QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAGISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA
LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgha, 26 ta' April 2024

Rikors Ġuramentat numru: 62/2022 BS

Michael Saliba

-vs-

Anthony Vella

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Michael Saliba[1] illi ppremetta:

Illi l-attur Michael Saliba huwa propjetarju ta' plot fi Triq San Mikiel fiz-Zebbug, Ghawdex li fuq in-naha ta' wara taghha tmiss ma passagg ta' wisa' ta' madwar erbgha (4) piedi;

Illi dan il-passagg huwa propjeta' tal-attur Michael Saliba u hemm terzi persuni li ghandhom dritt li jghaddu minnu;

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 4.

Illi l-konvenut huwa propjetarju ta' propjeta' fi Triq l-Andar fiz-Zebbug, Ghawdex li fuq naha minnhom tmiss mal-passagg hawn fuq indikat;

Illi l-konvenut zviluppa l-propjeta' tieghu fi blokka ta' appartamenti u dawn l-appartamenti ghandhom shaft li jaghti fuq il-passagg propjeta' tal-attur u ghal fuq l-istess plot li l-attur ghandu fi Triq San Mikiel fiz-Zebbug, Ghawdex;

Illi minn dan is-shaft hemm numru ta' twieqi li jaghtu ghal fuq il-passagg u ghal fuq l-art propjeta' tal-attur indikata aktar l' fuq b'tali mod li hemm introspezzjoni mill-propjeta' tal-konvenut ghal fuq il-propjeta' tal-attur;

Illi l-attur interpella lill-konvenut diversi drabi biex jgholli l-hajt tax-shaft biex mit-twieqi li hemm fil-propjeta' tieghu ma jkun hemm l-ebda introspezzjoni fuq il-propjeta' tal-attur. Dan sar permezz ta' diversi ittri legali u ittri ufficcjali;

Illi nonostante dan il-konvenut baqa' inadempjenti;

Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza.

Talab għalhekk lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut Anthony Vella fetah illegalment twieqi fis-shaft fil-propjeta' tieghu u liema shaft u twieqi jaghtu ghal fuq passagg u plot propjeta' tal-attur Michael Saliba;

2. Tordna lill-konvenut sabiex itella' l-hajt tax-shaft b'tali mod li titnehha kull introspezzjoni mill-propjeta' tieghu ghal fuq il-propjeta' tal-attur;

3. Taghti zmien qasir u perentorju sabiex isir dan ix-xoghol mill-konvenut;

4. Konsegwentament tordna li jekk il-konvenut jonqos li jaghmel dan tawtorizza lill-attur sabiex jekk hemm bzonn

taht id-direzzjoni ta' perit nominand jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji biex titnehha din l-introspezzjoni u dan a spejjes tal-konvenut;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficcjali kontra l-konvenut li qed jigi minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Anthony Vella[2] li eċċepixxa:

1. Illi qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-passaġġ mertu tal-kawża.

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit l-esponenti ma jaqbilx mal-fatti esposti mil-attur stante li t-twieqi li jilmenta dwarhom l-attur huma mibnija fid-distanza li trid il-liġi.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma prettament emulatorji intiżi biss biex jivvessaw lill-esponenti kontra kull prinċipju tal-buon vicinat u għandom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Fliet l-atti.

Rat in-nota tal-attur tas-27 ta' Settembru, 2022 li biha ezebixxa kopja ta' kuntratt ta' divizzjoni u donazzjoni datat l-24 ta' Ottubru, 2003 in atti Nutar Michael Refalo kif ukoll kopja ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ta' ohtu Rose Saliba.[3]

Rat in-nota tal-konvenut tal-14 ta' Gunju, 2023 li biha ezebixxa zewg ritratti; wiehed mehud mill-gholi minn gewwa l-binja tal-konvenut li juri l-hajt bejn il-binja tal-konvenut u passagg,

[2] Risposta guramentata a fol 10 u 11.
[3] Nota a fol 14, kopja ta' denunzja a fol 15 sa 20, u kopja ta' kuntratt ta' divizzjoni u donazzjoni a fol 21 sa 24.

passagg, u l-art tal-attur, u; iehor mehud minn barra l-art tal-attur li juri li l-art tal-attur hija sit ta' kostruzzjoni.[4]

Rat li fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2023 il-partijiet iddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u l-kontro-ezamijiet ezawriti bil-kawza giet differita ghat-trattazzjoni finali.[5]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Semghat it-trattazzjonijiet finali tal-abbli difensuri tal-partijiet maghmulha fl-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2024.[6]

Rat li fl-istess udjenza tal-31 ta' Jannar, 2024 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.[7]

B. Provi:

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

Il-Perit Guido Vella, xehed[8] li fil-proceduri tal-oggezzjoni dwar twieqi miftuhu ghal-fuq il-proprjeta' tal-attur Michael Saliba fi Triq San Mikiel, Iz-Zebbug, Ghawdex, mill-konvenut Anthony Vella huwa kien jirraprezenta lill-attur.

Jghid li l-oggezzjoni saret minnu ghan-nom tal-attur peress li l-konvenut ma' tellax il-hajt divizorju b'mod li hemm zewg xaftijiet – wiehed dejjaq u iehor wiesgha, b'xi 14-il tieqa jharsu ghal fuq il-proprjeta' tal-attur.

---

[4] Nota a fol 107, ritratt a fol 108, ritratt iehor a fol 109.
[5] Verbal a fol 165 u 166.
[6] Verbal a fol 168.
[7] Verbal a fol 168.
[8] Traskrizzjoni a fol 76 sa 81.

Jezebixxi ritratt mill-ajru li juri l-art tal-attur u l-bini tal-konvenut.[9] Jimmarka fuqu z-zewg xaftijiet bit-twieqi li hemm fil-bini tal-konvenut.

Jezebixxi wkoll ritratt mehud min gewwa l-art tal-attur direzzjoni lejn il-bini tal-konvenut fejn jghid li jidhru z-zewg xaftijiet u t-twieqi ta' go fihom.[10]

Jghid li l-hajt tal-bini tal-konvenut imiss ma' passagg ta' proprjeta' tal-attur u ohrajn. Jezebixxi ritratt li jghid li juri dan il-passagg.[11]

Jezebixxi ritratti ohrajn li jghid li huma *close up* tal-hajt divizorju u li allura juru l-hajt ta' fuq wara tal-binja tal-konvenut bix-xaftijeit u twieqi jharsu ghal fuq l-art tal-attur.[12]

Jghid li quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar sar ukoll appell ghan-nom ta' l-attur li ddecieda li l-kwistjoni ta' bejn il-partijiet hija civili mhux wahda tal-ippjanar bl-appell ghalhekk gie michud. Jaghraf kopja tad-decizjoni tal-appell.[13]

In kontro-ezami, xehed[14] li magenb il-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-partijiet hemm passagg.

Jghid li ma' jistax jghid bi precizjoni x'inhi d-distanza bejn it-twieqi tal-konvenut u tali passagg jew l-istess twieqi u l-proprjeta' tal-attur. Jghid li biex titkejjel l-istess irid isir access fil-bini tal-konvenut.

Rose Cini, xehdet[15] li hija tghix fi Triq San Mikiel, Iz-Zebbug, Ghawdex. Izzid li l-passagg ta' bejn il-proprjeta' tal-partijiet gej mil-wirt tan-nannu taghha. Tghid li ommha taghta bicca art u thalla passagg komuni.

[9] Ritratt mill-ajru a fol 27.
[10] Ritratt a fol 28.
[11] Ritratt a fol 29.
[12] Ritratti a fol 30, 31, u 32.
[13] Kopja ta' decizjoni tal-appell moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ippjanar fid-29 ta' April, 2014 – appell nru. 402/12 CF – a fol 58 sa 69.
[14] Traskrizzjoni a fol 81 u 82.
[15] Traskrizzjoni a fol 83 sa 86.

Tghid li l-passagg huwa komuni taghha, ta' Michael Saliba – l-attur, u ta' Mario Tabone.

Murija ritratt a fol 29 taghraf il-passagg u l-bieb taghha ghall-istess li timmarka b'salib.

Tghid li l-konvenut bena jmiss ma' dan il-passagg. Izzid li l-konvenut m'ghandu ebda dritt fuq l-istess passagg.

Tghid li l-konvenut bena gol-proprjeta' tieghu. Izzid li t-twieqi li jidhru fir-ritratt a fol 28 jinsabu fil-blokka tal-konvenut.

In kontro-ezami xehdet[16] li t-twieqi tal-konvenut iharsu ghal fuqhom. Izzid li hi qatt ma' fethet kawzi dwar dan.

Mario Tabone xehed[17] li huwa ghandu proprjeta' fi Triq San Mikiel, Iz-Zebbug, Ghawdex.

Dwar il-passagg jghid li dak gie mil-wirt ta' nannuh u thalla wara divizjoni bejn ommu u zewgt' ahwa ohrajn taghha.

Jghid li l-passagg huwa proprjeta' tieghu, tal-attur u ta' Rose Cini.

Muri r-ritratt a fol 29 jaghraf il-passagg. Jghid li l-bieb ta' Rose Cini huwa dak tal-aluminju lewn il-bronz mentri l-bibien l-ohrajn li jidhru hemm huma wiehed tieghu u iehor tal-attur.

Jghid li l-konvenut zviluppa ma' dan il-passagg. Izid li l-konvenut m'ghandu ebda dritt fuq il-passagg.

Muri r-ritratt a fol 30 jaghraf il-bini tal-konvenut kif ukoll ix-xaftijiet bit-twieqi.

[16] Traskrizzjoni a fol 86 u 87.
[17] Traskrizzjoni a fol 88 sa

Mark Ċini, rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed[18] billi ezebixxa kopja tal-applikazzjoni ghal-permess numru PA/02787/06,[19] kopja tal-permess numru PA/02787/06 li nhareg lill-konvenut,[20] u kopja tal-pjanti approvati.[21]

Jghid li wara li nhareg dan il-permess saru zewg *minor amendments* tal-pjanti approvati; wiehed fl-24 ta' Awwissu, 2007 u iehor fis-6 ta' Novembru, 2007.

Jezebixxi kopja tal-*minor amendments* kif ukoll tal-pjanti kif korretti.[22]

Jghid li saret ukoll l-applikazzjoni PA/01891/12 ukoll mill-konvenut.

Jipprezenta kopja tal-applikazzjoni,[23] *site plan*,[24] *block plan*,[25] pjanta approvata[26] u decizjoni tal-appell datata d-29 ta' April, 2014[27] fejn gie michud l-appell u kkonfermat il-permess PA/01891/12 ghas-sanzjonar ta' emendi mill-permess PA/02787/08 relatati mal-*internal yards*.

Jghid li l-appell gie michud ghaliex irrizulta li l-permess hareg korrettement bl-aggravji tal-appellant kienu ta' natura civili mhux ta' ippjanar.

Jghid li l-linja hamra li tirrizulta fil-pjanta approvata a fol 39 turi li l-hajt tax-xaft jitla fil-livelli kollha – *first, second,* u *penthouse* – sa fuq nett; sa' l-opramorta tal-bejt.

---

[18] Traskrizzjoni a fol 92 sa 94.
[19] Applikazzjoni a fol 33.
[20] Permess a fol 35 sa 38.
[21] Pjanti a fol 39 sa 43.
[22] *Minor amendments* a fol 44 u 49 bil-pjanti relattivi a fol 45, 46, 47, 48, u 50.
[23] Applikazzjoni a fol 51 sa 54.
[24] *Site plan* a fol 55.
[25] *Block plan* a fol 56.
[26] Pjanta approvata a fol 57.
[27] Kopja tad-decizjoni tal-appell a fol 58 sa 75.

In kontinwazzjoni, xehed[28] billi ezebixxa kopja tal-applikazzjoni ghal permess numru PA/01722/04,[29] *site plan*,[30] u ritratti tas-sit PA/01722/04.[31]

Jghid li din l-applikazzjoni saret minn Michael Saliba.

Jghid li l-permess inhareg fis-27 ta' Settembru, 2005. Jezebixxi kopja tieghu u tal-pjanti approvati.[32]

Izid li l-applikazzjoni PA/03839/10 saret mill-istess Michael Saliba sabiex gedded dik numru PA/01722/04 bil-pjanti baqghu allura l-istess. Jezebixxi kopja tad-dokumenti relattivi ghal-permess numru PA/03839/10.[33]

Jghid li l-binja approvata bil-permess numru PA/1722/04 ghandha l-faccata ta' quddiem ghal fuq triq mentri minn fuq wara taghti ghal fuq passagg.

Jghid li l-bini propost jikkomprendi garaxxijiet fil-livell sotterran li ma' jkomplux taht il-passagg, zewg appartamenti fil-livell tat-triq, zewg appartamenti fl-ewwel u tnejn ohra fit-tieni sular. Izid li l-pjanti juru wkoll il-bitha u l-passagg.

Jghid li l-aperturi tal-appartamenti jaghtu ghal fuq il-gallarija u l-gallarija taghti ghal fuq il-bitha.

Michael Saliba, l-attur, xehed[34] li l-proprjeta' tieghu gejja minn-nannuh u kienet inqasmet bejn ommu u z-zewgt'ahwa taghha. Jghid li sehem ommu huwa llum kollu tieghu ghaliex hu biss baqa'.

Jghid li meta qasmu ommu u hutha hallew passagg bejniethom.

[28] Traskrizzjoni a fol 112 sa 116.
[29] Applikazzjoni a fol 117 u 118.
[30] *Site plan* a fol 119.
[31] Ritratti a fol 120.
[32] Permess a fol 122 sa 131. Pjanti a fol 132, 133, u 134.
[33] Dokumenti a fol 135 sa 148.
[34] Traskrizzjoni a fol 96a sa 96e.

Jghid li l-passagg jigi fuq wara tal-proprjeta' tieghu u jmiss mal-proprjeta' tal-konvenut.

Jghid li huwa ghamel il-kawza sabiex jinghalqu x-xaftijiet tal-konvenut stante li l-konvenut fetah twieqi ghal fuq l-art taghhom.

Jghid li huwa kemm-il darba kellem lill-konvenut dwar it-twieqi li halla u dan wara li lill-missier il-konvenut ma' kienx tah l-awtorizzazzjoni jhalli l-istess twieqi.

Jghid li l-konvenut gieli cempillu u qallu li t-twieqi ser ihallihom miftuhin kif fil-fatt ghadhom sallum.

In kontro-ezami, xehed[35] li l-passagg bejn l-art tieghu u tal-konvenut huwa tieghu u ta' ohrajn li jigu kugini tieghu.

Jaqbel ghalhekk li l-proprjeta' tal-passagg hija kongunta.

Jghid li ma' jafx ghalfejn il-kugini tieghu ma' dahlux fil-kawza mieghu.

Jaqbel li l-kugini tieghu huma dawk li xehdu f'dawn il-proceduri.

Jaqbel li bejn it-twieqi tal-konvenut u l-art proprjeta' tieghu hemm il-passagg.

In kontro-ezami ulterjuri xehed[36] li jaqbel li fis-sit tieghu huwa ser jibni blokka appartamenti b'bitha fuq wara. Jaqbel ukoll li l-appartamenti ser ikollhom gallarija ghal fuq din il-bitha.

Jghid li hu jrid li l-konvenut itella' il-hajt tax-xaft ghax l-istess m'ghandux dritt jiftah ghal fuqu.

Jghid li hu ma' jridtx it-twieqi tal-konvenut iharsu fuqu ghaliex idejquh. Izid li dan minhabba l-privatezza.

---

[35] Traskrizzjoni a fol 96e *et seq.*
[36] Traskrizzjoni a fol 149 sa 157.

Mistoqsi ghalfejn huwa kkoncernat bit-twieqi tal-konvenut meta huwa qed jipproponi li jtella diversi appartamenti lkoll bil-gallariji jharrsu ghal fuq il-bitha tieghu jghid li l-binja tieghu kollha tieghu. Jghid li l-appartamenti li ser jibni hu huma kollha ghal uliedu.

Muri r-ritratt a fol 29 jaqbel li l-bini li jidher fuq ix-xellug huwa tal-konvenut mentri dak li jidher fuq il-lemin huwa tieghu.

Mistoqsi ghalfejn irid lill-konvenut itella il-hajt ta' wara tal-binja tieghu minflok ma' jaghmel hekk hu jghid li hu ghandu l-gholi.

Il-Perit Emanuel Vella, xehed[37] li huwa kien il-perit tal-konvenut dwar il-bini tal-blokka appartamenti tieghu.

Jghid li twieqi fix-xaftijiet tal-konvenut hemm ta' tlett tipi; wahda fil-faccata tax-xaft u tnejn f'kull genb tieghu. Izid li d-distanzi relattivi bejn it-twieqi tal-konvenut u l-hajt ta' l-appogg li jifred il-blokka tieghu – tal-konvenut – mill-proprjeta' tal-attur huma ta' aktar minn 5 piedi ghat-twieqi fil-faccata tax-xaft u ta' aktar minn 2 piedi u nofs ghal dawk tal-gnub.

Jghid li milli ra hu l-attur applika ghall-zvilupp fuq l-art tieghu.

Jghid li l-applikazzjoni tal-attur tikkomprendi blokka appartamenti b'bitha fuq in-naha ta' wara li tmiss mal-passagg.

Izid li t-twieqi ta' fuq wara tal-binja progettata mill-attur ser ikunu jharsu ghal gol-bitha tieghu. Jghid li l-istess jaghtu wkoll prospett ghal-binja u l-btiehi tal-konvenut.

Anthony Vella, il-konvenut, xehed[38] li l-hajt li jiddividi l-binja tieghu minn mall-passagg bnieh hu gol-art tieghu stess. Izid li t-twieqi qieghdin fid-distanzi kif suppost skont il-ligi.

[37] Traskrizzjoni a fol 102a sa 102b.
[38] Traskrizzjoni a fol 158 u 159.

In kontro-ezami, xehed[39] li ma jafx bl-amment kemm hu kbir ix-xaft pero' jaf li qieghed skont il-ligi.

Jaqbel li x'hin thares mit-twieqi li ghandu fil-binja tieghu u li jigu minn fejn waqaf tiela l-hajt tax-xaft 'il fuq tista tara l-proprjeta' tal-attur.

Jaqbel li l-attur talbu jtella l-hajt tax-xaft diversi drabi, permezz ta' ittri. Izid li minkejja dan huwa ma' tellghux ghax qieghed skont il-ligi u kif suppost.

In re-ezami, xehed[40] li huwa jghid li qieghed skont il-ligi u kif suppost ghax huwa bena kollox skont il-pjanta nkluz wara li l-attur mexxa quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar. Jghid li f'dawk il-proceduri l-attur kien tella' kemm lilu kif ukoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Jghid li anke l-perit tieghu kkonfermalu li kollox jinsab mibni kif imiss.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawza l-attur talab lill din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut fetah twieqi illegalment li mix-xaft ta' proprjeta' tieghu jaghtu ghal fuq passagg u art proprjeta' ta' l-attur.

Talab ghalhekk ordni sabiex il-konvenut jinghata terminu qasir u perentorju sabiex itella' il-hajt tax-xaft b'mod li titnehha kull introspezzjoni mill-proprjeta' tieghu ghal fuq dik ta' l-attur. B'dan li fin-nuqqas jigi huwa – l-attur – awtorizzat jaghmel l-istess xoghol a spejjez tal-konvenut okkorrendo taht direzzjoni ta' perit nominand.

[39] Traskrizzjoni a fol 159 u 162.
[40] Traskrizzjoni a fol 162 sa 164.

Il-konvenut laqa' ghal dawn it-talbiet atturi billi eccepixxa li qabel xejn l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-passagg in mertu u, minghajr pregudizzju ghal dan, eccepixxa ulterjorment li l-fatti kif esposti mill-attur huma kontestati stante li t-twieqi li minnhom jilmenta l-istess attur jinsabu mibnja fid-distanza rikjesta mill-Ligi bit-talbiet atturi huma emulatorji u ntizi biss sabiex jivvessaw lill-konvenut.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Qabel tibda bil-kunsiderazzjoniet legali taghha, din il-Qorti thoss li huwa opportun li jinghata riassunt tal-fatti prevalenti li wasslu ghal kawza odjerna.

Mill-assjem tal-provi jirrizulta car u nkontestat li l-attur huwa s-sid tal-porzjon art fi Triq San Mikiel gja Triq Skapuccina, iz-Zebbug, Ghawdex, kif tidher ahjar fuq il-pjanta ezebita a fol 19 u s-*site plan* ezebit a fol 20 tal-process. *Site plan* li gie wkoll inkluz mad-dokumenti ezebiti mix-xhud rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini, waqt ix-xhieda tieghu dwar permessi mahruga f'isem l-attur.[41]

Jirrizulta wkoll car li l-konvenut zviluppa sit li jinsab in parte fuq wara tal-porzjon art tal-attur b'dan li f'dik il-parti li tigi wara l-porzjon art tal-attur holoq xaft jew xaftijiet li fihom hemm twieqi li mil-varji appartamenti fil-binja tieghu jaghtu prospett il-barra.

Jirrizulta ulterjorment li bejn il-porzjon art tal-attur u l-binja li zviluppa l-konvenut hemm passagg li gie mil-wirt tan-nannu tal-attur, inqasam b'divizjoni bejn omm l-attur u zewgt'ahwa taghha, sakemm finalment tnissel fit-titolu mill-istess omm l-attur u hutha a favur l-attur u zewg kugini tieghu; Rose Cini u Mario Tabone, li lkoll xehdu f'dawn il-proceduri.

Mit-talbiet atturi huwa car li l-lanjanza tal-attur titratta l-fatt li l-konvenut fetah it-twieqi f'xi xaft. M'huwiex izda specifikat

[41] Ref. fol 119.

liema xaft huwa dak li l-attur jikkontendi li, skont l-istess talbiet atturi, ghandu jitgholla l-hajt tieghu.

Dan jinghad peress li mir-ritratti ezebiti mill-attur stess in atti[42] jirrizultaw fil-fatt zewg xaftijiet fil-binja zviluppata mill-konvenut li jinsabu wara l-porzjon art tal-attur. B'dan li, minkejja li xaft minnhom – dak aktar wiesgha – jinsab kjarament pozizzjonat perpendikolarment fuq wara tal-porzjon art tal-attur, it-tieni xaft – dak aktar dejjaq – jidher li jinsab perpendikolarment fuq wara ta' binja ta' terzi.[43]

Hemm ukoll il-kwistjoni dwar jekk il-gudizzju huwiex integru stante li l-attur stess jixhed li meta qasmu ommu u hutha dawn hallew passagg bejniethom liema passagg jigi fuq wara tal-porzjon art tieghu u jmiss mal-binja zviluppata mill-konvenut. Izid jghid ukoll li ma' jafx ghalfejn il-kugini tieghu li huma issa komproprjetarji mieghu tal-passagg in mertu ma' dahlux parti f'din il-kawza mieghu.

L-istess kugini tieghu, Rose Cini u Mario Tabone, li kif inghad ilkoll xehdu f'dawn il-proceduri jikkonfermaw li tali passagg huwa proprjeta' in komuni taghhom it-tlieta – huma u l-attur, b'Rose Cini zzid tghid li hija qatt ma' fethet kawza dwar il-fatt li l-konvenut fetah it-twieqi lamentati mill-attur.

Dan minkejja li mill-kuntratt ta' divizzjoni u donazzjoni tal-24 ta' Ottubru, 2003, in atti Nutar Michael Refalo[44] u mid-denunzja ta' oht l-attur Rose Saliba li saret fit-22 ta' Gunju, 2022, in atti Nutar Enzo Dimech[45] jidher li l-porzjon tal-passagg in mertu hija fil-fatt inkluza mal-art proprjeta' tal-attur.

B'dan izda li l-attur naqas milli jressaq prova tal-ftehim li kien originarjament intlahaq minn ommu u hutha dwaru sabiex din il-Qorti jkollha stampa aktar kompleta dwar dan. Kwistjoni li, pero, kif ser jirrizulta aktar tard f'din id-decizjoni, ftit hija rilevanti ghal konkluzjonijiet hawn milhuqa.

---

[42] Ref. *aerial photo* a fol 27 u ritratti a fol 28, 30, u 32.
[43] Ref. in partikolari, l-*aerial photo* a fol 27.
[44] Ref. kopja tal-kuntratt a fol 21 sa 24
[45] Ref. kopja tad-denunzja a fol 15 sa 20.

Kwistjoni ohra titratta jekk il-hajt li jiddividi l-binja mibnija mill-konvenut u l-passagg in kwistjoni huwiex fil-fatt wiehed ta' divizjoni u appogg jew hajt privat.

Jinghad li tali kwistjoni mhijiex kompriza fit-talbiet atturi jew xi kontro-talba tal-konvenut izda tqum mix-xhieda tal-konvenut li, kuntrarjament ghal dik tal-perit tieghu, il-Perit Emanuel Vella, xehed li tali hajt li jiddividi l-binja tieghu minn mall-passagg bnieh hu gol-art tieghu stess.

B'dan ir-riassunt stabbilit, din il-Qorti tibda sabiex tikkunsidra l-kwistjoni kompriza fl-ewwel talba attrici ossia; jekk il-konvenut fetahx twieqi llegalment.

Hawnhekk, din il-Qorti tosserva li sa' mill-istadju bikri tar-rikors promotur u, addirittura, fl-istess l-ewwel talba tieghu, l-attur jistabilixxi li t-twieqi miftuha mil-konvenut infethu fix-xaft fil-proprjeta' tieghu – tal-konvenut stess.[46]

Tali xaft, jew xaftijiet, jirrizultaw mill-varji dokumenti ezebiti mill-attur stess kif ukoll minn dawk ezebiti mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini.[47]

Minn dawn id-dokumenti huwa car li t-twieqi miftuha fil-binja tal-konvenut infethu ghal fuq xaftijiet tal-konvenut stess.

Jirrizulta ulterjorment li l-istess twieqi nfethu skont u ai termini tal-pjanti finalment approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar wara process regolari ta' applikazzjoni, zewg applikazzjonijiet ghal-emmendi minuri, u applikazzjoni ghal sanzjonar ta' xi bidliet li sfat anke suggetta ghal-proceduri ta' appell quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar.[48]

---

[46] Ref. l-ewwel talba attrici.
[47] Ref. *aerial photo* a fol 27, ritratti a fol 28, 30, u 32.pjanti a fol 3942, 45, 46, u 50. Pjanta a fol 57. Riratti a fol 108 u 109.
[48] Ref. applikazzjoni originali tal-konvneut numru PA/02787/06, pjanti a permess relattiv a fol 33 sa 43. Appliakzzjoni ghall-emenda minuri a fol 44 sa 48. Appliakzzjoni ohra ghal emmenda minuri a fol 49 sa 50. Applikazzjoni ghal sanzjonar a fol 51 sa 57. Decizjoni tal-appell tat-Tribunal tal-Ippjanar a fol 58 sa 68, permess ta' sanzjonar a fol 70 sa 75.

Jekk l-istess twieqi jaghtux imbaghad prospett lill hemm mill-istess xaftijiet u ghal fuq l-proprjeta' tal-attur jekk mhux ukoll terzi, dan jirrizulta minn natura taghhom, u, aktar specifikatament, mill-gholi li fihom jinsabu.

B'dan izda ma' jistax iwassal ghal konkluzjoni li tali twieqi qed jikkrejaw servitu' ghal fuq il-proprjeta' tal-attur dment li jobdu l-ligijiet nostrani vigenti dwar il-hitan tal-appogg u certi distanzi li jridu jinzammu minnhom.

Tali ligijiet huma enuncjati fl-Artikolu 425 u fis-subartikolu wiehed (1) tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili, Kap. 16, Ligijiet ta' Malta, li jipprovdu kif isegwi:

> **425.** *Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.*
>
> **443.** *(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*

Hawnhekk tqum ukoll, ghalhekk il-kwistjoni dwar il-hajt ta' bejn il-binja zviluppata mill-konvenut u l-passagg li jifred l-istess mill-porzjon art tal-attur u jekk l-istess ghandux jitqies bhala wiehed divizorju u ta' appogg jew mod iehor.

F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel car li hija ma' gietx msejjha taghti decizjoni dwar dan il-mertu tal-hajt in kwistjoni, stante li ma saret ebda talba ghal dan il-ghan. Izda l-Qorti tqis li ghandha taghmel certi kunsiderazzjonijiet, kif ser isegwi, biss sabiex tkun tista tkompli bir-rimanenti kunsiderazzjonijiet taghha.

Din il-Qorti tqis ghalhekk li l-prova li realment kellha tingieb sabiex ikunu jistghu jigu milqugha l-pretensjonijiet tal-attur dwar l-allegata llegalita' tat-twieqi miftuha fil-binja zviluppata mill-konvenut kellha tkun dik tad-distanza tat-twieqi in mertu, kif kreati mill-konvenut fix-xaft jew xaftijiet tal-binja li zviluppa, mill-hajt divizorju, kwalsiasi tali hajt jitqies li hu.

Dan stante d-dicitura tas-subartikolu wiehed (1) ta' l-Artikolu 443 succitat.

L-uniku prova li ngiebet dwar id-distanza tat-twieqi kreati mill-konvenut fix-xaft jew xaftijiet tal-binja li zviluppa tressqet fil-fatt mill-konvenut nniffsu tramite l-perit tieghu, il-Perit Emanuel Vella, li xehed li t-twieqi l-aktar qrib ghal-hajt, liema hajt huwa jaghraf bhala "hajt tal-appogg" jinsabu f'distanza ta' zewg piedi u nofs mill-istess hajt.

Il-kejl ta' zewg piedi u nofs huwa ekwivalenti ghal 76.2 centimetru li ghalhekk jeccedi l-minimu rikjest mis-subartikolu wiehed (1) tal-Artikolu 443 succitat.

Da parti tieghu, l-attur li kellu hu jkun responsabbli jressaq provi in sostenn tat-talbiet tieghu naqas milli jgib prova kuntrarja ghal dan il-kejl moghti mil-perit tal-konvenut.

Hawnhekk il-kunsiderazzjonijiet li ser taghmel din il-Qorti dwar dik il-parti tax-xhieda tal-konvenut fejn jallega li l-hajt bejn il-binja li zviluppa huwa u l-passagg tal-attur u terzi huwa bnieh kollu kemm hu fl-art proprjeta' tieghu huma ghalhekk is-segwenti:

Kieku dak allegat mill-konvenut huwa tassew minnu, isegwi li dan l-istess hajt huwa dak li gie kkonsidrat mil-perit tal-konvenut stess sabiex ta' il-kejl tad-distanza bejnu – il-hajt – u bejn l-eqreb tieqa ghalih.

B'dan li jekk allura jinsab li l-konvenut qal is-sewwa meta qal li dan il-hajt bnieh hu fil-proprjeta' tieghu, isegwi li l-linja tal-hajt li jkun tassew ta' divizjoni u appogg ser izzid mhux tnaqqas mid-distanza moghtija mil-Perit Emanuel Vella bhala dik ta' bejn it-twieqi in mertu u l-hajt divizorju.

B'dan izda li din il-Qorti tosserva li l-perit tal-konvenut – Perit Emanuel Vella – mhux quddiemha biss xehed li l-hajt bejn il-binja mibnija mill-konvenut u l-passagg li jifred l-istess mill-

porzjon art tal-attur huwa fil-fatt hajt ta' l-appogg u allura ta' divizjoni.

Dan l-istess gie minnu – Perit Emanuel Vella – dikjarat diversi drabi quddiem t-Tribunal tal-Ippjanar[49] kif ukoll fuq *block plan* mehmuz ma' applikazzjoni tieghu ghan-nom tal-konvenut in atti a fol 56 fejn il-linja hija ndikata bhala *"property line"*.

Maghdud dan, u kkunsidrat ghalhekk li l-attur naqas milli jgib prova li xi twieqi saru llegalment inkluz billi ma' nbnewx fid-distanza rikjesta mill-Ligi; din il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal-Artikolu 414 tal-Kap. 16 tal-Ligi nostrana msemmija, il-Kodici Civili, li jipprovdi kif isegwi:

> **414.** *Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa –*
>
> *(a) għat-titligħ tal-ħajt;*
> *(b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;*
> *(ċ) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda.*

B'dan li ghalhekk, u gjaladarba huwa accettat li l-hajt in mertu li jifred il-binja zviluppata mill-konvenut mill-passagg bejn l-istess u l-art proprjeta' tal-attur huwa komuni u ta' divizjoni; l-attur ghandu dritt jgholli l-istess hajt ai termini tal-Artikolu 414 succitat.

Dan kif u sal-limitu li del resto xehed dwaru r-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini, u kif jirrizulta mill-pjanti originarjament approvati ghal-binja zviluppata mill-konvenut bil-permess numru PA/02787/06[50] kif sussegwentement emendati bil-*minor amendment* tas-6 ta' Novembru, 2007 fejn infethu twieqi ulterjuri jaghtu ghax-xaftijiet tal-konvenut[51] izda

---

[49] Ref. decizjoni tal-appell tat-Tribunal tal-Ippjanara numru 402/12 CF datata d-29 ta' April, 2014 *inter alia* para. enumerat tlieta (3) fil=pagna a fol 64 u para. enumerat wiehed (1) fil-pagna a fol 66.
[50] Pjanti a fol 39 u 42
[51] *Minor amendment* a fol 49 bi pjanta relattiva a fol 50.

qabel ma' gew emendati bl-applikazzjoni numru PA/01891/12 li awtorizzat li jitbaxxa l-gholi tal-hajt ta' divizjoni fil-porzjon tax-xaftijiet.

Permess, il-PA/01891/12 li gie soggett ukoll ghall-appell li sar mill-attur odjern quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar bin-numru 402/12 CF liema appell gie deciz billi; ghalkemm it-Tribunal ikkonkluda li l-permess PA/01891/12 inhareg korrettement, gharaf li l-kwistjoni hija wahda ta' natura civili u mhux ta' ippjanar.

Jinghad ulterjorment li l-istess appell numru 402/12 CF gharaf ukoll li l-hajt li jifred il-binja zviluppata mill-konvenut mill-passagg bejn l-istess u l-art proprjeta' tal-attur huwa fil-fatt hajt tal-appogg b'dan ma' giex kontradett mill-konvenut b'xi azzjoni ulterjuri tieghu jew b'xi mod tul dawn il-proceduri.[52]

Jibqa allura l-kwistjoni dwar jekk il-gudizzju huwiex integru stante li l-attur jaghraf specifikatament li l-passagg bejn il-binja zviluppata mill-konvenut u l-art proprjeta' tieghu mhuwiex tieghu biss izda huwa wkoll taz-zewg kugini tieghu li xehdu f'din l-istanza. Dan minkejja dak li jidher mil-kuntratt ta' donazzjoni u divizjoni u mid-denunzja *causa mortis* diga kkunsidrati *supra*.

Din il-Qorti tqis li t-talbiet kif tressqu mill-attur huma personali ghalih stante, *inter alia*, li l-lanjanza tieghu ma' kienitx biss li t-twieqi tal-konvenut jaghtu prospett ghal fuq il-passagg izda wkoll li l-istess jaghtu wkoll prospett ghal fuq l-art proprja tieghu.[53]

Huwa risaput li kull individwu jista jiehu passi sabiex jipprotegi d-drittijiet tieghu minkejja li individwu iehor li jista jkollu l-istess drittijiet jaghzel li ma' jaghmilx hekk.

Ghalhekk, u fil-limitu ta' fejn huwa car li x-xaftijiet mibnija mill-konvenut jinsabu perpendikolarment wara l-porzjon art

[52] Ref. l-ahhar paragrafu fil-pagna tad-decizjoni tal-appell moghtija mit-Tribunal tal-Ippjanar li tinsab a fol 68.
[53] Ref. l-ewwel talba attrici fir-rikors promotur.

proprjeta' tal-attur, dawn ghandhom ikunu suggetti ghal din l-istanza.

U ghalhekk li hawnhekk ghal darb'ohra din il-Qorti tqis ir-ritratti ezebiti mill-attur a fol 27, 28, 30, u 32 izda din id-darba bl-aggunta ta' dak a fol 31 u tqis li huwa car u nkonfutabbli li l-aktar xaft wisgha fil-binja tal-konvenut – ara z-zewg xaftijiet immarkati mil-perit tal-attur stess, il-Perit Guido Vella, fir-ritratt mill-ajru ezebit a fol 27 – jigi direttament u perpendikolarment wara l-art proprjeta' tal-attur b'dan li ghalhekk ghandu certament ikun suggett ghal din il-kawza.

Dwar izda l-idjeq xaft – ghal darb'ohra; ara z-zewg xaftijiet immarkati mil-perit tal-attur stess, il-Perit Guido Vella, fir-ritratt mill-ajru ezebit a fol 27 – jirrizulta, anke sempliciment b'ezercizzju fejn titpogga riga mal-linja tal-bini agjacenti ghall-art tal-attur u fuq ix-xellug tal-istess jekk wiehed qed ihares lejn l-art tal-attur minn Triq San Mikiel, li tali xaft aktar dejjaq ma' jinsabx direttament wara l-proprjeta' tal-attur u ghalhekk ghandu jigi eskluz mill-applikazzjoni ta' din l-istanza.

Tenut kont ukoll tal-fatt li jirrizulta ghal din il-Qorti li l-attur stess kien konxju li jekk kellu xi ragun kien biss dwar xaft wiehed mit-tnejn li zviluppa l-konvenut stante li anke fit-talbiet tieghu lill din il-Qorti jitkellem dwar xaft wiehed – fis-singular.

Infatti, anke fir-ritratt ezebit mill-attur stess a fol 31 tal-process l-attur iffoka specifikatament fuq ix-xaft l-aktar wiesgha.

Il-Qorti tosserva wkoll li anke mir-ritratt ezebit mill-konvenut a fol 109 wiehed jista jikkonstata li l-uniku xaft kreat fil-binja zviluppata mill-konvenut li tassew jaffetwa lill-attur huwa dak l-aktar wiesgha.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din

il-kawza billi filwaqt illi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-konvenut konformement ma' dak hawn deciz:

i. Tichad l-ewwel talba attrici;

ii. Tilqa it-tieni u t-tielet talbiet atturi b'dan li tordna lill-konvenut itella' il-hajt tax-xaft l-aktar wiesgha li jirrizulta fir-ritratti a fol 27, 28, 30, 31, 32, u 109 tal-process u dan sa' l-opramorta tal-binja kif originarjment approvat bil-permess PA/02787/06 u l-emmenda minuri tas-6 ta' Novembru, 2007 u fi zmien xahrejn mil-lum;

iii. Tilqa' ir-raba' talba attrici u tordna li jekk il-konvenut jonqos milli jaghmel dak hawn ordnat fi zmien moghti lilu, tawtorizza lill-attur jaghmel l-istess xoghol hu stess a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni tal-Perit Alexei Pace.

Bl-ispejjez ta' din il-kawza a karigu tal-partijiet f'porzjonijiet ugwali bejniethom.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur