MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-23 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 1057/2005

Emanuel Borg
vs
Hector Mallia Bonello u Marlene mart l-istess Hector Mallia Bonello

Il-Qorti,

A. Citazzjoni:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha ippremetta:

Illi l-attur huwa proprietarju tal-fond numri 369/371, *Main Street*, Mosta, mentri l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond St. Rita, Baskal Buhagiar Street, Mosta.

Illi fil-fond ta' l-attur tezisti tieqa li mill-istess fond taghti ghal fuq il-fond tal-konvenuti.

Illi fi zminijiet recenti il-konvenuti, abbuzivament u bla ebda dritt legali, ghalqu u mblokkaw bil-gebel l-imsemmija

tieqa a dannu ta' l-attur bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tieghu.

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 10 ta' Gunju 2005 l-attur interpella lill-konvenuti sabiex jifthu mill-gdid u jirreintegraw fl-istat originali taghha l-imsemmija tieqa, izda dawn irrifjutaw li jaghmlu dan.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jirreintegraw fl-istat originali taghha t-tieqa li mill-fond ta' l-attur taghti ghal fuq il-fond tal-konvenuti, occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

2. F'kaz ta' nuqqas ta' ezekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenuti *ai termini* ta' l-ewwel domanda, tawtorizza lill-attur jaghmel huwa nnifsu x-xogholijiet ta' reintegrazzjoni tat-tieqa, a spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra bonarja datata 24 ta' Mejju 2005, u ta' l-ittra ufficjali datata 10 ta' Gunju 2005, kontra l-konvenuti ingunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha esponew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi:

i. mhux minnu li l-konvenuti ghalqu u mblokkaw xi tieqa li kienet taghti mill-fond 369/371, *Main Street*, Mosta, proprjeta` ta' l-attur ghal fuq il-fond St. Rita, Baskal Buhagiar Street, Mosta, proprjeta` tal-konvenuti; u

ii. lanqas ma hu minnu li l-fond ta’ l-attur igawdi servitu` ta’ tieqa fuq il-fond tal-konvenuti kif premess fic-citazzjoni attrici.

2. Illi ghalhekk it-talbiet ta’ l-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta’ xhieda prezentati mill-konvenuti.

C. PROVI:

Rat li fit-23 ta’ Gunju, 2006, gie nominat il-Perit Arkitett Joseph Jaccarini.

Rat ir-rapport tal-Perit Joseph Jaccarini li fih issemma:
“Jirrizulta lill-esponent li l-proprjeta` tal-attur hija wahda antika u kienet x’aktarx ikkonfinata b’ghalqa li fuqha kienet tiftah il-fetha li hemm fil-proprjeta’ attrici u certament kienet hemm qabel ma sar l-izvilupp fl-ghalqa wara li tqassmet fi *plots* fi Triq Baskal Buhagiar gol-Mosta, waqt li l-bini tal-proprjeta` tal-konvenuti sar fuq wahda minn dawn il-*plots* u jirrizulta li l-bini tal-konvenuti huwa wiehed relativament ricenti.

Minn dak kollu li gie konstatat specjalment waqt l-ewwel access, jidher li t-tieqa li hija gholja mill-art xi 4’0” piedi u 4 pulzieri u li hemm fil-proprjeta` tal-attur kienet tezisti zmien qabel ma nbniet il-proprjeta` tal-konvenut li x’aktarx nbniet fuq *plot* li kien jaghmel parti minn ghalqa kif diga’ ntqal, li kienet tikkonfina mal-proprjeta` tal-attur. X’aktarx li bit-tieqa li hemm, il-proprjeta` tal-attur kienet tgodi servitu` fuq il-proprjeta` retroposta u adjacenti mal-kamra fejn tinsab it-tieqa.

Deher ukoll minghajr l-ebda dubju li l-hajt konfinanti fuq il-gnien tal-konvenuti huwa wiehed li ilu zmien twil li nbena, waqt li l-gebla tal-franka li mblokkat il-fetha tidher li hija wahda mnaqqxa relattivament recenti. Dan kollu jidher tajjeb fir-ritratt Nru: 5.”

Dak li hemm fuq il-post jista’ jinftiehem ahjar jekk wiehed ihares lejn ir-ritratti a fol 41 sa 46 u l-pjanta a fol 47.

Xehed l-attur Emanuel Borg u semma s-segwenti:
Ikkonferma d-dikjarazzjoni guramentata mac-citazzjoni;
Semma li kienu joqghodu fil-fond 371, *Main Street*, Mosta bil-kera u mbaghad fis-sena 1954 xtrah missieru;
Wara l-mewt tal-genituri tieghu, l-fond in kwistjoni waqa' fuqu u fuq hutu, u sussegwentement xtara l-ishma tat-tliet hutu;
Riferibbilment ghar-ritratti li qeghdin fil-process a fol 41 sa 45 ta d-deskrizzjoni taghhom;
Il-fond ilu jafu u ilhom joqghodu fih mindu kellu xi 5 jew 6 snin u llum ghandu 80 sena;
It-tieqa in kwistjoni ilu jafha minn dejjem;
Il-konvenut ghalaqlu t-tieqa in kwistjoni min-naha tieghu;
Qabel marru joqghodu l-konvenuti xi 30 sena qabel l-art kienet ghalqa;

Xehed il-Perit Paul Camilleri li semma:
Li l-attur kien qabbdu fuq diversi xoghol;
Riferibbilment ghar-ritratti fol 41 u 42 semma li hu acceda min-naha ta' l-attur wara li l-attur kien qallu li fil-kamra ta' gewwa nett kien hemm tieqa li giet maghluqa;
Il-fetha fuq in-naha tas-Sur Borg hija ikbar. Dimensjoni xi 40-35 cm kwadru. Kien hemm gradilja mat-tieqa;
Meta acceda fuq il-post xi sentejn qabel kienet imblukkata;

Gie prezentat affidavit tal-konvenut Hector Mallia Bonello fejn semma:
Hu ma' martu joqghodu "Santa Rita", Triq Baskal Buhagiar, Mosta;
Kien bniha hu stess fuq *plot* li xtraw flimkien ma' huh Toni, u ilu joqghod hemm xi tletin (30) sena;
Kien hemm rewwieha taghti ghal gol-ghalqa li llum tinsab gol-post li jigi tnejn lil hinn minn tieghu. F'taghhom ma kien hemm xejn;
Ikkonferma li kemm ilu jaf il-post hu, qatt ma kien hemm ebda ftuh jew toqba f'dan il-post.

Gie prezentat affidavit ta' Marlene Mallia Bonello fejn semmiet:
Li zewgha kien xtara l-art flimkien ma' huh u bnew;

Il-post ta’ Emanuel Borg kien diga jezisti, waqt li fejn ghandhom id-dar taghhom u hemm id-djar ta’ ma genbhom kienu ghadhom ghalqa;
Fil-hajt fejn illum Borg jghid li ghandu jew kellu tieqa ma kien hemm ebda ftuh;
Kieku kien hemm xi tieqa kif qed jghid li zgur li ma kenitx taccettaha go hwejjigha;

Gie prezentat affidavit ta’ Rosette Azzopardi fejn semmiet:
Hi toqghod f’numru 30, St. Gaetan Flats, 1, Triq Baskal Buhagiar, Mosta. Dan jigi fuq it-terran ta’ Hector u Marlene Mallia Bonello;
Sostniet li qatt ma kien hemm la twieqi u anqas hofor fil-hajt ta’ faccata. Il-hajt ta’ faccata qatt ma kellu ebda forma ta’ aperturi.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

L-attur jallega li wara tal-fond 369/371, Main Street, Mosta proprjeta` tieghu kienet tezisti tieqa li mill-istess fond taghti ghal fuq il-fond tal-konvenuti. Hu insista li l-konvenuti abuzivament u minghajr ebda dritt legali ghalqu l-imsemmija tieqa billi mblukkawha bil-gebel ghad-dannu ta’ l-istess atturi. Bl-azzjoni tieghu l-attur talab li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirreintegraw fl-istat originali taghha t-tieqa li mill-fond tieghu 369/371, Main Street, Mosta taghti fuq il-fond “St. Rita” Baskal Buhagiar Street, Mosta, proprjeta’ tal-konvenuti; u li, f’kaz ta’ nuqqas ta’ ezekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenuti, l-attur jigi awtorizzat jaghmel huwa nnifsu x-xogholijiet ta’ reintegrazzjoni tat-tieqa, a spejjez tal-konvenuti.

Izda l-konvenuti eccepew li mhux minnu li huma ghalqu u imblokkaw xi tieqa li kienet taghti mill-fond 369/371, Main Street, Mosta, proprjeta` ta’ l-attur ghal fuq il-fond St. Rita, Baskal Buhagiar Street, Mosta, proprjeta` tal-konvenuti; u anqas ma hu minnu li fond ta’ l-attur igawdi servitu` ta’ tieqa fuq il-fond tal-konvenuti kif premess fic-citazzjoni attrici.

D2. Nomina ta' Perit Arkitett:
Il-Qorti nnominat lill-Perit Joseph Jaccarini bhala espert tekniku u dan ghamel access fiz-zewg fondi, dak ta' l-attur u dak tal-konvenuti, u in segwitu hejja u pprezenta r-rapport tieghu. Mir-rapport ta' l-istess Perit Tekniku, jirrizulta *ictu oculi* li fil-fond ta' l-attur hemm tieqa li taghti fuq il-fond tal-konvenuti. Jirrizulta wkoll li f'xi zmien vicin qabel il-prezentata tac-citazzjoni, din it-tieqa giet imblukkata bil-gebel min-naha tal-fond tal-konvenuti.

D3. Verzjonijiet tal-partijiet:
L-attur ikkonferma li hu l-proprjetarju tal-fond *de quo*, liema fond kien xtrah missieru fl-1954 izda li kienu joqghodu fih minn mindu l-attur kellu 5 snin u llum ghandu 80 sena. Ikkonferma r-ritratti a fol 41 u 42. Bhala parti mill-provi xehed il-Perit Paul Camilleri li wkoll ikkonferma r-ritratti u li hemm tieqa fil-kamra ta' gewwa ta' dimensjonijiet ta' cirka 35-40 cm kwadri. Kien hemm gradilja wara t-tieqa.

Min-naha taghhom il-konvenuti sostnew li xtraw l-art fejn bnew xi 30 sena qabel u li qatt ma raw apertura fil-hajt, dan konfermat mill-konjugi Mallia Bonello kif ukoll minn Rosette Azzopardi li toqghod fuq it-terran tal-konvenuti.

Il-Qorti sejra taghmel referenza ghall-kawza deciza minnha stess kif presjeduta fis-16 ta' April, 2013 fl-ismijiet **Martin Mifsud *et* vs Marika Almerigo** fejn intqal:
"Min jallega jrid jipprova – *qui allegat probat*. L-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah a tenur ta' l-artikolu 562 tal-Kap 12. L-artikolu 559 ukoll jipprovdi li l-Qorti gahndha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tista' ggib.

Ukoll, fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Zammit vs Joseph Hili**, Appell *Sede* Inferjuri, 27 ta' Gunju, 1953 insibu:
"ma hux dubitat li r-regola generali hi l-"*onus probandi*" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "*ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat*"."

Ghalhekk fil-kamp civili element necessarju dwar il-provi huwa li min jallega jrid jipprova. Il-Qorti trid tasal fuq il-

bazi tal-provi prodotti quddiemha u tkun moralment sodisfatta li l-attur issodisfa l-oneru tal-prova tieghu. Mhux necessarju dak li jirrikjedi l-kamp kriminali li ssir prova lil hinn minn kull dubju ragjonevoli.

Jigi osservat ukoll li kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fi **Frank Giordmaina Medici *et* vs William Rizzo *et*** (deciza 28/04/2004):
"...li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikament opposti w li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*."

F'kaz li l-attur jonqos li jipprova dak minnu allegat, jibqa' dejjem jimpera l-principju '*actore non probante reus absolvitur*'. L-attur li jallega l-incident ma sehhx b'tort jew b'negligenza tieghu ma jistax jiskarta l-oneru tieghu fuq il-proncipju l-iehor '*reus in excipiendo fit actor*', ghax, jerga' jinghad, l-oneru centrali ta' l-akkuza jibqa' fuqu.

Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Dr. H. Lenicker vs J. Camilleri** (deciza 31/5/1972) dik il-Qorti kienet qed tezamina hsara b'tort tal-konvenut, qalet is-segwenti:-
"… Jekk l-attur ma jgibx din il-prova, l-azzjoni tieghu ma tistax ikollha ezitu favorevoli (anke jekk il-konvenut ma jippruvax – ghaliex legalment mhux obbligat li jipprova – li l-incident ikun gara b'tort ta' l-atturi".

Illi huwa ghalhekk l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi w allegati fic-citazzjoni."

Izda, fid-dawl ta' dak premess jirrizulta li l-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti m'humiex gustifikati ghaliex kontradetti mill-fatti veri.

Ghalhekk il-Qorti ghandha zewg verzjonijiet dijametrikament opposti. Hemm pero` ta' importanza fondamentali r-ritratti, pjanta u rapport tal-Perit Jaccarini li jwasslu lill-Qorti ghal certu konkluzjonijiet. Il-Qorti thossha konvinta li l-apertura ilha tezisti ghal numru twil ta' snin u

ma jistax ikun li saret il-bokka tat-tieqa, l-injam u hgieg tat-tieqa u wara kien imblukkat. Dan ukoll konfermat mill-gradilja tal-hadid intiza biex ma thallix grieden jidhlu fil-kamra ta' l-attur. Ghalhekk minn dawn kollha jirrizulta li kien hemm apertura ghal numru twil ta' snin. Jirrizulta wkoll mill-access mizmum mill-Perit Jaccarini li din giet maghluqa. Min-natura tal-gebla uzata biex tinghalaq jidher li din inghalet fi zmien relativament recenti. Ghalhekk jirrizulta li l-konvenuti ghalqu u imblukkaw l-apertura li mill-fond ta' l-attur taghti ghal fuq il-fond taghhom. Jirrizulta wkoll li l-attur ilu jaf bl-apertura minn mindu kellu 5 jew 6 snin, u meta xehed fl-2008 kellu 80 sena – zgur ghalhekk li dik it-tieqa ilha tezisti 'l fuq minn 70 sena.

<u>D4. Aspetti legali dwar l-apertura ossija fetha fil-hajt:</u>
Jekk wiehed ihares lejn l-artikolu 457 tal-Kap 16 jara kif jitnisslu s-servitujiet:
"a) bis-saħħa ta' titolu;
b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġi eżeċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;
c) Bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

Il-kawża, odjerna tirrigwarda apertura li llum tħares mill-fond ta' l-attur għal fuq il-fond tal-konvenuti. Illi *ai termini* tad-definizzjoni li tagħti l-liġi fl-**Artikolu 455 (1), (2), u (4), tal-Kap. 16** tal-Liġijiet ta' Malta, tieqa hija servitu` sia li jidher, kif ukoll kontinwu.

L-Artikolu 468 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jispjega wkoll, illi servitu` bid-'destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi', jiġi stabbilit, meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitu`.

Mhux kull apertura tikkostwixxi servitu` fuq il-proprjeta` ghal liema taghti. Il-gurisprudenza taghna taghmel distinzjoni bejn tliet drittijiet differenti, u cioe`:
- d-dritt ta' prospett (veduta);
- id-dritt ta' '*luminum*' (dawl);
- u d-dritt ta' '*ventiere*' (arja);

Huwa biss id-dritt ta’ prospett li johloq obbligu fuq il-fond servjenti li ma jsirx zvilupp li jista’ jippregudika l-prospett.

Id-dritt ta’ prospett (esercitat b’tieqa) u d-dritt ta’ *ventiere* (esercitat minn rewwieha) hija netta. Hekk per ezempju il-Prim’Awla tal-Qorti Civili f’sentenza taghha tal-5 ta’ Gunju, 1950 fl-ismijiet **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat**, spjegat:
“Huwa tajjeb li jinghad li l-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi (“*luci*”) jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat (“*ventiere*”). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminhom, imma ma hux dejjem facili li jinghad liema apertura tista’ tigi kwalifikata tieqa u liema rewwieha. Jekk pero` bniedem jipprocedi razzjonalment, jista’ jinghad li jekk l-apertura tkun ta’ daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li ghalih taghti, u tkun qieghda f’certa altezza mal-pareti ta’ l-istess ambjent, ghandha latitudini li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet taghha jkunu zghar hafna u f’posizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa difficili u wisq malagevoli, generalment taqa’ taht il-klassifika ta’ rewwieha, li certament ma hijiex intiza ghall-prospett. Huwa ghalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu b’konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitu`, ir-rewwiehat ma jikkostitwixxu qatt servitu`(ara Micallef, Annotazzjoni tal-Kodici De Rohan, nota 8, para. 47, Capo XI, u **Annunzjata Galea vs Antonio Fenech**, Prim’Awla, deciza 2 ta’ Dicembru, 1964).

Dan il-principju gie affermat mill-Qorti ta’ l-Appell f’sentenza taghha tat-3 ta’ Frar 2009 fl-ismijiet **Angelo Micallef *et* v. Maria Antonia Farrugia *et*** (167/2000) fejn is-sentenza fuq imsemmija giet citata b’approvazzjoni.”

Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Edward Neame vs Louis Tabone**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fl-4 ta’ Mejju, 1988 inghad:
“L-aperturi fil-hitan divizorju jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi ("*luci*") jew dawk li volgarment

jissejhu rewwiehat ("*ventiere*"). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminahom. Gie inoltre ritenut mill-Qorti li jekk l-apertura tkun ta' daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li ghalih taghti u tkun qieghda f'certu gholi mal-hitan ta' l-istess ambjent, allura din tammonta ghal tieqa. It-twieqi, a differenza tar-rewwiehat, jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja servitu`.

Skond il-ligi, is-servitu` kontinwu u apparenti, bhal fil-kaz ta' apertura, jitnissel bis-sahha ta' titolu, bil-preskrizzjoni u bid-destinazzjoni ta' missier ta' familja.

Id-disposizzjoni tal-ligi li tghid li ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju, mhux qieghed jikkontempla l-kreazzjoni ta' servitu` izda qed jghid biss dak li fil-fatt qed jghid - li f'hajt divizorju ma jistghux jinfethu twieqi jew aperturi ohra minghajr il-kunsens tal-gar. Biex ikun hemm dritt ta' servitu` meta tinfetah tieqa jew apertura fil-hajt divizorju (anke meta hemm il-kunsens tal-gar) irid ikun hemm titolu konsistenti f'att pubbliku.”

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal-**Lodo fl-Arbitragg ta’ Tanti** ta’ l-2012 mill-Imhallef Sciberras fejn inghad:
“Hi disposizzjoni espressa tal-ligi, ex-artikolu 425 tal-Kodici Civili, illi "ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju". Din il-projbizzjoni hi wahda assoluta u tapplika wkoll anke fil-kaz li hajt divizorju jaqsam zewg ghelieqi (ara "**Gatt -vs- Mintoff**", Prim'Awla, Qorti Civili, 3 ta' Dicembru, 1999). Din ir-regola tibqa' imperanti, salv il-kaz fejn min fetah l-apertura jirnexxielu jivvanta u jiddemostra t-trapass taz-zmien bil-preskrizzjoni trigenarja, li hawnhekk ma huwiex il-kaz, gjaladarba l-kamra fejn tinsab l-apertura ikkontestata inbniet ghal habta tas-sena 2001.

20. Issa hu evidenti mill-istess dimensjoni taghha li l-apertura in kwistjoni mhiex ghajr semplici rewwieha, u kif jidher bil-wisq car minn gurisprudenza, kemm antika, kif ukoll recenti, in kwantu r-rewwieha hi semplici

att fakoltativ, din ma taghti ebda dritt ta' servitu', trewwah kemm iddum trewwah. Ara, fost ohrajn, is-sentenza talPrim'Awla, Qorti Civili tal-14 ta' Awissu, 1967, fl-ismijiet "**Francesco Borg -vs Giuseppa armla ta' Giuseppe D'Anastasi et**".

21. L-istess gurisprudenza, b'danakollu, iddecediet il-punt li r-rewwiehat jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt tieghu skond il-ligi li jappoggja mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu. Vide "**Angelo Micallef -vs- Giuseppe Muscat**", Prim'Awla, Qorti Civili, 5 ta' Gunju, 1950. Similment, b'eku ghad-decizjonijiet anterjuri, inghad f'sentenza recensjuri tal-Qorti ta' l-Appell illi "il-gurisprudenza lokali tqis bhala miftuha b'tolleranza rewwieha li taghti ghall-art mhux zviluppata tal-gar; dawn ir-rewwiehat ma joholqux servitu' u ma jistghux jinghalqu mill-gar jekk mhux meta dan jiddeciedi li jizviluppa l-art tieghu" ("**Arrigo Group of Hotels Ltd -vs- David Vassallo**", Appell, 31ta' Jannar, 2011).

22. Jinsab ritenut ukoll, pero', illi "jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni ghandu dritt li jitlob l-gheluq taghhom; infatti jekk l-aperturi qeghdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, l-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura dik it-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra" ("**Neguzjant Giuseppe Vella vs- Angelo Buttigieg**", Appell Civili, 15 ta' Dicembru,1941)."

Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fl-ismijiet **Joseph Portelli *et* vs Fondazzjoni Belt Victoria** moghtija fid-29 ta' Lulju, 2011 fejn inghad:
"Illi hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza maltija illi l-ezistenza ta' tieqa miftuha fil-fond proprju ghal fuq art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor ma hix servitu`; imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija; u sid din l-art jew spazju jista' jibni u jimmura t-tieqa, ammenokke sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax, mhux is-semplici servitù '*luminum*', imma jew is-

servitù '*ne luminibus officiatur*' jew is-servitù l-ohra '*altius non tollendi*' (ara App **Perini vs Buttigieg**, 28 ta' Dicembru 1860; Appell **Barbara vs Falzon**, 28 ta' Novembru 1890; Prim Awla **Stivala vs Field**, 29 ta' Gunju 1938);"

Issa fil-kaz in ezami jekk stess fil-fond ta' l-attur kien hemm "rewwieha" li taghti fuq il-fond tal-konvenuti, xorta l-istess konvenuti ma kienux gustifikati li jimblukkawha ghax mentri t-twieqi jikkostitwixxu servitu`, ir-rewwiehat ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu` u jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt li taghtih il-Ligi li jappogja mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu. Ghalhekk jekk stess ghas-semplici grazzja ta' l-argument, mill-fond ta' l-attur kien hemm "rewwieha" u mhux tieqa li taghti ghall-fond tal-konvenuti, dawn xorta ma kienux gustifikati li jimblukkawha ghaliex fl-ebda mument, sal-lum, l-istess konvenuti ma ghazlux li jappogjaw mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu.

E: KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet minhabba dak li ntqal hawn fuq.

Riferibbilment ghat-talbiet ta' l-attur, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jirreintegraw fl-istat originali taghha t-tieqa li mill-fond ta' l-attur taghti ghal fuq il-fond tal-konvenuti.

F'kaz ta' nuqqas ta' ezekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenuti *ai termini* ta' l-ewwel domanda, tawtorizza lill-attur jaghmel huwa nnifsu x-xogholijiet ta' reintegrazzjoni tat-tieqa, wara rikors appozitu, u dan a spejjez tal-konvenuti u wkoll taht direzzjoni ta' Perit li jigi nominat ghal dan l-iskop.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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