MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1293/1991/1

Vincent Parnis

Vs

Giuseppi Micallef u b'digriet datat 22 ta' April, 2002 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Felicia Micallef nee' Camilleri, mart il-mejjet Giuseppi Micallef, Suor Anna, Carmen mart Joseph Vella, Joseph, George, Theresa mart Thomas Mercieca, John, Emmanuela mart Raymond Zarb, Helen mart Tony Bonello, Vincent u Anthony ilkoll ahwa Micallef, ulied il-mejjet Giuseppi Micallef.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-6 ta' Dicembru, 1991, l-attur ippremetta illi:

Hu proprjetarju tal-garaxx "Vince" li ghandu bitha warajh u recess quddiemu fi Mriehel Street, Birkirkara, liema proprjeta hija adjacenti ghall-fond numru 46 fl-istess triq proprjeta tal-konvenut;

Fl-imsemmi fond tal-konvenut hemm erbat itwieqi u rewwieha miftuhin ghal fuq l-arja tal-imsemmijin garaxx, bitha u recess, liema aperturi nfethu mill-awturi tal-konvenut abusivament u minghajr ebda dritt meta l-art kienet ghadha parti mill-ghalqa, u liema art damet hekk sa Mejju tal-1978 skond kif ikkonstata l-Perit Louis Naudi f'access u relazzjoni li kien ghamel f'Mejju tal-1978 qabel ma l-esponenti beda x-xoghol ta' bini tal-imsemmi garaxx;

Interpellat biex jaghlaq it-twieqi kollha u r-rewwieha fuq imsemmijin, il-konvenut naqas li jaghmel dan, u billi l-esponenti issa bi hsiebu jkompli jibni;

Talab lill-konvenut, ghar-ragunijiet fuq imsemmija:

1) Ghaliex m'ghandux jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li t-twieqi u r-rewwieha msemmijin m'humiex servitu fuq il-fond tal-attur fuq imsemmi, ghax kienu miftuhin biss b'mera tolleranza fuq spazju mhux mibni, f'dal kaz parti minn ghalqa proprieta tal-attur jew l-awturi tieghu u allura huma biss "sofferenza prekarja" sakemm l-ispazju jibqa mhux mibni;

2) Ghaliex m'ghandux il-konvenut konsegwentement jigi kkundannat jaghlaq l-erba' twieqi u r-rewwieha fuq imsemmija li hemm fil-fond numru sitta u erbghin (46) Mriehel Street, Birkirkara, fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-istess Qorti; u

3) Ghaliex m'ghandux l-attur jigi awtorizzat li jaghlaq l-istess erba' twieqi u r-rewwieha huwa stess taht id-

direzzjoni tal-perit nominat a spejjes tal-konvenut jekk ighaddi inutilment it-terminu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tas-7 ta' Novembru, 1991.

B'nota ta' l-eccezzjonijiet imressqa fis-27 ta' Dicembru, 1991, il-konvenut eccepixxa hekk:

1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-art in kwistjoni, li fuqha jaghtu t-twieqi u rewwieha imsemmija fic-citazzjoni, mhix proprjeta tal-attur li ghalhekk ghandu jipprova t-titolu tieghu.

2) Illi fi kwalunkwe kaz dawn it-twieqi u rewwieha kienu hekk destinati kemm ilu li nbena l-fond 46, Imriehel Street, Birkirkara aktar minn mija u hamsin sena ilu u ghalhekk jikkostitwixxi servitu kreat bid-destinazzjoni tal-paterfamilias billi l-art adjacenti in kwistjoni dejjem kienet presunta bhala tal-awturi tal-konvenut u dejjem kunsidrata hekk tul is-snin.

3) Illi anke jekk l-attur jipprova li l-art in kwistjoni kienet tal-awturi tieghu, qed tigi eccepita l-preskrizzjoni akkwisittiva stante li dawn it-twieqi u rewwieha kienu nbnew mill-bidu jaghtu ghal fuq sqaq dejjaq li gie deskritt f'diversi atti bhala sqaq pubbliku (*"vicolo pubblico"*).

Ra l-atti li jinkludu nota tal-perit Frederick C. Doublet (fol. 872) u rapport tal-perit legali Dr Vincent Galea (fol. 937), u n-noti ta' sottomissjonijiet.

<u>Fatti</u>.

1. Fil-fond tal-konvenut hemm erbat itwieqi u rewwieha li jaghtu ghall-fuq proprjeta' li l-attur isostni li hi tieghu. Skond l-istess attur, zewgt it-twieqi minnhom infethu minn Mikiel Zammit li kien joqghod f'dan il-fond bejn is-snin 1873 u 1896.

2. L-aperturi jaghtu ghal fuq proprjeta (deskritt bhala sqaq) li l-attur jippretendi li hu tieghu. B'kuntratt tas-27 ta' Settembru 1955 pubblikat min-nutar Dr Joseph Brincat (fol. 613), l-attur akkwista minghand il-Kurat ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt Valletta Dun Manwel Muscat, zewg porzjonijiet art (ara pjanta a fol. 618). Fil-kuntratt jinghad ukoll li l-akkwist jinkludi:-

"kwalunkwe dritt li l-koncedenti nomine ghandu jew jista jkollu fuq l-isqaq kontigwu, jmiss mill-lvant ma Mriehel Street, u jizbokka fiha, minn nofs inhar u punent ma beni li gew koncessi b'dana l-att; fis-sens ukoll illi jekk huwa proprjeta tal-istess Legat koncedenti ghandu jitqies ukoll bhala koncess in enfitewsi b'dana l-att, tal-kejl ta' sittax il-qasba kwadra cirka. ".

3. Jirrizulta li fis-sit l-attur kien bena garaxx, u fir-rigward ta' liema kien inghata permess ta' zvilupp datat 27 ta' April 1978 (fol. 681). Il-konvenut u familjari ohrajn kienu ipproponew kawza (**Marianna Micallef et vs Vincent Parnis** 1516/79) fejn talbu dikjarazzjoni li l-garaxx li l-art li fuqha Parnis bena l-garaxx, hi proprjeta taghhom. Ghalhekk talbu li Parnis jigi kkundannat inehhi l-bini li ghamel.

4. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Frar 1991 (fol. 662) giet konfermata s-sentenza tal-ewwel qorti li kienet cahdet it-talbiet tal-atturi. Il-qorti kkonkludiet li:-

i. L-isqaq ma kienx proprjeta' ta' l-atturi;
ii. Il-fond tal-atturi ma kienx igawdi servitu ta' aperturi fuq l-isqaq.

Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li: *"[....] ma tistax tara kif l-azzjoni rivendikatorja jew dik konfessjorja intentati mill-atturi appellanti seta' jkollhom ezitu favorevoli ghalihom a bazi tal-provi li hemm"* (fol. 672).

5. Permezz ta' ittra ufficjali datata 7 ta' Novembru, 1991 huwa talab lill-konvenut biex jaghlaq it-twieqi u r-rewwieha. B'ittra datata 6 ta' Dicembru, 1991 (fol. 611), l-attur gie nfurmat li l-konvenut ma kienx ser jaghlaq l-aperturi.

Konsiderazzjonijiet.

1. Il-kawza li ppropona l-attur hi l-*actio negatoria*. Il-qorti ser tirriproduci bran mir-rapport tal-perit legali fejn jirreferi ghall-gurisprudenza dwar in-natura ta' din l-azzjoni:

"Inghad li "l-ghan wahdieni ta' l-azzjoni negatorja huwa li tikseb dikjarazzjoni li l-gid ta' l-attur mhux soggett ghal servitu favur il-gid ta' haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta tgawdija hielsa minn kull servitu" (ara ***Rosario Schembri et vs John Demanuele*** *deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju, 2004).*

Id-dottrina legali tghallem li azzjoni bhal din tmiss lill-proprjetarju u kull ma ghandu bzonn jaghmel l-attur f'kawza bhal din hu li jipprova fl-ewwel lok li huwa l-proprjetarju u fit-tieni lok id-dritt tieghu ta' proprjeta qed jigi ristrett minhabba l-agir tal-konvenut. Il-konvenut, min-naha tieghu, ghandu l-oneru li jipprova l-ezistenza tas-servitu eccepita minnu.

Inoltre, jigi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa hieles (ara f'dan is-sens id-decizjoni fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Piscopo Macedonia*** *moghtija fid-9 ta' Jannar, 1877 Vol. VIII/21) u mhux wiehed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta' azzjoni ta' ghamla petitorja (ara Appell Civili fl-ismijiet* ***Farrugia et vs Cassar*** *deciza fid-19 ta' Frar, 1951 Vol. XXXV/I/10) hija procedura li tispetta biss u tista titressaq unikament minn min huwa sid il-post (ara Appell Civili fl-ismijiet* ***Falzon vs Degiorgio*** *deciz fl-20 ta' Dicembru, 1946 Vol. XXXII/I/485) u mhux ukoll min ikun semplici possessur tal-fond. Dana huwa hekk bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet* ***Baldacchino vs Grima*** *deciza fit-3 ta' April, 1995 Vol. LXXIX/III/1219). Ghalhekk fi procedura ta' din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qeghda tigi pretiza l-ezistenza ta' servitu mill-parti*

avversa. Min-naha taghha, imbaghad, il-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu minnha vantata (ara wkoll id-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet ***Joan Cachia vs Marianne Schembri*** *deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar, 2003)*".

Il-qorti m'ghandix x'izzid dwar il-principji legali.

2. Mill-provi rrizulta bl-iktar mod car li l-isqaq m'huwiex proprjeta tal-Gvern. Kif osserva l-perit legali:-

"Ix-xhieda tad-Dipartiment ta' l-Artijiet u cioe Victor Lia (fol. 113, 114 u 117), Edmund Bartoli (fol. 115, 116 u 117) u David Mifsud (fol. 137) ilkoll jghidu li l-isqaq de quo ma jappartjeniex lill-Gvern. Victor Lia jghid illi "jiena rajt il-file u dejjem kienet posizzjoni tal-Gvern li l-Isqaq mhux proprjeta tieghu (fol. 113)" u "meta nizzilt fil-file li dan l-isqaq mhux tal-Gvern, tkun saret verifika ukoll mill-Avukat tal-Lands, li jkun ivvettja r-ricerka. Naqbel li l-isqaq jaghti ghall-ghalqa, u jaghmel parti mill-istess (fol. 114)" u "fir-ricerki li ghamilt jien u l-iskrivan Emidio Cuschieri li hu nkarigat mid-drawing office sibna li l-isqaq in kwistjoni qatt ma kien proprjeta tal-Gvern (fol. 117)". Edmund Bartoli jghid illi "dan l-isqaq jidher li jaghti ghall-ghalqa u jidher li hu privat u hekk nikkunsidrawh (fol. 115)" u "...dan l-isqaq ma jinfedx ghal go sqaq iehor jew triq u ghalhekk jitqies privat. Dan jinfed ghall-ghalqa (fol. 116)" u "meta sqaq ma jinfidx u ma jkunx asfaltat jigifieri ma jghaddix kulhadd minnhu (bhal dan l-isqaq) id-Dipartiment jikkunsidrah bhala privat (fol. 117)". David Mifsud a fol. 137 jghid illi "l-isqaq mhux tal-Gvern".

3. L-attur irid jaghti prova li l-isqaq fejn bena l-garaxx kien proprjeta tal-awturi tieghu, cjoe' kien jifforma parti mill-Legat Maddalena Fenech. M'huwiex bizzejjed li l-attur jistrieh fuq il-kuntratt tieghu tas-27 ta' Settembru 1955, gialadarba fl-att jinghad li t-trasferiment tal-isqaq ghandu jitqies inkluz *"...jekk huwa proprjeta' ta' l-itess Legat"*. Fl-att jinghad li l-Knisja Kolleggjata ta' San Pawl Nawfragu kienet akkwistat it-territorju b'att tan-Nutar Cristoforo Frendo tal-10 ta' Awissu 1793. Fl-atti ma jirrizultax li gie pprezentat kopja ta' dan l-att. Il-konvenut ipprezenta kopja

ta' kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1897 (fol. 673) li jirreferi ghad-dar fejn hemm l-aperturi oggett ta' din il-kawza, fejn l-isqaq hu deskritt bhala *"vicolo pubblico"* (fol. 674). Minn dak l-att jidher li fid-data tal-pubblikazzjoni kienu diga' jezistu zewgt itwieqi li jaghtu ghal fuq l-isqaq in kwistjoni. Hu biss minn provi cirkostanzjali li wiehed jista' jasal biex jikkonkludi li l-isqaq kien tal-Knisja Kolleggjata ta' San Pawl Nawfragu.

F'dan ir-rigward hemm provi li jtendu favur it-tezi tal-attur:-

i. Kif osservat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-13 ta' Frar 1991, jidher li l-isqaq kien iservi bhala access ghal raba' li tigi fuq wara. Raba' li kienet tal-Knisja Kolleggjata ta' San Nawfragu. F'dan ir-rigward il-qorti taghmel riferenza ghall-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1949 pubblikat min-nutar Dr Edoardo Calleja Schembri (fol. 637) li permezz tieghu l-Knisja Kolleggjata ta' San Pawl Nawfragu ttrasferiet lill-Patrijiet Gizwiti tal-Kullegg San Alwiggi ta' Birkirkara, ir-raba' li tigi fuq wara tal-isqaq. Mal-kuntratt hemm pjanta fejn id-dar tal-konvenut hi ndikata bil-kulur griz. L-isqaq in kwistjoni ma jidhirx ghalkemm hu evidenti li hu inkluz f'dik il-parti markata bhala porzjon G li wkoll kienet proprjeta tal-Knisja Kolleggjata ta' San Nawfragu. Mal-kuntratt hemm anness rapport tal-perit Cousin datat 29 ta' Settembru 1949 (fol. 641) fejn jinghad li l-art li kienet ser tinxtara mill-Gizwiti tikkonfina mill-lvant in parti mar-rimanenti porzjon art ta' "Pio Lascito Madalena Fenech" murija bil-kulur ikhal fil-pjanta annessa. F'dik il-parti hu altru milli evidenti li hemm inkluz l-isqaq in kwistjoni.

ii. L-isqaq m'huwiex proprjeta tal-Gvern.

iii. M'hemm l-ebda prova jew indikazzjoni li dan l-isqaq kien infetah bhala sqaq vicinali. Fl-antik kien komuni li fejn m'hemmx hrug ghal fuq triq pubblika, jinfetah sqaq ghall-uzu tal-pubbliku[1];

[1] Ghalkemm jintuza mill-pubbliku dak l-isqaq m'huwiex proprjeta tal-Gvern. Fil- kawza **Frank Attard vs Anthony Farrugia et** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 fejn il-qorti ghamlet distinzjoni bejn triq pubblika, triq privata u triq vicinali. Il-qorti kkonkludiet li ghalkemm il-privat jista' jiftah triq ghall-uzu pubbliku, "*.... Ma jbiddilx il-jeddijiet ta proprjeta' li hija ghandha fuq din l-art izda jinholoq invece favur il-komunita' servitu' ghal uzu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juza t-triq in kwistjoni billi jghaddi*

iv. L-isqaq m'huwiex proprjeta tal-konvenut, kif konfermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Frar 1991 li hi gudikat;
v. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-isqaq hu privat. Tant li kkunsidrat jekk il-fond tal-atturi kienx igawdi minn serivtu ta' prospett;
vi. Fil-katast tal-Knisja Kolleggjata ta' San Pawl Nawfragu hemm pjanta li turi l-art li kellha (fol. 216). Jidher ukoll l-isqaq. Id-deskrizzjoni hi: *"Pianta della clausura di terra posta nei confini di Birchircara in contrada Limrihel e sia ta' Infetti appellata ta' Chidici consistente in quattro lenze ed una catena...... della capacita' di tumoli sette mondello uno e tre misure"*. L-attur xehed li din il-pjanta saret bejn l-1 ta' Novembru 1820 u 12 ta' Lulju 1826 (fol. 495).
vii. L-attur inkariga lill-perit Godwin Aquilina sabiex ikejjel minn fuq il-pjanta li tifforma parti mill-katast (fol. 216), l-art li tidher. F'rapport li ghamel fit-30 ta' Gunju 1998 qal li l-kejl huwa ta' **7 tumoli 1 siegh u 3 kejliet** (ekwivalenti ghal 1847.19 qasab kwadri jew 811.62 metri kwadri). Kejl li jaqbel ma dak dikjarat fil-pjanta li hemm fil-katast. Il-perit Aquilina xehed fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2001 meta kkonferma r-rapport (fol. 535). L-attur inkariga wkoll lill-perit David Mallia sabiex jaghmel l-istess ezercizzju. F'rapport tat-30 ta' April 1998 (fol. 217) irrelata li l-kejl huwa ta' 1,897.75 qasab kwadri (ekwivalenti ghal 8,332 metri kwadri). Bejn iz-zewg rapporti hemm diskrepanza fil-kejl ta' 220 metri kwadri, li m'hijiex zghira. Il-qorti qeghda tifhem li dan sehh peress li fir-rapport tal-perit Aquilina ma tkejjlitx dik il-parti mmarkata bl-ittra A, filwaqt il-perit Mallia inkludiha. Tant hu hekk li fir-rapport tieghu jinghad li skond il-kejl tal-perit Cachia dan huwa 7 itmiem, zewg mondelli u 4 misure, u fil-fatt hekk hu. Dan jissarraf f'kejl ta' 8,317.62 metri kwadri, li tfisser diskrepanza ta' 14.38 metri kwadri mal-kejl li ha l-perit Mallia minn fuq il-pjanta.

Min-naha l-ohra hemm ukoll indizji ohra li jistghu jqajmu certu dubju. Hekk per ezempju:-

---

minnha kemm bir-rigel u anke permezz ta' vetturi, ***izda ma kellux dritt jiftah id-diversi aperturi li fetah iharsu fuq din it-triq u jaghmel l-isporgenzi msemmija mill-appellant."***

i. Minn rapport li ghamel il-perit Carmelo Fenech fid-9 ta’ Frar 1954 b’riferenza ghall-akkwist tal-attur, intiz biex jistabbilixxi c-cens. Fih jinghad: *“La clausura suddetta appellata ta’ Chidici si trova in Strada Mriehel, Birkirkara, e confina **da Tramontana con un vicolo privato**, da levante con strada Mriehel u da Ponente con beni dei Molti Reverendi Padri Gesuiti”*.

ii. Il-konvenut ghamel riferenza ghall-kuntratt tad-9 ta’ Novembru 1958 li bih Parnis ittrasferixxa porzjon art lil Josephine u Amante konjugi Camilleri (fol. 229). Fil-kuntratt jinghad: *“Jekk jinbena l-isqaq privat li ssemma fuq, is-subenfitewta jkollha d-dritt biss ghan-nofs l-appogg, u cioe’ ghall-kwart tal-ispejjez tal-hajt divizorju u l-kwart l-iehor ghandhom jittiehdu mis-subenfitewta Vincent Parnis”* (fol. 233). Il-konvenut argumenta li tali dikjarazzjoni hi konferma li Parnis kien ghadu m’huwiex jikkunsidra l-isqaq bhala tieghu.

iii. Il-konvenut ghamel ukoll riferenza (fol. 789) ghall-atti pubblici fejn jissemmew il-fond 46, Imriehel Street, Birkirkara u fihom jinghad li min-nofsinhar id-dar tmiss ma’ sqaq. F’dan ir-rigward ghamel riferenza ghall-kuntratt ta’ donazzjoni tat-13 ta’ Lulju 1826 atti nutar Antonio Delicata, kuntratt ta’ bejgh tad-29 ta’ Mejju 1863 u kuntratt ta’ divizjoni tat-13 ta’ Mejju 1886 (ara dokumenti fol. 64-71) fejn l-isqaq gie deskritt bhala *vicolo pubblico*.

Il-qorti wara li kkunsidrat il-provi li tressqu tasal ghall-konkluzjoni li fuq bazi ta’ probabilita’ l-isqaq kien inkluz fit-titolu tal-Knisja Kolleggjata ta’ San Pawl Nawfragu. L-isqaq hu tal-privat u mhux tal-Gvern jew tal-konvenut. L-unika raba’ li kienet tikkonfinah kienet ir-raba’ tal-Knisja Kolleggjata ta’ San Pawl Nawfragu u d-dar tal-konvenut. Ghandna sentenza li l-isqaq m’huwiex proprjeta tal-konvenut. Sqaq li jibda minn Triq Mriehel u t-tarf tieghu jikkonfina mar-raba tal-istess Knisja. Il-Qorti tal-Appell osservat li mill-kumpless tal-provi kien jidher li *“[....] l-isqaq kien iservi mhux bhala acccess ghal bini attigwu* (qed tirreferi ghal tal-konvenut) *izda ghar-raba retroposta ....”* (fol. 672). Ir-raba’ retroposta kienet tal-Knisja Kolleggjata ta’ San Pawl Nawfragu li mbaghad ittrasferietha lill-Gizwiti. Ghalhekk il-qorti tikkonkludi li fuq bazi ta’ probabilita’ l-

isqaq kien jifforma parti mill-istess raba'. Ma ngiebet l-ebda prova li din l-istrixxa art kienet tintuza ghal xi skop iehor ghajr bhala mezz ta' dhul u hrug ghar-raba' tal-Knisja. Il-qorti ma tqiesx li hu verosimili li f'dawk iz-zmenijiet, meta f'Malta l-parti l-kbira tal-art kienet ghadha mhux zviluppata, kien ser ikollok strixxa art izolata bejn zewg immobbli ta' daqs mhux zghir u tkun proprjeta ta' terza persuna li m'ghandha x'taqsam xejn mar-raba' jew id-dar 46, Triq Mriehel, Birkirkara.

Ghalhekk il-qorti tikkonkludi li fuq bazi ta' probabilita' l-isqaq kien proprjeta tal-awtrici tal-attur.

4. Permezz tat-tieni eccezzjoni l-konvenut argumenta li ghandu servitu bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi. Sabiex servitu tinholoq b'dan il-mezz hemm bzonn li f'xi zmien il-fond dominanti u dak serventi kienu tal-istess sid. F'dan il-kaz m'hemm ebda prova ta' dan bejn l-istrixxa art in kontestazzjoni u l-fond 46, Triq l-Imriehel, Birkirkara. Dan apparti li fil-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1897 fejn id-dar kienet l-oggett tal-kuntratt (fol. 673) jinghad li l-isqaq huwa pubbliku.

5. Fit-tielet eccezzjoni l-konvenut ecepixxa l-preskrizzjoni akkwizittiva u jsostni li t-twieqi u r-rewwieha kienu nbnew mill-bidu jaghtu ghal fuq sqaq. Sfortunatament ghalih, u llum ghall-werrieta tieghu, din l-eccezzjoni diga' giet trattata u deciza mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-13 ta' Frar 1991. Kuntrarjament ghal dak li jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-konvenuti fid-29 ta' Frar 2012, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat ukoll it-twieqi li hemm fil-hajt divizorju. Il-qorti osservat:

"[....] fic-citazzjoni l-atturi rrikorrew ukoll ghall-azzjoni konfessorja. Infatti ghalkemm fl-imsemmi att ta' akkwist hemm indikat illi wahda mill-kmamar ghandha zewg twieqi jaghtu ghal fuq dan 'il vicolo pubblico' mhemm xejn x'jindika li b'daqshekk kienet qed tigi kostitwita is-servitu' ta' prospett vantata minnhom. Anzi jista' jinghad illi jekk l-appellanti qed jippretendu li l-isqaq, nonstanti dak li hemm fil-kuntratt, kien inkluz fil-proprjeta minnhom mixtrija, jew ahjar mill-antenat taghhom, ma jistax fl-istess nifs isostnu

li bl-istess kuntratt giet krejata servitu' ta' prospett fuq il-proprjeta' taghhom stess. Dan apparti il-fatt illi kif ga gie diversi drabi ritenut minn din il-Qorti il-fatt tal-esistenza ta' tieqa wahedha hija fiha infisha u wahedha haga ekwivoka ghaliex l-istess apertura tista' tkun hemm b'mera tolleranza. Infatti din il-Qorti kienet stabbilit il-principju illi 'hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza maltija illi l-ezistenza ta' tieqa miftuha fil-fond proprju ghal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor ma hix servitu', imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija; u sid dina l-art jew spazju jista' jibni u jimmura it-tieqa, ammennocche sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax, mhux is-semplici servitu luminum imma jew is-servitu ne luminibus officiatur jew is-servitu l-ohra altius non tollendi (Vide Vol XXXVII.i.285)'".

Din il-qorti ghandha idejha marbutin. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell hi gudikat u ma ghandux ikun li l-kwistjoni terga' tigi deciza f'proceduri ohra. Wiehed irid jiftakar li l-konvenut Joseph Micallef kien wiehed mill-atturi fil-kawza 1516/79. Kieku din il-qorti taghzel li tiskarta dak li ddecidiet il-Qorti tal-Appell tkun qeghda ggib fix-xejn il-principju li gudikat jaghti certezza legali lil min hu parti ghalih. Dan apparti li l-principju li applikat il-qorti fir-rigward taz-zewgt itwieqi ghandu japplika ghall-kumplament li qeghdin fil-hajt divizorju[2].

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.

---

[2] Rilevanti hi s-sentenza Hekk ukoll fil-kawza **Joseph Camilleri vs Lilian Mallia** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998, inghad:-"*Jista' jigri li decizjoni ma tkunx intierament fil-parti dizpozittiva tas-sentenza izda anke fil-parti razzjonali taghha meta fil-motivazzjoni tigi definita u rizoluta xi vera kwistjoni b'mod li dik il-parti tkun il-premessa logika u necessarja mad-dipozittiv u allura dik il-parti tifforma parti mid-dispozittiv li kollha flimkien jiffurmaw il-gudikat."*. Qed issir riferenza ghal din is-sentenza peress li r-rgunament li ghamlet il-Qorti tal-Appell qieghed fil-parti tal-motivazzjoni.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni.

3. Tichad it-tielet eccezzjoni.

4. Tilqa' t-talbiet tal-attur, b'dan li ghal finijiet ta' zmien ghall-gheluq tal-aperturi li jaghtu ghall-fuq il-proprjeta tal-attur[3] tiffissa terminu ta' hmistax-il jum mid-data meta jibda x-xoghol ta' bini fil-livell fejn jinsabu l-aperturi, liema bini jrid ikun kopert minn permess ta' zvilupp. L-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuti. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghlaq l-aperturi ghas-spejjez tal-konvenuti.

Spejjez huma kollha a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------

[3] L-aperturi huma dawk li jidhru fir-ritratt numru 9 a fol. 878, ritratt numru 11 u 12 a fol. 879, u ritratti 13 u 14 a fol. 880, b'kollox erbat itwieqi u rewwieha.