QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Jannar, 2025.

Numru 10

Rikors numru 1120/2015/1 RGM

Joseph Aquilina

v.

Gżira Properties Limited (C-17285),
Raymond Mifsud u Joan Fenech

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2021, fejn fost ħwejjeġ oħra ordnat li għandhom jitneħħew l-aperturi li saru jew li huma prospettati li jsiru fil-ħajt diviżorju ta' post fil-Ħamrun u dan minħabba li qieset li l-konvenuti ma jgawdu minn

ebda jedd ta' servitù biex iżommuhom hemm.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-25 ta' Novembru, 2015, l-attur Joseph Aquilina fisser li b'kuntratt tad-9 ta' Awwissu, 1991 huwa sar sid tad-dar numru 5 (qabel 28), fi Triq Miggiani, fil-Ħamrun. Jgħid li huwa xtara din id-dar ħielsa minn kull servitù ħlief għal tieqa favur terzi li tħares għal fuq il-bejt tiegħu.

3. Ikompli jispjega li l-post ta' ħdejh bin-numru 1 (qabel 30), inxtara mill-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited mingħand il-konvenuti l-oħra Raymond Fenech u Joan Mifsud b'kuntratt tal-31 ta' Jannar, 2007, bil-kwalifika li l-konvenuti Fenech u Mifsud żammew il-proprjetà mit-tielet sular 'il fuq. F'dan il-kuntratt jissemma li l-post mibjugħ lil Gżira Properties Limited igawdi minn servitù ta' żewġt itwieqi li jħarsu fuq il-bejt tal-attur, iżda l-attur jisħaq li din id-dikjarazzjoni hija waħda falza.

4. Iżid li l-post numru 1 twaqqa' mill-kumpanija konvenuta fis-sena 2008 u minfloku telgħet binja bi tliet sulari, li t-tarf tagħha jasal sal-ħajt diviżorju. Il-kumpanija konvenuta żammet il-proprjetà sat-tieni sular tal-binja, filwaqt l-konvenuti l-oħra żammew mit-tielet sular 'il fuq.

5. L-attur jilmenta li huwa sar jaf li l-kumpanija konvenuta għamlet applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar bir-referenza PA/03031/15, li tinkludi fiha emendi fil-permess PA 3307/13 sabiex jinfetħu żewġt itwieqi fl-ewwel sular li jħarsu fuq il-ġid tiegħu. Jgħid li waħda minn dawn it-twieqi laħqet infetħet, filwaqt li l-oħra għadha le. Skont l-attur it-tieqa li nfetħet mhijiex l-istess waħda li tissemma fil-kuntratt tad-9 ta’ Awwissu, 1991 għaliex tinsab f’post differenti. Għalhekk isostni li dawn iż-żewġt itwieqi huma abbużivi għax huwa ma tax il-kunsens tiegħu għalihom.

6. Minbarra dan, l-attur isemmi wkoll li l-konvenuti l-oħrajn, Raymond Mifsud u Joan Fenech, b’mod abbużiv u illegali fetħu apertura fit-tielet sular li tħares għal fuq il-ġid tiegħu. Din it-tieqa tinsab fi struttura tal-aluminju u saret ukoll mingħajr il-kunsens tiegħu.

7. Isostni li kien kollu ta’ xejn li huwa bagħtilhom ittra uffiċjali fit-23 ta’ Ottubru, 2015 sabiex jagħlqu kull fetħa u jneħħu kull struttura li tħares għal fuq il-ġid tiegħu. Minħabba f’hekk huwa fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. TIDDIKJARA li t-tlett itwieqi kostruwiti jew proġettati fil-fond 1 ġa 30, Triq Miggiani, Ħamrun kif illum żviluppat, kif jirriżultaw u huma indikati:*
>
> > *a. Bl-ittra Q fir-ritratt anness Dok JXA 9 proprjetà tas-soċjetà konvenuta;*
> > *b. B’mod approssimattiv bl-ittra R fir-ritratt anness Dok JXA 9 proprjetà tas-soċjetà konvenuta;*
> > *c. Bl-ittra S fir-ritratt annessa Dok JXA 9 proprjetà tal-konvenuti Mifsud u Fenech*

ma jikkostitwixxu ebda servitù fuq il-fond 5 ġa 28, Triq Miggiani, Ħamrun.

2. TORDNA konsegwentement lill-konvenuti u/jew min minnhom sabiex jagħlqu kwalsiasi tieqa jew apertura fil-ħajt diviżorju bejn il-fondi 1 ġa 30, Miggiani Street, Ħamrun kif illum żviluppat u l-fond 5 ġa numru 28, Miggiani Street, Ħamrun li mhijiex konformi mad-deċiżjoni ta' din il-Qorti dwar l-ewwel talba, u dan entro terminu qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti u okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat mill-Qorti jekk ikun hemm bżonn.

3. TAWTORIZZA lill-attur, fin-nuqqas li l-konvenuti jeżegwixxu x-xogħlijiet skont it-tieni talba fit-terminu prefiss, sabiex jagħmel ix-xogħlijiet skont it-tieni talba a spejjeż tal-konvenuti u prevja u jekk hemm bżonn, taħt is-sorveljanza tal-perit arkitett nominat mill-Qorti f'din il-kawża.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet "Joseph Aquilina v. Gżira Properties et" ippreżentata fit-23 ta' Ottubru 2015 fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.»

8. Bi tweġiba maħlufa mressqa fit-22 ta' Jannar, 2016, il-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited laqgħet għal din il-kawża b'dawn l-eċċezzjonijiet:

«i. Illi t-talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjetà intimata huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

ii. Illi s-soċjetà intimata xtrat parti mil-proprjetà 1, ġa 30, Triq Miggiani l-Ħamrun mingħand l-intimati l-oħra Mifsud u Fenech b'kuntratt redatt fl-Atti tan-Nutar John Gambin tal-31 ta' Jannar 2007. Bis-saħħa tal-istess kuntratt is-soċjetà intimata akkwistat ukoll: «The immovable property the subject of this sale enjoys the servitude of two (2) existing windows which overlook the roof of the adjoining property numbered five (5) in Triq Miggiani, Ħamrun.»

iii. Illi din il-proprjetà servjenti hija l-proprjetà tal-attur fil-kawża odjerna;

iv. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost iż-żewġt itwieqi kienu ilhom miftuħin għal aktar minn tletin (30) sena;

v. Salv eċċezzjonijiet oħra.»

9. Iż-żewġ konvenuti l-oħra, Raymond Mifsud u Joan Fenech ressqu tweġiba maħlufa flimkien bejniethom fit-8 ta' Frar, 2016, li fiha qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

«i. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

ii. Illi l-eċċipjenti ma għandhom ebda twieqi li jħarsu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti li mhumiex skont u kif trid il-liġi.

iii. Illi kull tibdil strutturali li sar fil-fondi tal-eċċipjenti li jmissu mal-proprjetà tar-rikorrenti ħalla s-servitujiet u aperturi kif kienu.

iv. Fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju għas-suespost kull tibdil strutturali sar mis-soċjetà intimata Gżira Properties Ltd. u għalhekk kull responsabbiltà eventwali hija tagħha u mhux tal-eċċipjenti.

v. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.»

10. B'deċiżjoni mogħtija fil-31 ta' Ottubru, 2016, l-Ewwel Qorti ddikjarat li r-risposta maħlufa tal-konvenuti Raymond Mifsud u Joan Fenech tiswa biss għal Raymond Mifsud iżda mhux ukoll għal Joan Fenech minħabba li din ma seħħilhiex tiġġustifika l-kontumaċja tagħha.

11. Aktar tard, b'sentenza finali mogħtija fit-30 ta' Ġunju, 2020, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża b'dan il-mod:

«1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti għar-raġunijiet fuq mogħtija;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li t-tlett itwieqi kostruwiti jew proġettati fil-fond 1, Triq Miggiani Ħamrun ma jikkostitwixxu ebda servitù fuq il-fond 5, Triq Miggiani, Ħamrun;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna lis-soċjetà konvenuta kif ukoll lill-konvenuti Mifsud u Fenech sabiex jagħlqu l-aperturi fil-ħajt diviżorju fuq imsemmi li

jinsabu fl-immobbli rispettiv tagħhom; u dan fi żmien xahar mil-lum, taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż rispettivi tal-konvenuti.

4. Fl-eventwalità li l-konvenuti jew min minnhom jonqsu milli jottemporaw ruħhom ma' din id-deċiżjoni fit-terminu prefiss, l-attur ikun awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji għall-eżekuzzjoni ta' din is-sentenza u dan a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom skont il-każ, kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit Elena Borg Costanzi; a spejjeż tal-konvenuti rispettivament.

Tordna li l-ispejjeż jitħallsu inkwantu għal nofs mis-soċjetà konvenuta, u inkwantu għan-nofs l-ieħor mill-konvenuti Mifsud u Fenech.»

12. L-Ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni fuq is-saħħa ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

*«Fid-9 ta' Awwissu 1991, l-attur Joseph Aquilina xtara u akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Marthese Felice mingħand George Pisani l-**fond numru 5 ġa numru 28, Triq Miggiani, Ħamrun**, liema fond huwa xtara bl-"arja libera kif soġġetta għal servitù ta' tieqa favur terzi li tħares għal fuq il-bejt tagħha, minn ħaġa oħra libera u franka, bid-drittijiet u l-ġustijiet tagħha kollha." Min-naħa tiegħu George Pisani xtara u akkwista din il-proprjetà permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Awwissu 1986 fl-atti tan-Nutar Mario Felice bl-arja libera u franka, bl-ebda referenza għal servitù ta' tieqa favur terzi.*

*Il-fond adjaċenti għal fond tal-attur u ċjoè dak bin-**numru 1 ġa 30, Triq Miggiani, Ħamrun**, huwa proprjetà tal-konvenuti Raymond Mifsud u Joan Fenech u tas-soċjetà Gzira Properties Limited, liema fond għandu numru ta' sulari mibnija fuq il-**fond 3 ġa 29, Triq Miggiani, Ħamrun**. Is-soċjetà konvenuta xtrat il-fond 1, Triq Miggiani, Ħamrun mingħand il-konvenut Mifsud u Fenech u l-predeċessur tagħhom permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Jannar 2007. Filwaqt li Mifsud u Fenech żammew il-proprjetà fit-tielet sular. F'dan l-istess kuntratt hemm imniżżel hekk:*

> *«The immovable property the subject of this sale [the whole of the ground floor and the whole of the First Floor and the whole of the Second floor as presently existing of the house numbered one (1) (formerly numbered thirty (3)) in Triq Miggiani, Ħamrun formerly indicated as Marsa] enjoys the servitude of two (2) existing windows which overlook the roof of the adjoining property numbered five (5) in Triq Miggiani, Ħamrun.»*

Għal kull buon fini jingħad li fil-kuntratt li bih xtraw u akkwistaw l-istess art l-aventi kawża tal-konvenuti Mifsud u Fenech fis-6 ta' Lulju 1990 ma jagħmel l-ebda referenza għat-tgawdija ta' servitù ta' twieqi kontra terzi.

Fis-sena 2008 is-soċjetà konvenuta waqqgħet il-bini l-antik u bniet proprjetà ta' tliet sulari. ***Saret skrittura privata fil-11 ta' Jannar 2008 bejn Philip Alamango u Joseph Aquilina****, fejn fost oħrajn il-partijiet iddikjaraw li:*

> *«[...] the First Party [Joseph Aquilina] has the undisputed right to affix or lean any building that may be constructed by him in the future against such wall [common wall], or against such additional wall that may be constructed upon it, without limitation as to height, and the Second Party [Philip Alamango] hereby waives and renounces, for all intents and purposes of Law, to any right to demand any payment of compensation or other payment for party Walls (appoġġi) that may become due in connection with any building that in the future, may be required by the First Party to lean against the Wall, or against such additional wall that may be constructed upon it, and this without limitation as to height.»*

Mill-atti jirriżulta li qabel sar l-iżvilupp mis-soċjetà konvenuta, il-binja antika kellha minn ta' lanqas żewġt itwieqi jagħtu għal fuq il-proprjetà tal-attur, waħda fuq in-naħa ta' wara tal-binja li tħares għal fuq il-bejt l-aktar baxx tal-attur u l-oħra tħares fuq il-parti aktar għolja tal-bejt tal-attur (Ara r-ritratt f'paġna 238 tal-proċess). F'Ġunju tal-2015 is-soċjetà konvenuta ressqet applikazzjoni bin-numru PA/03031/15 sabiex tingħata permess tiftaħ żewġt itwieqi fl-ewwel sular iħarsu fuq il-proprjetà tal-attur. Waqt li tieqa minnhom ġiet miftuħa, it-tieqa l-oħra ma ġietx miftuħa.

In oltre, fir-rigward tal-konvenuti l-oħra, jidher li wara li l-binja l-ġdida inbniet, huma għamlu struttura tal-aluminju fuq in-naħa ta' wara tal-penthouse li tinkludi tieqa li tħares direttament fuq l-arja tal-attur.

...

Din hija azzjoni actio negatoria fejn l-attur qiegħed jitlob li jiġi dikjarat u deċiż li ħadd mill-konvenuti m'għandu jedd, dritt jew titolu li jiftaħ twieqi fil-ħajt diviżorju. L-attur għalhekk talab li din il-Qorti tordna lill-konvenuti jagħlqu l-aperturi li hemm fil-ħajt diviżorju.

...

Imiss għalhekk li l-Qorti tiddetermina jekk l-attur seħħlux jipprova: (a) li għandu pussess tal-art illi l-konvenuti jippretendu li hija servjenti għall-proprjetà tiegħu; kif ukoll (b) li saret molestja min-naħa tal-konvenuti. Ma' dan il-Qorti sejra tqis ukoll jekk il-konvenuti ppruvawx id-dritt tagħhom ta' servitù għall-ftuħ ta' twieqi fil-ħajt diviżorju minnhom vantat.

Ikkunsidrat;

Mar-rikors promotur l-attur ippreżenta għad ta' kuntratti pubbliċi, inkluż il-kuntratt li bih huwa xtara u akkwista l-fond 5 (ġa 28) Triq Miggiani, Ħamrun. Dan il-kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Marthese Felice fid-9 ta' Awwissu 1991, fejn bis-saħħa ta' dan l-att pubbliku l-attur xtara l-imsemmija proprjetà mingħand George Psaila. L-attur ippreżenta wkoll il-

kuntratt tat-22 ta' Awwissu 1986 fl-atti tan-Nutar Mario Louis Felice li bih George Psaila kien xtara u akkwista l-fond li llum jippossjedi l-attur. L-ebda wieħed minn dawn il-kuntratti m'huma kkontestati u pjuttost jista' jingħad li l-konvenuti jikkonfermaw li Joseph Aquilina u ċjoè l-attur huwa s-sid tal-fond 5, Triq Miggiani, Ħamrun. Ifisser għalhekk li l-ewwel rekwiżit li kellu jiġi ppruvat mill-attur huwa sodisfatt.

It-tieni rekwiżit li jeħtieġ jissodisfa l-attur sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' actio negatoria huwa li jipprova li saret molestja min-naħa tal-konvenuti. Il-Qorti hija tal-fehma li għal fini ta' kjarezza l-molestja li allegatament saret mis-soċjetà konvenuta sejra tiġi trattata separatament mill-allegat molestja li saret mill-konvenuti Mifsud u Fenech.

a. Allegat molesta mis-soċjetà konvenuta

L-att pubbliku tat-22 ta' Awwissu 1986, li bih akkwista u xtara l-fond George Pisani ma jagħmel referenza għal ebda servitù li xi fond adjaċenti jista' jgawdi. Dan magħdud il-kuntratt li bih akkwista u xtara l-attur jagħmel speċifikament referenza għal "servitù ta' tieqa favur terzi li tħares għal fuq il-bejt tagħha". Dan il-kuntratt jonqos milli jagħmel referenza liema hija dik il-proprjetà li tgawdi mis-servitù ta' tieqa, però jidher li hemm qbil li din kienet qiegħda tagħmel referenza għal fond 1 (ġa 30) Triq Miggiani, Ħamrun, liema fond kellu sular sovrastanti proprjetà ta' terzi, u liema kien imiss mal-arja tal-fond tal-attur.

Il-bejt tal-attur huwa maqsum fi tnejn fejn il-parti ta' wara tal-bejt hija aktar baxxa mill-parti tan-naħa ta' quddiem u ċjoè l-parti li tħares fuq Triq Miggiani. L-attur jinsisti li t-tieqa li qiegħda ssir referenza għaliha fil-kuntratt t'akkwist hija proprju dik it-tieqa li tħares fuq in-naħa ta' wara tal-bejt tal-attur u ċjoè l-parti l-aktar baxxa, u liema tieqa tidher fir-ritratti ppreżentati mill-attur b'mod partikolari dawk li jinsabu f'paġna 205 tal-proċess. Għalkemm ir-rappreżentant tas-soċjetà konvenuta jargumenta li dik it-tieqa nfetħet sabiex ikun jista' jinħatt il-fond qabel sar l-iżvilupp li hemm illum, Raymond Mifsud ikkonferma li dik kienet it-tieqa li kien hemm fil-kamra tas-sodda. Din il-Qorti hija propensa tistrieħ fuq dak li ġie spjegat mill-konvenut Mifsud u dan għaliex, bħala persuna li għamel żmien twil jgħix fil-post, huwa aktar intiż mal-fond u faċilment jiftakar liema twieqi kienu jħarsu lil fejn. In oltre minn ritratt li ttieħed mill-Perit John B Farrugia qabel beda l-iżvilupp u liema ritratt ġie ppreżentat minn Philip Alamango, rappreżentant tas-soċjetà konvenuta, juri fil-fatt li qabel beda l-iżvilupp kien hemm tieqa fuq in-naħa ta' wara li tħares fuq in-naħa l-aktar baxxa tal-bejt. Dan ir-ritratt ixejjen għalhekk dak li jgħid Alamango stess in kontroeżami li dik it-tieqa nfetħet sabiex ikun jista' jinħatt il-post.

Is-soċjetà konvenuta min-naħa tagħha waqt li kienet qiegħda tagħmel ix-xogħol ta' żvilupp ġdid fil-binja hija fetħet tieqa tħares fuq in-naħa l-aktar għolja tal-bejt. Il-ftuħ ta' din it-tieqa saret fuq il-pretensjoni li qabel akkwistat dak il-fond kien hemm diġà tieqa proprju hemmhekk. L-attur dan jikkonfermah però jinsisti li dik it-tieqa kienet dejjem imbarrata:

> *«Jien niċċara li qabel Mifsud ma biegħu fl-2007, kienet infetħet tieqa oħra iżda din qatt ma kienet servitù. Fil-fatt din kienet tinżamm dejjem magħluqa u qatt ma tintuża. Jiena niftakar biċ-ċar li d-diskors mal-familja Mifsud dejjem kien li din it-tieqa ma kinitx servitù. Fil-fatt, meta George Psaila (il-persuna li mingħandha jiena kont xtrajt) kien laqqagħni ma' Mary Mifsud (li tiġi omm Raymond Mifsud u Joan Fenech), hi kienet qaltli li nista' anke nagħlaq it-tieqa bil-ġebel imma ma kellix għalfejn nidħol fl-ispejjeż għaliex huma kienu jafu li ma kellhomx dritt għaliha u kienu dejjem iżommuha magħluqa.»*

Dan il-paragrafu, apparti li juri li mhux qiegħed jiġi kkontestat mill-attur li kien hemm tieqa proprju fil-post li s-soċjetà konvenuta fetħet it-tieqa tagħha, jirriżulta li l-attur ippermetta l-ftuħ ta' dik it-tieqa. Peress li ma sarx kuntratt pubbliku kostitutiv ta' servitù, tali tieqa titqies li kienet permessa fil-ħajt diviżorju b'tolleranza tas-sid serventi bid-dritt li jitlob li tingħalaq sakemm ma jkunux għaddew tletin sena mill-ftuħ tagħha.

Din il-Qorti tqis ukoll li għalkemm fl-ebda applikazzjoni għall-iżvilupp li ġew ippreżentanti, li jmorru lura għas-sena 2000, ma jindikaw l-eżistenza ta' xi tieqa tħares fuq il-proprjetà tal-attur, fis-sena 2015, is-soċjetà konvenuta għamlet applikazzjoni sabiex tikseb permess għal ftuħ ta' żewġt itwieqi fil-ħajt diviżorju, iħarsu t-tnejn fuq in-naħa għolja tal-bejt tal-attur. Jidher min-notamenti li hemm fuq il-pjanta annessa mal-applikazzjoni li din it-talba għall-ħruġ ta' permess għamlitha a bażi li fil-kuntratt ta' akkwist tal-art mis-soċjetà konvenuta tal-31 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar John Gambin, kien hemm imniżżel li:

> *«The immovable property the subject of this sale [the whole of the ground floor and the whole of the First Floor and the whole of the Second floor as presently existing of the house numbered one (1) (formerly numbered thirty (3)) in Triq Miggiani, Ħamrun formerly indicated as Marsa] enjoys the servitude of two (2) existing Windows which overlook the roof of the adjoining property numbered five (5) in Triq Miggiani, Ħamrun.»*

Skont **Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili**: *"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju." Apertura li tikkonsisti f'tieqa jew bieb titqies bħala servitù apparenti u kontinwa (Artikolu 155 (2) u (4) tal-Kodiċi Ċivili). Il-punt ta' tluq hu li fil-liġi tagħna, ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuħ ta' twieqi li jagħtu għal fuq btieħi jew bjut meta l-arja tal-bitħa jew bejt tkun tappartjeni lil terzi għajr meta jkun hemm il-kunsens tas-sid tal-fond serventi. Fi kliem ieħor il-liġi tivvjeta l-ftuħ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tal-ġar. F'dan il-każ jirriżulta li l-bejt huwa proprjetà tal-attur. Għandu jingħad ukoll li fil-liġi tagħna, min hu sid tal-art huwa sid wkoll tal-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja trid issir b'tali mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew introsprezzjoni fuq il-proprjetà adjaċenti.*

F'dan l-istadju għandu jingħad li huwa paċifiku illi servitù joħloq sitwazzjoni ta' vantaġġ għal parti u piż għall-parti l-oħra billi s-sid tal-fond serventi jġarrab tnaqqis fit-tgawdija ta' ħwejġu. Huwa proprju għal din ir-raġuni li s-

*servitujiet għandhom jiġu interpretati b'mod restrittiv sabiex il-piż fuq il-fond serventi jiġi limitat għal dak biss illi huwa neċessarju (Artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili). In oltre l-***Artikolu 475 tal-Kapitolu 16** *jagħmilha ċara li: "Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi" (Ara* **Rev. Patri Vigarju Provinċjali Raymond Francalanza pro et noe v. Nike Ventures Limited et** *(Ċit Nru 679/2004) kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-9 ta' Jannar 2007).*

Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili *jistabbilixxi li s-servitujiet kontinwi, bħalma hija l-ftuħ ta' tieqa, jitnisslu: a) in forza ta' titolu, b) bil-preskrizzjoni, u ċ) bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. Fil-każ odjern, id-difiża tas-soċjetà konvenuta hija msejsa fuq żewġ binarji: (a) li fil-kuntratt ta' akkwist tagħha hemm referenza għad-dritt ta' servitù, kif ukoll (b) li s-servitù tnissel bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Rigwardanti forza ta' titolu, wieħed jeħtieġ li jagħmel referenza għall-***Artikolu 458** *fejn jipprovdi li:*

> *«It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.»*

Titolu għalhekk jinkiseb permezz ta' att pubbliku. Huwa ta' siwi għall-każ tal-lum dak illi ġie rilevat mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 1988 fl-ismijiet **Edward Neame v. Louis Tabone***:*

> *«Id-dispożizzjoni tal-liġi li tgħid li ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju, mhux qiegħed jikkontempla l-kreazzjoni ta' servitù iżda qed jgħid biss dak li fil-fatt qed jgħid - li f'ħajt diviżorju ma jistgħux jinfetħu twieqi jew aperturi oħra mingħajr il-kunsens tal-ġar. Biex ikun hemm dritt ta' servitù meta tinfetaħ tieqa jew apertura fil-ħajt diviżorju (anke meta hemm il-kunsens tal-ġar) irid ikun hemm titolu konsistenti f'att pubbliku.»*

Fid-dawl ta' dan l-insenjament sabiex is-soċjetà konvenuta tirnexxi fil-pretensjoni tagħha li tgawdi minn dritt ta' servitù għall-ftuħ ta' twieqi li jħarsu fuq il-proprjetà tal-attur, kellha ġġib il-prova tal-att pubbliku li permezz tiegħu ġiet kostitwita s-servitù pretiża. Din il-Qorti tinnota li kemm il-kuntratt ta' akkwist u xiri tal-attur datat 9 ta' Awwissu 1991 kif ukoll il-kuntratt ta' akkwist u xiri mis-soċjetà konvenuta datata 31 ta' Jannar 2007 jagħmlu referenza għal servitù bid-differenza però li filwaqt li l-kuntratt tal-attur jagħmel referenza għal tieqa waħda, il-kuntratt tas-soċjetà konvenuta jagħmel referenza għal żewġt itwieqi.

Sabiex is-servitù tal-ftuħ tat-tieni tieqa jkun validu u skont il-liġi kien jeħtieġ li l-awturi tas-soċjetà konvenuta (u ċjoè Raymond Mifsud, Mary Mifsud u Joan Fenech) qabel għamlu t-trasferiment tal-fond tagħhom kellhom jidħlu f'att pubbliku ma' Joseph Aquilina sabiex dan tal-aħħar jagħti l-kunsens tiegħu għall-ftuħ tat-tieni tieqa. Qed jingħad "it-tieni tieqa" għaliex meta l-

attur akkwista l-fond 5, Triq Miggiani, Ħamrun, diġà kien hemm referenza għal servitù ta' tieqa waħda.

Din il-Qorti tqis ukoll li sabiex il-ftuħ tat-tieqa jikkostitwixxi servitù, liema tieqa nfetħet bejn l-1986 u ċjoè s-sena li George Pisani kiseb il-fond 5, Triq Miggiani, Ħamrun (u li fil-kuntratt ma kien hemm l-ebda referenza għal xi servitù) u s-sena 1991 u ċjoè meta George Pisani biegħ lill-attur, kellu jkun hemm kuntratt pubbliku li permezz tiegħu George Pisani kellu jagħti l-kunsens tiegħu għall-ftuħ ta' dik it-tieqa. Ġaladarba din hija azzjoni negatorja kien oneru tas-soċjetà konvenuta li tippreżenta dawn il-kuntratti, jekk wara kollox jeżistu.

Din il-Qorti hija tal-fehma li jekk is-servitù jinkiseb in forza ta' titolu, mhuwiex biżżejjed f'kawża bħal dik odjerna li wieħed jagħmel referenza għas-servitù ta' din ix-xorta fil-kuntratt ta' trasferiment mingħajr ma jiġi ppreżentat l-att pubbliku kostituttiv tas-servitù. Ir-referenza għal servitù fil-kuntratt ta' trasferiment hija biss prova ta' trasferiment ta' dak is-servitù u mhux ħolqien ta' servitù ġdid u dan għaliex f'każ bħal dak inkwistjoni, is-servitù ma jinħoloqx bis-saħħa ta' dikjarazzjoni ta' bejgħ u xiri tal-fond allegatament serventi; iżda permezz ta' kuntratt ad hoc bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond serventi.

L-eżistenza ta' servitu jeħtieġ illi tiġi ppruvata permezz ta' provi ċari u univoċi u f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitù, id-dubju għandu jmur favur il-fond serventi.

...

Da parti tagħha s-soċjetà konvenuta ma tikkontestax li kienet hi li fetħet tieqa li tagħti għal fuq il-fond tal-attur. Is-sottomissjoni tas-soċjetà konvenuta li t-tieqa ma toħloq l-ebda inkonvenjent lill-parti l-oħra hija irrelevanti, għax kif qalet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Mizzi et v. Frank Corso et*** *(App Ċiv 1560/1997) deċiża fit-8 ta' Mejju 2003, "ir-regoli tal-liġi li jinsabu fit-titolu ta' servitù, iridu dejjem u f'kull każ jiġu osservati b'mod oġġettiv, indipendentement mill-iskomdu o meno soġġettiv tal-partijiet involuti."*

Appena huwa neċessarju jiġi rilevat illi l-fatt waħdu li s-soċjetà konvenuta mxiet skont il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar waqt l-iżvilupp ma jiswiex fil-konfront ta' servitujiet.

....

Nonostante li s-soċjetà konvenuta straħet fuq ir-referenza għas-servitù li għandha fil-kuntratt ta' akkwist, hija naqset milli tippreżenta l-aħjar prova fir-rigward u ċjoè l-att pubbliku li bih inħoloq dan it-titolu. Fin-nuqqas ta' din il-prova, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonkludi li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, fejn il-ftuħ tat-twieqi huma f'ħajt diviżorju u l-liġi hija ċarissima dwar kif dan is-servitù jinħoloq, referenza biss għal premessa tas-servitù fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri mhijiex l-aħjar prova sabiex wieħed jipprova l-

eżistenza ta' servitù favur tiegħu.

Preskrizzjoni Akwiżitiva ta' 30 Sena.

Imiss li tiġi kkunsidrata l-aħħar eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta fejn mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel qiegħda tinsisti li ż-żewġt itwieqi kienu ilhom miftuħin għal aktar minn tletin sena u għalhekk s-servitù ġie akkwistat permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Il-ġurisprudenza hija paċifika għar-rigward illi servitù ma tistax tiġi preżunta. Sabiex is-soċjetà konvenuta tirnexxi fid-difiża tagħha trid tagħmel 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 longi temporis praescriptio. Il-prova li l-liġi titlob mis-soċjetà konvenuta fir-rigward tallaċċja mal-mument meta beda jippossjedi għaliex kif stabbilit mill-Artikolu 2107 kif abbinat mal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi, il-konvenut irid juri li l-pussess ta' tletin sena kien leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

Riferibbiliment għall-każ tal-lum, jirriżulta illi filwaqt li waħda mit-twieqi nfetħet wara l-1986 u ċjoè wara li George Pisani kiseb il-fond li llum huwa proprjetà tal-attur, it-tieni tieqa ċertament li nfetħet wara s-sena 1991 u dan għaliex ma ssir l-ebda referenza għaliha fil-kuntratt ta' akkwist tal-attur. Jingħad ukoll li meta sar il-bejgħ tal-fond 1, Triq Miggiani, Ħamrun lil missier il-konvenuti Mifsud u Fenech u ċjoè fis-6 ta' Ġunju 1990, ma saret l-ebda referenza speċifika għal xi servitù ta' twieqi fil-ħajt diviżorju kontra terzi.

In oltre din il-Qorti tqis ukoll li skont ma jirriżulta mill-pjanti esibiti fl-atti, kemm dawk tal-post kif kien oriġinarjament kif ukoll dawk li juru kif kienet sejra tiġi żviluppata u eventwalment żviluppata, qatt ma kien hemm aperturi mmarkati fil-ħajt diviżorju li jifred il-bejt proprjetà tal-atturi mill-proprjetà tal-konvenuti u dejjem kien rifless fil-pjanti bħala ħajt sħiħ mingħajr aperturi għajr għas-sena 2015 meta saret applikazzjoni ġdida mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jinfetħu żewġt itwieqi.

Mhuwiex biżżejjed li s-soċjetà konvenuta tgħid fin-nota ta' sottomissjonijiet li "l-konvenut Raymond Mifsud [...] kien kjara hafna fuq l-esistenza taż-żewġt itwieqi imsemmija u li dawn eżistew għal żmien twil, li żgur jeċċedi it-30 sena preskrizzjoni li ssemmi l-liġi fl-Artikolu 462 [1] tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta."

Fil-fehma tal-Qorti mhuwiex biżżejjed li wieħed jgħid li ilhom hemm ħafna żmien mingħajr ma jġib prova konkreta ta' dan. Għalkemm Raymond Mifsud kellu jippreżenta xi ritratti li juru fejn kienu dawn it-twieqi u sabiex juru wkoll li kienu ilhom hemm għal aktar minn tletin sena, l-istess naqas milli jippreżenta din il-prova. Din il-Qorti m'għandha l-ebda prova konkreta quddiemha li tikkonvinċiha li t-twieqi kienu ilhom għal aktar minn 30 sena qabel ġiet intavolata din il-kawża. L-aktar lura li wieħed jista' jmur lura mill-provi mressqa huwa bejn is-sena 1990 – meta missier il-konvenuti Mifsud

u Fenech akkwista l-fond fejn ma saret l-ebda referenza għad-dritt ta' servitù – u s-sena 1991, fejn jissemma għall-ewwel darba s-servitù ta' tieqa fil-ħajt diviżorju. Jekk il-Qorti kellha tieħu dan il-perjodu bħala linja ta' demarkazzjoni, it-tletin sena kienu għadhom m'għaddewx meta ġiet intavolata l-kawża odjerna u dan għaliex kemm l-ittra uffiċjali kif ukoll l-azzjoni odjerna ġew ippreżentati fis-sena 2015 u ċjoè fi żmien 25 sena. Dan kollu meqjus, kif ingħad aktar 'il fuq, f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitù, id-dubju għandu jmur favur il-fond serventi

Għaldaqstant il-Qorti qed tikkonkludi illi l-konvenuti ma seħħilhomx iressqu provi konvinċenti illi t-twieqi de quo kienu ilhom eżistenti fil-ħajt diviżorju għal aktar minn tletin sena qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna. Konsegwentement qed tiddeċiedi li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva sollevata mis-soċjetà konvenuta mhix fondata u qed tiġi respinta.

b. Allegat molesta mill-konvenuti Raymond Mifsud u Joan Fenech

L-attur jikkontendi li l-konvenuti Mifsud u Fenech fetħu tieqa li tagħti għal fuq il-proprjetà tiegħu. Min-naħa tiegħu Mifsud jispjega li dak li għamel huwa li bi struttura tal-aluminju ħoloq kamra fuq is-sular ta' fuq u li fiha għamel numru ta' twieqi, inkluż waħda li tiftaħ għal fuq il-proprjetà tal-attur. Mifsud jargumenta li huwa ma ħoloq xejn ġdid għaliex flok għandu kuritur miftuħ issa għandu loġġa b'tieqa ġo fiha u jekk issa jista' jħares għal fuq il-proprjetà tal-attur minn din it-tieqa, daqstant ieħor seta' jħares fil-proprjetà tal-attur qabel għamel l-istruttura.

Sitwazzjoni simili ġa ġiet ittrattata mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-sentenza ***Maria Felicita Cremona et v. Philip Alamango et*** *(Rik Ġur 245/2011) deċiża fis-27 ta' Ġunju 2018. Maria Felicita Cremona taħbat il-ġara ta' Joseph Aquilina u li fuq il-fond tagħha s-soċjetà Gzira Properties Limited żviluppat numru ta' appartamenti. F'dik is-sentenza ġie konkluż li l-istruttura tal-aluminju u l-ftuħ ta' twieqi ġodda aggravat il-fond tal-attriċi. Xejn ma jreġi l-argument tal-konvenut Mifsud li flok arja aperta issa għandu tieqa u dan għaliex għalkemm is-sid tal-fond superjuri għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl, però l-istess m'għandux dritt ta' introspezzjoni fil-fond ta' taħtu li f'dan il-każ jiġi l-fond tal-attur.*

...

Fil-każ tal-lum, apparti li ġie muri li l-attur sofra molestja mill-konvenuti Mifsud u Fenech, ma hemm ebda prova kuntrattwali jew ex lege li l-arja tal-fond tal-konvenut Mifsud u Fenech tgawdi dritt ta' servitù ta' twieqi jew tieqa fuq il-bejt tal-attur. Għalhekk m'hijiex fondata fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenuti illi l-fond tal-attur huwa soġġett għas-servitù naxxenti mill-pożizzjoni tiegħu. Fid-dawl ta' dan il-Qorti sejra tordna l-għeluq ukoll tat-tieqa li tagħti għal fuq il-fond tal-attur li tinstab fl-istruttura tal-aluminju.»

13. Il-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited appellat minn din is-sentenza b'rikors imressaq fl-20 ta' Lulju, 2021 u talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *«tilqa' r-raba' (l-aħħar) eċċezzjoni tal-appellant limitatament għal tieqa waħda li għadha miftuħa għal aktar minn tletin sena u għalhekk;*
>
> *Li t-tieqa kostruwita u eżistenti fil-fond 1, Triq Miggiani Ħamrun tikkostitwixxi servitù fuq il-fond 5, Triq Miggiani, Ħamrun;*
>
> *Tirrevoka l-ordni sabiex l-appellant jagħlaq l-apertura fil-ħajt diviżorju fuq imsemmi li jinstab fl-immobbli rispettiv tagħhom; u*
>
> *Tirrevoka l-awtorizzazzjoni biex l-appellat jagħmel xogħlijiet fuq l-imsemmija tieqa.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti appellat.»*

14. L-attur Joseph Aquilina wieġeb għal dan l-appell fl-20 ta' Awwissu, 2021 u minbarra li ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud, huwa talab ukoll lil din il-Qorti sabiex twaħħal spejjeż doppji lill-kumpannija konvenuta minħabba li skontu dan l-appell tagħha huwa wieħed fieragħ u vessatorju.

15. Il-konvenuti Raymond Mifsud u Joan Fenech għalkemm ġew notifikati bl-appell għażlu li ma jwieġbux għalih.

16. Inżamm smigħ fil-5 ta' Diċembru, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

17. L-attur Joseph Aquilina talab fir-rikors maħluf tiegħu biex jingħalqu ż-żewġ aperturi li fir-ritratt[1] ta' hawn taħt huma mmarkati bl-ittri 'S' u 'Q', kif ukoll sabiex ma ssirx u ma tinfetaħx it-tieqa li fir-ritratt tinsab immarkata bl-ittra 'R'. Dawn l-aperturi fil-ħajt diviżorju jħarsu għal fuq il-bejt tal-attur.

18. L-apertura tal-aluminju bl-ittra 'S' hija tal-konvenuti Raymond Mifsud u Joan Fenech, filwaqt li t-tieqa eżistenti bl-ittra 'Q' u t-tieqa proġettata bl-ittra 'R' huma tal-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited.

19. L-Ewwel Qorti ddikjarat li dawn it-tliet aperturi ma joħolqux servitù fuq il-ġid tal-attur u għalhekk ordnat li dawn għandhom jingħalqu kollha fi żmien xahar mid-data tas-sentenza. Din il-Qorti qiegħda tifhem li dwar l-apertura 'R', l-ordni tal-Ewwel Qorti għandha tinftiehem fis-sens li din it-

[1] Dan ir-ritratt huwa mehmuż bħala Dok. JXA9 mar-rikors maħluf u jinsab f'paġna 50 tal-atti tal-kawża.

tieqa proġettata m'għandhiex tinfetaħ.

20. Illi l-konvenuti Raymond Mifsud u Joan Fenech m'appellawx mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u għalhekk il-kwistjoni dwar l-apertura tal-aluminju 'S' illum hija magħluqa.

21. Il-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited iżda appellat b'rabta ma' waħda mit-twieqi li għad hemm illum għaliex tgħid li ż-żamma tagħha ġiet miksuba minnha bis-saħħa tat-titlu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena. B'hekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar l-ordni tal-Ewwel Qorti fejn hi ġiet ordnata tagħlaq din it-tieqa.

22. Għalkemm il-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited ma indikatx eżatt liema hija t-tieqa li dwarha ressqet l-appell tagħha, madankollu huwa ċar f'għajnejn il-Qorti li hija qiegħda titħaddet dwar l-apertura li skont ir-ritratt fuq prodott tinsab immarkata bl-ittra 'Q'. Dan hu hekk għaliex it-tieqa bl-ittra 'R' żgur li ma tistax tkun suġġetta għall-preskrizzjoni akkwiżittiva ladarba din qatt ma nfetħet.

23. L-appell li għandha quddiemha din il-Qorti għalhekk huwa limitat biss fuq it-tieqa 'Q', bil-konsegwenza li l-kwistjoni dwar it-tieqa 'R' hija allura magħluqa wkoll bil-ġudikat tal-Ewwel Qorti.

24. Issa fl-**<u>aggravju waħdieni</u>** tagħha, il-kumpanija appellanti ssostni li hija kisbet il-jedd ta' servitù dwar it-tieqa 'Q' bis-saħħa tat-titlu ta' preskrizzjoni tat-tletin sena għaliex tikkontendi li din it-tieqa kienet ilha miftuħa sa minn qabel is-snin sittin.

25. Fir-risposta maħlufa tagħha, il-kumpanija konvenuta kienet sostniet fit-tieni eċċezzjoni, li hija kellha jedd ta' servitù fuq din it-tieqa bis-saħħa tal-kuntratt tal-akkwist tagħha tal-31 ta' Jannar, 2007 għaliex f'dan il-kuntratt hemm imniżżel li: *«The immovable property the subject of this sale enjoys the servitude of two (2) existing windows which overlook the roof of the adjoining property numbered five (5) in Triq Miggiani, Ħamrun.»* Din it-tieni eċċezzjoni iżda ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti u l-kumpanija appellanti ma ressqet l-ebda aggravju dwar din iċ-ċaħda. Għalhekk anke din il-kwistjoni llum tinsab magħluqa. Kemm hu hekk, fir-rikors tal-appell tagħha, il-kumpanija konvenuta qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex <u>tilqa' biss ir-raba' eċċezzjoni</u> tagħha, dik li għandha x'taqsam mal-ksib tas-servitù bil-preskrizzjoni.

26. Fil-qosor, il-kumpanija konvenuta tilmenta fl-aggravju tagħha li l-Ewwel Qorti la qieset il-fatt li din it-tieqa tissemma fil-kuntratt tad-9 ta' Awwissu, 1991, li bih l-attur stess kien xtara l-post tiegħu; u lanqas ma qieset id-dikjarazzjoni maħlufa li l-konvenut Raymond Mifsud u ommu

Mary Mifsud (li jiġu l-awturi fit-titlu tal-kumpanija appellanti) kienu għamlu lura fit-3 ta' Jannar, 2008 (ara paġna 227 fl-atti tal-kawża) meta kienu stqarrew hekk:

> *«The immovable property the subject of this sale on date of contract of sale enjoyed the servitude of two (2) existing windows which overlooked the roof of the adjoining property numbered five (5) in Triq Miggiani, Ħamrun.*
>
> *We have lived permanently and without interruption in this property since July of the year 1960 and the abovementioned two windows already existed when we took up residence in the property in 1960.»*

27. Din il-Qorti titlaq billi tgħid li l-ftuħ ta' apertura f'ħajt diviżorju twassal għall-ħolqien ta' servitù (ara ***Grezzju Patiniott et v. George Degiorgio*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Novembru, 2023).

28. Skont l-**Artikolu 455(2)** u **(4) tal-Kodiċi Ċivili** s-servitù ta' tieqa huwa: (i) wieħed kontinwu għaliex l-eżerċizzju tiegħu jsir mingħajr ma jkun meħtieġ il-fatt tal-bniedem; u (ii) huwa wieħed li jidher għaliex l-eżistenza tiegħu tidher minn barra (ara ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2021). Għalhekk bħala servitù kontinwu u li jidher dan jista' jinħoloq biss skont l-**Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili**, bis-saħħa ta' titlu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi (ara ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020).

29. Fl-appell tal-lum, il-kumpanija konvenuta qiegħda tallega li hija kisbet is-servitù tat-tieqa bil-preskrizzjoni.

30. Fit-termini tal-**Artikolu 462(1) tal-Kodiċi Ċivili** sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena (ara ***Mario Grech et v. Raymond Azzopardi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April, 2023). Il-piż tal-prova li tabilħaqq kien hemm pussess ta' dan is-servitù għal tletin sena sħaħ imiss lil min ikun qiegħed jallega li kiseb is-servitù bil-preskrizzjoni (ara ***Victor Privitiera v. Mohammed Aldeeb et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u ***James Borg et v. Grazio Abela et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

31. Il-persuna li tqanqal il-preskrizzjoni mhix obbligata turi titlu, u ma tista' tingħata kontra tagħha ebda eċċezzjoni ta' mala fidi (ara **Artikolu 462(3) tal-Kodiċi Ċivili**).

32. B'danakollu l-preskrizzjoni ma tistax tiġi invokata b'suċċess jekk is-servitù tiġi eżerċitata mis-sid tal-fond dominanti b'sempliċi tolleranza mis-sid tal-fond serventi (ara ***Alexander Booker nomine v. Joseph Camenuli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001). Kif sewwa ngħad minn din il-Qorti fis-sentenza ***Johnny J. Company Limited v. Lucia Mizzi pro et noe*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023**,** il-konċessjoni ta' ftuħ

ta' tieqa li tingħata b'mera tolleranza ma toħloq ebda dritt u l-konċedent jista' jirtira dik il-konċessjoni meta jrid. Dan hu hekk għaliex it-tolleranza f'qagħda bħal din għandha fiha elementi ta' familjarità u ta' ġar tajjeb u allura ma torbot lil ħadd mill-partijiet b'xi titlu.

33. Meqjus dan kollu għall-każ tagħna, din il-Qorti bħal dik ta' qabilha mhijiex konvinta li l-kumpanija appellanti tabilħaqq akkwistat bil-preskrizzjoni tat-tletin sena s-servitù tat-tieqa murija bħala 'Q'.

34. F'dan ir-rigward, il-kumpanija konvenuta ma tista' ssib ebda fejda mill-kuntratt tad-9 ta' Awwissu, 1991, li permezz tiegħu l-attur kien xtara d-dar tiegħu mingħand George Psaila.

35. Huwa veru li f'dan il-kuntratt (ara paġna 12 tal-atti tal-kawża) hemm imniżżel li din id-dar kienet qiegħda tinxtara mill-attur:

> *«bl-arja libera kif soġġetta għal servitù ta' tieqa favur terzi li tħares għal fuq il-bejt tagħha, minn ħaġa oħra libera u franka, bid-drittijiet u l-ġustijiet tagħha kollha.»*

36. B'danakollu jirriżulta li l-attur saħaq li din it-tieqa mhijiex l-istess tieqa li hija mmarkata bħala 'Q' fuq ir-ritratt riprodott aktar kmieni. Aktar minn hekk, il-kumpanija appellanti ma merietx lill-Ewwel Qorti meta din qalet fis-sentenza appellata, li mill-pjanti esibiti fl-atti tal-kawża ta' kif kien oriġinarjament il-post qabel ma dan ġie mwaqqa' u ta' kif il-binja l-ġdida

kienet sejra tiġi żviluppata, qatt ma kien hemm aperturi mmarkati fil-ħajt diviżorju li jifred il-bejt tal-attur mill-proprjetà tal-konvenuti. Anzi f'dawn il-pjanti l-ħajt diviżorju dejjem deher bħala ħajt sħiħ mingħajr aperturi, għajr għas-sena 2015 meta saret applikazzjoni ġdida mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jinfetħu żewġt itwieqi.

37. Ma ninsewx hawnhekk li fis-sena 2008 il-kumpanija appellanti kienet waqqgħet il-bini l-antik u bniet proprjetà ġdida bi tliet sulari, b'dana allura li kien jaqa' fuq l-istess kumpanija appellanti li turi b'mod konvinċenti li t-tieqa mmarkata bħala 'Q' tinsab fl-istess pożizzjoni fejn kienet it-tieqa li tissemma fil-kuntratt tad-9 ta' Awwissu, 1991. Dejjem dwar dan il-punt, hemm ukoll l-allegazzjoni tal-attur li t-tieqa 'Q' mhux l-istess waħda li tissemma fil-kuntratt tal-1991, għaliex it-tieqa 'Q' infetħet mill-kumpanija konvenuta b'sempliċi tolleranza tiegħu u mhux bi dritt. Kif rajna aktar kmieni, il-ftuħ ta' tieqa b'tolleranza ma tagħtix lok għal ħolqien ta' servitù bil-preskrizzjoni.

38. Illi dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-prinċipju magħruf sew f'dan il-qasam, li l-ħolqien tas-servitù jrid ikun ippruvat kif meħtieġ u mhux biżżejjed li wieħed iqajjem preżunzjoni tal-eżistenza tiegħu. Għalhekk bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjetà, dan irid jingħata tifsira kemm jista' jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid serventi. Tassew, fejn ikun hemm dubju, is-servitù għandu jiġi eskluż (ara ***Aronne sive Ronald***

Laferla et v. Matthew Mifsud deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2024 u ***Saviour Zammit et v. Joseph Cutajar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023)

39. Billi f'dan il-każ hemm nuqqas ta' prova ċara min-naħa tal-kumpanija appellanti li t-tieqa msemmija fil-kuntratt tad-9 ta' Awwissu, 1991 hija l-istess waħda li hija mmarkata bħala 'Q' fir-ritratt fuq riprodott u li l-Ewwel Qorti ordnat li għandha tingħalaq, allura dan għandu jxaqleb kontra t-teżi tal-kumpanija appellanti.

40. Imma anke kieku stess, mid-data ta' dan il-kuntratt fl-1991 sakemm ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali mill-attur fit-23 ta' Ottubru, 2015 (ara paġna 52 tal-atti tal-kawża) sabiex jingħalqu l-aperturi ma kinux laħqu għaddew it-tletin sena msemmija fl-**Artikolu 462(1) tal-Kodiċi Ċivili**.

41. Rilevanti ħafna f'dan il-kuntest huwa l-fatt, li għalkemm tissemma tieqa fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tad-9 ta' Awwissu, 1991 li sar bejn l-attur u George Psaila, madankollu l-istess tieqa ma tissemmiex fil-kuntratt tat-22 ta' Awwissu, 1986 (ara paġna 14 tal-atti tal-kawża), li bis-saħħa tiegħu George Psaila kien xtara d-dar inkwistjoni qabel biegħha lill-attur. Kemm hu hekk, f'dan il-kuntratt hemm imniżżel li t-terran kien qiegħed jinbiegħ bħala liberu u frank.

42. Mhijiex irraġonevoli għalhekk li wieħed jemmen li t-tieqa li tissemma fil-kuntratt tad-9 ta' Awwissu, 1991 għandha mnejn infetħet wara s-sena 1986 ladarba din ma tissemmiex fil-kuntratt tat-22 ta' Awwissu, 1986. Illi bejn is-sena 1986 u d-data tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ottubru, 2015 m'għaddewx tletin sena u għalhekk din il-Qorti ma tistax tlum lill-Ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-kumpanija konvenuta ma seħħilhiex tipprova l-pussess tat-tletin sena. Dan biex ma jingħadx ukoll li f'dan iż-żmien kien hemm it-twaqqigħ u l-bini mill-ġdid tal-post tal-konvenuti u allura tul dan iż-żmien ta' demolizzjoni u ta' kostruzzjoni ma setax ikun hemm il-pussess kontinwu u mhux interrott tat-tieqa għaliex jekk kien hemm tieqa din kienet twaqqgħet għal xi żmien.

43. Il-kumpanija appellanti iżda tgħid fl-appell tagħha li favur l-eżistenza tas-servitù tat-tieqa hemm ukoll l-istqarrija maħlufa tal-konvenut Raymond Mifsud u ta' ommu Mary Mifsud magħmula fit-3 ta' Jannar, 2008 li t-tnejn qalu li ż-żewġt itwieqi kienu ilhom jeżistu sa mill-1960.

44. Anke hawn iżda din il-Qorti ma taqbilx li dik id-dikjarazzjoni toħloq xi prova tal-eżistenza tas-servitù tat-tieqa 'Q' għaliex kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata s-sempliċi dikjarazzjoni tagħhom mhijiex prova konklussiva. Dan aktar u aktar meta wieħed iqis li minkejja li Raymond Mifsud kien qal li ħa jippreżenta xi ritratti li juru fejn kienu

dawn it-twieqi, dan baqa' ma ġabhomx.

45. Minbarra dan, l-Ewwel Qorti qalet sew ukoll, li l-konvenuti l-aktar li setgħu jmorru lura huwa sal-kuntratt tas-6 ta' Lulju, 1990 (ara paġni 36 sa 49 tal-atti tal-kawża), meta Alphonse Mifsud, li jiġi missier il-konvenuti Raymond Mifsud u Joan Fenech kien xtara l-post numru 1 (dak iż-żmien numru 30). F'dan il-kuntratt tal-1990 ma jissemmew l-ebda jeddijiet ta' servitù ta' twieqi għal fuq d-dar numru 5 (qabel numru 28) u mis-sena 1990 sas-sena 2015 meta nbagħtet l-ittra uffiċjali mill-attur biex jingħalqu l-aperturi ma għaddewx tletin sena.

46. Fuq kollox anke jekk stess, wieħed kellu joqgħod fuq id-dikjarazzjoni ta' Raymond u Mary Mifsud li t-twieqi kienu ilhom hemm sa mis-snin sittin, ma hemmx prova li huma kienu qegħdin jirreferu għal fejn illum hemm it-tieqa Q. Bħalma lanqas ma fissru jekk it-tgawdija ta' dawn it-twieqi kinitx waħda prekarja, jiġifieri msejsa fuq sempliċi tolleranza mis-sid tal-post serventi jew inkella jekk din it-tgawdija kinitx imsejsa fuq pussess bil-għan li din tinkiseb bi preskrizzjoni.

47. Tħares minn fejn tħares għalhekk din il-Qorti tasal għall-fehma li l-kumpanija konvenuta ma seħħilhiex tipperswadi lil din il-Qorti li hija tabilħaqq kisbet il-jedd ta' servitù tat-tieqa 'Q' bit-titlu ta' preskrizzjoni. Minħabba f'hekk l-appell tagħha sejjer jiġi miċħud.

48. Għad iżda li l-appell tagħha sejjer jiġi miċħud, din il-Qorti ma tqisx li l-appell tagħha kien wieħed fieragħ u vessatorju li jistħoqqlu s-sanzjoni tal-ħlas tal-ispejjeż tal-appell għal darbtejn, kif hekk qed jitlob l-attur fir-risposta tal-appell tiegħu.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited, u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata, bil-kwalifika biss li ż-żmien ta' xahar biex tingħalaq it-tieqa 'Q' għandu jitlaq mil-lum.

L-ispejjeż b'rabta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-kumpanija konvenuta Gżira Properties Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb