- Servitu' jew Tolleranza ta' Tieqa f'Ħajt Diviżorju -
- Artikoli 425, 457, 458, 475 tal-Kap. 16 -

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' ĠUNJU, 2021

Kawża Numru: 4

Rik. Ġur. 1120/2015 RGM

Joseph Aquilina (K.I. 353451(M)

vs.

(1) Gzira Properties Limited (C-17285)
(2) Raymond Mifsud K.I. 470758(M)
(3) Joan Fenech K.I. 350760(M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Joseph Aquilina** ppreżentat fil-25 ta' Novembru, 2015 li permezz tiegħu ippremetta u talab is-segwenti:

1. Illi l-attur huwa sid il-fond numru 5 gja numru 28, Miggiani Street, Hamrun, liema fond l-attur xtara u akkwista permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Awwissu 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice hawn anness **Dok JXA 1**.

2. Illi din id-dar giet mixtrija mill-attur minghand George Psaila bl-"arja libera kif soggetta ghal servitu ta' tieqa favur terzi li thares ghal fuq il-bejt taghha, minn haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha."

3. Illi George Psaila u cioe' d-dante kawza tal-attur xtara u akkwista l-fond numru 5 gja numru 28, Miggiani Street, Hamrun minghand il-familja Miggiani permezz ta' kuntratt datat it-22 ta' Awissu 1986 fl-atti tan-Nutar Mario Felice fejn ma ssemma ebda servitu ta' tieqa f'dan il-kuntratt li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala **Dok JXA 2**.

4. Illi l-fond ta' l-attur jinsab biswit u adjacenti l-fond bin-numru wiehed (1) gja tletin (30) Triq Miggiani, Hamrun tas-socjeta' konvenuta Gzira Properties Limited kif ukoll tal-appartament tal-konvenuti Mifsud u Joan Fenech.

5. Illi s-socjeta' Gzira Properties Limited xtrat u akkwistat il-fond bin-numru wiehed (1) gja tletin (30) Triq Miggiani Hamrun minghand il-konvenuti Mifsud u Fenech (u l-predecessur taghhom) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-31 ta' Jannar 2007, filwaqt li permezz tal-istess kuntratt il-konvenuti Mifsud u Fenech (u l-predecessur taghhom) zammew f'idejhom il-proprjeta' mit-tielet sular 'l fuq. Kopja tal-kuntratt jinsab hawn anness bhala **Dok JXA 3**.

6. Illi f'dan l-istess kuntratt tal-31 ta' Jannar 2007, il-konvenuti Mifsud u Fenech (u l-predecessur taghhom) iddikjaraw li l-proprjeta' trasferita lil Gzira Properties Limited tgawdi servitu' ta' zewgt itwieqi li jharsu fuq il-bejt tal-proprjeta' numru

hamsa (5), Triq Miggiani, Hamrun, meta din id-dikjarazzjoni hija falza u inveritjiera.

7. Illi mill-fond numru 1 gja 30, Miggiani Street, Hamrun kien jezisti tieqa, li hija dik imsemmija fil-kuntratt ta' akkwist tal-attur **Dok JXA 1**, u liema tieqa tidher fir-ritratt hawn anness **Dok JXA 4** mehud mill-attur stess. Illi pero' rigward din it-tieqa qatt ma kien hemm servitu' skont il-ligi, u dan kif spjegat iktar l-isfel f'dan ir-rikors u kif ser jigi pruvat fil-kawza.

8. Illi ghal kull buon fini, l-attur jikkonferma li l-fond numru 1, Miggiani Street, Hamrun kellha tieqa ohra li taghti fuq il-proprjeta` tal-attur, izda din inzammet dejjem maghluqa u ma kienetx servitu`, u fil-fatt tinsab maghluqa sallum.

9. Illi malli s-socjeta` konvenuta Gzira Properties Limited bdiet tizviluppa l-fond numru 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun fis-sena 2008, waqqghet il-bini l-antik u bniet proprjeta` ta' tliet sulari li tasal fit-tarf taghha sal-hajt divizorju mal-proprjeta` tal-attur, u fejn allura l-konvenuti Mifsud u Fenech zammew il-proprjeta' mis-37 filata 'l fuq tal-binja l-gdida mentri Gzira Properties Limited akkwistat l-ewwel u t-tieni sular 'l fuq mill-mezzanin numru 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun, u dan kif spjegat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-31 ta' Jannar 2007.

10. Illi fuq il-livell terran, il-proprjeta' tal-attur tmiss mal-fond numru 3 gja 29, Triq Miggiani, Hamrun proprjeta' ta' Maria Felicita' Cremona, u dan ghaliex il-fond numru 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun huwa in parti sovrastanti ghall-fond tal-istess Maria Felicita' Cremona.

11. Illi r-ritratt hawn anness u markat **Dok JXA 5** juri u jispjega bic-car is-sittwazzjoni tal-proprjetajiet in kwistjoni.

12. Illi l-attur jaf li hemm pendenza ohra rigward ix-xoghlijiet li ghamlet is-socjeta` konvenuta fl-ismjiiet "Maria Felicita` Cremona vs Philip Alamango et" quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, rikors numru 245/2011 MC, fosthom rigward twieqi u gallerija li l-konvenuti fethu fuq il-proprjeta` ta' Maria Felicita` Cremona b'mod abuziv u illegali. Illi Maria Felicita' Cremoma, hija sid il-fond

terran numru 3 gja 29, Miggiani Street, Hamrun li huwa adjacenti l-fondi numri 1 gja 30 u 5 gja 28, Triq Miggiani, Hamrun u in parti sottostanti l-fond numru 1 gja 30, Miggiani Street, Hamrun.

13. Illi recentement l-attur sar jaf ukoll li s-socjeta` konvenuta ghamlet applikazzjoni mal-MEPA bir-referenza PA/03031/15 li jinkludi emendi fil-permess PA 3307/13 sabiex jinfethu zewgt itwieqi fl-ewwel sular iharsu fuq il-proprjeta' tal-attur (kopja tan-notifika annessa **Dok JXA 5A**), liema zewgt itwieqi wiehed minnhom huwa gja miftuh mentri t-tieqa l-ohra ghadha sallum m'hijiex miftuha fil-hajt divizorju fuq il-proprjeta` tal-attur.

14. Illi dawn iz-zewgt itwieqi huma t-tnejn maghmulin b'mod abuziv u illegali u ma jezisti ebda servitu'.

15. Illi minbarra dan, l-ewwel tieqa li llum hija miftuha fuq il-bejt tal-attur, lanqas biss tirrifletti l-posizzjoni tat-tieqa li kien hemm qabel ma twaqqghet il-binja precedenti, ghaliex it-tieqa kienet precedentement thares fuq il-bejt il-baxx tal-attur kif titla' it-tarag u giet spustjata thares fuq il-bejt l-gholi tal-attur. Dan kif jidher mir-ritratt anness **Dok JXA 4** li ttiehed qabel ix-xoghlijiet ta' Gzira Properties Limited kif komparat mar-ritratti **Dok JXA 6** u **7** li ttiehdu wara x-xoghlijiet ta' Gzira Properties Limited. Illi ghalhekk, anke li kieku ghall-grazzja tal-argument kien hemm servitu' ta' din it-tieqa, is-socjeta' konvenuti Gzira Properties Limited aggravat is-servitu' billi mexxiet l-istess tieqa.

16. Illi s-socjeta' Gzira Properties Limited qieghda tallega li ghandha dritt tiftah it-tieni tieqa minhabba l-fatt li kien hemm tieqa precedentement miftuha, izda kif spjegat f'dan ir-rikors, din it-tieqa kienet infethet merament b'tolleranza u mhux abbazi ta' xi servitu`, u kienet ukoll baqghet maghluqa u ma tintuzax ghal hafna snin.

17. Illi oltre dawn il-fatti, jixhdu il-kuntratti u l-provenjenza tal-proprjetajiet tal-fondi mertu tal-kawza, fejn it-twieqi li kienu jezistu fil-hajt divizorju qabel ma twaqqghet il-binja fis-sena 2008, infethu mill-konvenuti Mifsud u Fenech u/jew id-dante kawza taghhom u cjoe' missier u omm il-konvenuti Joan Fenech u Raymond

Mifsud (li kien jisimhom Alphonse Mifsud u Mary Mifsud) b'mod abuziv u illegali, wara li xtraw u akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, billi f'dan il-kuntratt ma hemm ebda referenza ghal servitu ta' tieqa/twieqi u dan kif jirrizulta mill-anness kopja tal-kuntratt markat bhala **Dok JXA 8**.

18. Illi peress li l-attur qatt ma ta l-kunsens tieghu sabiex jinfethu tieqa/twieqi ghal fuq il-hajt divizorju, din it-tieqa/twieqi huma maghmulin b'mod abuziv u illegali u ma jezistu ebda servitu ta' twieqi mal-hajt tal-appogg ta' bejn il-propjeta' ta' l-attur u l-propjeta' tal-konvenuti. Illi oltre hekk ma ghaddewx it-tletin sena sabiex jigi akkwistat servitu.

19. Illi recentment il-konvenuti Mifsud u Fenech b'mod abuziv u illegali fethu tieqa ohra fl-appartament ossija penthouse tal-fond 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun. Din it-tieqa thares fuq il-proprjeta' tal-attur billi l-konvenuti bnew struttura tal-aluminium sabiex jestendu l-washroom taghhom, liema struttura tinkorpora tieqa li thares direttament fuq l-arja tal-attur. Din l-istruttura u tieqi jidhru cari fir-ritratt anness u markat **Dok JXA 9**.

20. Illi ghaldaqstant is-socjeta` konvenuta kif ukoll il-konvenuti ghandhom jaghlqu kwalunkwe aperturi li ghamlu mal-hajt tal-appogg, kif ukoll dik it-tieqa li bnew il-konvenuti Mifsud u Fenech recentement li jhares direttament ghal fuq l-arja propjeta' ta' l-attur.

21. Illi jidher car li l-konvenuti qieghdin jippruvaw jakkwistaw dritt fuq l-proprjeta' tal-attur b'mod abuziv u illegali, u dan kif jidher ukoll mill-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta' Gzira Properties Limited datata 4 ta' Dicembru 2014 u hawn annessa **Dok JXA 10**.

22. Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali fl-ismijiet "Joseph Aquilina vs Gzira Properties et" ipprezentata fit-23 ta' Ottubru 2015 fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (kopja annessa **Dok JXA 11**) sabiex jaghlqu kwalsiasi apertura u jnehhu kwalsiasi struttura li qieghdin jaggravaw il-proprjeta` tal-attur, il-konvenuti baqghu moruzi u rrispondew permezz ta' zewg ittra ufficjali

datati 4 ta' Novembru 2015 u 11 ta' Novembru 2015, liema ittri huma hawn annessi **Dok JXA 12** u **13**.

23. Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna tal-konvenuti, joghgobha:

1. TIDDIKJARA li t-tliet itwieqi kostruwiti jew progettati fil-fond 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun kif illum zviluppat, kif jirrizultaw u huma indikati:

a. Bl-ittra Q fir-ritratt anness Dok JXA 9 proprjeta' tas-socjeta' konvenuta

b. B'mod approssimattiv bl-ittra R fir-ritratt anness Dok JXA 9 proprjeta' tas-socjeta' konvenuta

c. Bl-ittra S fir-ritratt annessa Dok JXA 9 proprjeta' tal-konvenuti Mifsud u Fenech

ma jikkostitwixxu ebda servitu fuq il-fond 5 gja 28, Triq Miggiani, Hamrun.

2. TORDNA konsegwentement lill-konvenuti u/jew min minnhom sabiex jaghlqu kwalsiasi tieqa jew apertura fil-hajt divizorju bejn il-fondi 1 gja 30, Miggiani Street, Hamrun kif illum zviluppat u l-fond 5 gja numru 28, Miggiani Street, Hamrun li m'hijiex konformi mad-decizjoni ta' din il-Qorti dwar l-ewwel talba, u dan entro terminu qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti u okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat mill-Qorti jekk ikun hemm bzonn.

3. TAWTORIZZA lill-attur, fin-nuqqas li l-konvenuti jesegwixxu x-xogholijiet skond it-tieni talba fit-terminu prefiss, sabiex jaghmel ix-xoghlijiet skont it-tieni talba a spejjez tal-konvenuti u prevja u jekk hemm bzonn, taht is-sorveljanza tal-perit arkitett nominat mill-Qorti f'din il-kawza.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali fl-ismijiet "Joseph Aquilina vs Gzira Properties et"ipprezentata fit-23 ta' Ottubru 2015 fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Raymond Mifsud u Joan Fenech** ippreżentata fit-8 ta' Frar, 2016 fejn jingħad kif ġej:

i. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

ii. Illi l-eccipjenti ma ghandhom ebda twieqi li jharsu fuq il-proprejta' tar-rikorrenti li mhumhiex skond u kif trid il-ligi.

iii. Illi kull tibdil strutturali li sar fil-fondi tal-eccipjenti li jmissu mal-proprjeta' tar-rikorrenti halla s-servitujiet u aperturi kif kienu.

iv. Fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju ghas-suespost kull tibdil strutturali sar mis-socjeta' intimata Gzira Properties Ltd. u ghalhekk kull responsabilita' eventwali hija taghha u mhux tal-eccipjenti.

v. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat ir-**risposta ġuramentata tas-soċjetà Gzira Properties Limited** ippreżentata fit-22 ta' Jannar, 2016 fejn jingħad kif ġej:

Illi t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta` intimata huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi s-socjeta` intimata xtrat parti mil-proprjeta` 1, gia` 30, Triq Miggiani Hamrun minghand l-intimati l-ohra Mifsud u Fenech b'kuntratt redatt fl-Atti tan-Nutar John Gambin tal-31 ta' Jannar 2007. Bis-sahha ta' l-istess kuntratt is-socjeta` 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, Hamrun.*

Illi din il-proprjeta` servienti hija l-proprjeta` tal-attur fil-kawza odjerna;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost iz-zewg twieqi kienu ilhom miftuhin ghall-aktar minn tletin (30) sena;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-digriet tal-31 t'Ottubru 2016 fejn il-Qorti laqgħet il-ġustifikazzjoni ta' kontumaċja limitatament fil-konfront tal-konvenut Raymond Mifsud ad esklużjoni tal-konvenuta Joan Fenech;[1]

Rat il-provi li tressqu mill-partijiet waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur ippreżentata fil-25 ta' Novembru 2020[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta Gzira Properties Limited ippreżentata fil-25 ta' Frar 2021[3] u ta' Raymond Mifsud u Joan Fenech ippreżentata fid-9 t'April 2021[4];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Saljenti li Wasslu għall-Kawża Odjerna.

Fid-9 t'Awwissu 1991, l-attur Joseph Aquilina xtara u akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Marthese Felice mingħand George Pisani il-**fond numru 5 ġja numru 28, Triq Miggiani, Ħamrun**, liema fond huwa xtara bl-"arja libera kif soġġetta ghal servitu ta' tieqa favur terzi li thares ghal fuq il-bejt taghha, minn haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha."[5] Min-naħa tiegħu George Pisani xtara u akkwista din il-proprjetà permezz ta' kuntratt tat-22 t'Awwissu 1986 fl-atti tan-Nutar Mario Felice bl-arja libera u franka, bl-ebda referenza għal servitu ta' tieqa favur terzi.

Il-fond adjaċenti għal fond tal-attur u ċioe dak bin-**numru 1 ġja 30, Triq Miggiani, Ħamrun**, hija 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 ġja 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*

[1] Paġna 84 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 298 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 306 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 308 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 12 tal-proċess.

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, Hamrun 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, Hamrun"[6]. 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' servitu ta' twieqi kontro terzi.

Fis-sena 2008 is-soċjeta' konvenuta waqqgħet il-bini l-antik u bniet proprjetà ta' tlett suluari. **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."*[7]

Mill-atti jirriżulta li qabel sar l-iżvilupp mis-soċjetà konvenuta, il-binja antika kellha minn ta' lanqas żewġ t'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.[8] F'Ġunju tal-2015 is-soċjetà konvenuta resqet applikazzjoni bin-numru PA/03031/15 sabiex tingħata permess tiftaħ żewġ t'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.

Ikkunsidrat;

Provi

---

[6] Paġna 22 tal-proċess.
[7] Paġni 169 – 170 tal-proċess.
[8] Ara r-ritratt f'paġna 238 tal-proċess.

L-**attur** xehed permezz t'affidavit fejn ikkonferma li huwa s-sid ta' proprjetà bin-numru 5 ġja 28, Triq Miggiani, Ħamrun u dan bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri tad-9 t'Awwissu 1991. Jgħid li meta xtara l-propjetà huwa kien xtraha bl-arja libera soġġetta però għal servitu ta' tieqa waħda. L-attur jannetti ritratt sabiex juri fejn kienet din it-tieqa. Jgħid li dan ir-ritratt ħadu qabel Gzira Properties Limited u l-familja Mifsud bdew ix-xogħlijiet lejn is-sena 2008 u wara li s-soċjetà Gzira Properties Limited kienet akkwistat parti mill-proprjetà bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri tal-31 ta' Jannar 2007. Jispjega li t-tieqa kienet tħares għal fuq il-bejt il-baxx tal-proprjetà tiegħu però meta saru x-xogħlijiet Gzira Properties Limited jew il-familja Mifsud kabbru u mexxew din it-tieqa għal aktar 'il quddiem u ċioe fuq il-bejt l-aktar għoli. Jispjega li b'din it-tieqa huwa ġie ppreġudikat billi tilef il-potenzjali ta' żvilupp tal-proprjetà tiegħu. L-attur ikompli jgħid li huwa ra mill-permessi tal-MEPA li Gzira Properties Limited applikaw sabiex jiftħu tieqa oħra fuq il-proprjetà. Jispjega li għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ tal-2007, Mifsud niżlu li kien hemm servitu ta' żewġ t'itwieqi dak mhux minnu u dan għaliex it-tieni waħda kienet tinżamm dejjem magħluqa u qatt ma intużat. Jgħid li huwa jiftakar li Mary Mifsud, omm il-konvenuti Mifsud u Fenech kienet qaltlu li jista' jagħlaq it-tieqa bil-ġebel iżda huwa ma riedx jidħol fi spejjeż. Jinsisti li t-tieqa ma kinitx ilha 30 sena miftuħa. L-attur fl-affidavit jagħmel ukoll referenza għall-istruttura tal-aluminju li l-konvenuti Mifsud u Fenech għamlu fuq il-bejt tagħhom, b'tieqa tħares direttament għal fuq il-proprjetà tiegħu. Jgħid li huwa qatt ma ta l-kunsens tiegħu biex jinfetħu twieqi.

Waqt il-kontro-eżami miżmum fit-8 ta' Mejju 2019, l-attur jgħid li huwa ma jiftakarx li kellem lill-ġenituri ta' Fenech u Mifsud ħlief meta kien qiegħed isir it-twaqqiegħ tal-post. Jikkonferma li lil Fenech u Mifsud huwa qatt ma kellimhom fuq it-tieqa li fetħu fil-loġġa. Jikkonferma li huwa qatt ma ra lil missier il-konvenuti jagħmel xi xogħlijiet. Meta ġie mistoqsi jekk inkarigax xi perit biex jagħmel *condition report*, ix-xhud jgħid li probabbli li le għaliex suppost jibgħat wieħed min ikun ħa jagħmel l-iżvilupp. Dwar l-istruttura tal-aluminju, l-attur jgħid li qabel sar l-iżvilupp ma kien hemm l-ebda loġġa.

Waqt is-seduta tat-3 t'April 2017 xehed **Oliver Magro**, Uffiċċjali anzjan fl-uffiċċju legali tal-Awtorità tal-Ippjanar (ġja MEPA), fejn ippreżenta numru ta' pjanti relatati ma' applikazzjonijiet diversi li saru mal-awtorità. L-ewwel applikazzjonijiet li għamel referenza għaliha għandha n-numru PA/4437/05 li kienet *outline development application* u inħareġ il-permess fit-28 t'April 2006. It-tieni applikazzjoni iġġib in-numru PA/1438/2006 li kienet *full development application* li ġiet approvata fl-4 t'Awwissu 2006. Fis-27 ta' Settembru 2010 ġiet approvata t-tieni *full development application* bin-numru PA/1808/10. Saret applikazzjoni oħra bin-numru PA/3307/13 li ġiet approvata fil-5 ta' Frar 2014 u l-aħħar applikazzjoni bin-numru PA/3031/15 u fejn il-permess inħareġ fil-15 ta' Diċembru 2015.

Ix-xhud jikkonferma li l-applikant fuq dawn l-applikazzjonijiet dejjem kien Philip Alamango. Ix-xhud spjega li qabel dawn l-applikazzjonijiet kien hemm żewġ applikazzjonijiet oħra li kellhom in-numru PA/620/00 u PA/4613/00. Waqt is-seduta tat-13 ta' Lulju 2017, is-Sur Magro ppreżenta l-applikazzjoni PA/620/00 flimkien mal-*outline permit* li nħareġ fit-30 t'Awwissu 2000 kif ukoll kopja tal-applikazzjoni PA/4613/00 flimkien mal-permess għal *full development application* maħruġ fis-17 ta' Lulju 2003 flimkien mal-pjanti li ġew approvati.

Xehed ukoll **Carmel sive Charles Cremona** waqt is-seduta tat-3 t'April 2017. Jispjega li huwa ġar tal-attur u ċioe fin-numru 3, Triq Miggiani, Ħamrun u li fuq il-proprjetà tiegħu, li qabel kienet t'ommu, hemm il-proprjetà tal-konvenuti mertu tal-kawża. Jispjega li qabel inbnew il-flats fis-sena 2007 kien hemm post wieħed. Ix-xhud jgħid li fuq is-sular ta' fuq nett inbniet struttura bil-ħġieġ u aluminju li dallam il-proprjetà tiegħu u jikkonferma li l-istruttura tal-aluminju tagħti wkoll fuq il-proprjetà ta' Aquilina. Meta ġie mistoqsi dwar xi twieqi li kien hemm qabel sar l-iżvilupp, ix-xhud jgħid li oriġinarjament kien hemm tieqa waħda però issa ma jafx x'hemm.

Permezz t'affidavit xehed ukoll **Philip Alamango**, direttur u azzjonist tas-soċjetà konvenuta Gzira Properties Limited, propjetarja tal-fond 1 u 2, Triq San Ġużepp, Ħamrun kantuniera ma' Triq Miggiani u li jinkludi l-proprjetà 1, ġja 30, Triq Miggiani. Ix-xhud għamel referenza għall-affidavit li kien sar fit-3 ta' Jannar 2008 minn Raymond Mifsud u ommu Mary Mifsud fejn kienu qalu hekk "*The immoveable property the subject of this sale on date of contract enjoyed the servitude of two [2] existing windows which overlooked the roof of the adjoining property numbered five [5] in Miggiani Street, Hamrun. We have lived permanently and without interruption in this property since July of the year 1960 and the above mentioned two windows already existed when we took up residence in 1960.*"[9]

Ix-xhud jgħid li fil-31 ta' Jannar 2007, is-soċjetà konvenuta xtrat il-proprjetà imsemmija aktar 'l fuq. Ix-xhud spjega li qabel ma twaqqa' l-bini, sar *survey report* minn Mario Trevisan li skont ix-xhud kien juri li kien hemm żewġ t'itwieqi jħarsu fuq il-proprjetà tal-attur u jindika wkoll fejn kienu jinstabu dawn it-twieqi. Alamango jagħmel referenza wkoll għal *condition report* li sar mill-Perit John B Farrugia li kien ġie inkarigat mill-attur qabel bdew ix-xogħlijiet u skont ix-xhud dan ir-rapport juri biċ-ċar li kien hemm żewġ t'itwieqi li jagħtu għal fuq il-bejt ta' Aquilina. B'referenza għall-iskrittura privata tal-11 ta' Jannar 2008, ix-xhud jgħid li t-twieqi oġġett tal-kawża qatt ma kienu soġġetti ta' dan il-ftehim. Ix-xhud jinsisti li t-tieqa li nfetħet fuq il-proprjetà tal-attur hija iżgħar milli kien hemm qabel u hija fl-istess post.

[9] Paġna 227 tal-proċess.

Waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar 2020 inżamm il-kontro-eżami ta' Philip Alamango fejn spjega li l-istruttura tal-aluminju u t-tieqa tagħha li tagħti għal fuq il-proprjetà tal-attur (dik immarkata 'S' f'paġna 50 tal-proċess) mhux hu għamilha għax dak is-sular mhux tiegħu. Ix-xhud ġie muri ritratt f'paġna 31 u qal li dik it-tieqa / fetħa li tidher fuq dak ir-ritratt saret waqt li kien qiegħed isir ix-xogħol sabiex ikunu jistgħu iżarmaw il-binja ta' fuq, liema tieqa imbagħad ġiet żarmata biċċa biċċa. Ix-xhud jibqa' jinsisti li dik it-tieqa ma kinitx teżisti meta huwa xtara l-post; jinsisti li kien hemm żewġ t'itwieqi żgħar. Waqt ir-ri-eżami x-xhud jgħid li l-loġġa tal-aluminju saret minn Mifsud u mhux minnu.

Mal-affidavit tas-Sur Alamango, ġie anness affidavit tal-**Perit Darren Sciberras**, li għamel *condition report* fuq il-proprjetajiet mertu tal-kawża qabel beda x-xogħol ta' żvilupp. Jgħid li huwa jikkonferma illi l-proprjetà tas-Sur Alamango fl-istat oriġinali tagħha kienet tgawdi minn żewġ t'itwieqi li jagħtu għal fuq il-proprjetà tas-Sur Aquilina.

Il-konvenut **Raymond Mifsud** xehed permezz t'affidavit u spjega li d-dar 1, Triq Miggiani, Ħamrun kienet proprjetà tal-ġenituri tiegħu u meta sar l-iżvilupp f'dik id-dar, ommu kienet għada ħajja. Jgħid li inbnew tlett appartamenti u huwa jgħix fit-tielet sular, li jiġi l-aktar sular għoli. Jispjega li l-iżvilupp tal-bini kien għamlu Philip Alamango. Ikompli jgħid li huma kellhom żewġ t'itwieqi li kienu jiftħu għal fuq il-bejt ta' Aquilina, waħda mis-salott għal fuq il-bejt ta' Aquilina u tieqa oħra minn kamra tas-sodda li kienet tħares ukoll għal fuq il-bejt ta' Aquilina imma fuq livell aktar baxx. Jgħid li safejn jaf hu l-affarijiet baqgħu l-istess bil-binja l-ġdida. Dwar l-istruttura tal-aluminju, il-konvenut jgħid li qabel ma saret l-istruttura huwa kien iħares "fl-arja aperta u issa nhares mit-twieqi. Din illum hija sanzjonata permezz tal-Awtorità tal-Ippjanar."[10]

Il-konvenut Mifsud xehed ukoll in kontro-eżami nhar l-14 t'Ottubru 2020. Meta ġiet mistoqsi meta saret l-istruttura tal-aluminju, ix-xhud jgħid li saret xi s-sena 2010 u jikkonferma li għamilha hu. Jikkonferma wkoll li huwa qatt ma ġab permess mingħand Joseph Aquilina biex jiftaħ tieqa fuq il-proprjetà tiegħu. Jgħid li qabel għamel l-istruttura kien kurutur u wara li għamel l-istruttura saret kamra b'tieqa għal fuq l-attur. Ix-xhud ġie muri r-ritratt f'paġna 31 u jikkonferma li t-tieqa li hemm fil-ħajt li jagħti għal fuq il-proprjetà ta' Aquilina kienet tiġi t-tieqa li kien hemm fil-kamra tas-sodda. Meta ġie mistoqsi jekk għandux ritratti tat-twieqi li qiegħed isemmi, jgħid li x'imkien għandu u li kien ser jippreżentahom[11].

Ikkunsidrat;

---

[10] Paġna 279 tal-proċess.
[11] Il-Qorti tinnota li nonostante li kien ingħata l-opportunità sabiex jippreżenta r-ritratti b'nota, dan qatt ma ppreżentahom.

L-Azzjoni Attriċi - Actio Negatoria.

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

L-azzjoni negatorja ġiet deskritta fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Scicluna** (App Ċiv 425/1981) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Ottubru, 2001 bħala "azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

F'azzjoni negatorja huwa s-sid li jrid imexxi l-kawża sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tiegħu mhux suġġett għal servitu favur ġid ta' ħaddieħor u li jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu'.

Għal dak li huma l-prinċipji legali tal-azzjoni negatorja, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Ellul et vs. Leonardo Sacco et** deċiża fit-18 ta' Marzu 1974. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell issenjalat dak li l-atturi għandhom jippruvaw sabiex l-azzjoni tissussisti bħala s-segwenti:

> "L-azzjoni li qeghdin jezercitaw l-atturi hija l-azzjoni negatorja u kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-proprieta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; [...] Il-kwistjoni proprjament qeghdha dwar jekk dan il-passagg ghandux iservi wkoll ghar-raba tal-konvenuti bhal ma jservi ghal raba ta' terzi persuni, provi li naturalment tispetta lill-konvenuti billi l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi [...]"

Għaldaqstant jispetta lill-konvenuti li jipprovaw da parti tagħhom l-eżistenza tas-servitu minnhom vantat. Fil-fatt jinsab deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Vassallo vs. Philip Vassallo et** (Ċit Nru 141/2008) deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2011 li

> "kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu'. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri)."[12]

[12]Ara wkoll **Scicluna Enterprise (Gozo) Limited vs. Michael Cini** et (App Ċiv 60/2000/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' April 2013.

Imiss għalhekk li l-Qorti tiddetermina jekk l-attur seħħlux jipprova (a) li għandhu pussess tal-art illi l-konvenuti jippretendu li hija serventi għall-proprjetà tiegħu kif ukoll (b) li saret molesta min-naħa tal-konvenuti. Ma' dan il-Qorti sejra tqis ukoll jekk il-konvenuti ippruvawx id-dritt tagħhom ta' servitu 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 (ġja 28) Triq Miggiani, Ħamrun. Dan il-kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Marthese Felice fid-9 t'Awwissu 1991, fejn bis-saħħa ta' dan l-att pubbliku l-attur xtara l-imsemmija proprjetà mingħand George Psaila. L-attur ippreżenta wkoll l-kuntratt tat-22 t'Awwissu 1986 fl-atti tan-Nutar Mario Louis Felice li bih George Psaila kien xtara u akkwista il-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 ċioe 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 molestia min-naħa tal-konvenuti. Il-Qorti hija tal-fehma li għal fini ta' kjarezza il-molestia li allegatament saret mis-soċjetà konvenuta sejra tiġi trattata separatament mill-allegat molestia li saret mill-konvenuti Mifsud u Fenech.

a. Allegat molesta mis-soċjetà konvenuta

L-att pubbliku tat-22 t'Awwissu 1986, li bih akkwista u xtara l-fond George Pisani ma jagħmel referenza għal ebda servitu li xi fond adjaċenti jista' jgawdi. Dan magħdud il-kuntratt li bih akkwista u xtara l-attur jagħmel speċifikament referenza għal "servitu ta' tieqa favur terzi li tħares għal fuq il-bejt tagħha"[13]. Dan il-kuntratt jonqos milli jagħmel referenza liema hija dik il-proprjetà li tgawdi mis-servitu ta' tieqa, però jidher li hemm qbil li din kienet qiegħda tagħmel referenza għal fond 1 (gja 30) Triq Miggiani, Ħamrun, liema fond kellha sular sovrastanti proprjetà ta' terzi, u liema kienet tmiss 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 ċioe 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 ċioe l-parti l-aktar baxxa, u liema tieqa tidher fir-ritratti ppreżentati mill-attur b'mod partikolari dawk li jinstabu f'paġna 205 tal-proċess. Għalkemm ir-rappreżentant tas-soċjetà konvenuta

[13] Paġna 12 tal-proċess.

jargumenta li dik it-tieqa infetħet 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 kontro-eżami li dik it-tieqa infetħet 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 niccara li qabel Mifsud ma bieghu fl-2007, kienet infethet tieqa ohra izda din qatt ma kienet servitu. Fil-fatt din kienet tinżamm dejjem maghluqa u qatt ma tintuża. Jiena niftakar bic-car li d-diskors mal-familja Mifsud dejjem kienet li din it-tieqa ma kienetx servitu. Fil-fatt, meta George Psaila (il-persuna li minghandha jiena kont xtrajt) kien laqqaghni ma' Mary Mifsud (li tigi omm Raymond Mifsud u Joan Fenech), hi kienet qaltli li nista' anke naghlaq it-tieqa bil-gebel imma ma kellix ghalfejn nidhol fl-ispejjez ghaliex huma kienu jafu li ma kellhomx dritt ghaliha u kienu dejjem iżommuha maghluqa."[14]

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' servitu', tali tieqa titqies li kienet permessa fil-ħajt diviżorju b'tolleranza tas-sid servienti bid-dritt li jitlob li tinghalaq 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' żewġ t'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 t'akkwist tal-art mis-soċjetà konvenuta tal-31 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar John Gambin, kien hemm imniżżel li

[14] Pagna 100 tal-proċess.

"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, Hamrun 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, Hamrun"[15].

Skond **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 servitu apparenti u kontinwa[16]. 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 lill-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 l-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-proprjeta' adjaċenti.

F'dan l-istadju għandu jingħad li huwa paċifiku illi servitu 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 nterpretati b'mod restrittiv sabiex il-piż fuq il-fond serventi jiġi limitat għal dak biss illi huwa neċessarju.[17] In oltre l-**Artikolu 475 tal-Kapitolu 16** jagħmilha ċara li "Kull min għandu jedd ta' servitu 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."[18]

Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi li s-servitujiet kontinwi, bħal m'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 t'akkwist tagħha hemm referenza għad-dritt ta' servitu, kif ukoll (b) li s-servitu tnissel bis-saħħa tal-preskrizzjoni.

Rigwardanti forza ta' titolu, wieħed jeħtieġ li jagħmel referenza għall-**Artikolu 458** fejn jipprovdi li:

[15] Paġna 22 tal-proċess.
[16] Artikolu 155 (2) u (4) tal-Kodiċi Ċivili.
[17] Artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili.
[18] Ara **Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza pro et noe vs. Nike Ventures Limited et** (Ċit Nru 679/2004) kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-9 ta' Jannar 2007.

> "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 vs. Louis Tabone**:

> "Id-disposizzjoni tal-ligi li tgħid li ebda wiehed mill-girien ma jista`, mingħajr il-kunsens ta` l-iehor, jagħmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju, mhux qiegħed jikkontempla l-kreazzjoni ta` servitu` izda qed jgħid biss dak li fil-fatt qed jgħid - li f`hajt divizorju ma jistgħux jinfethu twieqi jew aperturi ohra mingħajr il-kunsens tal-gar. Biex ikun hemm dritt ta` servitu` meta tinfetah tieqa jew apertura fil-hajt divizorju (anke meta hemm il-kunsens tal-gar) 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' servitu għal ftuħ ta' twieqi li jħarsu fuq il-proprjetà tal-attur, kellha ġġib il-prova tal-att pubbliku li permezz tiegħu ġiet kostitwita s-servitu' pretiża. Din il-Qorti tinnota li kemm il-kuntratt t'akkwist u xiri tal-attur datat 9 t'Awwissu 1991 kif ukoll il-kuntratt t'akkwist u xiri mis-soċjetà konvenuta datata 31 ta' Jannar 2007 jagħmlu referenza għal servitu bid-differenza però li filwaqt li l-kuntratt tal-attur jagħmel referenza għal tieqa waħda, il-kuntratt tas-soċjetà konvenuta jagħmel referenza għal żewġ t'itwieqi .

Sabiex is-servitu tal-ftuħ tat-tieni tieqa jkun validu u skont il-liġi kien jeħtieġ li l-awturi tas-soċjetà konvenuta (u ċioe 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 servitu ta' tieqa waħda.

Din il-Qorti tqis ukoll li sabiex il-ftuħ tat-tieqa jikkostitwixxi servitu', liema tieqa infetħet bejn l-1986 u ċioe is-sena li George Pisani kiseb il-fond 5, Triq Miggiani, Ħamrun (u li fil-kuntratt ma kien hemm l-ebda referenza għal xi servitu) u s-sena 1991 u ċioe meta George Pisani biegħ lill-attur, kellu jkun hemm kuntratt pubbliku li permezz tiegħu George Pisani kellu jagħti l-kunsens tiegħu għal 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-servitu jinkiseb in forza ta' titolu, m'huwiex biżżejjed f'kawża bħal dik odjerna li wieħed jagħmel referenza għas-servitu ta' din ix-xorta fil-kuntratt ta' trasferiment mingħajr ma jiġi ppreżentat l-att pubbliku kostituttiv tas-servitu.[19] Ir-referenza għal servitu fil-kuntratt ta' trasferiment hija biss prova ta' trasferiment ta' dak is-servitu u mhux ħolqien ta' servitu ġdid u dan għaliex f'każ bħal dak in kwistjoni, is-servitu ma jinħoloqx bis-saħħa ta' dikjarazzjoni ta' bejgħ u xiri tal-fond allegatament servienti; iżda permezz ta' kuntratt ad hoc bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond servienti.

L-eżistenza ta' servitu jeħtieġ illi tiġi ppruvata permezz ta' provi ċari u univoċi u f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitu, id-dubju għandu jmur favur il-fond servienti. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs. Angela Attard** (Ċit Nru 19/1992) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fid-9 ta' Dicembru 2002:

> "(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;
> "(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139**). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...", **(Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759);**"

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 vs. Frank Corso et** (App Ċiv 1560/1997) deċiża fit-8 ta' Mejju 2003, "ir-regoli tal-liġi li jinsabu fit-titolu ta' servitu`, 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. Kif ġie deċiż fis-sentenza **Joseph Camilleri et vs. Adrian Farrugia**

---

[19] Ara **Joseph Borg vs. Victor Refalo** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-7 ta' Ottubru 1997: "ma jista' qatt jinghad li s-servitu` kienet valutata u giet krejata b'att ta' volonta` tal-istess persuna proprjetarja li ddestinat li l-proprjeta` taghha tkun gawduta meta tigi trasmessa lil terzi bil-mod kif is-servitu` minnu krejata tkun timponi. Jekk xi wahda miz-zewg proprjetajiet tkun diga` ghaddiet fil-proprjeta` ta' haddiehor u ma tkunx baqghet tal-istess proprjetarju, is-servitu` ma' jista' qatt jigi konsidrat li giet krejata bil-volonta` tal-istess persuna wahda proprjetarja, imma trid necessarjament jitqies li se mai tkun giet krejata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taz-zewg proprjetajiet. F'din l-eventwalita` hu ovvju li l-holqien tas-servitu` ghandu, per forza, isir tramite att pubbliku u b'hekk biss jista' jigi provat."

et (Ċit Nru 1283/11 AE) mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-14 ta' Diċembru 2012

> "Ghalkemm l-aperturi setghu saru skond il-permess ta' zvilupp mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar:-
>
> i. Is-servitujiet ma jinholqux permezz ta' permessi ta' zvilupp;
> ii. Permess ta' zvilupp jinghata bla pregudizzju ghad-dritijiet ta' terzi. Fil-fatt din hi wahda mill-kondizzjonijiet tal-permess."

F'dan ir-rigward issir referenza wkoll għas-sentenza **Maria Concetta Zammit Lupi et vs. Maggur Peter Paul Ripard et noe** (Ċit Nru 1625/1993) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 t'Ottubru 2003 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-3 ta' Novembru 2006:

> "Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji aċċettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu "saving third party rights", u dawn m'għandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuħ ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi."

Nonostante li s-soċjetà konvenuta straħet fuq ir-referenza għas-servitu li għandha fil-kuntratt t'akkwist, hija naqset milli tippreżenta l-aħjar prova fir-rigward u ċioe 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-servitu jinħoloq, referenza biss għal premessa tas-servitu fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri m'hijiex l-aħjar prova sabiex wieħed jipprova l-eżistenza ta' servitu' favur tiegħu.

Preskrizzjoni Akwiżitiva ta' 30 Sena.

Immiss li tiġi kkunsidrata l-aħħar eċċezzjoni tas-soċjetà konvenut fejn mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel qiegħda tinsisti li ż-żewġ t'itwieqi kienu ilhom miftuħin għal aktar minn tletin sena u għalhekk s-servitu ġie akkwistat permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Il-ġurisprudenza hija paċifika għar-rigward illi servitu' 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 interrot, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

Riferibbiliment għall-każ ta' llum, jirriżulta illi filwaqt li waħda mit-twieqi infetħet wara l-1986 u ċioe 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 t'akkwist tal-attur. Jingħad ukoll li meta sar il-bejgħ tal-fond 1, Triq Miggiani, Ħamrun lil missier il-konvenuti Mifsud u Fenech u ċioe fis-6 ta' Ġunju 1990, ma saret l-ebda referenza speċifika għal xi servitu 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 żewġ t'itwieqi.

M'huwiex biżżejjed li s-soċjetà konvenuta tgħid fin-nota ta' sottomissjonijiet li "l-konvenut Raymond Mifsud [...] kien kjara hafna fuq l-esistenza taz-zewg t'itwieqi imsemmija u li dawn esistew ghall-zmien twil, li żgur jeċċedi it-30 sena preskrizzjoni li ssemmi l-ligi fl-Artikolu 462 [1] tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta"[20]

Fil-fehma tal-Qorti m'huwiex 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' servitu – u s-sena 1991, fejn jissemma għall-ewwel darba s-servitu 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 uffiċċjali kif ukoll l-azzjoni odjerna ġew ippreżentati fis-sena 2015 u ċioe fi żmien 25 sena. Dan kollu meqjus, kif ingħad aktar 'il fuq, f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitu, id-dubju għandu jmur favur il-fond servienti.

[20] Paġna 306 tal-proċess.

Għalaqatant il-Qorti qed tikkonkludi illi l-konvenuti ma seħħilhomx iresqu 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 akkwiżitiva sollevata mis-soċjetà konvenuta ma hiex 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 kurutur 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 ġia' ġiet ittrattata mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-sentenza **Maria Felicita Cremona et vs. 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.

Fis-sentenza **Alfred Mizzi et vs. Warren Attard** (Rik Ġur 335/2008) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-8 ta' Marzu 2012 ġie spjegat li:-

> "Fil-liġi tagħna, min hu sid tal-art huwa sid ukoll tal-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja u tal-proprjetà ta' terzi. Persuna li tiżviluppa l-arja tagħha ma tistax, fil-konfini tal-arja tagħha ma' dik tal-ġar, tiftaħ twieqi għal fuq spazju tal-ġar.
>
> Riferibbilment għall-argument tal-konvenut illi minn fuq il-bejt tal-fond Tre Fiori kemm hu kif ukoll il-familja Frendo qablu setgħu jittawlu għal ġol-fondi sottoposti jew partijiet minnhom, din il-Qorti tgħid illi kien deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu (ara Buhagiar *vs.* Mallia deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998).

Mhux biżżejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta' terzi. Id-dritt ta' żvilupp ta' arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuq proprjetà tal-ġar u dan id-dritt irid ikun riservat espressament u konċess mit-terzi. "[21]

In tema legali ssir referenza wkoll għal dak li intqal mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Abela et vs. Alfred Ellul et** (Ċit Nru 1769/2001) deċiża fit-3 t'Ottubru 2008:

"Jidher li l-Qrati Maltin dejjem kienu konsistenti dwar il-fatt li dak li għandu jiġi kkunsidrat meta wieħed qiegħed jeżerċita s-servitu huwa l-mument li ġie krejat dak is-servitu u mhux in referenza għall-iżvilupp li jkun sar fuq il-fond dominanti. Fost dawn is-sentenza insibu s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi** (Ċit Nru 1150/1994/2) deċiża fil-31 ta' Jannar 2003:

"Kif akkolt mill-gurisprudenza, ma jistax titolar ta' servitù jippretendi estensjoni taghha billi l-esercizzju taghha skond it-titolu taghha jkun sar insufficjenti minnhabba t-tibdiliet li jkunu saru ghax jekk hu veru illi l-kreazzjoni tas-servitù titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija tas-servitù l-kliem 'dak kollu mehtieg' (Artiklu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi nterpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitù u mhux in referenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti (**Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea** - Prim'Awla tal-Qorti Civili 19 ta' April, 1947)."

Fil-każ tal-lum, apparti li ġie muri li l-attur sofra molestia mill-konvenuti Mifsud u Fenech, ma hemm ebda prova kontrattwali jew *ex lege* li l-arja tal-fond tal-konvenut Mifsud u Fenech tgawdi dritt ta' servitu 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-servitu 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.

---

[21] Enfasi tal-Qorti. Ara wkoll **Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-5 t'Ottubru 1998.

Decide.

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

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 jikkostititwixxu ebda servitu 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-eventwalita' li l-konvenuti jew min minnhom jonqsu milli jottemperaw ruħhom ma' din id-deċiżżjoni fit-terminu prefiss, l-attur ikun awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji għall-eżekuzzjoni ta' dan is-sentenza u dan a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom skond il-każ, kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit Elena Borg Costanzi; a spejjeż tal-konvenuti rispettivament..

Tordna li l-ispejjeż jitħallsu in kwantu għal nofs mis-soċjeta' konvenuta, u in kwantu għan-nofs l-ieħor mill-konvenuti Mifsud u Fenech.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur