24 ta' Jannar, 1958

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Maria Stilon Depiro

versus

Vincenza Axisa et.

Servitù "ad lumen" — Prospett — Tieqa — Aperturi.

Hemm differenza bejn servitù "ad lumen" u servitù ta' prospett; u hija servitù ta' prospett, f'sens lat, dik l-apertura jew tieqa li minnha l-arja tista' tgħaddi għall-fond dominanti, u li minnha wieħed jista' jitfaċċa u jħares fuq il-fondi sottostanti. F'sens aktar strett, din s-servitù tassumi s-sinifikat ta' apertura li minnha wieħed ikollu veduta diretta fuq il-fond viċin.

Min italla' opri li jostakolaw l-eżerċizzju tas-servitù ta' prospett jista' jiġi kundannat jirrimwovi l-opri li jkun talla'; jekk, mbagħad, dawk l-istess opri jfixklu l-passaġ tad-dawl għall-fond li jgawdi d-dritt tal-prospett, sid dan il-fond ma jistgħax jilmenta jekk l-opri jkunu saru f'post li fuqu huwa ma għandux is-servitù "ad lumen."

Il-Qorti;— Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attriċi, wara li ppremettiet illi l-attriċi hija l-proprjetarja tal-fondi li għandhom in-numri 9, 11 u 13 (fl-imgħoddi n-numri kienu 2A., 2B., 2C.) Tower Road, Sliema; u illi dawn il-fondi għandhom servitù attiva fuq il-fond tal-konvenut li qiegħed f'Tower Road kantuniera ma' The Strand, Sliema, konoxxut bħala Alhambra Theatre, u fil-passat indikat bin-numri 1 u 2 Strada It-Torri, Sliema, liema servitù tikkonsisti fid-dgawdija ta' dawl, ventilazzjoni u prospett minn erbgħa twieqi eżistenti fil-fond tal-attriċi u prospiċjenti għal fuq dak tal-konvenuti; u illi l-konvenuti għamlu u qegħdin jagħmlu innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet fil-fond tagħhom fuq imsemmi li bihom qegħdin inaqqsu u jirrestrinġu, bi preġudizzju kbir għall-fond tal-attriċi, id-dgawdija ta' dawl, ventilazzjoni u prospett li dan il-fond kellu sa minn mindu dawn iż-żewġ proprjetajiet, ċjoè dik tal-attriċi u dik tal-konvenuti, kienu jappartjenu lill-istess proprjetarju, u dan kif jiġi pruvat waqt l-istess trattazzjoni tal-kawża; talbet li l-konvenuti jiġu (1) kundannati jirrimwovu a spejjeż tagħhom il-kostruzzjonijiet u innovazzjonijiet ġa minnhom magħmula a preġudizzju tad-drittijiet tal-attriċi, u dan billi jirrimettu kollox fl-istat pristinu fiż-żmien li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett nominand: (2) u li, fil-każ li jonqsu l-konvenuti li jagħmlu dan fiż-żmien lilhom prefiss, l-attriċi tiġi awtorizzata li tagħmel hija x-xogħolijiet rikjesti, a spejjeż tal-istess konvenuti u taħt id-direzzjoni tal-istess perit arkitett. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tat-20 ta' Jannar 1956, kontra l-istess konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta (1) illi l-kamrin li kien qiegħed isir fil-"piccolo cortile", *u ndikat bil-linji ħomor* fid-dokument "A", huwa irregolari, għaliex jaltera l-istat oriġinali tal-fond servent, *billi l-prospett oriġinali ġie* disturbat, u *l*-ispazju fil-"piccolo cortile", mill-livell li għandu tal-bejt il-fuq, għandu jibqa' interament liberu, *(2) u illi* d-dawl, iżda mhux il-ventilazzjoni, tal-fondi tal-attriċi ġie a'kwantu affettat bil-kostruzzjoni għolja li kienet qegħdha ssir fil-"grande cortile" adjaċenti għall-"piccolo cortile". Ebda rimedju, però, ma seta' jissuġġerixxi, għaliex il-konvenuti kienu qegħdin *jiżviluppaw* fabbrikat fl-art tagħhom mhux affetta mis-servitù tat-twieqi in kwistjoni; bl-eliminazzjoni, però, *tal-kamrin il-ġdid, imsemmi fuq,* fil-"piccolo cortile", jkun hemm ftit miljorament fid-dawl anki fl-ambjenti tal-fondi tal-attriċi li minn *dik il-bitħa* jieħdu d-dawl;

Illi fid-dibattitu orali d-difensuri tal-attriċi deħru li joqgħodu għall-konklużjonijiet peritali; iżda l-konvenuti kkonservaw l-atteġġjament oriġinali tagħhom ta' oppożizzjoni *għall-pretensjoni* tal-attriċi, u baqgħu jinsistu illi l-fondi tal-attriċi ma għandhomx favur tagħhom ħlief servitù "ad *lumen*", *u li ebda waħda mit-twieqi* ma tikkostitwixxi servitù "di prospetto";

Illi, għalhekk, l-indaġini prinċipali hija dwar in-natura u l-estensjoni ta' dawk is-servitujiet;

Illi, skond ir-relazzjoni tal-Perit Paolo Grech Scerri tal-10 ta' Jannar 1889 (fol. 7), annessa mal-att tad-diviżjoni publikat minn Nutar Riccardo Manara fl-10 ta' April 1890, *u li għaliha saret riferenza,* fl-att tal-bejgħ magħmul lill-awturi tal-kontendenti għand l-istess Nutar fid-19 ta' Mejju 1890 (fol. 11) *jingħad illi* "considerata la sua situazione e la qualità della sua fabbrica e legnami. nonchè l'epoca attuale ed altre relative circostanze, specialmente quella della fornitura dell'acqua sotto pressione dell'acquedotto pubblico, e quella di essere il piccolo cortile, a destra del vasto cortile, soggetto alla servitù di due finestre per lume, ciascuna delle quali dell'altezza di tre filari e con inferriata fissa, e alla servitù di un'altra finestra a vano libero dell'altezza di filari cinque esistente nei replicati beni

del Signor Lorenzo Pace Balzan". Minn dan jidher illi dak il-perit iddistingwa bejn is-servitù "ad lumen" u s-servitù tat-tieqa l-oħra "a vano libero", għalkemm kollha għamilhom jaggravaw "il piccolo cortile" biss; u għalhekk għandhom jittieħdu separatament;

Illi, għad li t-tieqa l-kbira ma ġietx kwalifikata bħala servitù "di prospetto", għall-konsiderazzjonijiet sottomessi mill-perit ġudizzjarju fl-imsemmija relazzjoni tiegħu din it-tieqa ġġib immankabbilment konċett ta' prospett. Difatti, kif josserva Pacifici Mazzoni, "per prospetto, preso il termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriata mobile, mediante la quale l'aria può penetrare nell'ambiente a cui serve, e una persona può affacciarsi e guardare nei sottoposti luoghi" (Istituzioni, Vol III, § 112). Dan ukoll huwa l-insenjament ta' Ricci (Diritto Civile, Vol. II, § 355). Mbgħad, din is-servitù tista' tassumi sinifikat aktar ristrett, jiġifieri, fil-kliem ta' Lomonaco, "soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino" (Diritto Civile Italiano, paġ. 289). U ta' din l-aħħar xorta ta' prospett hija s-servitù naxxenti mit-tieqa deskritta fuq "a vano libero";

Illi, però, jeħtieġ li jiġi osservat li dan il-prospett ma jestendix għall-fond kollu tal-konvenuti, kif donnha tippretendi l-attriċi fil-premessi taċ-ċitazzjoni, imma huwa limitat u ċirkoskritt għall-"piccolo cortile" biss;

Illi, ladarba wieħed mill-fondi tal-attriċi għandu s-servitù ta' prospett fuq il-"piccolo cortile", il-kamrin li nbena fih, kif sewwa osserva l-perit ġudizzjarju, huwa irregolari, għaliex jaltera l-istat oriġinali tal-fond serventi, billi jiddisturba l-prospett oriġinali; u għalhekk l-ispazju tal-bitħa mill-livell li għandha tal-bejt il-fuq għandu jibqa' interament liberu — konklużjoni din ammessa mill-istess konvenuti fin-nota tagħhom tat-2 ta' Jannar 1958 (fol. 46 tergo);

Illi l-istess konvenuti, fid-dikjarazzjoni tagħhom fol. 6, eċċepew il-preskrizzjoni ta' 30 sena, billi l-kostruzzjoni tal-kamra, demolita u rikostruwita reċentement, kienet saret mill-awtur tagħhom aktar minn sittin sena ilu, u għal-

hekk kwalunkwe servitù ta' prospett li seta' kien hemm ilha li ppreskriviet ruħha. Iżda l-istess konvenuti, fin-nota tagħhom fuq riferita, u preċiżament a fol. 46, jirrikonoxxu illi l-kostruzzjoni attwali *tikkonsisti mhux biss fil-kamra* fuq imsemmija, imma anki fi tromba imsejħa kamrin fir-relazzjoni peritali, li tokkupa parti mill-"piccolo cortile", u li l-għoli tagħha jestendi ruħu sa kważi l-għoli tat-tieqa "a vano libero". Minn dan jidher illi l-eċċepita preskrizzjoni, in kwantu tirrigwarda l-kostruzzjoni tal-kamrin, ma setgħetx immaturat ruħha, u għalhekk hija inaċċettabbli;

Illi, għall-konsiderazzjonijiet fuq miġjuba, il-pretensjoni tal-attriċi għall-prospett kif fuq limitat, hija fondata;

Illi, kwantu għat-twieqi l-oħra "ad lumen", għad li d-dawl, mhux il-ventilazzjoni, naqas daqsxejn bil-kostruzzjonijiet l-oħra magħmula mill-konvenuti fil-"grande cortile", l-attriċi mhix intitolata tilmenta, għaliex is-servitù tal-fondi tagħha hija ċirkoskritta għall-"piccolo cortile";

Illi, taħt iċ-ċirkustanzi ġa rilevati, il-kap tal-ispejjeż għandu jiġi moderat;

Għal dawn il-motivi;

Prevja adozzjoni tal-konklużjonijiet peritali;

Tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' tletin sena opposta mill-konvenuti, bl-ispejjeż kontra tagħhom;

U tilqa', fis-sens u fil-limiti premessi, l-ewwel talba tal-attriċi, billi tikkundanna lill-konvenuti jirrimwovu l-kamrin markat bl-ittra "K" fir-relazzjoni tal-perit fol. 39, u dan fi żmien xahar mil-lum;

U, jekk jonqsu, tilqa' t-tielet talba, billi tawtorizza lill-attriċi tagħmel, a spejjeż tal-konvenuti, ix-xogħolijiet meħtieġa;

Ix-xogħolijiet, fi kwanklunkwe każ, għandhom isiru taħt id-direzzjoni tal-Prof. John L. Gatt, li qed jiġi għal dan l-iskop espressament inkarigat;

L-ispejjeż, barra dawk ġa fuq deċiżi, jitħallsu terz mill-attriċi u żewġ terzi mill-konvenuti.