# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.**

**Numru 19**

**Rikors numru 694/15/1 JPG**

**Victor Privitiera**

**v.**

**Mohammed Aldeeb u Maruska Aldeeb**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur Victor Privitiera minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-14 ta' Jannar, 2019, fejn filwaqt li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, ċaħdet it-talbiet tiegħu.

**Daħla**

2. B'rikors maħluf imressaq fis-16 ta' Lulju, 2015, l-attur appellant fisser li huwa sid tal-fond numru disgħa (9), fi Triq William Lassell, il-Fgura, liema fond huwa xtara permezz tal-kuntratt pubbliku ppubblikat nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru, 1997 fl-atti tan-Nutar Dr Victor Bisazza. Ifisser li dan il-fond huwa biswit sit proprjetà tal-intimati, li jinsab f'"*Store*", fi Triq William Lassell, il-Fgura, liema sit kien oriġinarjament razzett b'bitħa fuq wara.

3. L-attur jgħid li huwa kien igawdi minn servitujiet ta' tieqa u ta' rewwieħa, li kien hemm miftuħin fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tiegħu u l-bitħa tal-fond tal-intimati, oriġinarjament razzett. Ikompli jfisser li l-intimati għamlu xi xogħlijiet f'dan il-fond, li bihom għalqu t-tieqa u r-rewwieħa li kienu miftuħin fil-ħajt diviżorju u dan billi mhux biss bnew ħitan iżda billi wkoll saqqfu tali ħitan, b'mod li fixkel għalkollox id-dawl, l-arja u l-ventilazzjoni, li kienu jgawdu l-kmamar relattivi fil-proprjetà tiegħu. Jinsisti li t-tieqa u r-rewwieħa kienu ilhom miftuħin għal għexieren twal ta' snin, tant li s-sidien preċedenti tad-dar tiegħu jiftakru li anki fi żmienhom dawn kienu miftuħin. Għaldaqstant l-attur isostni li ladarba t-tieqa u r-rewwieħa kienu jeżistu fi żmien fejn il-proprjetà servjenti kienet diġà żviluppata f'razzett u bitħa relattiva dan għandu jfisser li jikkostitwixxu servitù fuq il-fond tal-konvenuti, liema servitù ilha fis-seħħ għal aktar minn

tletin sena u jiġi b'hekk li tnisslet bil-preskrizzjoni akkwiżittiva triġenarja billi hija servitù apparenti u kontinwa.

4. L-attur appellant fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

*"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li t-tieqa u r-rewwieħa mertu tal-kawża odjerna jikkostitwixxu servitù gravanti fuq il-proprjetà tal-intimati;*

*2. Tordna lil-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jirrimwovi, ineħħi, jirrimedja u jsewwi x-xogħlijiet kollha msemmija jew liema parti minnhom, u jirripristina l-proprjetajiet suġġetti ta' din il-kawża għall-istat tagħhom qabel ix-xogħlijiet, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi, u dana b'mod illi r-rikorrent ikun jista' ikompli jgawdi s-servitujiet mertu ta' din il-kawża;*

*3. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrent jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali u neċessarji għall-fini tat-talbiet preċedenti, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi u dan a spejjeż tal-intimat u, okkorendo, bl-għajnuna tal-pulizija u marixxalli mingħajr ebda' preġudizzju għall-eventwali ħruġ ta' mandat in factum kontra l-istess konvenut skont il-liġi;*

*4. Tiddikjara li r-rikorrent sofra danni minħabba l-aġir abbużiv u illegali tal-intimat u li għal dawn id-danni huwa responsabbli l-intimat;*

*5. Tillikwida l-istess danni okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*

*6. Tikkundanna lill-intimat iħallas lill-attur in linea ta' danni dik is-somma li tiġi likwidata kif fuq indikat;*

*7. Tinibixxi lill-konvenut milli jagħmel jew ikompli jagħmel xogħlijiet fil-fond tiegħu li jiġi adjaċenti mal-fond tal-attur li huma leżivi tad-drittijiet proprjetarji u possessorji tal-attur.*

*Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra legali kontra l-konvenut, li hu minn issa inġunt in subizzjoni".*

5. Il-konvenuti ressqu risposta maħlufa fl-14 ta' Awwissu, 2015 u fiha qalu hekk:

*"1. Illi fl-ewwel lok u fil-mertu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma*

*għalkollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikorrent ma jgawdi ebda servitù fuq il-propjetà tar-rikorrenti imma kwalsiasi fetħiet fil-ħajt kienu tħallew jsiru mill-awturi tal-eċċipjenti u dana b'sempliċi mera tolleranza, u li fuq talba tal-propjetarju tal-fond servjenti dawn il-fetħiet għandhom jingħalqu.*

*2. Illi bla preġudizzju għall-premess ir-rikorrent irid jipprova li għandu servitù fuq il-fond servjenti propjetà tal-eċċipjenti, u liema servitù għandu fuq kollox jirriżulta minn att pubbliku.*

*3. Illi subordinatament u bla preġudizzju għall-premess l-eċċipjenti xtraw il-propjetà tagħhom bħala libera u bid-drittijiet u pertinenza kollha tagħha, tant illi fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom ma jissemma xejn dwar l-allegati servitujiet.*

*4. Illi subordinatament u bla preġudizzju għall-premess l-eċċipjenti jsostnu li ma kkawżaw ebda danni lir-rikorrenti u l-operat tagħhom jikkomprendi biss l-użu sħiħ u t-tgawdija tal-propjetà tagħhom kif del resto għandhom dritt jagħmlu skont il-liġi.*

*5. Illi in oltre, l-eċċipjenti jiddikjaraw illi l-alterazzjonijiet li saru fil-propjetà tagħhom huma permessi mill-Awtorità ta' Malta Dwar L-Ambjent u Żvilupp.*

*6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri".*

6. B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Jannar, 2019, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi billi laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjeż ġudizzjarji kontra l-istess attur.

7. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wasluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

*"Ikkonsidrat;*

*Fir-relazzjoni tiegħu, il-Perit Tekniku kkonkluda illi:*

> *"6.1 Fil-Kuntratti rispettivi tal-partijiet u kif ukoll fil-Kuntratti provenjenti lir-Rikorrenti, m'hemm xejn imniżżel dwar tieqa jew rewwieħa.*
>
> *6.2 L-antekawża tar-Rikorrent, lejn is-sena 1985 (mhux aktar tard minn xahrejn mill-Kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 1985 jekk mhux qabel billi l-istess*

*antekawża xehed li kien beda jaħdem fil-post wara li ffirma l-konvenju) kien kabbar żewġ ventilaturi eżistenti (li kienu jagħtu għall-bitħa tal-fond illum propjetà tal-Intimati) - għal tieqa u rewwieħa fil-kwistjoni u dan kien għamlu wara li kien kellem lil sid dan il-fond li min-naħa tiegħu ma kien sab l-ebda oġġezzjoni.*

*6.3 L-Intimat saqqaf il-bitħa tiegħu bil-konsegwenza li r-rewwieħa fil-kwistjoni ġiet tagħti għal ġewwa l-kamra tat-'toilet' tal-Intimati filwaqt li l-parti msaqqfa mill-bitħa li għal fuqha kienet tagħti t-tieqa fil-kwistjoni issa ġiet kamra minflok parti msaqqfa minn bitħa kif kienet qabel.*

*6.4 Billi t-tielet talba tar-Rikorrent għar-ripristinar ma tistax tiġi attwata għax fuq is-saqaf li għamel l-Intimat hemm bitħa ta' fond ta' terzi sovrastanti fil-livell tal-ewwel sular u kif ukoll għax il-kwistjoni dwar ir-rewwieħa tista tiġi faċilment rimedjata billi ssir katusa ta' metru fil-fond tal-Intimati li twassal mill-istess 'extractor fan' sax-xaft tal-Intimati, l-esponent Perit Tekniku qed jistma t-tnaqqis fil-valur tal-propjetà tar-Rikorrent skont ir-raba' talba fl-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) minħabba fl-imsemmija tieqa li għandha tiġi mbarrata billi llum din tinsab bejn żewġ ambjenti interni taż-żewġ propjetajiet distinti tal-kontendenti."*

*Il-Perit Tekniku xehed in eskussjoni a fol 196 et seqq u mistoqsi jekk is-sitwazzjoni tal-permess tal-iżvilupp tal-intimati kinitx tkun differenti li kieku taw informazzjoni lill-Awtorità dwar ir-rewwieħa u t-tieqa tar-rikorrent, wieġeb illi din l-informazzjoni ma kienet tagħmel l-ebda differenza peress illi l-Awtorità ma tidħolx fl-aspett legali, u huwa proprju għalhekk illi l-permess jinħareġ saving third party rights. Ikkonferma li fil-fatt l-intimati ma kienu taw l-ebda informazzjoni dwar l-aperturi inkwistjoni fl-applikazzjoni tagħhom, u li fil-pjanta kienu indikaw il-ħajt tal-appoġġ mingħajr ebda twieqi fih. Mistoqsi rigward il-fatt li l-intimati applikaw għal DNO u mhux għal full application avolja għamlu tibdiliet fil-faċċata, xehed illi għalkemm il-proċedura quddiem l-Awtorità kienet tkun aktar rigoruża, dan il-fatt xorta m'għandu relevanza għall-mertu ta' din il-kawza.*

*Rigward il-konklużjoni tiegħu li ma jistax jirrakkomanda t-tneħħija tas-saqaf peress li qed jintuża minn terza persuna li mhux parteċipi f'dan il-proċeduri huwa ma vverifikax jekk għandhiex permess tuża s-saqaf, għaliex għalih dan ma kienx relevanti għall-mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal ukoll illi ma vverifikax jekk l-intimati kellhomx permess illi jagħmlu dan is-saqaf, peress illi huwa eżamina mid-DNO l'hawn, u ċjoè wara li kien hemm is-saqaf fil-post u sar alterazzjonijiet taħt is-saqaf fejn m'hemmx bieb.*

*Rigward il-konklużjoni tiegħu illi l-kamra li bħalissa tintuża bħala study mir-rikorrent qatt ma setgħat tkun kamra tas-sodda, spjega illi anke meta kien hemm bitħa minflok il-kamra tas-sodda fil-fond tal-intimati, it-tieqa tar-rikorrent kienet tagħti għall-parti msaqqfa tal-bitħa, u għalhekk qatt ma kien ser joħroġ permess mid-dipartiment tas-sanità li din il-kamra tintuża bħala kamra tas-sodda. Spjega li lilu rriżultatlu li meta din it-tieqa kienet ventilatur kienet tagħti għal fuq il-bitħa mhux imsaqqfa, iżda meta tkabbret u saret tieqa minflok ventilatur, kienet issaqfet ukoll*

*il-bitħa, u għalhekk it-tieqa qatt ma kienet tagħti għall-apert. Żied li filfatt, tant parti minn din il-bitħa kienet diġà msaqqfa illi kien hemm kamra tal-banju sovrastanti ta' mezzanin proprjetà ta' terzi persuni. Qal li għalhekk din it-tieqa dejjem kienet tagħti għal ġewwa.*

*Mistoqsi rigward il-proposta tiegħu li jiġi estiż l-extractor fan tar-rikorrent spjega illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent ser tibqa' l-istess. Qabel illi l-istess extractor fan ser tagħti għal xaft ferm iżgħar minn dak li kien hemm qabel, iżda żied illi dan mhux ser jagħmel differenza għall-ammont tal-arja li r-rikorrent ser ikollu mill-extractor fan. Mistoqsi biex jispjega kif wasal għal valur ta' €5,000 indikat fir-relazzjoni tiegħu, spjega illi dan l-ammont wasal għalih wara li ra li llum il-ġurnata r-rikorrent jista' juża l-isudy biss bħala box room peress li m'għandux tieqa, u għalhekk qabel seta' forsi juża din il-kamra aħjar. Qal illi ma kkunsidrax illi l-proprjetà qabel kienet two-bedroom u issa saret one-bedroom peress illi din il-kamra ma setgħat qatt tkun kamra tas-sodda ġaladarba t-tieqa kienet taghti fuq parti msaqqfa tal-bitħa.*

*In kontro-eżami a fol 203 et seq xehed fir-rigward tal-kamra tal-banju ta' terzi msemmija kienet tidher li ma kinitx reċenti u li kienet ilha hemmhekk minħabba l-fittings li kien hemm, kif inhu indikat fir-relazzjoni stess. Rigward l-ammont likwidat minnu xehed illi dan ikunu dovuti jekk jirriżulta legalment li s-servitù fil-fatt teżisti, u hu ħadem fuq l-assunzjoni li din is-servitù teżisti.*

*Ikkonsidrat;*

*Illi jirriżulta illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju ta' mezzanin adjaċenti għall-mezzanin tal-intimati, u sottopost għal proprjetà ta' terzi. Irriżulta u mhux kontestat illi fis-sena 1985 il-fond illum proprjetà tiegħu kellu żewġ ventilaturi li kienu jagħtu għal fuq il-bitħa tal-proprjetà adjaċenti, illum tal-intimati, li dak iż-żmien kienet razzett. Meta din il-proprjetà kienet imbagħad ġiet akkwistata mill-aventi kawża tar-rikorrenti, huwa kien kabbar wieħed mill-ventilatur għal tieqa, u kkonverta l-ventilatur l-ieħor f'apertura ftit akbar sabiex takkomoda extractor fan. Meta mbagħad akkwista din il-proprjetà r-rikorrenti, huwa kien akkwistaha b'dawn l-aperturi, u llum il-ġurnata l-kamra bit-tieqa tintuża bħala studju u l-kamra l-oħra bħala kamra tal-banju. Jirriżulta wkoll mill-affidavit ta' Lawrence Mamo, l-aventi kawża tar-rikorrenti, li huwa kien talab permess mingħand Giuseppi Vassallo, l-aventi kawża tal-intimati, sabiex ikabbar dawn l-aperturi. Inoltre, mill-affidavit tar-rikorrent irriżulta wkoll illi fis-sena 1994 kienet diġà nbniet kamra li saqqfet parti mill-bitħa in kwisjoni, u li għalkemm it-tieqa u r-rewwieħa tar-rikorrenti ma ngħalqux għalkollox, fi kliem ir-rikorrent stess "mingħajr din il-kamra, jien kien ikolli iktar dawl."*

*Jirriżulta illi wara li akkwistaw l-fond adjaċenti l-intimati, żviluppawh bil-konsegwenza illi llum il-ġurnata ż-żewġ aperturi msemmija jagħtu għal ġo kamra tal-banju, u kamra tas-sodda tal-intimati, u kien dan li kkawża d-disgwid li wassal għall-intavolar ta' din il-kawża. Skont ir-rikorrent, il-*

*proprjetà tiegħu tgawdi minn servitù ta' tieqa u rewwieħa u għalhekk l-intimati ma kellhom l-ebda dritt illi jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom b'tali mod illi l-istess aperturi spiċċaw jagħtu għal ġewwa.*

*Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrenti jisħaq illi huwa akkwista s-servitù tat-tieqa u extractor fan permezz tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 462 tal-Kodiċi Ċivili, b'referenza wkoll tal-Artikolu 463 tal-Kodiċi Ċivili. Huwa jargumenta mhux talli l-aventi kawża tiegħu kien ingħata permess mingħand Giuseppi Vassallo, is-sid tal-fond servjenti li llum il-ġurnata huwa proprjetà tal-intimati, sabiex ikabbar ir-rewwieħi preżenti għal tieqa fl-1985, iżda talli sa minn qabel dik is-sena, kienu diġà jeżistu żewġ ventilaturi, ossi rewwieħi. Ir-rikorrent iżid jargumenta illi l-intimati ma ġabu l-ebda prova illi dawn l-aperturi kienu saru b'mera tolleranza u għalhekk l-eċċezzjoni tagħhom ma tistax tiġi aċċettata. Min-naħa tagħhom l-intimati enfasizzaw illi l-aperturi inkwistjoni kienu qegħdin hemm b'mera tolleranza u għalhekk m'hemmx il-pussess rekwiżit sabiex jirradika l-preskrizzjoni. Jargumentaw ukoll illi fir-rigward tat-tieqa tal-kamra użata bħala studju, ma kinux huma li saqqfu fuqha, għaliex huma saqqfu biss fuq l-extractor fan tal-kamra tal-banju tar-rikorrent.*

*Il-Qorti tagħraf illi r-rikorrent m'huwiex qed jargumenta illi l-fond tiegħu jgawdi mis-servitù inkwistjoni permezz ta' titlu. L-argument tar-rikorrent huwa li s-servitù nkisbet permezz tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 462 (1) tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi illi:*

> *"Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena."*

*Il-pusess rikjest għall-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' servitù huwa definit fl-Artikolu 534 (1) tal-Kodiċi Ċivili bħala:*

> *"d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu."*

*Il-Qorti rat illi l-intimati qegħdin jeċċepixxu illi kwalunwke aperturi li nfetħu kienu tħallew jinfetħu mill-aventi kawża tagħhom b'mera tolleranza, u għalhekk qatt ma kien hemm il-pussess rikjest skont il-liġi għall-finijiet tal-preskrizzjoni. Hawnhekk għalhekk huwa utli li ssir referenza għall-Artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi:*

> *"[d]awk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess."*

*Il-Qorti tibda billi, b'referenza għall-argument tar-rikorrent illi l-intimati ma ressqux prova illi l-aperturi inkwistjoni kienu nfetħu sempliċiment b'mera tolleranza, tirrileva illi ġaladarba huwa r-rikorrent li qed isostni l-eżistenza ta' servitù,* ***huwa r-rikorrent li jrid jipprova sal-grad rikjest mil-liġi illi din is-servitù teżisti.***

*Skont ir-rikorrent din is-servitù kienet ilha teżisti anke sa minn qabel is-sena 1985, u dan peress illi l-aventi kawża tiegħu ma fetaħx aperturi huwa stess, iżda sempliċiment kabbar il-ventilaturi eżistenti. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirrileva illi, skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, rewwieħa mhijiex servitù. Hekk pereżempju, fis-sentenza fl-ismijiet* ***Paul Mizzi v. Mario u Josephine Scriha*** *deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 t'April 2013, intqal b'mod ċar illi:*

> *"Rewwieħa mhijiex servitù u l-qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-attur li:- "Ir-rewwieħat ma jistgħu qatt jikkostitwixxu servitù, u jistgħu jinżammu miftuħa sakemm il-viċin ma jkunx irid jipprevali ruħu mid-dritt li tagħtih il-liġi li jappoġġġa mal-ħajt fejn ikunu miftuħa sabiex jgħolli l-fond tiegħu". Għalhekk jekk fil-futur l-attur jingħata permess ta' żvilupp għandu kull dritt jitlob li r-rewwieħa tingħalaq."*

*Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet* ***Emanuel Vella et v. John Galea*** *deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Ottubru, 2003 intqal illi:*

> *"…jiġi enfasizzat li dawn it-toqob [ossia rewwieħi] ma jistgħu qatt joħolqu servitù, u jekk jirriżulta li dawn, 'il quddiem, ikunu ta' inkonvenjent insopportabbli lil min ikun fil-pussess tal-fond sottostanti, jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun jista' u jrid jiżviluppa l-proprjetà tiegħu biswit dawk it-toqob, dawn ikunu jridu jingħalqu.".*

*Għalhekk huwa ċar illi mhuwiex korrett ir-rikorrent meta jgħid illi din is-servitù kienet ilha teżisti sa minn qabel is-sena 1985, peress illi l-ventilaturi, ossia rewwieħa, li kienu jeżistu dak iż-żmien mhumiex rikonoxxuti bħala servitù mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna.*

*Għalhekk ukoll, ir-rewwieħa li għandu r-rikorrent fil-kamra tal-banju qatt ma setgħat tikkostitwixxi servitù, peress illi din sal-ġurnata tal-lum baqgħet sempliċiment rewwieħa, għalkemm ftit akbar milli kienet qabel.*

*Fir-rigward tat-tieqa li llum il-ġurnata tagħti għall-kamra tas-sodda tal-proprjetà tal-intimata, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Caruana v. Benedict Spiteri et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 2004, li fir-rigward tal-Artikolu 526 suċitat spjegat illi:*

> *"Huwa ovvju illi din in-norma tal-liġi hi fondata fuq il-prinċipju illi l-kortesija u l-bona grazzja ta' min ikun ikkonċeda l-ħaġa bi pjaċir ma jkunx ta' dannu għalih da parte ta' min ikun irid japprofitta ruħu billi jivvanta drittijiet proprji fuq il-ħaġa. Għax kif inhu insenjat "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti waħda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti oħra u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, għaliex in-natura tagħha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessità tal-adempiment.*
>
> *[…]*
>
> *Il-konċessjoni ta' ħaġa b'sempliċi tolleranza ma tistax tagħti lok għal*

> *sitwazzjoni possessorja u allura min jeżerċita attività fuq, jew fil-ħaġa, ma jistax jirrikava l-ebda presunzjoni ta' xi pussess…."*

*Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet* **John Mary sive Jimmy Sacco et v. Joseph Debono et** *deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ġunju, 2003 intqal illi:*

> *"Illi atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu bħala fondament għall-akkwist ta' pussess leġittimu. Konformament is-subinċiż (b) tal-Kap.457 li jikkontempla l-akkwist ta' dritt ta' servitù bil-mezz tal-preskrizzjoni, ma jista' japplika għall-każ fejn servitù kontinwa u apparenti tiġi eżerċitata b'sempliċi tolleranza. Jekk aperturi jkunu qegħdin b'tolleranza u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, l-Qorti ma tagħtihx protezzjoni. Fl-atti ta' tolleranza invece hemm tant in-natura tal-pussess kemm ukoll il-volontà possessorja, imma tonqos il-volontà ta' eżerċizzju ta' dritt, jonqos l-animus domini f'sens speċifiku, għaliex min jagħmlu jkollu l-konoxxenza li qiegħed jaġixxi bil-permess ta' min jista' jimpedilu dak l-att, u ma jimmirax għall-akkwist tal-proprjetà' tal-haġa ta' ħaddieħor, u jkun dejjem lest biex ma jibqax jagħmel minn dik il-ħaġa l-użu li jkun qiegħed jagħmel għas-sempliċi rikjesta tal-proprjetarju."*

*F'din is-sentenza appena msemmija, il-Qorti kienet tal-fehma illi l-fatt li l-użu tal-bejt kien qed isir bil-permess tas-sid kien ifisser illi ma kien hemm l-ebda servitù, iżda kien hemm biss użu b'mera tolleranza, li jeskludi l-pussess rekwiżit sabiex tirnexxi pretensjoni t'akkwist ta' servitù bi prekrizzjoni. Dan għaliex, fi kliem il-Qorti kien*

> *"…jirriżulta ċar li kienet nieqsa fihom "il-volontà ta' eżerċizzju ta' dritt (kien) jonqos l-animus domini" f'dan ir-rigward. Kienu konxji li qed jaġixxu bil-permess u bil-pjaċir tas-sid u; ma jirriżultax li kellhom il-mira li jakkwistaw il-proprjetà tal-arja inkwistjoni. In konklużjoni fuq dan il-post, il-Qorti tosserva li mill-provi rriżulta ċar, u mingħajr ebda dubbju, li l-użu tal-bejt da parti tal-konjuġi Bonavia kien att ta' sempliċi tolleranza u li għalhekk il-perjodu ta' dan l-użu ma jistax iservi bħala bażi għall-akkwist tal-preskrizzjoni trentennali."*

*Fis-sentenza fl-ismijiet* **Carmelo Farrugia v. Emmanuele Friggieri** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 1956 intqal illi:*

> *"Il-kriterji biex wieħed jiddeċiedi jekk hux il-każ jew le ta' tolleranza, li x'aktarx hija taċita, u anzi preżunta, għandhom jiġu deżunti…mir-rapporti ta' familjarità, ta' ħbiberija, ta' buon viċinat, minn dak li komunement hu użat li jsir f'pajjiż… u mill-entità ta' l-aggravju – ftit jew ljevi – li l-att jarreka lil min jittollerah, iżda l-preżunzjoni tat-tolleranza tkun inverosimili f'każ ta' attijiet importanti u gravi."*

*Din il-ġurisprudenza ssegwi t-tagħlim tal-ġuristi kontinentali fuq il-materja. Skont Baudry Lacantinerie per eżempju "…un buon vicino tollera benché rechino una certa turbativa alla proprietà perché questa turbativa non gli sembra abbastanza grave per costituire una usurpazione propriamente detta che meriti di essere respinta."*

*Il-Qorti inoltre tagħmel referenza għal dak li jingħad minn Troplong fis-*

*sens illi fejn id-distinzjoni bejn att ta' tolleranza u att ta' pussess mhijiex ċara "…bisogna decidere in favore del proprietario. Nel dubbio il proprietario deve vincerla." B'referenza għal dan, intqal fis-sentenza* **Sacco et v. Debono et** *ċitata aktar 'il fuq illi: "F'dawn il-każijiet il-pussess ikun wieħed ekwivoku, u tali pussess ma jistax iservi bħala pedament għall-akkwist tal-preskrizzjoni."*

*Il-Qorti rat illi mill-provi jemerġi li meta l-aventi kawża tar-rikorrent kien ingħata permess sabiex ikabbar l-aperturi eżistenti għad-daqs li huma bħalissa mill-aventi kawża tal-intimati, fil-proprjetà tal-intimata li kienet razzett b'bitħa fuq wara. Illi għalhekk hija l-fehma konsidrata ta' din il-Qorti illi ma jistax jingħad illi dan il-kunsens kien att importanti u gravi, ikkonsidrat illi ġaladarba l-proprjetà kienet biss razzett, ma kienx hemm konsiderazzjonijiet ta' privatezza bħal ma kien ikun hemm li kien il-proprjetà kienet residenza. Fi kwalunkwe każ, u a kuntrarju ta' dak sottomess mir-rikorrent, jekk hemm dubbju rigward jekk il-kunsens mogħti ghat-tkabbir tal-aperturi kien jikkostitwixxi mera tolleranza jew le, skont id-dottrina u l-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, dan id-dubbju jimilita favur l-intimati u mhux favur ir-rikorrent, peress illi dan id-dubbju jwassal għall-konklużjoni illi l-pussess tar-rikorrent u l-aventi kawża tiegħu kien ekwivoku, u għalhekk mhux biżżejjed sabiex jirradika l-preskrizzjoni akkwiżittiva.*

*Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tqis illi ma tirriżultax l-eżistenza tas-servitù ta' tieqa u rewwieħa li r-rikorrent qed jivvanta fil-konfront tal-proprjetà tal-intimati, u peress illi l-azzjoni tar-rikorrent hija bbażata in toto fuq l-eżistenza ta' dawn is-servitujiet li skont hu ġew akkwistati bi preskrizzjoni, l-ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrent ma tista' tiġi milqugħa".*

8. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fil-31 ta' Jannar, 2019, bl-aggravju waħdieni fejn isostni li ma jaqbilx mal-Ewwel Qorti, kif qieset l-aspetti legali tal-każ, il-preżunzjonijiet u l-oneri tal-prova applikabbli u kif għarblet il-provi nfushom.

9. Il-konvenuti appellanti, għalkemm notifikati bir-rikors tal-appell fis-6 ta' Frar, 2019 ma ppreżentaw l-ebda tweġiba.

10. Inżamm smigħ fit-30 ta' Marzu, 2023 u minn hemmhekk il-kawża

tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

**Konsiderazzjonijiet:**

11. Fir-rikors tal-appell, l-attur appellant jibda billi jsemmi kif il-proprjetà tiegħu għaddiet minn sid għal ieħor mis-sena 1985 sakemm xtraha huwa permezz tal-kuntratt pubbliku tas-26 ta' Novembru, 1997. L-attur xtara mingħand ċertu Giovanni Spiteri, li min-naħa tiegħu kien xtara l-fond fis-sena 1992. Dan Giovanni Spiteri kien xtara l-fond mingħand Lawrence Mamo f'ismu proprju u għan-nom ta' Maria Carmela Cassar, li min-naħa tagħhom kienu xtraw din il-proprjetà fid-19 ta' Ġunju, 1985. L-appellant jirreferi għax-xhieda ta' Lawrence Mamo, li meta xtara l-fond hu, kien hemm żewġ ventilaturi u huwa kien għamel xi xogħol billi fetaħ ventilatur minnhom u għamel tieqa, u dan kollu sar bil-kunsens ta' Giuseppe Vassallo, li kien is-sid tal-fond li jinsab għand il-konvenuti. Dan Vassallo ma sabx oġġezzjoni iżda talab li t-tieqa ma tkunx kbira ħafna, tkun fil-għoli u ma tinfetaħx għal ġol-bitħa tiegħu. Il-ventilatur l-ieħor għamlu rewwieħa. L-appellant isostni li kien hemm ftehim u għal dan il-ftehim ma kien hemm l-ebda limitu jew riżerva oħra. L-attur appellant jgħid li skont Lawrence Mamo dan ix-xogħol sar xhur qabel ma xtara l-fond f'Ġunju, 1985. Min-naħa tiegħu, Giovanni Spiteri (li xtara mingħand Mamo) jixhed li sakemm il-post baqa' f'idejh huwa ma mess xejn u ħadd ma oġġezzjona għall-ventilatur u t-tieqa.

12. L-attur appellant isostni wkoll li fl-atti m'hemm l-ebda interpellazzjoni ġudizzjarja dwar it-tieqa u l-ventilatur, la mill-awturi tal-fond tal-konvenuti u lanqas mill-istess konvenuti. Jirreferi għall-frażi fil-kuntratt tax-xiri tal-konvenuti tat-28 ta' Ottubru, fejn ingħad li kienu qegħdin jixtru l-proprjetà "*kif soġġett għas-servitujiet passivi...*" Li ġara kien li f'salt, il-konvenut beda jwettaq ix-xogħlijiet u għalaqlu kemm ir-rewwieħa kif ukoll it-tieqa.

13. L-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti naqset f'żewġ aspetti, ċjoè fejn żewġet it-tieqa u r-rewwieħa u qisithom l-istess mingħajr ma kkonsidrat l-aspetti legali li jsawru l-eżistenza proprju tagħhom; u kif ukoll, fejn assumiet li t-tieqa kienet frott ta' mera tolleranza mingħajr provi fl-atti f'dan is-sens, u saħansitra għabbiet lilu bil-piż li jipprova li dik it-tolleranza ma teżistix.

14. Jgħid li ma jidhirx li huwa kontestat illi t-tieqa ilha hemm għal tal-anqas tletin sena (minn qabel Ġunju, 1985) u sal-lum fl-atti ma hemm ebda interpellazzjoni ġudizzjarja biex ineħħi dawn it-twieqi. Il-prova tat-tletin sena, skont l-appellant, tressqet permezz ta' diversi xhieda u l-pussess tat-tieqa kien kontinwu u mhux mittiefes tul iż-żmien kollu li għadda miż-żmien li dawn it-twieqi nfetħu. Għalhekk l-appellant isostni li japplika l-**Artikolu 462(1) tal-Kodiċi Ċivili**, liema żmien ta' tletin sena

jiddekorri kif jingħad fl-**Artikolu 463(1) tal-Kodiċi Ċivili**.

15. Jgħid ukoll li s-servitù huwa wkoll rikonoxxut mill-fond servjenti billi fil-kuntratt tal-akkwist, li permezz tiegħu l-konvenuti xtraw il-proprjetà tagħhom fit-28 ta' Ottubru, 2014 ingħad, *"kif soġġett għas-servitujiet passivi".* Jirreferi wkoll li l-Perit Tekniku xehed li huwa kkonsidra li t-tieqa u r-rewwieħa kienu ilhom hemm għal aktar minn tletin sena. Għalhekk meqjus dan kollu kien jinkombi fuq il-konvenuti li jressqu prova li tista' b'xi mod ixxekkel dawn il-fatti. Jargumenta li mill-atti proċesswali, prova bħal dik ma tressqitx, tant li l-provi tal-appellati kienu pjuttost xotti.

16. L-appellant isostni li huwa ma kellux l-oneru li jressaq prova li ma teżistix it-tolleranza, iżda kien biżżejjed għalih li jipprova s-servitù kif jeħtieġ l-**Artikolu 462(1) tal-Kodiċi Ċivili**, ċjoè l-pussess ta' tletin sena. Huwa għalhekk jgħid li huwa stramb kif l-Ewwel Qorti donnha għabbietu biż-żewġ provi, hekk kif inhu stramb kif hija eskludiet il-preskrizzjoni bil-fatt li kien hemm mera tolleranza ftit paragrafi wara li hija kienet iddikjarat li, *"l-intimati ma ressqux prova illi l-aperturi inkwistjoni kienu nfetħu sempliċiment b'mera tolleranza".* Fil-fehma tal-appellant, l-Ewwel Qorti żbaljat ukoll meta qalet li, *"jekk hemm dubju rigward jekk il-kunsens mogħti għat-tkabbir tal-aperturi kien jikkostitwixxi mera tolleranza jew le, skont id-duttrina u l-ġurisprudenza fuq ċitata, dan id-dubbju jimmilita favur l-intimati..."* Minn dawn il-konsiderazzjonijiet l-appellant jgħid li huwa

evidenti li l-Ewwel Qorti qalbet il-preżunzjoni fil-liġi u għabbiet lilu bi prova negattiva (li ma hemmx mera tolleranza). L-Ewwel Qorti qieset li l-mera tolleranza kien stat ta' fatt ippruvat meta ma kienx il-każ. Jistaqsi kif jista' l-konvenut jixhed dwar x'seta' kien id-diskors bejn Mamo u Giuseppi Vassallo? Isemmi li l-konvenut seta' jressaq diversi persuni biex isaħħu d-difiża tiegħu li dak li sar kien b'tolleranza. Jirreferi wkoll għal dak li huwa jsejjaħ bħala inkonsistenzi fix-xhieda tal-konvenut appellat – filli qal li meta xtara l-post u mar jarah intqal lilu minn sidt il-post u ċertu Brian Theuma li seta' jagħlaq it-tieqa u r-rewwieħa, filli wara xehed li meta xtara l-proprjetà huwa ma kienx induna bihom u lanqas il-Perit tiegħu ma kien ġibidlu l-attenzjoni għalihom. B'hekk fil-fehma tal-appellant ma kienx hemm provi tali li kellhom iwasslu lill-Ewwel Qorti għall-konvinċiment li kienet teżisti mera tolleranza, u bbażat il-kawża kollha fuq din il-preżunzjoni. Jinsisti li din kienet konklużjoni legali ħażina u b'hekk jiġi li l-konsiderazzjonijiet konsegwenti huma bi tkomplija tal-istess żball.

17. Wara li rrefera għall-**Artikoli 470 u 474(1) tal-Kodiċi Ċivili**, l-appellant jgħid li l-konfigurazzjoni tal-proprjetà hija relevanti għall-finijiet ta' kif l-għeluq tar-rewwieħa jaffettwa s-servitù tat-tieqa. Jgħid li l-eżerċizzju tat-tgawdija tas-servitù ma titnaqqasx, jeħtieġ illi jitneħħa l-għeluq ta' mar-rewwieħa għaliex huwa minn hemm li l-arja u d-dawl jidħlu. Għalhekk apparti l-fatt li l-għeluq tar-rewwieħa nnifisha, huwa wkoll aċċessorju għat-tieqa nnifisha għaliex bis-sitwazzjoni kif inhi, qiegħda tiġi

mnaqqsa t-tgawdija effettiva u vera tat-tieqa bi ksur tal-Artikoli msemmija. Għalhekk, fil-fehma tal-appellant, l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset il-bini li sar mir-rewwieħa distintament mit-tieqa, bla ma qieset sew l-effetti fit-tgawdija tas-servitujiet eżistenti. Għaldaqstant huwa jgħid li t-talbiet tar-rikorrenti kellhom jintlaqgħu, indipendentement mill-fehma tal-Ewwel Qorti dwar il-qagħda fil-liġi tar-rewwieħa fil-proprjetà tiegħu. Barra minn hekk, ikompli li r-rewwieħa fejn hemm l-*extractor fan* ilha hemm ħafna u ferm qabel l-1985 meta xtara Lawrence Mamo. B'hekk jiġi li din saret parti essenzjali mill-konfigurazzjoni tal-fond għaliex sa minn dejjem kienet taqdi funzjonijiet sanitarji. L-appellant jgħid ukoll li l-konvenuti kienu *in mala fede* għaliex ma nfurmawx lill-Awtorità tal-Ippjanar bl-eżistenza tar-rewwieħa u t-tieqa mertu tal-kawża.

18. Fl-aħħar nett, l-appellant jgħid ukoll li f'każ li din il-Qorti tilqa' l-aggravju tiegħu huwa ma jaqbilx mar-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Tekniku mhux neċessarjament minħabba riżervi tekniċi, iżda aktar minħabba konsegwenzi prattiċi u legali li dawn se jħallu. Dan apparti l-fatt li ma jaqbilx mal-likwidazzjonijiet magħmula mill-istess perit.

19. Din il-Qorti tqis li għalkemm l-appellant jista' jkollu raġun f'ċertu punti dwar kif l-Ewwel Qorti qieset il-provi li kellha quddiemha, madankollu l-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti kienet waħda tajba. Jiġi osservat ukoll li din il-Qorti ma jidhrilhiex li fis-sentenza ma

saritx distinzjoni bejn it-tieqa u r-rewwieħa.

20. Qabel xejn, l-appellant xtara l-fond fis-26 ta' Novembru, 1997 u fil-kuntratt ta' xiri m'hemmx referenza għat-tieqa u rewwieħa mertu tal-proċeduri tal-lum. Huwa xtara mingħand Giovanni Spiteri li min-naħa tiegħu kien xtara fid-19 ta' Novembru, 1992 mingħand Lawrence Mamo u Maria Carmela Cassar. Fix-xhieda tiegħu Spiteri jgħid li l-ventilatur u t-tieqa sabhom hemm u huwa ma mess xejn fil-proprjetà sakemm damet għandu. Lawrence Mamo u Maria Carmela Cassar xtraw mingħand George Borg.

21. Lawrence Mamo, fl-affidavit tiegħu[1], xehed li meta xtraw il-fond huwa għamel xi xogħlijiet fil-fond. Ifisser li huwa sab żewġ ventilaturi li kienu jagħtu għal ġol-bitħa miftuħa tar-razzett biswit il-proprjetà tiegħu. Huwa kellem lil sid dan ir-razzett, Giuseppi Vassallo, li ma kienx sab oġġezzjoni li l-ventilatur fil-kamra tal-banju jitkabbar bi ftit biex jitwaħħal *extractor fan;* filwaqt li dwar il-ventilatur tal-kamra tas-sodda ż-żgħira, Mamo kien qal lil Vassallo li xtaq ikabbru daqs tieqa għaliex ma kienx hemm biżżejjed dawl u ventilazzjoni. Vassallo ma sabx oġġezzjoni b'dan li qallu li t-tieqa ma tkunx kbira ħafna, tkun fil-għoli u ma tkunx tinfetaħ għal ġol-bitħa tiegħu.

[1] A fol. 121 tal-proċess.

22. Bil-maqlub ta' dak li l-appellant qal fir-rikors tal-appell tiegħu, Lawrence Mamo qal li t-tieqa u r-rewwieħa saru żgur sa xahrejn wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' xiri tiegħu, għalkemm jista' jkun saru qabel ukoll. Ma speċifikax id-data bl-eżatt.

23. Kif irriżulta, it-tieqa u r-rewwieħa saru fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà li llum hija tal-appellant u l-proprjetà tal-appellati li f'dak iż-żmien kienet bitħa ta' razzett.

24. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-punt tat-tluq għandu jkun l-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili**. Dan l-artikolu jipprojbixxi b'mod espress il-ftuħ ta' kull tip ta' fetħa f'ħajt diviżorju. Kien biss bis-saħħa tal-ġurisprudenza li ġie permess li jsiru ċerti aperturi f'ħajt diviżorju, u l-eċċezzjoni hi li rewwieħat jew twieqi żgħar jistgħu jinfetħu jekk jagħtu għal fuq art mhux żviluppata tal-viċin. Il-prinċipju legali baqa' hemm, però ġie aċċettat li sakemm l-art tal-viċin tibqa' mhux żviluppata, rewwieħat jew twieqi jkunu jistgħu jinfetħu u jitqiesu bħala aperturi b'tolleranza li ma jwasslu qatt għall-ħolqien ta' servitù, bir-riżultat li l-ġar ikollu dritt jinsisti li dawn l-aperturi jingħalqu meta jiżviluppa l-art tiegħu. Il-ħsieb wara t-tolleranza huwa li, dment li l-art tkun għadha fl-istat verġni tagħha u mhux żviluppata, dawk l-aperturi ma jistgħu joħolqu ebda preġudizzju lill-proprjetarju ta' dik l-art, li ma jistax allura, jinsisti li jingħalqu waqt li jħalli l-art f'dak l-istat. Il-ftuħ ta' dawn l-aperturi hu tollerat dment li l-art tibqa' mhux żviluppata, għax aperturi fuq

ġonna, btieħi jew bjut, min-naħa l-oħra, ma jitqiesux aperturi b'tolleranza. Hekk fil-kawża ***Attard v. Camilleri***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 1926, intqal li, "*non costitiusce nemmeno servitù, nella assenza di una convenzione, (una finestra aperta nel proprio fondo sul terreno del vicino non fabbricato")* (sottolinear ta' din il-Qorti). Hu f'din iċ-ċirkostanza biss li hu permess ftuħ ta' aperturi, kif ġie ampjament indikat fid-deċiżjoni studjata li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Rapa v. Żerafa***, deċiża fl-14 ta' Jannar, 1983. F'dik is-sentenza hemm referenza għall-ġurisprudenza kopjuża *in materja*, u ġie stabbilit li huma biss it-twieqi miftuħa fuq art jew spazju mhux mibni ta' "ħaddieħor" li jistgħu jitħallew f'ħajt diviżorju peress li jitqiesu sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqgħu mhux mibnija (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' April, 2007 fil-kawża fl-ismijiet ***Nikola Micallef v. Lawrence Grima;*** kif ukoll, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ottubru, 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et nomine;*** u deċiżjoni oħra ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 1999 fil-kawża fl-ismijiet ***Pierre Cutajar Paris v. Serafino sive Effie Fiorini et***).

25. Il-**Kodiċi Ċivili** jiddistingwi bejn id-diversi kategoriji ta' servitujiet. L-**Artikolu 455(1)** tal-istess **Kodiċi** jgħid li dawn huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Din id-distinzjoni hija ta' importanza kbira dwar il-mod kif jistgħu jiġu akkwistati d-diversi servitujiet. Huwa

indiskuss illi, *"l-apertura ta' tieqa f'ħajt diviżorju hi kostituzzjoni ta' servitù"* (***Francesca Spiteri et noe v. Carmelo Spiteri***, Appell Ċivili, 1 ta' Awwissu, 1966). Servitù li titqies "kontinwa" u "li tidher". U allura għall-eżistenza tagħha trid tiġi kostitwita b'xi waħda mill-modi dettati mill-**Artikolu 457**, jiġifieri: - (a) bis-saħħa ta' titolu; (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu tiġi eżerċitata jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni; jew (ċ) bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Jannar, 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Joan Cachia v. Maria Schembri***).

26. Jiġi b'hekk, li għalkemm mhux permess il-ftuħ ta' twieqi fil-ħajt diviżorju mingħajr il-permess tal-ġar, il-ftuħ ta' tieqa u l-pussess mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku tagħha għal tletin sena jnissel servitù (ara sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Jannar, 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Peter Goodwin v. Michael Vella et***).

27. Inkwantu għat-tieqa, jidher li s-servitù li qiegħed jippretendi favurih l-appellant, hija dik magħrufa bħala s-*servitus luminum,* li biha s-sid dominanti jingħata l-jedd li jħalli tieqa miftuħa fil-ħajt li jaqsam ġidu minn dak ta' ħdejh biex b'hekk ikun jista' jieħu d-dawl għal ġol-post tiegħu (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ġunju, 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Darmanin v. Joseph Camilleri).***

28. L-attur appellant ma wera ebda att pubbliku bħala titolu għat-tnissil tas-servitù. Ma jirriżultax lanqas li s-servitù li qiegħed jippretendi l-appellant ġiet kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. L-**Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid li s-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù. Fil-każ tagħna, ma jirriżultax mill-provi li ż-żewġ fondi kienu f'xi waqt ta' sid wieħed, u għalhekk ma setgħetx titnissel servitù bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

29. L-appellant qiegħed jippretendi li d-dritt tiegħu kemm għat-tieqa kif ukoll għar-rewwieħa huwa mnissel mill-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena, hekk kif l-**Artikolu 462(1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi.

30. Ladarba l-appellant qiegħed isostni li huwa akkwista titlu bis-saħħa tal-preskrizzjoni, l-oneru tal-prova ta' dan it-titlu jaqa' fuqu (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Jannar, 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Joan Cachia v. Maria Schembri;*** kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***James Borg et v. Grazio Abela et***).

31. Għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun meta sostniet li l-oneru tal-prova kien jaqa' fuq l-appellant. Bħala xhieda, l-appellant ressaq lil diversi

nies. Lawrence Mamo xehed li huwa kien ingħata permess minn Giuseppi Vassallo biex jiftaħ it-tieqa u r-rewwieħa. Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta minn xhieda jew provi oħra. Għalhekk anke magħdud il-fatt li ma jirriżultax li ttieħdu xi passi legali fil-konfront tal-istess Mamo jew tas-sidien li ġew warajh, din il-Qorti hija moralment konvinta li Lawrence Mamo fetaħ it-tieqa u r-rewwieħa bil-kunsens tal-ġar. Ifisser iżda li dan il-kunsens għandu jitqies bħala rinunzja min-naħa tal-ġar għad-dritt tiegħu li jitlob li t-tieqa u r-rewwieħa jingħalqu?

32. Illi għal tweġiba għal din il-mistoqsija, din il-Qorti sejra tistrieħ fuq dak li ġie mtenni minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2022 fl-ismijiet ***Maria Carmela magħrufa bħala Carmen Scerri et v. Peter Paul Muscat*** fejn intqal li:

> *"24. Fi kwalunkwe każ però jiġi enfasizzat li kwalsiasi rinunzja kellha ssir b'att pubbliku. Il-ftuħ ta' aperturi mhux fid-distanza legali jammonta għal servitù (f'dan il-każ favur il-binja tal-konvenuti). Ta' rilevanza f'dan ir-rigward hija s-sentenza mogħtija fit-3 ta' Mejju, 1993 fil-kawża fl-ismijiet* ***George Camilleri v. Carmelo sive Charles Curmi***[2] *fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet li fejn apertura ma tkunx qed tirrispetta d-distanza legali, anke fejn ikun ingħata l-kunsens espress tal-ġar fir-rigward, jekk tali kunsens ma jkunx ġie espress f'att pubbliku, jista' xorta jintalab id-dritt li l-apertura tiġi alterata b'mod li titpoġġa fid-distanza legali:*
>
> *Illi l-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili jimponi obbligu fuq sidien ta' fondi li ma jiftħux twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru u cjoè żewġ piedi u nofs (imsemmija mill-perit) mill-ħajt diviżorju. Dan l-obbligu jagħti dritt lill-viċin li ma jħallix li twieqi jkunu aktar viċini lejn il-proprjetà tiegħu minn dak stabbilit. Għalhekk din hija servitù u bħala tali dan id-dritt u konsegwenti obbligu jinsab taħt it-Titolu IV tal-Kap. 16 li jitkellem dwar is-servitujiet. Billi servitù huwa dritt reali dawn ma jistgħux jiġu kkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess liġi, ċjoè kuntratt,*

[2] Kawża fil-fatt ġiet ċitata mill-Ewwel Qorti.

> *mogħdija taż-żmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f'att pubbliku, ma jistgħu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loġġja titqiegħed f'distanza meħtieġa mil-liġi".*

33. Din il-kawża kienet tirrigwarda l-**Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili** dwar l-obbligu fuq sidien ta' fondi li ma jiftħux twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju. Madankollu, l-istess prinċipju u tagħlim għandu japplika għall-każ tagħna.

34. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' April, 2023 fl-ismijiet ***Mario Grech et v. Raymond Azzopardi*** saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Grech v. Dolores Ellis pro et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2004 fejn intqal:

> *"Billi servitù huwa dritt reali dawn ma jistgħux jiġu kkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess liġi, ċjoè, b'kuntratt, mogħdija taż-żmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f'att pubbliku, ma jistgħu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loġġa titqiegħed f'distanza meħtieġa mil-liġi".*

35. Fil-każ inkwistjoni ma ġie ppreżentat ebda kuntratt pubbliku li permezz tiegħu saret xi rinunzja għal xi dritt minn Giuseppi Vassallo.

36. Għalhekk meqjus il-fatt li l-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili** jipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi b'mod assolut, ir-regola hija li l-ftuħ ta' tieqa f'ħajt diviżorju mhux permessa u l-ġar ikollu kull jedd li jaġixxi biex ineħħi dak li jħoss li huwa ta' preġudizzju għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu (ara

s-sentenza tal-Appell Ċivili tas-27 ta' Jannar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Nazzareno sive Reno Micallef v. Paul Waldboth).*** Huwa għalhekk li r-rinunzja għal tali dritt trid tkun tirriżulta b'mod inkekwivoku. Terġa' u tgħid, saħansitra kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 2021 fl-ismijiet ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et***, *"is-sempliċi konsapevolezza da parti tal-konvenuti tan-natura tal-iżvilupp li jikkostitwixxi servitù ġdida, jew nuqqas ta' oppożizzjoni għal servitù ġdida, li ma jkunux akkumpanjati bit-trapass ta' żmien meħtieġ, sabiex jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni, mhuwiex biżżejjed sabiex jitnissel servitù kif titlob il-liġi."*

37. Għalhekk l-argument li l-appellant sab it-tieqa fil-post, mhix ta' għajnuna għalih. Hekk kif mhux ta' għajnuna għalih il-fatt li meta l-konvenuti xtraw il-fond tagħhom, il-konvenut kien ra t-tieqa u r-rewwieħa qabel ma xtara l-fond. Ġie miżmum li, *"F'kull każ, din il-Qorti ma taqbilx illi akkwirent li jakkwista proprjetà, ikun b'hekk akkonsentixxa għal kull gravam li jiskopri wara, jew għall-kull piż li jkun jaf li l-proprjetà tkun soġġetta għalih. Jekk xerrej jaf, pereżempju, li hemm tieqa tħares għal ġol-fond minnu akkwistat, wara li jixtri l-post, jista' jitlob li dik it-tieqa tingħalaq, sakemm il-ġar ma jippruvax titlu jew l-akkwist ta' servitù bi preskrizzjoni. Min jixtri, jilbes iż-żarbun tal-venditur tiegħu, u jekk il-venditur ikun għadu fiż-żmien li jitlob li jitneħħa l-piż, din it-talba tista' ssir, wara l-vendita, mix-xerrej. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża*

***Grech v. Ellis,*** *deċiża fid-29 ta' Ottubru, 2004, l-inattività tal-ħar għal perjodu ta' 25 sena, ma jfissirx li hu jkun akkonsentixxa għas-servitù. Il-ġar bil-liġi għandu 30 sena biex matulu jista' jaġixxi, u jekk dan it-terminu ma jkunx skada, il-ġar jista' jaġixxi biex jitneħħa l-piż, anke jekk ikun dam jittollera dik l-introspezzjoni għal 25 sena. Din il-Qorti fil-kawża* ***Bugeja v. Bugeja,*** *deċiża fit-18 ta' Jannar, 1995, kienet osservat li servitù jista' jinħoloq biss b'titolu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, u ma jinħoloqx bil-fatt li, waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet relattivi, il-ġar ma qajjem ebda oġġezzjoni. Kwindi, anki jekk, kif jallegaw il-konvenuti, l-atturi kienu jiġu fuq is-sit ta' spiss u rawh jagħmel il-komunikazzjoni tad-drenaġġ, iżda ma opponewx, dan ma jwassalx għall-akkwist ta' servitù. Din il-Qorti fil-kawża* ***Calleja v. Spiteri,*** *deċiża fil-5 ta' Ottubru, 1994, kienet anki osservat illi s-sempliċi approvazzjoni ma tistax toħloq servitù, għaliex din tinħoloq biss jew b'titolu, jew bi preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid komuni taż-żewġ fondi (ara wkoll* ***Neame v. Tabone,*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju, 1988)."* (Ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Novembru, 2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Abela et v. Alfred Ellul et***).

38. Jiġi b'hekk, li huwa immaterjali li l-appellant sab it-tieqa fil-ħajt diviżorju għaliex jekk ma kinitx hemm bi dritt, is-suċċessur fit-titlu tal-fond jista' jaġixxi biex ineħħi dak li jħoss li huwa ta' preġudizzju għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu (ara s-sentenza tal-Appell Ċivili tas-26 ta' Ottubru,

2022 fil-kawża fl-ismijiet ***James Borg et v. Grazio Abela et***).

39. Jifdal għalhekk li tiġi eżaminata l-pretensjoni tal-appellant li huwa akkwista l-jedd ta' servitù billi t-tletin sena għaddew mill-ftuħ ta' dawn l-aperturi u jsostni li ma kien hemm ebda att ġudizzjarju biex jinterrompi l-mogħdija taż-żmien.

40. Illi l-appellant sostna li t-tieqa u r-rewwieħa saru fejn qabel kien hemm żewġ ventilaturi u allura dan kellu jittieħed kont mill-Ewwel Qorti. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Ibda biex, kif irriżulta kwalunkwe aperturi f'ħajt diviżorju hija pprojbita u meta teżisti din tkun bit-tolleranza tal-ġar. Ma rriżultax kienx intalab permess jew le biex jinfetħu dawn il-ventilaturi fi kwalunkwe każ. Għalhekk min għamel il-ventilaturi u s-suċċessuri fit-titlu tiegħu ma jistgħux jitqiesu li qatt kellhom il-"pussess" tagħhom.

41. Illi dwar il-mogħdija taż-żmien ma jirriżultax mill-provi meta t-tieqa nfetħet bl-eżatt u inkwantu għar-rewwieħa se jsiru konsiderazzjonijiet oħra aktar 'l isfel f'din is-sentenza. Lawrence Mamo jixhed li xtara l-fond (illum proprjetà tal-appellant) fid-19 ta' Ġunju, 1985 u li żgur sa xahrejn wara l-kuntratt kien lesta t-tieqa, iżda jista' jkun qabel ukoll ma ġie ffirmat il-kuntratt. Din il-kawża ġiet ippreżentata fis-16 ta' Lulju, 2015, u għalhekk ladarba ma tirriżultax d-data meta t-tieqa nfetħet u meqjus li x-xhieda ta'

Mamo aktar tagħti x'tifhem li x-xogħol seta' tlesta wara Ġunju, 1985 jiġi b'hekk li t-tletin sena mill-ftuħ tat-tieqa xorta waħda ma kienx għadda meta l-appellant ippreżenta l-kawża. Tajjeb li jiġi osservat ukoll li l-appellant fl-affidavit tiegħu jixhed li l-konvenuti f'Marzu tas-sena 2015 bagħtulu ittra fejn wissewh li kellu jagħlaq it-tieqa u r-rewwieħa billi kienu nfetħu abbużivament. Għalhekk l-appellant żgur ma jistax jgħid li l-pussess tiegħu kien paċifiku matul il-perjodu kollu, billi żgur li f'Marzu 2015 kien jaf li hemm kontestazzjoni dwar it-tieqa u r-rewwieħa. Barra minn dan, irriżulta li x-xogħlijiet tal-konvenuti kienu twettqu wkoll qabel ma għalqu t-30 sena.

42. Għaldaqstant l-elementi kostituttivi tal-preskrizzjoni trentennali, ċjoè li l-pussess irid ikun kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u għal żmien determinat, f'dan il-każ tletin sena ma kinux għaddew.

43. L-appellant isemmi fir-rikors tal-appell li l-Perit Tekniku rrikonoxxa li t-tieqa u r-rewwieħa kienu ilhom aktar minn tletin sena, iżda dan ma jgħinx lit-teżi attriċi billi l-Perit Tekniku ma kienx nominat sabiex jidħol fi kwistjonijiet legali u jiddetermina meta nfetħu dawn l-aperturi.

44. Apparti minn dan lanqas mhu biżżejjed li l-kuntratt tal-konvenuti jsemmi b'mod vag li kienu qegħdin jixtru l-proprjetà *"kif soġġett għas-*

*servitujiet passivi...".*

45. Huwa ta' siwi dak li tenniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Jannar, 2003 fil-kawża ***Joan Cachia v. Maria Schembri*** li:

> *"Jekk il-konvenuta ma jirnexxiliex tagħmel din il-prova jew din ma twassalx sal-punt ta' konvinċiment tali li bih hi tista' tissufraga ruħha minn dak espress fis-subinċiż (b), ma jistax jingħad illi s-servitù minnha vantat ġie krejat bis-saħħa tal-preskrizzjoni. U allura l-Qorti jkollha ssostni t-teżi attriċi. Teżi fondata fuq l-allegazzjoni dikjarata illi l-kostituzzjoni tas-"servitù" kien bażat fuq "mera tolleranza" ta' sid il-fond "servjenti" li awtorizzat il-ftuħ tagħha. Li jfisser illi "jekk il-viċin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi għaliex bihom iħoss soġġezzjoni, għandu d-dritt li jitlob l-għeluq tagħhom; infatti jekk l-aperturi qegħdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-Qorti ma tagħtihx protezzjoni, għaliex allura t-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra" - "Neguzjant Giuseppe Vella -vs- Angelo Buttigieg", Appell Ċivili, 15 ta' Diċembru 1941, (Vol. XXXI P I p 115)".*

46. Dejjem in tema ta' servitujiet m'għandux jonqos li jiġu senjalati wkoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u ġurisprudenzjalment affermati:- "(a) Is-servitujiet huma *di stretto diritto* u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejġu għandha tirċievi interpretazzjoni rigoruża anke għaliex is-servitù hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond; u "(b) Tant dan hu hekk illi jinsorġi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubji dwar l-estensjoni ta' servitù, '*quod minimum est sequimur*' (***Maria Azzopardi v. Giuseppe Sciberras***, Appell Ċivili, 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) (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et*** u l-ġurisprudenza msemmija fl-istess sentenza).

47. Għalhekk filwaqt li huwa minnu li l-Ewwel Qorti enfasizzat iżżejjed fuq it-tolleranza billi apparti l-eċċezzjoni tal-konvenuti kellha wkoll tgħarbel jekk l-attur kellux it-titlu kif kien qiegħed jippretendi fid-dawl tar-rikors promotur, però jirriżulta li hija qieset l-argumenti li tressqu mill-partijiet. Xi ftit jew wisq, l-appellant mad-daqqa t'għajn jista' jidher li għandu raġun jgħid li l-Ewwel Qorti assumiet li l-kunsens tal-ġar ingħata b'tolleranza però bħala fatt dan mhux minnu. Dak li jista' jingħad huwa li l-istess Qorti setgħet tagħti aktar raġunijiet għalfejn kienet qiegħda tasal għal dik il-konklużjoni filwaqt li tirreferi għall-ġurisprudenza relevanti. Lanqas jista' jitqies li l-Ewwel Qorti xeħtet xi oneru fuq l-appellant li ma kellux. Lejn l-aħħar parti tas-sentenza qisu hemm aċċenn li l-fatt li t-tieqa kienet miftuħa fuq bitħa tar-razzett, allura kellha tapplika l-ġurisprudenza dwar meta tieqa tinfetaħ fuq art mhux żviluppata, u allura li huwa meqjus li t-tieqa tkun infetħet b'mera tolleranza sakemm ma jiġix ippruvat mod ieħor. Allura fil-fatt l-Ewwel Qorti m'assumietx li t-tolleranza kienet ippruvata, iżda għamlet konsiderazzjonijiet ibbażati fuq il-fehma li t-tieqa u r-rewwieħa kienu nfetħu fuq art mhux żviluppata. Biss kif rajna, it-tieqa nfetħet fuq bitħa ta' razzett li ma jistax jiġi kkonsidrat bħala art mhux

żviluppata u għalhekk l-artikolu tal-liġi li jipprojbixxi aperturi f'ħajt diviżorju jirbaħ, ħlief meta jiġi ppruvat li dik l-apertura nfetħet b'jedd, ġiet akkwistata b'titlu, jew bi preskrizzjoni triġenarja jew bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. Fin-nuqqas ta' dan jiġi li l-ftuħ tal-apertura jkun sar biss b'tolleranza u bil-*buona volontà* tal-ġar, fejn allura ebda terminu preskrittiv ma jiddekorri u fejn il-parti l-oħra li tqis li d-drittijiet tagħha jkunu qegħdin jiġu preġudikati jkollha l-jedd titlob li jingħalqu.

48. F'dan l-istadju din il-Qorti ma tistax ma tiġbidx l-attenzjoni għall-fatt li s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Pauline Vella et v. Salvino Vella et***, mogħtija fis-6 ta' Mejju, 2011 li l-appellant isemmi fir-rikors tal-appell dwar il-prinċipji li jirregolaw it-tolleranza, kienet kawża ta' spoll rigward ġardina fejn l-atturi kienu sostnew li l-intimat kien spussessahom minnha. Il-Qorti tal-Appell eżaminat l-elementi ta' 'tolleranza' f'dak il-kuntest, liema kuntest m'għandu x'jaqsam xejn ma' dak li qiegħed jiġi trattat illum.

49. Illi hemm imbagħad distinzjoni bejn tieqa u rewwieħa. Fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Diċembru, 2009 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet ***Jane Zahra et v. Rita Sacco*** fissret li: *"Din il-Qorti tfakkar li distinzjoni ewlenija bejn rewwieħa u tieqa (Ara* ***Micallef v. Muscat,*** *Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fil-5 ta' Ġunju, 1950) hija li tieqa tagħti dawl u arja, waqt li rewwieħa tagħti arja biss".*

50. Imbagħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Jannar, 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Peter Goodwin v. Michael Vella et*** ġie mtenni li:

> *"Huma differenti ċ-ċirkostanzi f'każ li l-apertura tkun rewwieħa u mhux tieqa, għaliex il-ġurisprudenza tqis li rewwieħa teżisti f'ħajt diviżorju bit-tolleranza tal-ġar u għalhekk dak il-ġar li jkun fetaħha (u s-suċċessuri fit-titolu tiegħu) ma jitqiesx li qatt jista' jkollu l-"pussess" tagħha. Fil-fatt l-Artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: "Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess."*
>
> *Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Lulju 2010 fil-kawża fl-ismijiet* ***Angelo Micallef et v. Maria Antonia Farrugia et*** *irriteniet hekk:*
>
> > *"Għalkemm m'huwiex permess il-ftuħ ta' twieqi f'ħajt diviżorju, il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li wieħed jiftaħ rewwieħa li qatt ma tista' tikkostitwixxi servitù (ara Annuziata Galea vs Antonio Fenech deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru 1964 u l-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha – Volum. XLVIII.ii.1300). Rewwieħa ma tistax tagħti lok għal ħolqien ta' servitù, irrispettivament min-numru ta' snin li jgħaddu minn meta ssir.*
> >
> > *"…*
> >
> > *"Ġaladarba l-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-aperturi ma jikkwalifikawx bħala twieqi, it-trapass ta' żmien ma jistax iservi għall-akkwist ta' servitù".*
>
> *Fil-fatt il-Qorti tal-Maġistrati ddikjarat li eżistenza tal-aperturi (rewwiħat) mertu tal-kawża li kellha quddiemha li kienu jinsabu fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti kienet b'tolleranza. Is-sentenza ġiet appellata u din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Marzu, 2014 ikkonfermat l-insenjament tal-ewwel Qorti u qablet magħha illi ladarba l-aperturi li dwarhom saret il-kawża m'humhiex twieqi, ma jistgħux inisslu servitù b'użukapjoni. Hija ssottolineat l-importanza tad-distinzjoni bejn tieqa u rewwieħa (enfasi ta' din il-Qorti):*
>
> > *"…kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, is-sinjali li apertura hija tieqa u mhux biss rewwieħa għandhom ikunu manifesti wkoll għas-sid tal-fond li fuqu jagħtu – sabiex dan ikun jista' jagħżel jittolerahomx jekk jidhru li huma biss rewwieħat jew iġiegħelx li jingħalqu qabel tinkiseb servitù b'użukapjoni jekk jidhru li huma twieqi …."*

51. Għaldaqstant għal dak li jirrigwarda r-rewwieħa din qatt ma setgħet ħolqot servitù u bla ebda dubju qatt ma seta' jitlaq iż-żmien biex b'xi mod

tiġi akkwistata bi preskrizzjoni. L-argument tal-appellant dwar il-konfigurazzjoni tal-fond u li fi kwalunkwe każ ma kellhiex titneħħa mhux wieħed fejjiedi u huwa argument li juri kemm l-appellant qiegħed jiggranfa ma' kull tibna. Dan lil hinn mill-fatt li nstab li l-appellant lanqas akkwista l-jedd ta' servitù ta' tieqa.

52. Fl-aħħar nett kwalunkwe argument rigwardanti l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar huwa irrelevanti billi kif inhu magħruf permess jinħareġ salv għal drittijiet ta' terzi. L-allegazzjonijiet min-naħa tal-appellant dwar il-proċess li permezz tiegħu nħareġ il-permess m'għandux x'jaqsam mal-proċeduri tal-lum għaliex mhux il-*forum* addattat biex dan jiġi diskuss.

53. L-appellant jilmenta wkoll dwar il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Din il-Qorti tista' tieqaf hawn, ladarba l-appell se jiġi miċħud. Tinnota biss li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti, għandu rimedju, dak li jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Issa min ma jagħmilx użu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċiment peress li parti ma taqbilx miegħu (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet ***George Muscat v. Helen Xerri et***, u dik tat-13 ta' Ottubru, 2022 fl-ismijiet ***Asset Investments Limited v. Awtorità tad-Djar***).

54. Għaldaqstant l-aggravju tal-appellant qiegħed jiġi miċħud billi xorta waħda rriżulta li l-fond tiegħu ma jgawdi minn ebda servitù fuq il-fond tal-konvenuti.

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' Victor Privitiera u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm