MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 343/2004

Carmel u Deborah miżżewġin SCHEMBRI

vs

Anthony PAĊE u Emanuele u Maria Conċetta miżżewġin Paċe

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-12 ta' Mejju, 2004, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, talbu li l-Qorti tiddikjara li ntemm il-jedd ta' mogħdija jew aċċess għall-imħarrkin minn fuq art tagħhom li tinsab fi Triq il-Knisja l-Qadima, Manikata, limiti tal-Mellieħa; talbu wkoll li jingħalqu tieqa u bieb li l-imħarrkin fetħu fuq l-imsemmija art, bi ksur tal-jeddijiet tagħhom; u li l-Qorti tikkundanna lill-imħarrek Anthony Paċe biex jgħolli l-opramorta tal-bejt tal-post tiegħu li jinsab fi Triq il-Mejjiesa, Manikata, fil-limiti tal-Mellieħa, u li jagħti għall-fuq il-bjut tal-post tal-atturi. Talbu li l-Qorti tikkundanna lill-imħarrkin li jagħmlu x-

xogħlijiet kollha meħtieġa biex dan kollu jseħħ, u biex l-atturi jagħmlu dak ix-xogħol bi spejjeż tal-imħarrkin jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu milli jwettqu dak ordnat lilhom;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2004, li bih tat direttivi lill-atturi dwar il-ġbir tal-provi tagħhom;

Rat in-Nota dwar ix-xiehda u l-affidavit tal-atturi;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Ottubru, 2004, li bih ordnat in-notifika tal-Att taċ-Ċitazzjoni lill-imħarrkin u tathom direttivi dwar it-tressiq tal-provi;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fid-9 ta' Novembru, 2004, li biha l-imħarrkin laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu li l-atturi jmisshom juru kif għandhom it-titolu esklussiv għall-mogħdija, billi qalu li huma fetħu t-tieqa u l-bieb fuq il-mogħdija komuni kif kellhom kull jedd, u billi qalu li l-opramorta tal-bejt tal-imħarrek tagħti għal fuq sqaq u mhux għal fuq il-bjut tal-atturi, u għalhekk m'għandhiex għalfejn titgħolla;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Frar, 2005, li bih il-kawża tqegħdet fuq il-lista tal-kawżi qabel is-smigħ (*pretrial*) u ħatret lill-Assistent Ġudizzjarju Dottor Maria Dolores Gauċi biex iżżomm is-seduti meħtieġa għal dan il-għan;

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqin mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Mejju, 2006, fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tal-10 ta' Mejju, 2006[1], li bih ordnat li jinżamm aċċess fuq il-post u li l-partijiet iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Noti wara li jkun sar dak l-aċċess;

Aċċediet fuq il-post fis-6 ta' Ġunju, 2006;

[1] F'paġ. 178 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-27 ta' Lulju, 2006[2];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fl-10 ta' Ottubru, 2006[3];

Semgħet is-sottomissjonijiet ulterjuri tal-avukati tal-partijiet b'replika għal dawk magħmulin bil-miktub;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Novembru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija prinċipalment azzjoni negatorja. L-atturi, li għandhom dar fil-Manikata, li tagħti fuq triq pubblika u li għandha ġnien warajha, jridu li mogħdija li kienet tgħaddi minn bejn in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom u l-imsemmi ġnien, titqies mhix meħtieġa aktar għaliex il-fondi li kienu jinqdew bil-mogħdija llum il-ġurnata għandhom aċċess ħieles minn band'oħra. Iridu wkoll li l-imħarrkin jagħlqu tieqa u bieb li fetħu f'post tagħhom li jiġi fuq l-imsemmija mogħdija. Fl-aħħarnett, qegħdin jitolbu wkoll li l-imħarrek Anthony Paċe jgħolli l-opramorta ta' biċċa mill-bejt tad-dar tiegħu għaliex dan jagħti għal fuq bejt aktar baxx tad-dar tagħhom;

Illi l-imħarrkin jisħqu li l-mogħdija hija meħtieġa, minbarra li hija komuni għall-ġid tagħhom u għadha meħtieġa. Jiċħdu, għalhekk, li t-tieqa u l-bieb infetħu mingħajr jedd. Fuq kollox, jgħidu wkoll li l-bejt tal-imħarrek jagħti għal fuq sqaq u m'hemmx għalfejn jgħolli l-opramorta;

Illi mill-<u>fatti ewlenin li jintrabtu mal-każ</u> joħroġ li l-atturi huma s-sidien ta' dar bin-numru ħamsa u għoxrin (25), Triq il-Knisja l-Qadima, Manikata, li huma kisbu fl-2003[4].

---

[2] F'paġġ. 182 sa 190 tal-proċess
[3] F'paġġ. 192-5 tal-proċess
[4] Dok "A", f'paġġ. 6 sa 11 tal-proċess

Din id-dar għandha ġnien warajha, tal-kejl ta' madwar mija u sitt metri kwadri (106m^2) li l-atturi kisbu wkoll fl-imsemmi kuntratt, kif suġġetta din il-porzjon ta' art għad-dritt ta' mogħdija li ma taqbiżx il-wisgħa ta' għaxar piedi. Id-dar tal-atturi tinsab ftit 'il fuq mill-knisja l-qadima tal-Manikata, u bejnha u l-istess knisja hemm dar oħra u sqaq li jinsab fin-naħa tal-lemin (jekk wieħed iħares mill-faċċata tat-triq) tal-imsemmija knisja;

Illi l-imħarrkin huma s-sidien tal-bini bin-numru għaxra (10), Triq il-Mejjiesa, Manikata, li jmiss mix-xlokk mad-dar tal-atturi. Triq il-Mejjiesa tiltaqa' ma' Triq il-Knisja l-Qadima u tagħmel kantuniera magħha. Il-post tal-imħarrek Anthony Paċe għandu bieb tad-dar li jagħti fuq Triq il-Mejjiesa, u fuq l-istess triq ukoll bieb ta' remissa li jagħti għal garaxx (jew *basement*) taħt l-istess dar li jwassal sal-ġnien ta' wara d-dar tal-atturi. Fil-ħajt fejn il-garaxx imsemmi (li tiegħu Emanuel u Conċetta Paċe jgawdu l-użufrutt) jiltaqa' mal-ġnien retropost tal-atturi, infetħet tieqa (m'ogħla sitt filati) fl-ewwel sular u, sewwasew taħtha, bieb wiesa' ta' remissa (li minnu tista' tgħaddi vettura) li jagħti għal fuq il-mogħdija mertu tal-każ. It-tieqa tiġi fl-istess livell ta' gallarija jew veranda li tinsab fl-ewwel sular tan-naħa ta' wara tad-dar tal-atturi u għoddha tmiss magħha, b'mod li mit-tieqa wieħed jara x'qed jiġri fid-dar tal-atturi u bil-maqlub mid-dar tal-atturi wieħed jilmaħ dak li jkun qed isir fil-kamra fejn infetħet it-tieqa[5]. Jirriżulta li t-tieqa nfetħet wara Ġunju tal-2003[6], jiġifieri bejn meta l-atturi kienu daħlu fuq l-att tal-konvenju mal-awturi tagħhom u d-data meta xtraw il-post, u jidher li ma kinitx parti mill-binja oriġinali meta kien tiela' l-bini tal-post tal-imħarrek[7];

Illi meta l-art kienet inqasmet bejn għadd ta' sidien[8], inħolqot mogħdija ta' wisgħa li ma jaqbiżx it-tliet metri (3m) li kienet tibda mill-parti ta' isfel tal-qasam u tibqa' tielgħa, mal-bixra mtarrġa tal-art moxa, sa 'l fuq minn fejn illum tgħaddi Triq il-Mejjiesa. Mat-tul tal-istess mogħdija

[5] Dokti "B" u "Ċ", f'paġġ. 13-4 tal-proċess
[6] Affidavit tal-attur 27.9.2004, u Dok "CS4", f'paġġ. 24 u 29-30 tal-proċess
[7] Dok "ME2", f'paġ. 60 tal-proċess
[8] Jidher li l-art kienet inqasmet fl-1933 mis-sid, wieħed Lażżru Grima, f'sitt ishma b'sehem mibjugħ favur kull wieħed mis-sitt uliedu, Dok "CS5", f'paġġ. 31-9 tal-proċess

kienet taqleb ukoll miġra tal-ilma li, meta tagħmel ix-xita, kienet tibqa' nieżla aktar 'l isfel lejn il-wied tal-Pwales. L-imsemmija mogħdija tissemma' l-ewwel darba fil-kuntratt li bih Lażżru Grima qasam u biegħ l-art lil uliedu;

Illi għall-ħabta ta' Ottubru, 2003, wara li l-atturi qabbdu avukat u kiteb lill-imħarrek Anthony Paċe, dan għolla waħda mill-opramorti, imma naqas li jiksi l-ħajt hekk mgħolli. Ma għolliex l-opramorta l-oħra u lanqas reġa' imbarra t-tieqa jew il-bieb tal-garaxx li jagħti għal fuq il-ġnejna tal-atturi. Il-kawża nfetħet f'Mejju tal-2004;

Illi għal dak li jirrigwarda konsiderazzjonijiet dwar l-aspetti legali marbutin mal-każ jibda biex jingħad 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'. Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suġġett għal servitu', dan jista' jinkludi kemm il-każ fejn tali fond qatt ma kien suġġett għal servitu' jew il-każ fejn fl-imgħoddi kien hemm servitu' li ma tkunx għadha teżisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-liġi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles[9]. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja[10] u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post[11] u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali[12];

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka[13], minkejja li din tkun tinsab fil-kważi-pussess tas-servitu' pretiża[14]. 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[15]**;**

---

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

Illi għal dak li jirrigwarda l-azzjoni attriċi maħsuba biex tistabilixxi li l-fond tal-atturi m'huwiex suġġett għal servitu' favur il-ġid tal-imħarrkin, jidħlu żewġ għamliet ta' servitu'. Fl-ewwel lok, hemm il-kwestjoni tas-servitu' tal-mogħdija jew passaġġ. Fit-tieni lok, hemm il-kwestjoni tas-servitu' tal-ftuħ tat-tieqa u l-bieb fil-ħajt li jaqsam il-fond tal-atturi minn dak tal-istess imħarrek;

Illi **dwar il-jedd ta' mogħdija** għandu jingħad li l-liġi trid[16] li s-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' maġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija, u f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tingħata. F'każ illi l-fond jingħalaq minn aċċess għal triq pubblika minħabba bejgħ, tpartit jew qasma tal-ġid li jkun, l-imsemmi jedd ta' mogħdija (li jista' jkun bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun) jingħata bla kumpens[17]. Huwa daqstant ieħor prinċipju stabilit bir-rieda espressa tal-liġi li, ladarba fond magħluq minn kullimkien jikseb b'xi mod (ukoll jekk isir ħaġa waħda ma' fond ieħor li jkollu diġa' aċċess għal triq pubblika) ftuħ għal fuq triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jkun jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija[18];

Illi dawn ir-regoli japplikaw fejn is-servitu' tkun waħda maħluqa bis-saħħa tal-liġi. Il-kwestjoni li tqum hija jekk wieħed jistax japplika l-istess regoli fejn is-servitu' tkun inħolqot bil-fatt tal-bniedem[19], bħalma huwa kuntratt pubbliku;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, il-mogħdija li l-atturi qegħdin jinsistu għat-tneħħija tagħha kienet inħolqot fil-kuntratt ta' qasma li Lażżru Grima kien għamel fl-1933 mas-sitt ulied tiegħu. Il-porzjon numru wieħed (1) f'dak il-kuntratt, hija l-art li fuq biċċa minnha l-imħarrkin għandhom il-ġid tagħhom. Il-porzjon ta' art numru tnejn

[16] Art. 447 tal-Kap 16
[17] Art. 448 tal-Kap 16
[18] Art. 449 tal-Kap 16
[19] App. Ċiv. **10.12.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Garnisi vs Camilleri*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.238**) u s-sentenzi li għalihom issir riferenza

(2) hija dik li fuqha hemm id-dar tal-atturi, filwaqt li l-ġnejna tagħmel parti mill-porzjon numru erbgħa (4), u tinsab mifruqa mid-dar tal-atturi mill-imsemmija mogħdija. Minbarra dan, fl-istess kuntratt pubbliku li bih fl-2003 l-atturi kisbu l-ġid tagħhom, jissemma espressament li l-ġnejna kienet suġġetta għall-jedd tal-mogħdija ta' wisgħa li ma jaqbiżx l-għaxar piedi. Dan il-jedd ta' mogħdija jissemma wkoll f'kull kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-post tal-atturi għadda f'idejn is-sidien preċedenti tal-istess atturi[20]. Fil-fehma tal-Qorti, dan iwassal għall-effett li dik is-servitu' m'hijiex waħda maħluqa *ex lege*, iżda hija waħda li l-kuntratti pubbliċi jagħtuha effett kostitutiv u mhux sempliċement probatorju, għaliex dik is-servitu' kienet aċċettata fuq il-kuntratt tal-qasma mill-awturi tal-istess atturi, favur is-sid jew sidien tal-fondi dominanti. Għalhekk, għal dak il-jedd ta' mogħdija, l-artikolu 449 m'huwa tal-ebda siwi għall-atturi;

Illi fil-każ ta' servitu' maħluqin bil-fatt tal-bniedem, il-liġi tagħmel regoli partikolari dwar it-tmiem tagħhom. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-jedd ta' mogħdija huwa servitu' li m'hijiex waħda kontinwa[21], u ma tistax tinħoloq ħlief bis-saħħa ta' titolu[22], ħlief fiċ-ċirkostanzi speċifiċi fejn fond isir magħluq minn kullimkien mhux b'għamil tas-sid innifsu. Servitu' bħal din tintemm biss jew bin-nuqqas ta' użu għal żmien ta' tletin (30) sena[23], jew inkella jekk il-fond dominanti u dak serventi jaqgħu f'idejn l-istess sid[24]. L-ebda waħda minn dawn iż-żewġ ċirkostanzi ma tirriżulta fil-każ tal-mogħdija mertu tal-kawża;

Illi, għal-kuntrarju, l-imħarrkin ressqu xhud[25] li sa mhux wisq żmien qabel ma nfetħet il-kawża, u saħansitra matul is-smigħ tagħha[26], jgħidu li l-mogħdija għadha tintuża;

Illi l-atturi jargumentaw li meta nħolqot il-mogħdija fil-kuntratt tal-1933, din kienet imfissra bħala mogħdija

---

[20] Dokti "DS1" u "DS2", f'paġġ. 106 sa 116 tal-proċess
[21] Art. 455(3) tal-Kap 16
[22] App. Ċiv. **24.6.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Borġ*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.178**)
[23] Artt. 481 u 482 tal-Kap 16
[24] Art. 480 tal-Kap 16
[25] Frank Paċe 7.12.2005 f'paġ. 134,; Joseph Paċe 7.12.2005, f'paġ. 141 tal-proċess
[26] L-affidavit ta' Rita Camilleri 17.2.2006, f'paġ. 147 tal-proċess

privata (“*vicolo privato*”) u li l-mogħdija kienet l-aktar maħsuba biex isservi għall-ġarr tal-ilma tax-xita li jaqa’ fuq l-art li minnha tgħaddi l-istess mogħdija biex jibqa’ nieżel lejn il-wied aktar ’l isfel. Huma jżidu jgħidu li l-mogħdija ma kinitx maħsuba biex tagħti aċċess minn biswit iz-zuntier tal-knisja l-qadima lejn id-direzzjoni tat-tramuntana. B’dawn l-argumenti jippruvaw juru li (a) ladarba llum is-sidien ta’ kull waħda mis-sitt porzjonijiet għandhom aċċess privat għal fuq triq pubblika, (b) ladarba l-mogħdija kienet waħda privata sa mill-bidunett u (ċ) ladarba l-mogħdija llum il-ġurnata tinsab maqtugħa minħabba t-tħammil ta’ dik li kienet il-porzjoni numru sitta (6), allura l-istess mogħdija – u mhux biss il-jedd għaliha – m’għadhiex eżistenti kif kien maħsub u miftiehem meta nħolqot;

Illi l-Qorti ma tistax taqbel ma’ dan ir-raġunament, imqar jekk wieħed iqis il-konsiderazzjonijiet legali u apprezzament ta’ provi li għadhom kemm saru. Madankollu, kif sejjer jirriżulta aktar ’il quddiem, ir-raġuni waħdanija li l-imħarrkin jibqagħlhom biex jippretendu li għadhom jistgħu jagħmlu użu mill-mogħdija tinsab fl-eżistenza fattwali tal-bieb tal-garaxx (*basement*) li fetħu għal fuq il-ġnejna tal-atturi. Fi kliem ieħor, illum il-ġurnata l-jedd tal-mogħdija li l-imħarrkin jistgħu jippretendu favurihom hija dik li jaċċedu għall-imsemmi garaxx. Jekk, għal xi raġuni, dak il-bieb ma jibqax hemm, ma jkun hemm l-ebda raġuni għaliex il-mogħdija (u xi jedd li wieħed jgħaddi minnha) titħalla favur l-istess imħarrkin;

Illi, għalhekk, minħabba li l-ftuħ ta’ dak il-bieb tikkostitwixxi sewwasew waħda mill-ilmenti li l-atturi jibnu fuqha l-azzjoni tagħhom, il-Qorti trid qabel kull ħaġ’oħra, tistħarreġ dan it-tieni lment u tiddetermina t-tieni talba attriċi;

Illi dwar il-**jedd tal-ftuħ ta’ aperturi fil-ħajt li jaqsam fond minn ieħor** l-liġi tgħid ċar u tond li l-ebda wieħed mill-ġirien ma jista’, mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju[27]. M’għandu jkun

[27] Art. 425 tal-Kap 16

hemm l-ebda dubju wkoll li l-ftuħ ta' tieqa jew ta' bieb f'ħajt li jifred fond minn ieħor jikkostitwixxi servitu'[28]. Fil-każ preżenti, jirriżulta li l-atturi qegħdin jilmintaw minn żewġ fatturi f'dan ir-rigward. L-ewwel wieħed huwa l-bieb tal-garaxx tal-*basement*; it-tieni wieħed huwa l-ftuħ tat-tieqa, bil-moħbi u wara li kien tlesta l-bini tad-dar tal-imħarrek. L-imħarrkin ma jiċħdux li għamlu dawk ix-xogħlijiet[29]. Jirriżulta wkoll li kemm l-atturi, u kif ukoll l-awtur tagħhom Ellul[30], ma kienu jridu bl-ebda mod li t-tieqa tibqa' miftuħa, lanqas taħt sempliċi tolleranza tagħhom. Dan ifisser li wieħed mill-elementi ewlenin li jsejjes il-kundizzjoni tal-ftuħ ta' tieqa f'ħajt li jaqsam ġid minn ieħor kien nieqes għal kollox;

Illi b'żieda ma' dan jingħad ukoll li l-applikazzjoni tal-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili tintrabat ma' ħajt li jaqsam ġid minn ieħor, u mhux ma' ħajt komuni. Għalhekk jidher li l-kwestjoni tal-proprjeta' tal-ħajt li fih tinfetaħ it-tieqa hija għal kollox irrilevanti[31];

Illi fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħrajn fuq art li ma tkunx żviluppata u li hija ta' ħaddieħor, dak il-ftuħ ma jnissel l-ebda jedd favur min ikun fetaħ dik it-tieqa jew dik l-apertura. Kulma joħloq biss huwa l-preżunzjoni li dak l-għamil sar b'sempliċi tolleranza u bl-ebda ħsara għas-sid tal-art li, meta jrid jiżviluppaha, jitlob lil min ikun fetaħ dik it-tieqa jew dik l-apertura biex jagħlaqha;

Illi ftit li xejn jiswa li jingħad li l-bini ttella' bil-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,

[28] App. Ċiv. **1.8.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Francesca Spiteri et noe vs Carmel Spiteri*** (mhix pubblikata)
[29] Xhieda tal-imħarrek Emanuel Paċe 11.11.2005, f'paġġ. 129-130 tal-proċess
[30] Xhieda tiegħu 20.4.2005, f'paġġ. 66-9 tal-proċess
[31] App. Ċiv. **1.8.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Gauċi et vs Saliba*** (mhix pubblikata); App. Ċiv. **24.3.1975** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Apap vs Michael Galea*** (mhix pubblikata); u P.A. GCD **23.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Azzopardi et vs Victor Deguara et***

imma qatt ma jista’ jissarraf ukoll f’obbligu kontra l-ġid tas-sit serventi jew il-ġid ta’ terzi[32];

Illi lanqas ma jistgħu l-imħarrkin jistrieħu fuq l-argument li kemm il-bieb tal-garaxx u kif ukoll it-tieqa fl-ewwel sular infetħu fuq il-wisgħa tal-mogħdija li huma jgawdu minn fuq l-art tal-atturi. Huwa magħruf li l-jedd ta’ servitu’ ma jissarrafx fil-komproprjeta’ tal-parti tal-fond mgħobbija b’dak is-servitu’[33]. Wisq anqas ma joħloq jedd ta’ servitu’ l-ftuħ ta’ tieqa f’ħajt li jifred fond minn fond ieħor, mingħajr il-kunsens tas-sid tal-fond li fuqu dik it-tieqa tinfetaħ. Dan jgħodd imqar jekk il-ħajt ikun kollu kemm hu tas-sid tal-fond li fih infetħet it-tieqa jew il-bieb li jkun;

Illi minn dawn il-konsiderazzjonijiet, m’għandu jifdal l-ebda dubju li t-tieqa miftuħa fl-ewwel sular tal-post tal-imħarrkin ma setgħet bl-ebda mod tinfetaħ u l-atturi għandhom kull jedd li jitolbu li terġa’ tingħalaq;

Illi dwar il-bieb tal-garaxx, issa l-argument hu jekk dak il-bieb jeżistix bis-saħħa tal-jedd tal-mogħdija li twassal għalih, jew jekk, ladarba l-porzjon tal-art tal-imħarrkin inbniet u qegħda tmiss ma’ ġid tal-atturi, dak il-jedd tal-mogħdija nqatilx mis-sid dominanti bil-fatt innifsu tal-bini. Il-Qorti, f’dan ir-rigward, tqis li r-regoli tal-liġi dwar il-mod kif wieħed jinqeda b’servitu’ għandha twassal għall-konklużjoni waħdanija li l-mogħdija ma ħolqitx ukoll is-servitu’ favur l-imħarrkin li jistgħu jiftħu bibien u aperturi fuq il-ġid tal-atturi. L-ebda servitu’ ma tnissel servitu’ oħra li, minnha nnifisha, tmur kontra l-liġi. L-argument tal-imħarrkin fis-sens li kellhom jedd li jiftħu l-bieb tal-garaxx fuq il-ġnejna tal-atturi għaliex kellhom jedd ta’ mogħdija fuq l-imsemmija ġnejna huwa wieħed li l-Qorti ma tistax tilqa’. Ladarba huwa kontra l-liġi li jsir l-ftuħ ta’ aperturi f’ħajt li jaqsam proprjeta’ ta’ sid minn dik ta’ sid ieħor, din is-sanzjoni ġġib fix-xejn kull ġustifikazzjoni li wieħed jista’ jipprova jġib ’il quddiem biex jibqa’ mqabbad ma’ servitu’ li, frankament, mingħajr dik l-apertura, ma jibqagħlha l-ebda siwi;

---

[32] P.A. TM **30.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria C. Żammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard et***

[33] Ara, per eżempju, P.A. DS **12.4.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Louis Vella et vs Joseph Gatt***

Illi, fid-dawl ukoll tar-regola li s-sid dominanti jrid jinqeda bis-servitu' b'mod li jagħmel l-anqas ħsara possibbli lill-fond serventi, waħedha toħroġ il-konklużjoni li l-bieb miftuħ mill-imħarrek fil-*basement* tal-post tiegħu irid jitneħħa. Jirriżulta li l-istess garaxx tal-imħarrek għandu bieb ieħor fuq in-naħa l-oħra tal-bieb li nfetaħ fuq il-ġnejna tal-atturi u li jagħti għal fuq Triq il-Mejjiesa. Dan jingħad minbarra l-fatt li, waqt l-aċċess miżmum mill-Qorti, irriżulta b'mod ċar li l-wiċċ tal-art tal-imsemmi garaxx huwa maqtugħ mill-wiċċ tal-ġnejna tal-atturi, b'mod li hemm dislivell bejn l-art tal-garaxx u l-wiċċ tal-mogħdija;

Illi l-imħarrkin lanqas biss ressqu provi jew imqar għamlu sottomissjonijiet dwar dan l-aspett tal-kawża;

Illi għal dawn ir-raġunijiet ukoll il-Qorti sejra tilqa' t-tieni talba tal-atturi, u b'hekk ukoll effettivament tipprovdi dwar l-ewwel waħda;

Illi **dwar it-titligħ tal-opramorta** il-Qorti tqis li din hija każ ta' servitu' legali u, b'żieda ma' dan, waħda li tqieset bħala ta' ordni pubbliku li toħloq dmir impost mil-liġi u li mhux suġġett għal rinunzja[34]. Hija każ ta' servitu' favur il-post li hu iżjed fil-baxx jew għandu ambjenti ibgħax mill-post ta' biswitu u li ġo fihom jista' wieħed jittawwal: mhijiex servitu' favur il-persuna li tgħammar f'dak il-post[35];

Illi minħabba f'hekk, hemm ukoll sensiela ta' deċiżjonijiet li jgħidu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-titligħ tal-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni[36], imbasta li, minħabba li hija regola li tillimita l-użu tal-ġid tal-fond serventi, jirriżultaw l-elementi meħtieġa biex dan il-jedd jista' jintalab[37];

Illi l-qofol kollu ta' dan il-jedd jissejjes fuq il-prinċipju li sid ta' post għandu jedd igawdi ħwejġu bla ndħil u mingħajr

[34] P.A. **11.12.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Axiaq vs F. Galea et*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.1075**)
[35] Art 400(1) tal-Kap 16 u ara wkoll App. Ċiv. **14.3.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***E. Grech vs C. Vella*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.140**)
[36] P.A. WG **20.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Vinċenza Azzopardi vs Antonia Holden*** (mhix pubblikata)
[37] App. Ċiv. **23.4.1926** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Żammit Gauċi vs Callus*** (Kollez. Vol: **XXVI.i.463**)

ma jbati sindakar jew tnemmis mill-ġirien tiegħu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx ħoloq jew ippermetta servitu' favur l-ogħla post[38];

Illi l-ħames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li għandhom jiġu mħarsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inkluż setaħ); (b) li jitla' jew jista' jitla' għalih b'taraġ, jew, kif ingħad f'għadd ta' sentenzi, b'modi oħra ta' aċċess li jirrendu t-tlugħ fuq dak il-bejt jew setaħ mhux wieħed diffiċli jew skabruż; (ċ) li l-ħajt għandu jitgħolla sa metru u tmenin ċentimetru 'l fuq minn wiċċ il-bejt jew setaħ tal-post l-iżjed għoli; (d) li l-ħajt li jittella' għandu jkun tal-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jittella'[39]; u (e) li dan jittella' bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed għoli, sakemm is-sidien taż-żewġ postijiet ma jkollhomx bejt jew setaħ li t-tnejn jitilgħu għalih b'taraġ jew mezz ieħor ta' aċċess kif ingħad u li jkunu, bejn wieħed u ieħor fl-istess livell[40], f'liema każ l-ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt jinqasmu bejniethom;

Illi ingħad ukoll li, qabel ma wieħed jaqbad u jaqtagħha li għandu jitgħolla ċint sal-għoli li trid il-liġi, irid jittieħed qies tal-istat li jkun jinsab fih il-ħajt li fuqu sejjer isir ix-xogħol, u dan biex ma ssirx ħsara bla bżonn lill-ħajt innifsu[41];

Illi minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża, jirriżulta li fil-post tal-imħarrek hemm xi bjut jew ambjenti li minnhom wieħed jista' jittawwal bla xkiel għal ġol-post tal-atturi. Iċ-ċnut ta' dawn l-ambjenti huma ta' għoli anqas minn dak minimu li trid il-liġi. Hemm ċnut oħrajn li l-imħarrek għolla, iżda ma ksihomx sewwa. L-imħarrkin ma ressqu l-ebda prova biex imieru dawn imressqin mill-atturi. Fuq kollox, il-Qorti kienet f'qagħda li tara b'għajnejha x'inhi sewwasew is-sitwazzjoni;

Illi għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' wkoll it-tielet talba tal-atturi;

---

[38] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***E. Buħaġiar vs J. Mallia*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.719**)
[39] Art. 427(2) tal-Kap 16
[40] Art. 427(2) moqri flimkien mal-artikolu 421 tal-Kap 16
[41] P.A. **8.1.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Tanti vs Tanti*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.885**)

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tipprovdi dwar l-ewwel talba billi tgħid li l-art tal-atturi m’hijiex suġġetta għal jedd ta’ mogħdija favur il-fond tal-imħarrkin;

Tilqa’ t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrkin sabiex, fi żmien għoxrin (20) jum millum, jagħlqu b’mod permanenti u kif jitolbu s-sengħa u l-arti t-tieqa li tinsab fl-ewwel sular tal-fond tagħhom u l-bieb li jagħti mill-*basement* għall-ġnejna tal-post tal-atturi, billi dawn infetħu abbużivament u mingħajr ebda jedd fil-liġi;

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek Anthony Paċe biex, fi żmien għoxrin (20) jum millum, itella’ l-ħajt (opramorta) li jinsab fil-livell tal-bejt tal-post tiegħu f’numru 10, Triq il-Mejjiesa, Manikata, sal-għoli mitlub mil-liġi ta’ metru u tmenin ċentimetru (1.8 m) ’il fuq mill-wiċċ tal-bejt tiegħu u bi spejjeż tiegħu;

Tilqa’ r-raba’ talba attriċi u tawtorizza lill-atturi sabiex, f’każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak ordnat lilhom bis-saħħa ta’ din is-sentenza fiż-żmien mogħti, jagħmlu huma x-xogħlijiet kollha meħtieġa, bi spejjeż tal-imħarrkin; u

Tikkundanna lill-imħarrkin biex iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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