MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1076/1996/1

Rosario *sive* Louis u Mary Carmen konjuġi SCHEMBRI

vs

Joseph DEMANUELE u b'Degriet tal-Qorti tat-2 ta' Lulju, 1997, ġew kjamati fil-kawża Peter *sive* Pierre Demanuele u Miriam Demanuele

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-1 ta' April, 1996, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond residenżjali "Nebula", Buontempo Estates, Wied Ħal-Balzan, Balzan, mentri l-konvenut huwa proprjetarju ta' l-arja li tiġi preċiżament fuq fond ieħor sovrapost għal dak ta' l-atturi;

Illi l-konvenut għandu ħsieb li jibni din l-arja skond il-pjanta li qegħda tiġi esebita mal-preżenti bħala dokument "RL1" u ċioe' li fost oħrajn jiftaħ żewġ twieqi u aperturi markati A, B u C għal fuq l-arja u l-bitħa ta' l- esponenti markati bl-ittra "X" fuq il-pjanta in kwistjoni;

Illi l-konvenut għandu l-ħsieb ċar li jagħmel dan kontra dak li tistabilixxi l-liġi, peress li hu ma jgawdi ebda servitu' f'dan is-sens u oltre dan, dan l-aġir ser ikun bi ksur ta' l-artikolu 425 tal-kap 166 (recte 16) tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi permezz ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi maħluf fit-18 ta' Marzu 1996, il-konvenut ġie miżmum milli jiftaħ dawn it-twieqi u aperturi pendenti l-proċeduri ta' din il-kawża;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex għar-ragunijiet fuq premessi:

1. Tiddikjara li l-konvenut ma jistax u m'għandux ebda dritt fil-liġi li jiftaħ it-twieqi u aperturi fuq imsemmija għal fuq l-arja u bitħa ta' l-atturi; u

2. Tikkonferma definittivament l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi taħt piena ta' disprezz lejn l-Awtorita' ta' din il-Qorti;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni maħrug fit-18 ta' Marzu 1996 mandat numru 1480/96 bil-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-11 ta' Marzu, 1997[1], li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ċaħdet talba tal-imħarrek magħmula f'rikors imressaq minnu fit-2 ta' Diċembru, 1996, biex jitħalla jikkontesta l-kawża wara li waqa' kontumaċi, iżda tagħtu żmien biex

[1] Paġġ. 16-7 tal-proċess

iressaq Nota ta’ Sottomissjonijiet għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kap 12;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fil-25 ta’ Marzu, 1997[2], flimkien mat-tliet (3) dokumenti mehmużin magħha;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-2 ta’ Lulju, 1997, li bih u fuq talba magħmula mill-atturi b’rikors tagħhom tad-19 ta’ Ġunju, 1997, ordnat li jissejħu fil-kawża Pierre u Miriam miżżewġin Demanuele;

Rat in-Nota mressqa fis-16 ta’ Lulju, 1997, li biha l-imsejħin fil-kawża miżżewġin Demanuele eċċepew:

1. Illi l-pretensjonijiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż stante li meta akkwista l-attur (Dok. A esebit man-Nota ta’ Sottomissjonijiet ta’ Joseph Demanuele a fol 24 tal-proċess) huwa kien jaf li l-arja in kwistjoni kienet se tinbena u fil-kuntratt imsemmi hemm il-kundizzjonijiet speċifiċi li l-fond tal-attur hu soġġett għas-servitujiet ta’ dwal u twieqi favur il-fond sovrapost kif ukoll li l- vendituri jew l-aventi kawża tagħhom żammew id-dritt li jibnu fuq l-arja sovraposta għall-blokk in kwistjoni;

2. Illi mingħajr pregudizzju għal fuq espost, jiġi eċċepit ulterjorment li fil-kuntratt t’akkwist tal-arja mill-esponenti (Dok. B anness man-Nota ta’ Sottomissjonijiet ta’ Joseph Demanuele a fol 51 tal-proċess) hemm speċifikament pattwit li “Din l-arja hija soġġetta għas-SERVITU’ mal-fond sottopost li miegħu għandhom in komun il-komunikazzjoni tal-ilma, elettriku u drenagg”, u din il-kondizzjoni hija l- istess bħal kundizzjoni li hemm fil-kuntratt t’akkwist tal-fond “Renzo” li jiġi bejn il-fond tal-attur u l-arja tal-esponenti (Dok. C anness man-Nota ta’ Sottomissjonijiet ta’ Joseph Demanuele a fol 59 tal-proċess) u għalhekk hemm pattwit is-servitu’ li jinfteħu twieqi fuq il-fondi sottostanti;

[2] Paġġ. 21-3 tal-proċess

3. Illi mingħajr pregudizzju għal fuq espost jiġi eċċepit ulterjorment li l-proprjeta' in kwistjoni kienet originarjament ta' sid wieħed u għalhekk tapplika d-disposizzjoni tal-artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe li s-servitu' ta' twieqi u aperturi li se jiftħu l-esponenti fuq il-fond tal-attur ġiet stabbilita bid-destinazzjoni tas-sid ta' qabel, il-familja Buontempo;

4. Illi mingħajr pregudizzju għal fuq espost, jiġi eċċepit ulterjorment li l-fond sottostanti għall-arja in kwistjoni (il-fond "Renzo") inbena u għandu żewġ twieqi u gallarija jħarsu fuq il-bitħa tal-attur u għalhekk l-esponenti mhuma se jiksru l-ebda dritt tal-attur għaliex dan ha jkun konformi mal-fondi ġia mibnija;

Salve eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imsejħin fil-kawża;

Rat id-Degriet tal-24 ta' Novembru, 1997[3], li bih il-Qorti ħatret lill-Perit arkitett David Paċe biex jirrelata;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-27 ta' April, 2001[4], li bih ordnat lill-perit tekniku minnha maħtur biex jgħaddi għar-rapport fuq il-provi li kien laħaq ġabar;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fis-16 ta' Jannar, 2003[5], minnu maħlufa waqt is-smigħ tal-11 ta' Frar, 2003;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrek u mill-imsejħin fil-kawża fis-17 ta' Frar, 2003, li biha talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fis-17 ta' Frar, 2003, li biha huma talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali;

[3] Paġ. 77 tal-proċess
[4] Paġ. 99 tal-proċess
[5] Paġġ. 175 sa 191 tal-proċess

Rat il-verbal tas-smigħ tal-5 ta' Marzu, 2003[6], li mutulu l-atturi irtiraw it-talba tagħhom għall-ħatra ta' periti addizzjonali;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-18 ta' Ġunju, 2003[7], li bih l-imsejħin fil-kawża ma baqgħux jinsistu fuq il-ħatra ta' periti addizzjonali, imma talbu li jressqu sottomissjonijiet bil-miktub dwar ir-rapport peritali;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imsejħin fil-kawża fit-23 ta' Lulju, 2003[8];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-30 ta' Settembru, 2003[9], bi tweġiba għal dik tal-imsejħin fil-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degrieti tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2003, u tat-2 ta' April, 2004, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni negatorja. L-atturi qegħdin jgħidu li l-imħarrkin m'għandhomx jedd li jiftħu twieqi għal fuq il-bitħa tal-post tagħhom f'binja ġdida li fi ħsiebhom jagħmlu;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek ma ressaqx kontestazzjoni fil-ħin, u l-Qorti sabet illi ma kienx hemm raġuni tajba biex jitħalla jressaq eċċezzjonijiet;

Illi, madankollu, minn xi dokumenti li l-imħarrek ressaq flimkien ma' Nota ta' Sottomissjonijiet li l-Qorti ħallietu jippreżenta, ħareġ li persuni oħrajn kienu s-sidien tal-arja li fiha kienet sejra ssir il-binja l-ġdida. Kien għalhekk li l-

[6] Paġ. 196 tal-proċess
[7] Paġ. 198 tal-proċess
[8] Paġġ. 199 sa 202 tal-proċess
[9] Paġġ. 203A sa 205 tal-proċess

Qorti laqgħet it-talba tal-atturi nfushom biex tordna s-sejħa fil-kawża ta' ħu l-imħarrek u martu;

Illi l-imsejħin fil-kawża laqgħu billi qalu li kellhom kull jedd li jibnu u li jiftħu t-twieqi fuq l-arja tal-post tal-atturi, billi dan il-jedd kien diġa' ssemma' fil-kuntratt li bih l-atturi xtraw il-post tagħhom u billi diġa' kien hemm twieqi oħrajn jagħtu għal fuq il-post tal-atturi. Qalu wkoll li kemm il-post tal-atturi u kif ukoll l-arja tagħhom kienu ta' l-istess sid li ried li l-arja tinbena u li jkunu jistgħu jinfetħu twieqi fuq il-bitħa tal-post tal-atturi;

Illi l-fatti ewlenin li jirriżultaw mill-atti tal-kawża juru li l-attur kiseb il-post bl-isem ta' "Aldo", li jagħmel parti mill-binja bl-isem ta' "Buontempo Estate", fi Triq il-Wied ta' Ħal Balzan, Balzan, fl-10 t'Awissu, 1981[10], mingħand il-familja Buontempo, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, kif suġġett għar-rata ta' ċens imsemmija u għas-servitu' ta' dawl u twieqi favur il-post ta' fuqu u bid-dritt tal-bejjiegħa li jibnu l-arja fuq dan l-aħħar post u li jużaw it-taraġ komuni u s-servizzi komuni. Il-post tal-attur hu terran u fuqu kien hemm mibni post ieħor bl-isem ta' "Renzo". Aktar 'il quddiem, l-attur bidel l-isem tal-post miksub minnu għal "Nebula", sewwasew kif kien iddikjara li kien fi ħsiebu jagħmel fil-kuntratt tal-akkwist. F'xi żmien wara Awissu tal-1992[11], l-atturi għamlu bdil strutturali fil-post tagħhom konsistenti f'estensjoni tal-bini għal ġo dik li kienet il-bitħa ta' wara;

Illi l-imsejħin fil-kawża kisbu l-arja ta' fuq il-post bl-isem ta' "Lubeck" (li qabel kien "Renzo") fil-11 ta' Lulju, 1995[12], ukoll mingħand il-familja Buontempo. Ix-xerrejja ngħataw il-jedd li jibnu sular jew aktar, skond il-permessi mill-awtoritajiet, iżda f'kull każ riedu jagħtu aċċess lis-sidien tal-postijiet ta' taħthom biex iwaħħlu u jżommu tank tal-ilma, antenna u biex jitilgħu jonxru l-ħwejjeġ (liema dritt ta' nxir ma ngħatax madankollu lill-attur);

---

[10] Dok "A", f'paġġ. 24 sa 50 tal-proċess
[11] Dokti "A1"u "A2", f'paġġ. 111-3 tal-proċess
[12] Dok "B", f'paġġ. 52-7 tal-proċess

Illi f'Marzu tal-1996, l-atturi talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrek, liema talba ntlaqgħet fit-18 ta' Marzu ta' dik l-istess sena. Il-kawża nfetħet fl-1 t'April, 1996;

Illi l-Qorti tqis li għandha tibda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jsawru din il-kawża billi tfisser li l-għan waħdieni tal-*actio negatoria* huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles[13]. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja[14] u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post[15] u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali[16];

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka[17], minkejja li din tkun tinsab fil-kważi-pussess tas-servitu' pretiża[18]. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat[19]**;**

Illi ma hemm l-ebda dubju li l-atturi seħħilhom juru li l-post okkupat minnhom huwa tagħhom. Lanqas l-imsejħin fil-kawża ma jippruvaw imieru t-titolu li l-atturi għandhom fuq ħwejjiġhom. Dan, għalhekk, jissoddisfa l-vot li l-liġi tqiegħed fuq l-atturi f'kawża ta' din l-għamla. Għalhekk, minn issa 'l quddiem, huma l-imsejħin fil-kawża li jridu juru li s-servitu' li jiftħu t-twieqi li jagħtu fuq il-bitħa tal-post tal-atturi teżisti favur il-ġid tagħhom;

Illi l-imsejħin fil-kawża jgħidu li dan il-jedd tagħhom jeżisti minħabba li fil-kuntratt li bih l-attur xtara l-post tiegħu s-sidien bejjiegħa daħħlu riżerva espressa li, filwaqt li kienu qegħdin iżommu għalihom l-arja tal-bini eżistenti, jekk

---

[13] P.A. **9.1.1877** fil-kawża fl-ismijiet ***Desain vs Piscopo Macedonia*** (Kollez. Vol: **VIII.21**)
[14] App. Ċiv. **19.2.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Cassar*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.10**)
[15] App. Ċiv. **20.12.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon et vs Degiorgio*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.485**)
[16] P.A. **3.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1219**)
[17] App. Ċiv. **28.1.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella et vs Magro*** (Kollez. Vol: **XLI.i.69**)
[18] P.A. PS **18.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Nażżareno Schembri vs Leonilda Farruġia***
[19] P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joan Cachia vs Marianna Schembri***

kemm-il darba ‘l quddiem huma għad jibnu sulari oħrajn fuq dawk li kienu eżistenti, kienu irriżervaw il-jedd ta’ aċċess għall-imsemmija arja mit-taraġ eżistenti. Minn din il-klawsola, l-imsejħin fil-kawża jisiltu l-jedd li huma – bħala l-aventi kawża tas-sidien Buontempo – jibnu u jiftħu twieqi fuq il-bitħa tal-atturi;

Illi l-atturi jilmentaw li dawn ix-xogħlijiet ġodda maħsuba mill-imsejħin fil-kawża joħolqu kontra l-ġid tagħhom servitu’ li ma kinitx tgħabbi lil ġidhom qabel, u liema xogħlijiet qegħdin jikkawżawlhom tnaqqis tat-tgawdija ta’ ġidhom u introspezzjoni ġo ħwejjiġhom;

Illi fis-sewwa jrid jingħad li l-ġid tal-atturi huwa diġa’ suġġett għas-servitu’ ta’ dawl u titwil mill-post li jiġi immedjatament fuqhom. Forsi jidher xieraq li jiġi mfisser li l-ilment tal-atturi ma jidhirx li huwa mibni fuq il-fatt li l-ġid tagħhom m’huwiex suġġett għal dik is-servitu’, imma li bix-xogħlijiet il-ġodda maħsuba mill-imsejħin fil-kawża, dawn sejrin jaggravaw is-servitu’ tal-istess atturi bil-ftuħ ta’ twieqi u aperturi oħrajn, liema servitu’ l-imsejħin fil-kawża m’għandhomx jedd għaliha;

Illi huwa aċċettat li l-liġi ma tridx li ebda wieħed mill-ġirien jagħmel, f’ħajt diviżorju, xogħol ta’ ftuħ ta’ twieqi jew aperturi oħrajn mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor[20]. Dan il-provvediment japplika għal ftuħ ta’ twieqi jew fetħiet li jixbhuhom, imma mhux għal rewwiħiet, u japplika wkoll f’każ li l-ħajt li fih jinfetħu jkun proprjeta’ esklussiva ta’ dak li jiftaħ it-tieqa[21];

Illi t-tagħlim magħmul f’dawk is-sentenzi jidher li dejjem baqa’ jiġi segwit mill-Qrati tagħna saż-żminijiet tal-lum;

Illi, fil-każ preżenti u mid-dokumenti mressqa, jidher li l-imsejħin fil-kawża jridu jibnu l-arja mixtrija minnhom u li jagħmlu – kif kull bini ġdid huwa mistenni li jkollu – twieqi u aperturi li jagħtu wkoll fuq il-bini estiż u dak li fadal mill-bitħa jew ġardina tal-post tal-atturi[22]. L-imsejħin fil-kawża

---

[20] Art. 425 tal-Kap 16
[21] App. Ċiv. **24.6.1912** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Schembri et*** (Kollez. Vol: **XXII.i.517**)
[22] Ara l-pjanti tax-xogħlijiet proposti, Dokti “JPA2” u “JPA4”, f’paġġ. 135 u 137 tal-proċess

ma jiċħdux bl-ebda mod li mill-imsemmija twieqi (u gallarija) huma jistgħu jittawlu bla xkiel għal ġol-bitħa tal-atturi. Jgħidu, madankollu, li dak li l-atturi jgħidu li jista' jikkawżalhom skomdu diġa' qegħdin iġarrbuh mill-post ta' fuqhom, u jgħidu wkoll li l-bini l-ġdid tagħhom huwa mħares mill-permessi meħtieġa u meta jittella' jkun jaqbel mal-bixra tal-bini li hemm fl-inħawi;

Illi, fil-qafas ta' dawn il-fatti, l-Qorti temmen li għandhom jiġu imsemmija l-prinċipji ta' dritt li ġejjin. Fil-qasam ta' dritt dwar servitu', tali servitu' huwa meqjus bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjeta' u għandhom jitqiesu għalhekk b'mod restrittiv, u għalhekk fejn hemm dubju dwar il-limiti ta' tali servitu', dan għandu jingħata tifsira kemm jista' jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid serventi;

Illi fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi fuq btieħi ta' ħaddieħor, il-liġi timxi fuq il-presunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwestjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali presunzjoni trid tiġi ippruvata kif imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa interna għandu l-proprjeta' tal-arja ta' dik il-bitħa[23], u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu'[24];

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet mirquma tagħhom, l-imsejħin fil-kawża sostnew li l-ftuħ tat-twieqi fis-sulari l-ġodda li fi ħsiebhom jibnu hu għamil li se' jkun sar skond il-liġi u wkoll minħabba li kienet diġa' teżisti servitu' skond id-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. L-imsejħin fil-kawża jżidu jgħidu li ladarba kienu xtraw l-arja fuq il-post tal-atturi, allura dan kien ifisser li kellhom kull jedd li jtellgħu kemm sulari tippermetti l-liġi u li kull sular igawdi jeddijiet bħal dak li fuqu jkunu nbnew;

[23] Ara P.A. PS **16.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et***

[24] Ara P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Vella vs John Galea et*** u l-għadd ta' sentenzi msemmijin fiha

Illi għar-rigward ta’ servitu’ maħluqa “bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ żewġ fondi”[25], il-liġi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka favurih tali servitu’) li s-sid qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnissel is-servitu. Kemm hu hekk, ġie stabilit li s-servitu’ bid-destinazzjoni ta’ missier il-familja ma toħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt, għaliex is-servitujiet predjali, kif l-isem innifsu juri, huma assoġġettazzjoni tal-proprjeta’ u għalhekk, bħala ħaġa “*in odiosis*”, għalkemm utli għall-fond dominanti, m’għandhomx jitnisslu ħlief minn fatti univoċi u ċerti[26]. Biex dan iseħħ iridu jintwerew erba’ (4) elementi li huma: (a) li l-post serventi u dak dominanti kienu, f’xi żmien, tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu’, (ċ) li l-postijiet jinsabu f’idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu għaddew għand sidien differenti, ma jingħad xejn dwar is-servitu’[27]. Minbarra dan, huwa stabilit ukoll li din is-servitu’ tirrigwarda biss dawk is-servitujiet li huma kontinwi[28] u dawk li jidhru[29]. Twieqi jaqgħu sewwasew taħt dawn l-għamla ta’ servitu’;

Illi għalhekk, iż-żmien utli li wieħed irid iqis biex jara jekk tali għamla ta’ servitu’ teżistix tabilħaqq huwa l-waqt meta l-postijiet ma baqgħux iżjed tal-istess sid, u mhux iż-żmien meta kienu għadhom tal-istess sid. Dan iġib miegħu l-effett li jekk kemm-il darba xi waħda mill-proprjetajiet kienet diġa’ għaddiet għand ħaddieħor u ma tkunx baqgħet għand l-istess sid, is-servitu’ ma tista’ qatt titqies maħluqa bid-“destinazzjoni” jew bir-rieda tal-istess sid, imma trid titqies li tkun inħolqot bi qbil ta’ kunsensi tas-sidien kollha konċernati, u għalhekk il-ħolqien tas-servitu’ għandu jsir u jiġi biss ippruvat b’att pubbliku[30];

Illi minbarra dan, huwa prinċipju ewlieni fil-liġi dwar servitu’ li kull min għandu jedd għal servitu’ għandu jinqeda biha b’mod tali li ma jista’ jagħmel la fil-fond serventi u lanqas f’dak dominanti l-ebda tibdil li jista’

---

[25] Art. 468 tal-Kap 16
[26] App. Ċiv. **24.3.1975** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Apap vs Michael Galea*** (mhix pubblikata)
[27] Punt validament magħmul ukoll mill-imsejħin fil-kawża fin-Nota tagħhom, f’paġ. 200 tal-proċess
[28] Art. 455(2) tal-Kap 16
[29] Art. 455(4) tal-Kap 16
[30] App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Borġ vs Victor Refalo*** (mhix pubblikata)

jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi[31]. Fil-każ preżenti, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li, ukoll kieku jista' jingħad li kienet teżisti favur il-ġid tal-imsejħin fil-kawża s-servitu' maħluqa bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi fuq il-ġid tal-atturi, bix-xogħlijiet li se' jkunu saru u bil-ftuħ ta' aktar twieqi għal fuq il-bitħa tal-post tal-atturi, is-servitu' tkun ġiet tassew imtaqqla bil-bosta a skapitu tal-ġid tal-atturi. F'dan il-każ ukoll irriżulta li l-permessi għall-bini ta' sulari fuq l-appartament numru wieħed intalbu żmien wara li l-imsejħin kienu xtraw dik l-arja u hija ħaġa ċerta li l-atturi ma kienu bl-ebda mod involuti fil-ħruġ u l-applikazzjoni tal-permessi. Ingħad saħansitra[32] li mqar kieku s-sid ta' żewġ postijiet kien diġa' applika hu għall-permessi qabel ma l-fondi għaddew għand sidien differenti, lanqas dan il-fatt ma kien jgħodd biex jingħad li ġiet stabilita s-servitu' bid-“destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi”;

Illi biex wieħed iqis kif imiss l-estent[33] ta' servitu' partikolari, m'huwiex mogħti lit-titolari tas-servitu' li jippretendi tiġbid jew estensjoni tal-istess servitu' skond il-ħtiġijiet taż-żmien, għaliex servitu' għandha tiġi mfissra b'riferenza għaż-żmien meta tkun inħolqot u mhux b'riferenza għal żviluppi li jkunu saru wara dak iż-żmien mis-sid tal-post dominanti[34];

Illi ftit li xejn jiswa li jingħad li l-bini sar bil-ksib tal-permessi meħtieġa jew li l-ftuħ tat-twieqi huwa obbligatorju bil-liġijiet sanitarji, għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-liġi tipprovdi speċifikatament dwar il-mod li bih ġid ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitu' favur ġid ta' ħaddieħor. F'każ bħal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jagħmel żvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-ġid tas-sit serventi jew il-ġid ta' terzi[35]. F'dan il-każ, minkejja li l-imsejħin fil-kawża jisħqu li l-perit tekniku għamel kostatazzjonijiet ta' sura legali, il-Qorti ssib li sewwa ikkonkluda l-istess perit meta ġibed l-attenzjoni tal-Qorti għal dan il-fatt;

---

[31] Art. 475 tal-Kap 16
[32] App. Ċiv. ***Apap vs Galea*** (*supra*)
[33] Art 476 tal-Kap 16
[34] P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi***
[35] P.A. TM **30.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria C. Żammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard et***

Illi minbarra dan, u wara li saru l-osservazzjonijiet hawn imfissra, l-Qorti tislet il-fehma li l-imsejħin fil-kawża m'għandhomx is-servitu' li jippretendu li għandhomfuq il-ġid tal-atturi, u dan għal iżjed minn raġuni waħda. Fl-ewwel lok, is-servitu' waħdanija li l-ġid tal-atturi huwa espressament suġġett għaliha teżisti biss fil-konfront tal-post ta' fuqu: kemm hu hekk il-kliem testwali tal-klawsola relattiva tal-kuntratt li bih l-attur kiseb il-post tiegħu tgħid : "*the tenement hereby transferred is subject to the easement of light and windows **in favour of the overlying tenement***". Post wieħed biss kien hemm mibni fuq dak mixtri mill-attur meta sar il-kuntratt. Fit-tieni lok, aktar 'il quddiem fl-istess kuntratt jingħad ukoll "*the groundfloor tenement* (jiġifieri l-post mixtri mill-attur) *are (sic) sold with their front and back gardens adjoining them **without the owners of the overlying tenements having any right whatsoever over such front and back gardens***". Fit-tielet lok, ir-riżerva li saret mill-bejjiegħa-sidien meta xtara l-attur kienet biss dik li jekk u meta jibnu l-arja tal-appartamenti li huma żammew għalihom, ikollhom biss dritt ta' aċċess mit-taraġ komuni. Imkien ma rabtu l-jedd li huma (jew min jikseb mingħandhom) jiżviluppaw l-arja f'bini fil-jedd li jiftħu twieqi li jagħtu fuq il-post tal-atturi. Fl-aħħar nett, l-imsejħin fil-kawża jorbtu l-jedd li jibnu l-arja mal-jedd li jiftħu t-twieqi li jagħtu għal fuq il-post tal-atturi. Bl-akbar rispett lejn tali fehma, iż-żewġ jeddijiet huma marbuta ma' xulxin imma mhux l-istess. Kemm hu hekk, xejn ma jżomm lill-imsejħin fil-kawża milli jiżviluppaw l-arja li kisbu mingħajr ma jiksru l-jeddijiet tal-atturi u ta' oħrajn madwarhom;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ma tistax issib favur l-argumenti tal-imsejħin fil-kawża fis-sens li l-ġid tal-atturi hu mgħobbi b'servitu' b'dan il-mod. Lanqas ma jidhrilha li huma seħħilhom jippruvaw kif imiss li hemm jedd li jinfetħu t-twieqi fl-appartamenti l-ġodda li nbnew bla ma b'daqshekk ikun qiegħed isir tnaqqir fil-jeddijiet proprjetarji tal-atturi;

Għal dawn il-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-imsejħin fil-kawża m'għandhom l-ebda jedd jiftħu twieqi jew aperturi oħrajn fuq l-arja u l-bitħa tal-post tal-atturi;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tikkonferma b'hekk l-ordni mogħtija minn din il-Qorti fid-degriet tagħha tat-18 ta' Marzu, 1996, fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1480/96, u dan fil-limiti ta' dak li l-Qorti iddeċidiet fl-ewwel talba u safejn dan jista' jorbot lill-imsejħin fil-kawża;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imsejħin fil-kawża;

Teħles lill-imħarrek Joseph Demanuele milli jibqa' fil-kawża, billi ma ntweriex li kien kontradittur leġittimu tal-pretensjonijiet attriċi; u

Tikkundanna lill-imsejħin fil-kawża li jħallsu l-ispejjeż tal-kawża, għajr dawk tal-imħarrek li jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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