QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 882/2021GG

Dr. Kelvin Cortis (ID 541483M) u Ingrid Cortis (ID 181283M)

vs

Anthony Borg (ID 0760255M) u Theodora Borg (ID 0541957M)

Kawza Nru: 8

Illum 11 ta' Lulju 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors Guramentat**[1] **tal-atturi** ipprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-3 ta' Settembru 2021, bis-segwenti premessi u talbiet:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-immobbli bin-numru uffiċjali mija u erbgħa (104), qabel sitta u sittin (66) fi Triq is-Siġġiewi, Ħaż Żebbuġ, Malta, bil-bejt u bl-arja u s-sottoswol tiegħu, li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' xiri ppubblikat min-

[1] Fol. 1 sa 7

Nutar Dr. Tiziana Maria Refalo nhar l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok A).

2. Illi r-rikorrenti huma ukoll proprjetarji tal-immobbli bin-numru uffiċjali mija u sitta (106), qabel erbgħa u sittin (64) u ħamsa u sittin (65), bl-isem Sevenoaks, fi Triq is-Siġġiewi, Ħaż Żebbuġ, Malta inkluż il-bejt, l-arja u s-sottoswol kif deskritt fil-kuntratt tal-akkwist, u dan peremzz ta' kuntratt ta' xiri ppubblikat min-Nutar Dr. James Grech nhar it-tnejn (2) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) (Dok B), liema fond huwa kontigwu ma' dak hawn fuq imsemmi.

3. Illi l-intimati huma miżżewġin u sidien tal-fond li jinsab 7, Tuander, Triq Dun Karm Psaila, Ħaż Żebbuġ, Malta, liema fond huma akkwistaw in kwantu għal nofs (1/2) indiviż b'wirt kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr. Nicholas Vella datata erbatax (14) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) (Dok C) u in kwantu għan-nofs (1/2) indiviż l-ieħor permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Dr. Nicholas Vella datat tmienja u għoxrin (28) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015) (Dok D), u li jinsab maġenb il-fond akkwistat mill-atturi bl-att tal-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019), b'tali mod li ż-żewġ fondi in kwistjoni huma adjaċenti għal xulxin.

4. Illi fil-ħajt diviżorju li jifred dawn iż-żewġ propjetajiet ġiet miftuħa tieqa (Dok E), liema tieqa tagħti għal fuq l-arja tal-propjetà bin-numru (104), qabel sitta u sittin (66) fi Triq is-Siġġiewi, Ħaż Żebbuġ, Malta, li huwa propjetà tar-rikorrenti.

5. Illi l-ftuħ ta' din it-tieqa għal fuq l-arja tal-isemmija propjetà tal-atturi saret mingħajr il-kunsens tas-sid attwali u kif ukoll dawk preċedenti u b'hekk b'mod abbużiv u illegali.

6. Illi l-fond tal-intimati ma jgawdu l-ebda servitù fuq l-arja fil-konfront tal-propjetà tar-rikorrenti.

7. Illi r-rikorrenti interpellaw diversi drabi lill-intimati sabiex jagħlqu u jimmuraw tali apertura u dan anke permezz ta' ittra uffiċjali tat-tnax (12) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) bin-numru 1517/2020 (Dok F), madanakollu, l-intimati baqgħu inadempjenti u qed jippretendu li t-tieqa iżommuha miftuħa u bħala raġuni qed jgħidu li l-apertura ilha hemm għal diversi snin.

8. Illi l-apertura in kwistjoni ma tikkrea l-ebda servitù legali, u ġaladarba r-rikorrenti fil-kwalità tagħhom ta' sidien tal-propjetà indikata, għandhom kull interess li din it-tieqa għandha tingħalaq, qed tiġi promossa din l-azzjoni.

Għaldaqstant jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddeċiedi billi:

1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddeċiedi u tiddikjara illi l-immobbli bin-numru uffiċjali mija u erbgħa (104), qabel sitta u sittin (66) fi Triq is-Siġġiewi, Ħaż Żebbuġ, Malta, propjetà tar-rikorrenti m'hu aggravat bl-ebda servitù ta' tieqa favur il-fond 7, Tuander, Triq Dun Karm Psaila, Ħaż Żebbuġ, Malta;

2. Tiddikjara li l-intimati ma jistgħux u m'għandhom l-ebda jedd fil-liġi jħallu tieqa miftuħa fil-ħajt diviżorju li jifred liż-żewġ propjetajiet;

3. Konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħlqu, jimmuraw, ineħħu u jeliminaw it-tieqa in kwistjoni fil-ħajt diviżorju b'mod permanenti bil-ġebel, u dan taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop a spejjeż tal-intimati;

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti jagħlqu, jimmuraw, ineħħu u jelimnaw it-tieqa in kwistjoni fil-ħajt diviżorju b'mod permanenti bil-ġebel, taħt direzzjoni tal-istess perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti, a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1517/2020, kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors Guramentat.

Rat ir-**Risposta Guramentata tal-konvenuti**[3], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, li permezz taghha eccepew:

.

1. Illi fl-ewwel lok, il-konjuġi Anthony u Theodora Borg qiegħdin jintavolaw risposta waħda f'isimhom it-tnejn stante li din il-kawża tirrigwarda propjetà li hija in komuni u ndaqs bejniethom.

2. Illi fit-tieni lok il-konvenuti jiċħdu b'mod kategoriku li kienu huma li fetħu xi tieqa skont kif qegħdin jgħidu r-rikorrenti fil-paragrafu 4 tar-rikors ġuramentat jew inkella li saret mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti stante li din it-tieqa kienet ilha hemm qabel l-istess rikorrenti xtraw il-propjetà tagħhom u dan kif se jirrizulta waqt il-kors ta' din il-kawża;

3. Illi mingħajr preġudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, stante li t-tieqa mertu ta' din il-kawża ilha miftuħa għal aktar minn tletin (30) sena, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża u dan a tenur tal-artikoli 2107 u 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju ghas-suespost b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' l-Artikoli 455, 457, 462 u oħrajn tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

5. Illi għar-rigward għal dak li hemm fis-sebgħa (7) paragrafu tar-rikors ġuramentat huwa minnu li ntbagħtet l-ittra uffiċjali

[2] Fol. 8 sa 42
[3] Fol. 47 sa 50

ndikata. Però l-intimati dejjem opponew għal pretensjonijiet tar-rikorrenti dedotti fl-istess ittra uffiċjali.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Liġi;

Rat id-dokumenti[4] annessi mar-Risposta Guramentata

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Semghet ix-xiehda tax-xhieda mressqa minnhom.

Rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Din hija kawza petitorja, tat-tip *negatoria servitutis*, li permezz taghha l-atturi qed jintentaw dikjarazzjoni gudizzjarja li l-fond taghhom, 104 (qabel 66), Triq is-Siggiewi, Zebbug, ma huwiex soggett ghal servitu' ta' tieqa favur il-fond numru 7, Tuander, Triq Dun Karm Psaila, Zebbug, proprjeta' tal-konvenuti. Din it-tieqa tinsab fil-hajt divizorju li jifred liz-zewg fondi, u li jidher fir-ritratt ezibit mill-atturi, u li jinsab fol. 81[5] tal-atti processwali. Min-naha taghhom, il-konvenuti jikkontendu li din it-tieqa hija servitu' li jgawdi l-fond taghhom fuq il-fond tal-atturi, u li nholqot bil-preskrizzjoni trentennali.

2. L-atturi pprezentaw il-kuntratt tal-akkwist taghhom dwar il-fond 104, Triq is-Siggiewi, Zebbug minn fejn jemergi illi xtraw dan il-fond b'att tan-Nutar Dottor Tiziana Maria Refalo tal-4 ta' Frar 2019, bhala *"enjoying and as subject to those servitudes inherent to its physical position"*[6]. B'kuntratt iehor, tan-Nutar Dottor James Grech tat-2 ta' Dicembru 2014, l-atturi kienu xtraw id-dar 64 u 65, "Il-Gallinar", Triq is-Siggiewi, Zebbug, flimkien ma' garaxx internament markat bin-numru wiehed, f'*semi-basement level*, formanti parti minn kumpless

[4] Fol. 51 sa 66
[5] Dok. UC10, fost ritratti ohra, ara fol. 79 sa 82; u fol. 40
[6] Fol. 13 (*tergo*)

ta' garaxxijiet b'access mill-istess triq. Ghar-rigward tad-dar, din xtrawha bhala *"enjoy[ing] the active rights and is subject to the passive servitudes arising from its relative position"*[7]. Fl-ebda wiehed miz-zewg atti ma tissemma t-tieqa mertu tal-kawza.

3. L-atturi ressqu wkoll prova tat-titolu tal-konvenuti dwar il-fond rispettiv taghhom, bin-numru 7, u l-garaxx anness 7A, Triq Dun Karm Psaila, Zebbug, li giet ghandhom in parti b'wirt minghand Giuseppe Cachia, li kien jghix fiha, kif dikjarat b'att ta' dikjarazzjoni dwar trasferiment *causa mortis* pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella tal-14 ta' Mejju 2015[8]; u l-bqija b'xiri minghand Bjorn Mayo u Abigail Stivala b'att tan-Nutar Dottor Nicholas Vella tat-28 ta' Awissu 2015[9], liema akkwist sar minghajr il-garanzija tal-pacifiku pussess[10]. Fl-ebda wiehed minn dawn l-atti ma tissemma t-tieqa mertu tal-kawza.

4. Da parti taghhom, il-konvenuti pprezentaw ukoll kopja tal-att tal-akkwist tal-awtur taghhom Joseph Cachia, pubblikat min-Nutar Dottor Antoine Agius fit-22 ta' Awissu 1983[11]. Lanqas f'dan l-att ma tissemma t-tieqa mertu tal-kawza.

5. Fl-affidavit[12] tieghu, l-attur Dr. Kelvin Cortis spjega li huwa u martu, attrici ukoll f'din il-kawza, jabitaw fid-dar 106 (qabel 64 u 65), Triq is-Siggiewi, Zebbug, u li wara l-akkwist tad-dar, kienu akkwistaw ukoll dar ohra tmiss maghha, dak iz-zmien bin-numru 66 (illum 104), fl-istess triq. Huwa jghid li, meta xtraw din l-ahhar proprjeta', kienet tikkonsisti fi kmamar mat-triq, li jaghtu ghal fuq ghalqa mdaqqsa, fejn kien hemm sigra tal-lewz u l-bqija hamrija jew vegetazzjoni. Huwa pprezenta ritratti li juru dan l-istat spjegat minnu. Qal li, wara li akkwistawha, kellmu perit biex jirrangaw din il-proprjeta', u b'mod partikolari sabiex l-ghalqa jizviluppawha fi

[7] Fol 23 (*tergo*)
[8] Fol. 27 sa 28
[9] Fol. 29 sa 39
[10] Fol. 33
[11] Fol. 60 sa 62
[12] Fol. 71 u d-dokumenti annessi

gnien b'pixxina. Ix-xoghlijiet appoziti saru matul is-sena 2020, u kienu lesti sa Settembru ta' dik is-sena. It-tieqa fil-hajt divizorju bejn id-dar tal-konvenuti u dan il-fond giet thares ghal fuq il-pixxina u l-gnien tad-dar tal-atturi. Huwa jghid li, wara dawn ix-xoghlijiet, kienu tkellmu mal-konvenuti u talbuhom jaghlqu din it-tieqa, pero' wara hafna, dawn irrifjutaw li jaghmlu dan;

6. L-attrici Ingrid Cortis[13] ikkonfermat il-fatti dikjarati minn zewgha.

7. L-atturi ressqu wkoll affidavit ta' Mark John Borg, li kkonferma li ghamel ix-xoghol ta' thaffir ghall-pixxina tal-atturi fil-fond in kwistjoni fis-sena 2020. Dan ix-xhud jghid li meta mar jaghmel dan ix-xoghol, kien sab *"bicca art vergni ghal kollox"*[14]. Fi kliemu, *"l-art kienet ghal kollox vergni; kellha l-wicc kollu kemm hu tal-hamrija, minn tarf sa tarf, u ftit aktar fil-fond kien hemm il-blat"*.[15]

8. Fl-ahharnett l-atturi pprezentaw affidavits tal-periti inkarigati minnhom ghal dawn ix-xoghlijiet, Perit David Psaila[16] u Perit Philip Farrugia[17]. Mill-kopja tal-permess ta' zvilupp ezibita, jirrizulta li fis-sena 2019, huma applikaw ghal permess biex jaghmlu zvilupp estensiv fil-fond 104, Triq is-Siggiewi, Zebbug, inkluz il-bini ta' pixxina[18]. Il-Perit Farrugia pprezenta ritratt tal-art li fuqha kienet thares din it-tieqa, kif kienet fil-21 ta' Awissu 2019[19], meta acceda huwa fis-sit biex iwettaq l-inkarigu moghti lilu mill-atturi;

9. In kontroezami[20], mistoqsi jekk kienx jaf lill-vendituri tieghu tal-fond 104, Triq is-Siggiewi, Zebbug, l-attur wiegeb li kien jafhom biss bhala girien tieghu.

---

[13] Fol. 83
[14] Fol. 84
[15] Fol. 84
[16] Fol. 88
[17] Fol. 100
[18] Fol. 89 sa 99
[19] Fol. 101
[20] Ara xiehda, 30.6.2022, fol. 118 sa 119

10. Min-naha taghhom, il-konvenuti wkoll xehdu bil-mezz tal-affidavit. Il-konvenut Anthony Borg[21] iddikjara li Joseph Cachia kien ir-ragel ta' oht martu, u li hu kien prokuratur tieghu, u jaf dan il-post minn ferm qabel ma gie ghandhom bi proprjeta' fis-sena 2015. Iddikjara li din it-tieqa ilha kif inhi llum sa mis-sena 1984, u hadd qatt ma lmenta maghhom dwarha. Fi kliem il-konvenut, *"qabel mal-atturi xtraw il-fond ta' hdejna, l-art ta' quddiem it-tieqa kienet taghti ghal fuq ghalqa zdingata"*[22]. Huwa kkonferma li issa, din l-art hija zviluppata, u qed tintuza mill-atturi. Pero' qal li mpossibbli thares mit-tieqa ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi ghaliex, biex isir dan, wiehed irid jitla' fuq sellum billi t-tieqa qieghda fil-gholi[23]. Skond il-konvenut, il-beneficcju tat-tieqa hu li tati dawl u arja. Qabel saret it-tieqa, flokha kien hemm veranda, u skond il-konvenut, hadd ma oggezzjona ghall-gheluq taghha bit-tieqa, proprju ghaliex hadd ma jista' jittawwal minnha. Huwa nsista li qatt ma ried jaghlaqha din it-tieqa, lanqas meta l-attur offrielu li x-xoghol jaghmlu l-bennej tal-attur stess. Skond il-konvenut, din il-kawza saret b'pika minhabba fi problema bi skular ta' ilma li hemm bejn il-kontendenti in konnessjoni mal-pixxina;

11. Il-konvenuta Theodora Borg ikkonfermat il-fatti dikjarati minn zewgha.[24]

12. In kontroezami[25], il-konvenut ikkonferma li fl-1984, din it-tieqa kienet taghti ghal fuq ghalqa bil-hamrija. Qal li s-sidien tal-fond 66 (illum 104), Triq is-Siggiewi, Zebbug, dak iz-zmien lanqas biss kienu jafu li kienet saret it-tieqa. Kien il-bennej li qallu li qatt ma kellhom oggezzjoni ghat-tieqa. Fi kliemu, *"qalli xi trid tara, mhux hamrija ha tara"*[26]. Huwa kkonferma li l-ewwel zvilupp ta' din l-ghalqa sar mill-atturi. Huwa qabel li l-interpellanza tal-atturi dwar

[21] Fol. 106 sa 107
[22] Fol. 106
[23] Ara ritratti, fol. 110 u 111
[24] Fol. 108
[25] Ara xiehda, 2.11.2022, fol. 121 sa 132
[26] Fol. 104

it-tieqa saret precedentement ghall-interpellanza tieghu lilhom dwar il-kwistjoni tal-ilma.

13. Il-konvenuti pprezentaw ukoll affidavit ta' Paul Tanti, li ddikjara li kien ghamel ix-xoghol biex ghalaq il-veranda li kellhom l-awturi tal-konvenuti bit-tieqa mertu tal-kawza. Fi kliemu "*dak iz-zmien, l-art ta' quddiem it-tieqa kienet taghti ghal fuq ghalqa zdingata"*[27] u li, dak iz-zmien, *"rari li kont tara lil xi hadd juza din l-ghalqa, u dan ghaliex l-ghalqa kienet tinzamm fi stat hazin hafna".*[28] Huwa kompla jghid li *"niftakar li kont ghedt lil Guzeppi Cachia sabiex jara jistax jinghata* ***permess***[29] *biex jaghmel din it-tieqa minghand is-sidien precedenti tal-ghalqa… dan Guzeppi kien qalli li filfatt …* ***tawh dan il-permess***[30]*"*.[31]

14. Irrizulta wkoll mix-xiehda tal-perit[32] tal-konvenuti li dawn irregolarizzaw, ghal finijiet amministrattivi, l-izvilupp fil-fond taghhom;

Ikkunsidrat ukoll li:

15. Il-kwistjoni hawn devoluta ghar-rizoluzzjoni minn din il-Qorti f'din il-kawza hija jekk it-tieqa mertu tal-kawza [li prezentement hemm fil-hajt divizorju li jifred id-dar tal-konvenuti 7, Triq Dun Karm Psaila, Zebbug, mill-izvilupp li ghamlu l-atturi fil-fond adjacenti 104, Triq is-Siggiewi, Zebbug] – li l-Qorti tinsab sodisfatta li ilha kif u fejn hi llum mis-sena 1984[33] –tikkostitwixxix servitu' fit-termini tal-**art. 400** *et seq.* tal-Kodici Civili.

16. Jibda biex jinghad li l-**art. 425** tal-**Kodici Civili**, fejn il-ligi tistabilixxi s-servitujiet legali ghal utilita' privata, jipprojbixxi l-ftuh ta' twieqi fil-hajt divizorju, minghajr il-kunsens tal-girien.

---

[27] Fol. 109
[28] Ibid.
[29] Enfasi tal-Qorti
[30] Enfasi tal-Qorti
[31] Ibid.
[32] Fol. 116 sa 117
[33] Mix-xiehda ta' Paul Tanti, mhux kontroezamat

> **425. Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju**.

17. Il-konvenuti jargumentaw li, f'dan il-kaz, bilfors kien hemm il-kunsens tal-awturi tal-atturi sabiex din it-tieqa ssir, u tibqa' hemm, billi filfatt baqghet mhux mittiefsa ghal 35 sena, sakemm akkwistaw il-fond in kwistjoni l-atturi. Jghidu wkoll li l-argument tal-atturi li din kienet mizmuma biss fuq it-tolleranza tal-awturi taghhom, u taghhom sakemm ghamlu l-izvilupp, ma jreggix, billi kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw dan il-fatt ta' tolleranza, li allura jeskludi l-akkwist tas-servitu' bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Skond il-konvenuti, dan ir-rekwizit ma giex pruvat, ghaliex l-atturi ma ressqux lill-awturi taghhom b'xhieda, u dan kollu sehh meta l-istess atturi ma kienx ghad ghandhom konnessjoni mal-fond taghhom.

18. Din il-Qorti pero', fuq l-iskorta tal-gurisprudenza dwar l-**art. 425** tal-**Kodici Civili** fuq citat, u bi qbil mal-argument imressaq mill-atturi fis-sottomissjonijiet taghhom, ma tistax tilqa' d-difiza tal-konvenuti f'din il-kawza.

19. Il-punt tat-tluq f'dan il-kaz huwa l-qbil bejn il-kontendenti li, meta saret din it-tieqa, u ghas-sitta u tletin sena shah li segwew, din kienet taghti ghal fuq art zdingata. Proprju kif jghid sewwa l-konvenut fil-kontroezami, fuq kliem li kien qallu x-xhud Paul Tanti – li ghalaq il-veranda li kien hemm precedentement fil-fond tal-konvenuti biex ifforma din it-tieqa – minn din it-tieqa, hamrija biss kienet tidher. U ghas-sidien tal-hamrija t-tieqa ma kienet taghmlilhom ebda differenza ghaliex il-hamrija kienet zdingata. Huwa sinifikanti wkoll li l-istess Paul Tanti, fl-affidavit tieghu, irrakkonta li kien baghat lill-awtur tal-konvenuti igib il-*"permess"* tas-sidien tal-ghalqa zdingata qabel jaghmel it-tieqa, u l-awtur tal-konvenuti filfatt hekk kien ghamel. Fih innifsu, it-talba, u l-ghoti, tal-*"permess"* jikkostitwixxu prova sufficjenti, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li t-tgawdija tat-tieqa mill-fond illum proprjeta' tal-

konvenuti tul dawn is-snin kollha kienet merament att fakultattiv, li eskluda l-holqien tas-servitu' bil-preskrizzjoni akkwizittiva[34].

20. Aktar minn hekk pero', u proprju ghaliex tieqa fil-hajt divizorju, li thares fuq art mhux zviluppata, jew zdingata, jew li ma tkunx utilizzata, ma tghabbi lil sid dik l-art b'ebda piz jew inkonvenjent – rekwizit ewlieni tat-tifsir legali ta' servitu' fl-**art. 400** tal-Kodici Civili – il-qrati tul is-snin accettaw li tieqa bhal dik in kwistjoni tista' ssir, u tinzamm, b'eccezzjoni ghad-dispost tal-**art. 425** fuq citat, billi ma tohloq ebda piz jew inkonvenjent lis-sid tal-art, u sakemm jibqa' hekk karenti r-rekwizit tal-piz jew inkonvenjent. Minhabba f'dan l-aspett, tieqa bhal dik in ezami hija prezunta mizmuma bit-tolleranza tas-sid tal-art mhux zviluppata, liema presunzjoni ghalhekk teskludi l-pussess *animo domini* mehtieg ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Dan l-istat legali jibqa' jipperdura sakemm sid l-art jaghmel fiha zvilupp, jew jibda juzaha, b'tali mod allura li t-tieqa, u l-vantaggi taghha ghall-fond li tkun taghmel parti minnu, tigi piz ghall-fond adjacenti.

21. Il-Qorti ssib utili pronunzjament ricenti tal-Qorti tal-Appell fil-materja li ghamel rassenja gurisprudenzjali fis-suggett, u li fil-fehma ta' din il-Qorti, wessa' t-tifsira tal-piz mehtieg ghar-realta' socjali prezenti. Fis-sentenza **Paola Cassar et vs Simblija Developments Limited**[35], il-Qorti tal-Appell hassret sentenza ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u awtorizzat l-gheluq ta' twieqi fil-hajt divizorju li jifred binja minn ghalqa, li ghadha ghalqa u ma hemmx prospett li tkun zviluppata fl-immedjat, proprju ghaliex is-sidien tal-ghalqa ddikjaraw li jhossuhom suggistjonati bl-istess aperturi:

> "kif għallmet din il-Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza ta' **Mizzi v. Corso**[36] fuq iċċitata, is-servitujiet imposti mil-liġi bħad-distanza li fiha jistgħu jinfetħu

---

[34] **526.** Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib talpussess. (**Kod. Civ**.)
[35] Appell, 4.6.2024
[36] **Alfred Mizzi v. Frank Corso**, Appell, 08.05.2003

aperturi jew jitħawwlu sigar, jew id-distanza li fiha jista' jsir it-tħaffir, huma normi imposti mil-liġi għall-użu tal-proprjetà b'mod kategoriku fl-interess taċ-ċertezza tad-dritt u sabiex jiġu evitati konflitti bla bżonn bejn il-ġirien. M'hemmx eċċezzjonijiet għar-regola, u lanqas hemm xi ħtieġa li tingħata raġuni.[37] Hekk pereżempju s-sid ta' proprjetà li jitlob li tinżamm id-distanza legali fit-tħaffir m'għandux għalfejn juri li tista' ssir ħsara lill-bini tiegħu. Hemm preżunzjoni tal-ħsara *iuris et de iure*.[38] Preżunzjoni li tibqa' hemm anke jekk l-oġġezzjoni tas-sid tkun animata minn spirtu ta' pika jew ta' vendikazzjoni; anke jekk jiġi ppruvat mija fil-mija minn esperti tekniċi li ma tkun sejra ssir l-ebda ħsara f'dak il-każ partikolari.[39]

22. Dwar tieqa fil-hajt divizorju, bi ksur tal-**art. 425** tal-**Kodici Civili**, li thares fuq art mhux zviluppata, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Cassar et vs Simblija Developments Limited**[40], kompliet hekk:

22. L-**Art. 425** tal-Kodiċi Ċivili jaqra hekk:

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

Id-divjet li jpoġġi dan l-artikolu (bħall-artikoli l-oħra ta' servitujiet legali fuq imsemmija) huwa wieħed assolut, mingħajr ebda kundizzjoni jew eċċezzjoni. Għalhekk l-ebda Qorti ma għandha s-setgħa li tillimita dan id-dritt. Il-ġurisprudenza tagħna evolviet il-preżunzjoni li aperturi miftuħin f'ħajt li jifred bini minn għalqa jitqiesu li jkunu tħallew miftuħin mis-sid tal-għalqa b'mera tolleranza, u li din it-tolleranza titqies li tibqa' hemm sakemm l-għalqa ma tinbeniex. B'din il-qagħda, dawn il-Qrati riedu jipproteġu

[37] Enfasi ta' din il-Qorti
[38] Enfasi ta' din il-Qorti
[39] Enfasi ta' din il-Qorti
[40] *supra*

lis-sidien ta' art mhux żviluppata kontra l-akkwist ta' dritt għall-aperturi permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Ma ridux ifissru li apertura bħal din tista' tinfetaħ bi dritt, u li sid l-għalqa ma jistax jitlob li tingħalaq qabel ma jibni huwa wkoll. Kieku għamlu hekk kienu jkunu qegħdin imorru kontra l-loġika, għaliex tolleranza ma tagħti l-ebda dritt. Aktar minn hekk, kienu jiksru l-kmand espress tal-liġi. Tant li ġie ritenut li f'każijiet bħal dawn, jekk sid l-għalqa:

"… jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi, għaliex bihom iħoss suġġistjoni, għandu 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 tagħtiħx protezzjoni, għaliex allura dik it-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra". [**Giuseppe Vella v. Angelo Buttigieg** 15.12.1941 Qorti tal-Appell XXXI.i.115; **Maria Concetta Zammit Lupi v. Maġġur Peter Paul Ripard** 03.11.2006 Appell Ċivili.]

23. Fil-kwistjoni hawn devoluta, kien jinkombi fuq il-konvenuti li jippruvaw li t-tieqa in kwistjoni tikkostitwixxi servitu', billi jressqu prova tal-kunsens car u espress li, fid-difiza taghhom, jghidu li taw l-awturi tal-atturi lill-awturi taghhom biex inholqot dik is-servitu'. F'ghajnejn din il-Qorti, mill-provi mressqa mhux talli ma kienx ippruvat kif mehtieg dak il-kunsens, anzi huwa eskluz bid-dikjarazzjoni ta' Paul Tanti, u l-konferma tal-konvenut fil-kontroezami, li l-awturi tal-atturi kienu ntalbu jaghtu permess biex issir it-tieqa, u li dak il-permess kienu tawh ghax mit-tieqa hamrija zdingata biss kienet tidher, f'appezzament ta' art li min ta dak il-permess f'dak iz-zmien ma kienx juzah.

24. Il-kunsens mehtieg bl-**art. 425** tal-Kodici Civili, u fil-kaz ta' servitujiet mahluqa bil-fatt tal-bniedem, ghall-finijiet tal-pussess u l-preskrizzjoni akkwizittiva, f'dan il-kaz, ried necessarjament jirrizulta minn kuntratt pubbliku. Il-Qorti issib ukoll utili dak li inghad fis-

sentenza **George Camilleri vs Carmelo sive Charles Curmi**[41] u tistrieh fuqu: *"L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma' jigix espress f'att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob ..."* l-infurzar tas-servitu' legali stabbilita ghall-utilita' privata.

25. Ghall-kompletezza tal-kwadru, ma hemmx kwistjoni li l-fond tal-atturi llum qed ibati piz b'din it-tieqa. Irrispettivament mill-accessibilita' facli jew difficli tat-tieqa minn gewwa l-fond tal-konvenuti, din kjarament tohloq suggizzjoni ghal kull min juza l-fond tal-atturi, addebit issa ghal uzu residenzjali kif inhu, u li fuqu thares din it-tieqa.

26. Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kolha tal-atturi. Ghall-finijiet tat-tielet talba, din il-Qorti qed tipprefiggi terminu ta' erba' (4) xhur li fihom il-konvenuti ghandu jghalqu din it-tieqa bil-mod kif mitlub fl-istess tielet talba filwaqt li tinnomina lill-perit Edgar Caruana Montaldo sabiex jidderigi u jissorvelja x-xoghlijiet.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

____

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

____

Nicole Cini
Deputat Reġistratur

[41] Appell, 3.7.1995