MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 1086/2005/1

Saviour Gauci bhala direttur u f'isem id-ditta

"Salkath Limited" – C2173

v.

Robert Zammit u b'digriet tat-13 ta' Jannar, 2006

kien mizjud il-kliem "bhala direttur f'isem u ghan-nom tad-ditta 'Cars Limited' (C 13622)"

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li d-ditta attrici pprezentat fl-14 ta' Novembru, 2005, li jaqra hekk:

"Peress illi l-attur, f'isem id-ditta Salkath Ltd., Numru C2173, huwa propjetarju tal-art li tinsab f'Tal-Balal limiti tal-Iklin u n-Naxxar, u maghrufa bhala tar-'Raddiena' fi Triq il-Gharghur;

"Peress illi l-konvenut, li ghandu u huwa proprjetarju tal-art kontigwa u tmiss ma' dik tal-attur;

"Peress illi ricentament l-atturi saru jafu li l-proprjeta' tal-konvenut fuq imsemmija, ghandha diversi twieqi u bieb miftuha ghal fuq dik tal-attur noe u dan ad insaputa u minghajr il-permess tal-attur noe;

"Peress illi l-konvenut interpellat biex inehhi l-istess twieqi u bieb billi jaghlaqhom minghajr ma jhalli lanqas il-forma ta' twieqi, naqas li jaghmel hekk anzi qed jivvanta xi drittijiet fir-rigward;

"Jghid ghaldaqstant il-konvenut il-ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

"1. prevja dikjarazzjoni li l-istess twieqi u bieb jinsabu miftuha llegalment u kontra r-rieda u minghajr il-permess tal-attur nomine;

"2. tikkundanna lill-konvenut biex jaghlaq dawk it-twieqi u bieb kollha li jifthu fuq l-art tal-attur nomine; u

"3. fin-nuqqas mill-konvenut tawtorizza lill-attur noe jaghlaq l-istess twieqi u bieb huwa stess okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, a spejjez tal-konvenut.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru 2005, u dik bonarja tas-17 ta' Ottubru 2005."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Preliminarjament l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex huwa m'huwiex proprjetarju tal-proprjeta` indikata mill-attur nomine fic-citazzjoni;

"2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-fuq eccepit il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar (10) snin ai termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-proprjetarja ta' l-art u struttura kontigwa ma' l-art tal-attur nomine, ossia CARS Limited xtrat l-istess art u struttura fis-17 ta' April 2000 gja bit-twieqi li kienu ilhom hemm 'il fuq minn hamsa u ghoxrin sena (25);"

Rat li b'digriet moghti mill-ewwel Qorti fit-13 ta' Jannar, 2006, giet awtorizzata korrezzjoni fl-okkju tal-kawza fis-sens li wara l-isem tal-konvenut jizdied il-kliem "bhala direttur f'isem u ghan-nom tad-ditta Cars Ltd.", u b'konsegwenza ta' din il-korrezzjoni, il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

Rat li b'digriet moghti mill-Qorti fil-15 ta' Dicembru, 2009, giet milqugha talba attrici sabiex kull fejn jissemmew "twieqi" fl-atti, jizdied ukoll "bieb";

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru, 2010, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens li gej:

> "Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni stante li din kienet irtirata fil-mori tal-kawza.
>
> "Tichad it-tieni eccezzjoni.
>
> "Tilqa` l-ewwel talba.
>
> "Tilqa` t-tieni talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex, sa zmien xahrejn mil-lum, taghlaq il-hdax-il tieqa u bieb li mill-propjeta` taghha f`Tal-Balal anke maghrufa bhala Tar-Raddiena limiti ta' l-Iklin jew in-Naxxar jaghtu ghal fuq l-ghalqa propjeta` tal-kumpannija attrici, liema twieqi u bieb huma ndikati fil-pjanta tal-AIC Paul Micallef a fol 203 tal-process, u dan taht is-supervizjoni tal-istess AIC Paul Micallef li qieghed jigi mahtur minn din il-Qorti ghal dan l-iskop.
>
> "Tilqa` t-tielet talba u tawtorizza lill-kumpannija attrici sabiex, a spejjez tal-kumpannija konvenuta, tezegwixxi hi x-xogholijiet mehtiega sabiex jinghalqu l-hdax-il tieqa u bieb fuq riferiti taht is-supervizjoni tal-imsemmi AIC Paul Micallef, fil-kaz illi l-kumpannija konvenuta tibqa` inadempjenti sat-terminu lilha prefiss.
>
> "Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-kumpannija attrici (minn issa 'l quddiem tissejjah 'Salkath Limited') akkwistat art f`Tal-Balal sive` Tar-Raddiena permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Gunju 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro (fol 30 et seq). Din l-art tikkonfina mal-propjeta` tal-kumpannija konvenuta (minn issa `l quddiem tissejjah 'Cars Limited'). L-art ta` Salkath Limited mhix mibnija u tintuza ghal finijiet agrikoli minn Salvina Borg li tiddetjeni l-art b`titolu ta` qbiela.

"Skond Saviour Gauci u ibnu Tony Gauci, fl-2004 il-konvenut talab li jixtri minghand Salkath Limited wisgha ta` ghaxar pied fit-tul kollu tal-art ta` Salkath Limited sabiex ighaqqad dik l-art mal-propjeta` ta` Cars Limited li kienet mifruda mill-art ta` Salkath Limited permezz ta` hajt. Gauci ma riedx ibiegh izda fl-istess waqt thasseb dwar dik il-proposta u b`diffikulta` ttawwal ghal go l-art tieghu (mqabbla lil Salvina Borg) u sab li kien hemm twieqi miftuhin fil-hajt tal-fond ta` Cars Limited li kienu jaghtu ghal fuq l-ghalqa propjeta` ta` Salkath Limited. Gauci qabad il-kwistjoni tat-twieqi ma` Robert Zammit ta` Cars Limited, fis-sens li qallu biex ighalaq dawk it-twieqi izda Zammit irrifjuta ghax qal li kienu ilhom miftuhin sa minn qabel xtrat Cars Limited. Rinfaccjata bir-rifjut ta` Cars Limited, Salkath Limited ghamlet din il-kawza.

"Abbazi ta` dokumenti li kienu esebiti f`din il-kawza, fosthom kuntratti, pjanti u permessi, jirrizulta li Cars Limited l-art inkluza l-istruttura fejn hemm it-twieqi minghand Sterling Car Rentals Limited permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini tas-17 ta` April 2000. Il-propjeta` kienet tikkonsisti minn zewg fondi kontigwi. Dawn kienu akkwistati minn Sterling Car Rentals Limited permezz ta` zewg kuntratti separati tad-19 ta` Gunju 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin. Il-fondi bdew jintuza in parti ghall-abitazzjoni u in parti bhala mahzen. Il-kwistjoni tat-twieqi mertu ta` din il-kawza hija cirkoskritta ghall-parti tal-art li tintuza bhala mahzen. F`xi zmien din il-parti ta` l-art kienet bitha. Wara nbena hajt f'genb minnhom sabiex il-bitha tkun mifruda mill-art ta` Salkath Limited. Sarilha wkoll saqaf tal-pjanci. It-twieqi jinsabu fl-istruttura fejn kienet din il-bitha (ara l-marki DE fil-pjanta Dok SG3).

"Robert Zammit ta` Cars Limited isostni li meta mar jara l-post fl-1999 qabel inxtara, it-twieqi kienu kienu diga` fil-post. Anzi sostna li anke fil-bidu tas-snin 90 dawk kienu hemm u kienu ilhom hemm anke qabel inbena l-mahzen u

cioe` mill-bidu tas-snin 80. Charles Mifsud ta` Sterling Car Rentals Limited jixhed li t-twieqi li jaghtu fuq l-art ta` Salkath Limited kienu diga` fil-post fejn kien hemm il-mahzen fiz-zmien meta nxtara l-fond. Anthony Camilleri, li huwa sid ta` fabbrika li tinsab biswit il-mahzen ta` Cars Limited, xehed li t-twieqi dejjem jafhom fil-post ghal zmien ta` ghoxrin sena fiz-zgur. Victor Azzopardi, li jahdem l-ghalqa ta` Salkath Limited, fuq inkariku ta` Salvina Borg, isostni li matul it-28 sena li kien ilu jahdem l-art dejjem jaf it-twieqi tal-hajt tal-mahzen ta` Cars Limited jaghtu ghal gol-art ta` Salkath Limited. Min-naha taghha, Salvina Borg tixhed li mill-ghalqa taghha kienet ilha tara dawk it-twieqi jaghtu ghal gol-ghalqa ghal aktar minn 30 sena.

“Jassisti lil din il-Qorti fl-accertamenti taghha kien hemm il-perit tekniku l-AIC Paul Micallef li ghall-ewwel kellu nkariku limitat, u cioe` dak li jinterpreta l-pjanti esebiti, kjarament sabiex jistabilixxi fejn kienu jinsabu t-twieqi u kemm kienu ilhom fil-post (ara r-relazzjoni a fol 180-181) u in segwitu, wara li din il-Qorti accediet fuq il-post, kien inkarikat sabiex ihejji pjanta tal-ghalqa tal-kumpannija attrici fiz-zona fejn hemm it-twieqi, jiehu ritratti ta` dawn it-twieqi, jiehu l-kejl tad-daqs ta` kull tieqa u l-gholi ta` kull tieqa mill-wicc tal-hamrija (ara r-relazzjoni ulterjuri a fol 97 sa 203).

“Billi rrizulta li mal-hajt tal-fond ta` Cars Limited, ma kienx hemm biss twieqi izda anke bieb jaghtu ghal fuq l-art ta` Salkath Limited, din tal-ahhar talbet korrezzjoni fl-att tac-citazzjoni sabiex it-talba tal-gheluq tkun tolqot ukoll dak il-bieb apparti t-twieqi, talba li kienet akkolta minn din il-Qorti (fol 214).

“Fir-relazzjoni ulterjuri, jinghad hekk (a fol 197) –

“… mmarka 11-il tieqa ta` daqs 0.9 metri wiesa u gholi ta` 0.8 metri kif ukoll bieb zghir ta` daqs 0.68 metri wiesa u gholi ta` 1.25 metri ... (ara Dok.PMO1 – fol 202)

“... *t-twieqi fihom hadid b`forma ta` xibka bhala sigurta` fuq in-naha ta` barra u twieqi ta` l-aluminju suwed fuq in-naha ta` gewwa tal-hajt ...*

“... Dan l-aluminju tal-kulur iswed kien beda jintuza go Malta ghal habta tal-1986. Il-bieb iz-zghir fih pjanca iggalvanizzata minn naha ta` l-

*ghalqa propjeta` tas-ssur Saviour Gauci* (u cioe` Salkath Limited) *u jissakkar biss minn naha tal-propjeta` l-ohra, jigifieri l-bitha tat-tinda tal-pjanci li hemm fil-propjeta` tas-Sur Robert Zammit* (u cioe` Cars Limited)

"**Ikkunsidrat:**

"Fil-propjeta` ta' Cars Limited, fejn hemm mahzen b`saqaf taz-zingu, b'hajt minnhom ighati ghal fuq l-art ta` Salkath Limited, mertu ta` din il-kawza, irrizulta li hemm hdax (11) il-tieqa u bieb. Id-daqs u l-posizzjoni tal-aperturi msemmija huma deskritti fir-relazzjoni ulterjuri (u pjanta annessa) tal-Perit Paul Micallef.

"**Fl-eccezzjoni ewlenija taghha, Cars Limited qeghda tghid li ladarba akkwistat il-propjeta` taghha bit-twieqi diga` miftuha fuq l-art ta` Salkath Limited hija akkwistat servitu` bis-sahha tal-preskrizzjoni tal-<u>ghaxar (10) snin</u> skond l-Art.2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

"Billi waqt it-trattazzjoni tal-kawza, Salkath Limited estendiet it-talba taghha wkoll ghal bieb li l-presenza tieghu rrizultat wara li kien maghruf il-kontenut tar-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku, din il-Qorti tifhem li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tolqot ukoll il-bieb in kwistjoni, u ghalhekk kull ma din il-Qorti sejra tghid fir-rigward tal-hdax-il tieqa in kwistjoni ighodd bl-istess mod u ghall-istess ragunijiet ukoll ghall-bieb li l-eziztenza tieghu mhix kontestata.

"Il-preskrizzjoni akkwizittiva tippresupponi l-pussess tal-haga. Il-pussess irid ikun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien li trid il-ligi. Huwa punt ta` dritt li sabiex wiehed jippossjedi haga, irid ikun hemm l-eskluzjoni totali tat-tolleranza. (Art.2107 tal-Kodici Civili). Dan ghaliex meta wiehed ikun qed jinqeda b'haga a bazi ta' mera tolleranza, ifisser illi dan ma jkollux il-pussess ta' din il-haga.

"Huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi *tieqa fuq art mhux sviluppata ta' haddiehor ma tohloq qatt servitu' ghax titqies li thalliet miftuha b'mera tolleranza* (ara '**<u>Vella et v. Gatt et</u>'** – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 12 ta' April 2002). Hekk ukoll kien inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tal-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza '**<u>Micallef vs Spiteri</u>**' :

"*skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi.* *Dan hu permess, pero', meta it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunx ta' pregjudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza*" u "*jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni, ghandu d-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, il-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura t-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra*" (ara – '**Vella vs Buttigieg**' – Qorti tal-Appell - 15 ta' Dicembru 1941).

"Posizzjoni identika hadet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-10 ta` Gunju 1953 fil-kawza fl-ismijiet "**Xuereb Montebello et vs Magri et**", meta qalet hekk – ***Hu pacifiku fil-gurisprudenza maltija illi l-esistenza ta` tieqa miftuha fil-fond propriju ghal fuq art jew spazju mhux mibni ta` hadd iehor ma hix servitu`, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnijin****.* (enfasi ta` din il-Qorti) *U sid din l-art jew dan l-ispazju jista` jibni u jimmura t-tieqa, ammenokke` s-sid tal-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax, mhux is-servitu` "luminium" imma jew is-servitu` "ne liminibus afficiatur" jew "dik "altius non tollendi"*. Imbaghad fis-sentenza taghha tad-9 ta` April 1954 fil-kawza fl-ismijiet **"Brincat vs Caruana et"**, il-Qorti tal-Appell sostniet ukoll li : ***l-prekarjeta` u t-tolleranza jeskludu l-kuncett ta` servitu`.***

"Din il-Qorti tghid mill-ewwel li l-partijiet ma ressqu l-ebda prova li fil-kaz tal-lum kien hemm xi servitu` "*luminium*" jew xi servitu` *"ne liminibus afficiatur"* inkella xi servitu` *"altius non tollendi*". Ghaldaqstant tenut kont tal-post fejn kienu l-aperturi in kwistjoni u fejn kienu qed ighatu, din il-Qorti tqis li nfehtu b`tolleranza. Ghalhekk fil-kaz tal-lum kienu kemm kienu ilhom miftuha dawk l-aperturi huwa fattur irrilevanti ghall-fini tal-kostituzzjoni ta` servitu` ghaliex tolleranza anke ghal zmien fit-tul ma tikkonvertix dik it-tolleranza f`pussess. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta hija nsostenibbli. Jinghad ukoll li fis-sentenza taghha fil-kawza `**Caruana vs Spiteri et**` tal-24 ta` Marzu 2004, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irribadiet li "*atti ta' semplici tolleranza, ma jistghux iservu ta' bazi ghall-pussess, lanqas jekk ezercitat ghal zmien immemorabbli.*"

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

> "… … … thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civli tat-30 ta' Novembru, 2010 fl-ismijiet fuq citati u minflok tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kumpanija appellant u tichad it-talbiet tal-kumpanija attrici bl-ispejjez kontra taghha."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti li din il-Qorti ghandha tikkonferma s-sentenza appellata in toto billi tichad l-eccezzjonijiet tal-appellant u tilqa' t-talbiet tal-attur nomine;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta li s-socjeta` attrici ghandha bicca art fin-Naxxar, limiti tal-Iklin, imqabbla lil certa Salvina Borg. Is-socjeta` konvenuta tippossjedi art ta' ma' genb dik tas-socjeta` attrici, u dan l-ahhar l-attur sar jaf li ma' genb il-hajt divizorju, kien hemm spazju li nbena f'mahzen bi twieqi u bieb jaghtu ghal fuq

l-għalqa tas-soċjeta` attriċi.  Is-soċjeta` konvenuta ressqet provi li juru li meta xtrat l-art fl-1997, il-maħżen u t-twieqi kienu ġia` hemm, u kien hemm min xehed li t-twieqi jafhom hemm żgur għoxrin sena (Anthony Camilleri) u saħansitra għal aktar minn tletin sena (Salvina Borg).  L-ewwel Qorti sabet li l-aperturi (ħdax-il tieqa u bieb) kienu mifituħa b'semplici tolleranza li ma jistgħu qatt joħolqu servitu`, jgħaddi kemm jgħaddi żmien minn fuqhom, u ordnat l-għeluq tagħhom.

Is-soċjeta` konvenuta appellat mis-sentenza u ssostni l-argument tagħha li t-twieqi ilhom miftuħa għal aktar minn 30 sena, u dawn kienu jidhru biċ-ċar u b'mod kontinwu u waslu, allura, għall-ħolqien ta' servitu`.

Id-dibattitu fil-kawża kien, l-aktar, kkonċentrat dwar meta u minn min infetħu l-aperturi, pero` l-ewwel Qorti li trid tapplika l-fatti għal-liġi, qieset dan kollu irrilevanti, għax qieset li, skont il-ġurisprudenza, twieqi miftuħa fuq art mhux żviluppata jitqiesu hekk miftuħa b'tolleranza li, jgħaddi kemm jgħaddi żmien minn fuqhom, ma joħolqu qatt servitu`. Għalkemm is-soċjeta` konvenuta targumenta li l-ewwel Qorti kellha torbot il-motivazzjoni tagħha ma' l-argumenti tal-partijiet, darba li s-soċjeta` konvenuta issottomettiet li kellha l-pussess tat-twieqi li seta' jwassal għall-akkwist tas-servitu` bil-preskrizzjoni, kien dover tagħha li tipprova dan; skont l-ewwel Qorti, din il-prova ma saretx peress li rriżultalha li l-aperturi kienu hemm biss b'tolleranza. Kif inhu magħruf, il-

prekarjeta` u t-tolleranza jeskludu l-kuncett ta’ servitu` (ara, per ezempju, il-kawza **Sacco v. Debono**, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Gunju, 2003).

Hu permess, skont il-gurisprudenza, li persuna tiftah rewwieha jew tieqa fil-hajt jew vicin il-hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa’ f’dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art <u>mhux zviluppata</u> ta’ haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta’ pregudizzju ghas-sid ta’ dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b’mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista’ jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta` tieghu; ara **Bonello v. Borg**, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta’ Dicembru, 1979, u **Cutajar Paris v. Fiorini**, deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta’ Ottubru 1999.

Kwindi, z-zmien tal-aperturi huwa rrilevanti ghall-meritu tal-kwistjoni, ghax darba dawn jitqiesu miftuha b’semplici tolleranza, ma jistghux jaghtu lok ghal xi dritt. L-ewwel Qorti, meta qieset dan il-punt, ma ssollevatx xi punt jew kwistjoni gdida ex officio. Kienet is-socjeta` konvenuta li eccepiet il-preskrizzjoni u hi riedet tipprova, allura, il-pussess tal-istat ta’ fatt li minnu jista’ jitnissel l-akkwist bis-sahha tal-preskrizzjoni. Meta l-ewwel Qorti qieset li din il-prova ma saretx, baqghet fil-limiti tal-kontestazzjoni tal-kawza u baqghet ghall-fatti kif tressqu quddiemha.

Issa kif intqal mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Rapa v. Zerafa**, deciza fl-14 ta' Jannar, 1983, l-ezistenza ta' tieqa miftuha fuq art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor mhux servitu`, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew l-ispazju jibqghu mhux mibnija, u s-sid ta' din l-art jew spazju jista' jibni fuqhom u jaghlaq it-tieqa jekk sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax li ghandu miftuha favur tieghu mhux is-semplici servitu` "*luminum*", imma dik "*ne luminibus officiatur*" jew l-ohra "*altius non tollendi*". Dawn l-ahhar zewg servitujiet ma jirrizultawx f'dan il-kaz, li jfisser li s-socjeta` attrici ghandha dritt, meta tizviluppa l-art jew spazju taghha, li tesigi li jinghalqu (ara wkoll **Schembri v. Pace**, deciza mill-istess Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Jannar, 2007).

Hawnhekk, is-socjeta` konvenuta ghandha ragun tilmenta li l-azzjoni attrici hi intempestiva, u dana peress illi s-socjeta` attrici ma wrietx li hi tixtieq tibni l-art taghha. Anzi, jirrizulta car, illi l-art hija moghtija bi qbiela lil terzi li jahdmuha bhala art agrikola, u ilha hekk tinhadem ghal zmien twil. It-titolu prekarju li, s'issa, dgawdi s-socjeta` konvenuta ma jispiccax, f'dan il-kaz, kif u meta tiddeciedi s-socjeta` attrici; is-sofferenza prekarja ghandha tibqa' sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux zviluppati (ara **Xuereb Montebello v. Magri**, deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Gunju, 1953). Diment li l-art jew spazju tas-socjeta` attrici ghadha mhux zviluppata, sid dik l-art irid jittolera dawk l-aperturi

sakemm jigi biex jizviluppa l-istess art. Taghmilha cara, ghal darb'ohra, li dawn it-twieqi u bieb ma jistghu qatt jaghtu lok ghal xi servitu` favur is-sid tal-art illum proprjeta` tas-socjeta` konvenuta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` konvenuta billi tilqa' l-istess biss in parte, u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha fejn laqghet l-ewwel talba attrici (u dan billi tiddikjara li t-twieqi u l-bieb li jaghtu ghall-art tas-socjeta` attrici ghandhom jitqiesu hemm b'sofferenza prekarja), izda tirrevokaha fejn laqghet it-tieni u t-tielet talba attrici, u minflok tiddeciedi li ma tehux konjizzjoni tal-istess stante li huma intempestivi.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluz dawk in prim istanza, jithallsu terz ($^{1}/_{3}$) mis-socjeta` attrici u zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mis-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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