx in kwistjoni jissemma biss li l-garaxx jikkomprendi *"maħżen b'bieb wiesa' tal-ħadid[21]"*. Addirittura r-rapport peritali jkompli jgħid li l-garaxx huwa *"liberu u frank minn qualunque pis u minn qualunque servitu'"*. Anke fil-pjanti tal-garaxx in kwistjoni li kienu saru minn żewġ periti f'perjodi differenti t-tieqa ma tiffigura mkien. Dawn il-pjanti huma tal-perit Stivala li saret fit-2 t'Awwissu 1979[22] u tal-perit Ronald Muscat Azzopardi li saret fil-15 ta' Ġunju 1999[23]. Magħduda dawn il-fatturi, diffiċilment għalhekk tista titwemmen il-verżjoni tal-konvenuti li t-tieqa in kwistjoni ilha hemm matul is-snin kollha li jsemmu l-konvenuti.

Madankollu, u fi kwalunkwe każ, irrispettivament mid-dibattutu dwar meta eżatt saret din it-tieqa' fil-ħajt, il-Qorti tqies li hemm ostaklu legali kruċjali għall-konvenuti sabiex tiddekorri l-preskrizzjoni favur tagħhom.

Dan jingħad għaliex fil-każ odjern jirriżulta li sakemm l-attur irranġa l-art li għal fuqha tisporġi t-tieqa in kwistjoni u kkonvertiha fi ġnien wara s-sena 2006, din l-art kienet waħda mhux żviluppata, liema fatt għandu mplikazzjonijiet legali kif ser jingħad.

L-attur jixhed li meta fl-2006 huwa xtara l-art (li eventwalment ikkonverta fi ġnien) din ma kinitx żviluppata u apparti *"l-ġebel ġewwa din l-art kien hemm ħxejjex u pjanti u ħaxix selvaġġ[24]."* Huwa qal ukoll li meta fl-2006 stess bil-

[20] Fol 190 et seq
[21] Fol 193
[22] Fol 92
[23] Fol 93
[24] Fol 96

għajnuna tal-ħaddiema tneħħew il-ġebel u l-ħaxix ħażin, it-tieqa fil-garaxx tal-konvenuti kienet evidenti u kienet anke tidher minn fuq it-terrazzin tiegħu.

Il-konvenuti stess jirrikonoxxu li l-art imsemmija ma kinitx żviluppata. Maria Dolores Muscat xehdet li[25] għalkemm illum hemm ġardina hija minn dejjem kienet tafha bħala art mitluqa b'"*xewk u mbarazz*[26]*"*. Ħu l-konvenuta Joseph Muscat ukoll xehed li meta huwa kien iħares mit-tieqa quddiemu huwa kien jara "xewk u ħaxix ħażin[27]." Dan qabel ma' l-attur xtara l-art u kkonvertiha fi ġnien.

Fid-dawl ta' dawn il-provi l-Qorti tirreferi għall-prinċipji in materja li rassenja tagħhom ingħatat fil-każ **Joseph Giller et vs AAG Limited et deċiż fl-1 ta' Lulju 2020 -**

"....il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati dwar fejn ikun hemm tieqa jew rewwieħa li tinfetaħ fuq art mhux żviluppata hija ċara u konsistenti. Fil-każ ta' ***Saviour Gauci noe vs Robert Zammit****, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2010, intqal hekk:*

*"Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna illi tieqa fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor ma toħloq qatt servitù għax titqies li tħalliet miftuħa b'mera tolleranza (ara '****Vella et v. Gatt et****' – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili - 12 ta' April 2002). Hekk ukoll kien ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ottubru 2005 fil-kawża '****Micallef vs Spiteri****':*

*"skond il-ġurisprudenza, hu permess li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa f'ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żviluppata, ma jkunx ta' preġjudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza" u "jekk il-viċin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi għaliex bihom iħoss soġġezzjoni, għandu d-dritt li jitlob l-għeluq tagħhom; infatti jekk l-aperturi qegħdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-Qorti ma tagħtihx protezzjoni, għaliex allura t-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra" (ara – '****Vella vs Buttigieg****' – Qorti tal-Appell - 15 ta' Diċembru 1941).*

[25] Fol 66 et seq
[26] Fol 67
[27] Fol 82

*Posizzjoni identika ħadet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Ġunju 1953 fil-kawża fl-ismijiet "**Xuereb Montebello et vs Magri et**", meta qalet hekk–*

*Hu paċifiku fil-ġurisprudenza maltija illi l-esistenza ta' tieqa miftuħa fil-fond propriju għal fuq art jew spazju mhux mibni ta' ħadd ieħor ma hix servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqgħu mhux mibnijin. (enfasi ta' din il-Qorti). U sid din l-art jew dan l-ispazju jista' jibni u jimmura t-tieqa, a meno chè s-sid tal-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jippruvax, mhux is-servitù "luminium" imma jew is-servitù "ne liminibus afficiatur" jew "dik "altius non tollendi". Imbagħad fis-sentenza tagħha tad-9 ta` April 1954 fil-kawża fl-ismijiet "**Brincat vs Caruana et**", il-Qorti tal-Appell sostniet ukoll li: l-prekarjetà u t-tolleranza jeskludu l-kunċett ta' servitù.*

Din il-Qorti tgħid mill-ewwel li l-partijiet ma ressqu l-ebda prova li fil-każ tal-lum kien hemm xi servitù "luminium" jew xi servitù "ne liminibus afficiatur" inkella xi servitù "altius non tollendi". Għaldaqstant tenut kont tal-post fejn kienu l-aperturi in kwistjoni u fejn kienu qed jgħatu, din il-Qorti tqis li nfetħu b'tolleranza. Għalhekk fil-każ tal-lum kienu kemm kienu ilhom miftuħa dawk l-aperturi huwa fattur irrilevanti għall-fini tal-kostituzzjoni ta' servitù għaliex tolleranza anke għal żmien fit-tul ma tikkonvertix dik it-tolleranza f'pussess.

*Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta hija nsostenibbli. Jingħad ukoll li fis-sentenza tagħha fil-kawża '**Caruana vs Spiteri et**' tal-24 ta' Marzu 2004, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irribadiet li "atti ta' sempliċi tolleranza, ma jistgħux iservu ta' bażi għall-pussess, lanqas jekk eżerċitat għal żmien immemorabbli.""*

Permezz ta' deċiżjoni tat-30 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn irriteniet illi t-twieqi u l-bieb li jagħtu għal fuq l-art tas-soċjetà attriċi għandhom jitqiesu hemm b'sofferenza prekarja.

Il-Qorti qalet hekk:

*"Hu permess, skont il-ġurisprudenza, li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa fil-ħajt jew viċin il-ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żviluppata, ma jkunux ta' preġudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jingħalqu l-aperturi meta jiżviluppa l-proprjetà tiegħu; ara **Bonello v. Borg**, deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru, 1979, u **Cutajar Paris v. Fiorini**, deċiża wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru 1999.*

Kwindi, ż-żmien tal-aperturi huwa rrilevanti għall-meritu tal-kwistjoni, għax darba dawn jitqiesu miftuħa b'sempliċi tolleranza, ma jistgħux jagħtu lok għal xi dritt.

...

Issa kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Rapa v. Zerafa**, *deċiża fl-14 ta' Jannar, 1983, l-eżistenza ta' tieqa miftuħa fuq art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor mhux servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew l-ispazju jibqgħu mhux mibnija, u s-sid ta' din l-art jew spazju jista' jibni fuqhom u jagħlaq it-tieqa jekk sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax li għandu miftuħa favur tiegħu mhux is-sempliċi servitù "luminum", imma dik "ne luminibus officiatur" jew l-oħra "altius non tollendi". Dawn l-aħħar żewġ servitujiet ma jirriżultawx f'dan il-każ, li jfisser li s-soċjetà attriċi għandha dritt, meta tiżviluppa l-art jew spazju tagħha, li tesiġi li jingħalqu (ara wkoll* **Schembri v. Pace**, *deċiża mill-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Jannar, 2007)."*

Din il-Qorti qiegħda taddotta u tagħmel tagħha l-analizi u l-konklużjonijet li għamlet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha appena ċitata. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li meta saret it-tieqa in kwistjoni l-proprjetà tal-atturi ma kienitx għadha żviluppata u allura, meta saret it-tieqa, ma twieled l-ebda pussess li seta' joħloq servitù maż-żmien. Isegwi għalhekk li llum il-ġurnata, l-atturi, li sadanittant żviluppaw il-proprjetà tagħhom, għandhom dritt jesiġu li din tingħalaq."

Il-Qorti ftit li xejn għandha xi żżied ma' dan l-insenjament tal-Qorti diversament preseduta, liema insenjament tabbraċċja u tagħmlu tagħha. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, dan ifisser li fin-nuqqas ta' prova da parti tal-konvenuti li huma jgawdu mis-servitujiet minnhom vantati, allura rrispettivament mid-data preċiża ta' meta saret it-tieqa fil-ħajt diviżorju in kwistjoni, la darba din kienet tagħti fil-bidu għal fuq art mhux żviluppata, ma jwassalx għall-ħolqien ta' servitu' a favur il-konvenuti. Dan stante li hija meqjusa bħala tieqa li saret b'mera tolleranza u kwindi dik it-tolleranza ma ġietx konvertita f'pussess għal finijiet u effetti tal-liġi. Dan kif ingħad fil-każ **David Theuma et vs Giuseppi Spiteri deċiż fl-24 ta' Frar 2022** ingħad hekk –

"Illi atti ta` sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu bħala fondament għall-akkwist ta` pussess leġittimu (App. Kum. ***Carmelo Farrugia vs Emanuele Farrugia*** *deċiża 4.05.1956 [Vol.XL.I.534])."*

Isegwi li fiċ-ċirkostanzi, l-Qorti tqies li l-attur għandu dritt jitlob li din it-tieqa tingħalaq, kif fil-fatt qiegħed jagħmel quddiem din il-Qorti u għalhekk it-talbiet tiegħu jimmeritaw li jiġi akkolti u għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet numru ħamsa, sitta, sebgħa u tmienja tal-attur;

3. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

4. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) jum jagħlqu din it-tieqa u jimbarrawha b'mod permanenti. Għal dan il-għan tinnomina lill-Perit Micheal Lanfranco sabiex jissorvelja dawn ix-xogħlijiet;

5. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta bin-nomina tal-Perit Micheal Lanfranco sabiex jissorvelja dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti;

6. Tilqa' r-raba' talba kif dedotta.

7. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a karigu tal-konvenuti.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.