5 ta' Ġunju, 1950.

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Angelo Micallef *versus* Giuseppe Muscat

**Aperturi — Tieqa — Rewwieħa — Servitù — Ħajt Diviżorju — Art. 482 u 480 (1) tal-Kodiċi Ċivili.**

*L-aperturi fil-ħitan diviżorji jistgħu jkunu jew dawk li komunement jissejħu twieqi, jew dawk li volgarment jissejħu rewwieħat. Ġeneralment is-servizz tagħhom jiddeterminahom; imma mhux dejjem faċili li jingħad jekk apertura hijiex tieqa jew rewwieħa.*

*Mentri t-twieqi jikkostitwixxu servitù, ir-rewwieħat ma jistgħu qatt jikkostitwixxu servitù, u jistgħu jinżammu miftuħa sakemm il-viċin ma jkunx irid jipprevali ruħu mid-dritt li tagħtih il-liġi li jappoġġja mal-ħajt fejn ikunu miftuħa sabiex jgħolli l-fond tiegħu.*

*Mid-dispożizzjonijiet li għamel dwar il-ftuħ ta' twieqi fil-ħitan diviżorji, il-leġislatur jidher li ried jevita l-inkonvenjenzi ta' l-introspezzjoni, u fl-istess ħin ried isalva f'ċerti limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabili konfinanti.*

*Fil-każ preżenti, l-apertura fil-kwistjoni ġiet ritenuta li kienet tieqa, u l-Qorti żammet li l-konvenut ma kellux dritt iżommha miftuħa, għax il-fond ta' l-attur ma kienx suġġett għal dik is-servitù; u l-konvenut ġie kundannat jagħlaqha.*

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond il-Mosta, St. Mary Street, mingħajr numru, liema fond imiss min-naħa ta' wara ma' proprjetà tal-konvenut; u peress illi fil-ħajt li jiddividi l-fond ta' l-attur mill-proprjetà tal-konvenut hemm apertura li l-attur xi żmien ilu għalaq u l-konvenut abużivament reġa' fetaħ mill-ġdid; il-konvenut jiġi kundannat, previja d-dikjarazzjoni *illi l-fond ta' l-attur mhux suġġett għal ebda* servitù fejn il-proprjetà tal-konvenut, jagħlaq l-apertura eżistenti fil-ħajt bejn il-fond ta' l-attur u l-proprjetà tal-konvenut, fi żmien qasir u perentorju li tiffissalu dina l-Qorti; u in difett jiġi awtorizzat l-attur jagħlaq din l-imsemmija apertura a spejjeż tal-konvenut. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Jannar 1950;

*Omissis;*

**Rat** in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha qal li **l-apertura**, jew aħjar toqba, li hemm fil-fond tiegħu kienet

teżisti minn qabel ma xtara l-art u bena fuqha l-attur, u anzi kien dana l-aħħar li abużivament għalaq dina t-toqba; u għalhekk id-domanda attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt; b'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

*Omissis;*

Tikkunsidra;

Mill-aċċess u mill-provi mismugħa mill-Qorti jirriżulta li l-konvenut kien biegħ l-art adjaċenti għad-dar tiegħu fil-post u triq imsemmija lil Ġanni Scicluna, li xtara dik l-art, kif kien jaf il-konvenut, għall-bini. Il-konvenut assuma li jissepara u spejjeż tiegħu l-gardina tiegħu mill-art in kwistjoni; u fil-fatt hekk għamel. Fuq il-biċċa art li ġiet mibjugħa, u preċiżament mal-qiegħ tagħha, kien hemm kamra ta' l-annimali li kienet tagħmel mal-proprjetà tal-konvenut. Dina l-kamra kellha, u għandha, bieb u tieqa regolari, biċ-ċaċċis u l-injam, li jagħtu u jħarsu rispettivament għal fuq il-proprjetà tal-konvenut; imma wieħed mill-ħitan tagħha, li ilu mibni sittax-il sena, jagħmel u jservi ta' konfini ta' l-art mibjugħa, fuq ir-riħ "South-East" ta' dina l-istess art. Ġanni Scicluna sab li huwa ma jistax jibni garage mil-linja tat-triq sal-ħajt tal-kamra li ssemmiet, u li tikkonfina ma' l-art mibjugħa; u għalhekk biegħ l-art lil ħuh Indri Scicluna, li xtara għall-finijiet ta' l-ispekulazzjoni tal-bini. Dan l-aħħar imsemmi induna li mal-ħajt tal-kamra kien hemm apertura f'għoli ta' filata u tul ċangun, f'altezza tali li mill-kamra tal-konvenut il-bitħa u bini li seta' jitla' fuq l-art mibjugħa seta' u jista' jiġi suġġezzjonat; u qabel ma xtara staqsa jekk dik it-toqba jew apertura kellhiex jew le tibqa' hemm, imma ħuh żgurah li huwa kien xtara bla ebda servitù passiva l-art. Infatti, wara li xtara, huwa sab lill-konvenut u staqsieh biex dik l-apertura fil-ħajt diviżorju tingħalaq, u l-konvenut ammetta li kellha tingħalaq, u eżibixxa ruħu pront li jaraha magħluqa, skond Indri Scicluna korrobat mix-xhud Calleja, għalkemm il-konvenut igħid li huwa kien pront li jħalli li tingħalaq jekk u kemm-il darba l-art kienet sejra tibqa' fil-proprjetà ta' l-aħwa Scicluna. In segwitu, l-attur, fl-attijiet tan-Nutar Joseph Spiteri tat-28 ta' Awissu 1949, xtara l-art in kwistjoni minn għand Andrea Scicluna bħala libera u franka minn kwalunkwe piż, ċens u servitù, kif l-istess Scicluna kien akkwistaha

innan għand ħub, u kif dan l-aħħar imsemmi akkwistaha minn għand il-konvenut. Meta l-attur tella' l-bini fuq l-art in kwistjoni, li huwa kważi lest, talab lill-konvenut biex jagħlaq l-apertura msemmija, u għall-ewwel il-konvenut aċċetta; imma in segwitu, mart il-konvenut uriet oppożizzjoni; b'dana kollu l-attur qabad u għalaqha; u l-konvenut, li ġie konsultat li hu kellu d-dritt li jżommha miftuħa, minn jeddu wkoll reġa' qabad u fetaħha. U in konsegwenza qamet il-kawża odjerna;

Illi l-apertura in kwistjoni hija għolja min-naħa tal-proprjetà ta' l-attur u mill-kamra tal-konvenut sitt filati, ċjoè ċirka ħames piedi u sitt pulzieri. Id-dimensjoni tagħha hija twila pied u sitt pulzieri u għolja filata, u ma għandhiex ċaċċis ta' l-injam, u hija kbira biżżejjed biex minnha jgħaddi tifel ta' xi 10 jew 13-il sena minn proprjetà għall-oħra. Dak li huwa ta' importanza huwa l-fatt li dik l-apertura qiegħda magħmula ġewwa parti tal-ħajt diviżorju fejn kien hemm bieb, kif deher waqt l-aċċess, li l-lum jinsab imbarrat regolarment bil-ġebel, u dana l-bieb mill-kamra tal-konvenut kien jagħti għall-art il-lum ta' l-attur; kif ukoll huwa ta' importanza l-fatt li l-kamra tal-konvenut għandha fil-filata taħt is-saqaf ventilatur li l-istess konvenut kien sadd bil-ġebel;

Ikkunsidra;

Illi huwa tajjeb li jingħad li l-aperturi fil-ħitan diviżorji jistgħu jkunu jew dawk li komunement jissejħu twieqi ("luci"), jew dawk li volgarment jissejħu rewwieħat ("ventiere"). Generalment is-servizz tagħhom jiddeterminahom, imma ma hux dejjem faċili li jingħad liema apertura tista' tiġi kwalifikata tieqa, u liema rewwieħa. Jekk però bniedem jipproċedi razzjonalment, jista' jingħad li jekk l-apertura tkun ta' daqs biżżejjed biex jidħol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li għalih tagħti, u tkun qiegħda f'ċerta altezza mal-pareti ta' l-istess ambjent, għandha latitudini li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet tagħha jkunu żgħar ħafna u f'pożizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa diffiċili u wisq malaġevoli, ġeneralment taqa' taħt il-klassifika ta' rewwieħa, li ċertament ma hijiex intiża għall-prospett. Huwa għalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitù, ir-rewwieħat ma jikkos-

titwixxu qatt servitù (ara Micallef, Annotazzjoni tal-Kodiċi De Rohan, nota 8, para. 47, capo XI, liber III, fejn hemm ċitata d-deċiżjoni tas-Supremo Magistrato di Giustizia tat-18 ta' Awissu 1789). Jingħad ukoll li ġie ritenut li dawk ir-rewwieħat jistgħu jinżammu miftuħa sakemm il-viċin ma jkunx irid jipprevali ruħu mid-dritt tiegħu skond il-liġi li jappoġġja mal-ħajt fejn ikunu miftuħa sabiex jgħolli l-fond tiegħu;

Illi skond l-art. 462 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju; u skond l-art. 480 (1) ta' l-istess Kodiċi, is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju. Minn dawn iż-żewġ artikoli jidher li l-leġislatur ried jevita l-inkonvenjenzi ta' l-introspezzjoni, u fl-istess ħin, bit-tieni wieħed, ried isalva f'ċerti limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabili konfinanti;

Illi fil-każ in kwistjoni l-apertura fil-bieb murat li jagħmel mal-ħajt tal-kamra tal-konvenut kienet ġiet miftuħa meta ż-żewġ postijiet, jew l-art tagħhom, kienu ta' l-istess konvenut, b'mod li ma jistax jingħad li qatt ġiet kreata ebda servitù, għaliex "res sua nemini servit". Il-konvenut stqarr meta xehed, li huwa, peress li kien għalaq il-ventilatur tal-kamra tiegħu meta mbarra l-bieb, ħalla l-apertura in kwistjoni biex minnha jivventila l-kamra, li għandha bieb u tieqa oħra regolari għall-bitħa jew ġnejna tiegħu. Jammetti wkoll li huwa, meta biegħ l-art li l-lum tinsab għand l-attur, biegħha "libera u franka bla servitù u piżijiet", għalkemm għall-epoka dik l-apertura kienet hemm; u biegħha, kif mhux negat, biex l-istess tiġi fabbrikata; anzi kien dispost li jagħlaq l-apertura kieku l-art li biegħ baqgħet f'idejn l-aħwa Sciclu-na. Jingħad ukoll illi għalkemm l-apertura ma fihiex injam jew qfil bħal ma soltu jkollhom it-twieqi, l-istess hija mdaqqsa, f'pożizzjoni ta' tieqa jew loġġ, u ġiet miftuħa ċertament mhux biex tiġi kreata servitù, imma għall-utilità interna u domestika purament personali, bħala sostitut tal-ventilatur li l-istess konvenut kien għalaq, u bħala kumdità momentanea li minnufih setgħet tiġi mneħħija — dak li juri li dik l-apertura, li għandha d-daqs ta' tieqa u l-altitudini tal-prospett

għall-fond ta' l-attur, għalkemm tista' sservi għall-ventilazzjoni wkoll bħal kwalunkwe apertura, ma tistax tibqa' aktar hemm fin-nuqqas ta' konvenzjoni fil-kuntratt tal-bejgħ ta' l-art li l-lum tinsab għand l-attur; l-għaliex il-leġislatur ried dejjem li tiġi protetta l-introspezzjoni tal-fondi. Jekk il-konvenut il-lum *irid igħid li dik l-apertura hija rewwieħa*, dana qiegħed jagħmlu kontra l-apparenza esterna, dimensjoni u pożizzjoni ta' dik l-apertura fuq l-art li huwa kien jaf li minnu ġiet mogħtija għall-bini, u li dik l-istess apertura kienet sejra tkun ta' tfixkil għal min jibni, għalkemm ried li jagħlaqha di fronti għal ċerti kumpraturi, imma mhux di fronti għall-attur, li ma riedx *ibigħelu* l-fond li l-istess attur tella';

Illi fid-dubju l-Qorti tħoss li għandha tiddeċidi għall-libertà tal-fond;

Għal dawna l-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talba attriċi, u tordna lill-konvenut fi żmien ħmistax jagħlaq a spejjeż tiegħu l-apertura in kwistjoni; u *fin-nuqqas tawtorizza* lill-attur jagħlaqha a spejjeż tal-konvenut, taħt id-direzzjoni tal-Perit Victor Galea, wara li tiddikjara li l-attur xtara l-art in kwistjoni bħala li ma hix soġġetta għal dik is-servitù. Bl-ispejjeż kollha għall-konvenut.