QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 7

Rikors numru 872/10 AE

Anthony Falzon

v.

Saviour Aquilina u Claire Aquilina

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur imressaq mill-attur fl-1 ta' Settembru, 2010, li in forza tieghu nghad:

> "1. ILLI ir-rikorrent Anthony Falzon huwa s-sid tal-appartament numru erbgha (4) fit-tieni sular (first floor) li jinsab fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' 'Mirasol Court', Triq it-Turisti, Qawra u dan permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel: tat-18 ta' Lulju 1001 (Dok AF 01);
>
> "2. ILLI l-intimati, huma sidien tal-fond, terran, numru wiehed (1) li huwa sottopost ghall-proprieta' tar-rikorrenti, fuq imsemmija u dan permezz ta' att ta' akkwist tat-2 ta' Frar 2010 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna (Dok AF 02);

“3. ILLI l-proprieta’ tal-intimati hija suggetta ghas-servitijiet rizultanti mill-posizzjoni li tinsab fiha, inter alia, afavur il-prpoprieta’ tar-rikorrent;

“4. ILLI fuq wara tal-appartament ir-rikorrent (kif ukoll ta’ kull appartament li hemm fuqhu) ghandu gallarija li taghti ghal fuq il-bitha tal-proprieta’ ta’ l-intimati li tgawdi minn drittijiet, inter alia, id-dritt ta’ introspezzjoni gol-fond sottopost;

“5. ILLI dan il-blokk ta’ appartamenti ilu mibni fl-istat li jinsab ghal aktar minn 30 sena u s-servituijiet tal-gallariji huma kkrejati skond id-destinazzjoni tas-sid;

“6. ILLI l-intimati f’April ta’ din is-sena saqqfu l-bitha billi bnew saqaf tal-konkos tul il-bitha kollha u dan bi pregudizzju tad-drittijiet li jgawdi r-rikorrent u l-proprieta’ tieghu;

“7. ILLI l-intimati bl-agir taghhom naqqsu l-uzu tas-servitu u ikkrejaw xkiel fl-uzu ta’ l-istess servitu li jgawdi ir-rikorrent u l-propieta’ tieghu (Dok AF 03 sa Dok AF 31);

“8. ILLI l-intimat ser jaghmlu uzu kummercjali tal-fond taghhom u dan billi ser jibda joperah bhala grocer jew hanut tal-haxix;

“9. ILLI bl-agir illegali taghhom l-intimati qed jilledu d-drittijiet tal-proprieta’ tar-rikorrent, id-dritt tad-dgawdija tal-gallarija bil-mod li kien igawdija sa issa u cioe’ b’mod privat u b’sigurata’ u dan billi l-intimati issa qed jitilghu fuq is-saqaf il-gdid u jigu wicc ma’ wicc mar-rikorrenti fil-galllarija tieghu li taghti ghall-kmamar tas-sodda ta’ wara b’detriment ghar-rikorrent (Dok AF 32) u fuq kollox dan l-agir qed jnaqqas il-valur tal-proprieta’ tar-rikorrenti;

“10. ILLI bit-tisfieq tal-bitha il-hajt divizorju (boundary wall) gie ta’ l-istess gholi tas-saqaf u b’hekk intilef is-sens ta’ sigurta’ u privatezza li kienet tgawdi l-proprieta’ tar-rikorrenti kif ukoll qed jingabar l-iskart fuq l-istess saqaf a detriment tar-rikorrenti u l-proprieta’ tieghu;

“11. ILLI l-intimati interpellati diversi drabi baqghu inadempjenti ghat-talbiet tar-rikorrenti;

“12. ILLI ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat

“**GHALDAQSTANT** ir-rikorrent qed, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, illi:

1. “**TIDDIKJARA U TIDDECIEDI** li t-tisqfieq tal-bitha fil-fond numru wiehed (1), Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra sar b’mod abbuziv u illegali u jaggrava, jnaqqas u jxekkel l-uzu tas-servitu’ li jgawdi l-appartament numru erbgha (4) tal-istess blokk li hu proprjeta’ tal-attur.

2. **TORDNA** lill-konvenuti sabiex iwaqqghu s-saqaf li sar fil-bitha tal-fond numru wiehed (1), Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti u taghti dawk il-provvedimenti kollha xierqa u necessarji.

3. **TAWTORIZZA** lir-rikorrent li, fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu dawn ix-xoghlijiet remidjali, jaghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-intimati taht id-direzzjoni ta' perit u arkitett civili nominat ghal dan l-iskop.

"**BL-ISPEJJEZ** u bl-imghax legali kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti konjugi Aquilina tat-22 ta' Ottubru, 2010, li permezz taghha ecceppew illi:

"1. Illi fl-ewwel lok it-tisfieq tal-bitha tal-fond numru wiehed (1) Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra propjeta tal-esponenti sar legali u bil-permessi kollha necessarji tal-MEPA.

"2. Illi di piu din il-binja mhiex ilha mibnija ghal-aktar minn tletin (30) sena u ghalhekk ma hemm ebda servitu jew drittijiet li r-rikorrenti ghandu jew jippretendi li ghandu jew jahseb li jgawdi u dan kif ser jigi ippruvat waqt il-mori tal-kawza.

"3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti ma tilef ebda xkiel u ma tilifx ebda dgswdija tal-gallarija tieghu;

"4. Illi di piu l-esponenti ghandu permess validu u skond il-Ligi sabiex juza dan il-garaxx bhala grocer jew hanut tal-haxix".

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Gunju, 2013, li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, il-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li cahdet it-talbiet kollha tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu, b'dan li l-ispejjez relatati mat-tieni u r-raba' eccezzjoni kellhom jibqghu a karigu tal-konvenuti in kwantu m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-kwistjoni, gia ladarba:-

i. L-attur qatt ma ppretenda li l-proprjetà tieghu tgawdi minn servitù ta' prospett li nholoq bil-preskrizzjoni.

ii. Il-fatt li l-konvenut jistghu ghandhom permess biex mill-fond taghhom jiggestixxu hanut hu ghal kollox irrilevanti ghall-ilment tal-attur.

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

> "Mill-provi rrizulta li:-
>
> "i. Fit-18 ta' Lulju 1991 l-attur xtara l-appartament numru erbgha (4), Mirasol Court, Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar.
>
> "ii. Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond sottostanti, li hu hanut. Jirrizulta li l-permess numru 1947/03 kien "To change use of existing flats into 2 class 4 shops and alteration to facade & internal alterations.".
>
> "iii. Fil-parti ta' wara tal-hanut il-konvenuti saqqfu parti mill-bitha. Tista' tghid is-saqaf gie fil-livell tal-art tal-gallarija miftuha li l-attur ghandu fuq il-parti ta' wara tal-appartament tieghu.
>
> "iv. Jidher li m'hemmx kontestazzjoni li l-istruttura li saret hi koperta minn permess tal-MEPA. Madankollu ghandu ragun l-attur li jsostni li l-permessi ta' zvilupp johorgu "subject to third party rights", u ma jistghux jippregudikaw drittijiet civili ta' terzi.
>
> "v. L-attur irid li jitnehha s-saqaf li sar.
>
> "L-attur isostni li l-fond tieghu jgawdi servitu ta' prospett ghal gewwa l-bitha tal-fond tal-konvenuti. Servitu' li jghid li giet krejata bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi, gialadarba l-blokk appartamenti nbena mill-istess persuna. Kuntrarjament ghal-ligi Taljana[1], fil-Kodici Civili ma nsibu l-ebda definizzjoni tas-servitu' ta' prospett.

---

[1] "Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente." (Art. 900).

"Servitu' ta' prospett hi apparenti u kontinwa (Artikolu 455 tal-Kodici Civili) u bhala tali tista' tinholoq bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak li jidhru li qeghdin jaghtu x'jifhmu l-konvenuti fit-tieni eccezzjoni, holqien ta' servitu' bil-preskrizzjoni m'hijiex rilevanti ghal mod kif l-attur ippropona din il-kawza.

"F'kaz simili ghal dak in ezami (Emanuel Vella vs John Galea et deciza fid-9 ta' Ottubru 2003), din il-qorti[2] osservat:-

"Ghar-rigward tal-extension innifsu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li sid il-bitha ghandu l-propjeta' tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bitha jista' jizviluppa l-bitha f'kamra ghall-htigijiet tieghu. Bil-fatt li s-saqaf ta' din il-kamra, jigi ezatt taht tieqa tal-gar, ma jkunx b'daqshekk qed inaqqas mid-dgawdija ta' servitu' ta' prospett mill-istess gar. Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Chetcuti vs Agius", deciza fit-28 ta' Frar,1997, li kien kaz b'fattispecie simili ghall-meritu ta' dan il-kaz. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu' ta' tieqa mill-fond ta' fuq, huwa xorta jista' jibni kamra fil-bitha taht it-tieqa tal-gar tieghu, ghax b'dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqqas id-tgawdija tas-servitu' tal-fond dominanti" (enfazi tal-qorti)[3].

"Fil-kawza fl-ismijiet Louis Chetcuti vs Francis Agius deciza mill-Qorti tal-Appell (28 ta' Frar 1997), li saret riferenza ghaliha fis-sentenza fuq imsemmija, l-ilment tal-attur kien dwar saqaf li ghamel il-konvenut ftit l-isfel minn tieqa li kien hemm fil-fond tal-attur. Il-Qorti tal-Appell kkunsidrat il-materja ta' prospett ghal gewwa l-bitha, inkonvenjent u sigurta' u osservat dwar:-

"i. Prospett:- "Mill-banda l-ohra ghalkemm il-fond ta' l-appellant – ammess li t-tieqa li ghandu u li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond ta' l-appellat hi wahda regolari – tinfetah ghal fuq il-bitha tal-fond sottostanti proprjetà' tal-konvenut, ma jistax jinghad li din it-tieqa taghti xi dritt ta' prospett ghal din il-bitha fis-sens li l-attur seta' jimponi xi limitazzjoni fuq il-konvenut fir-rigward ta' l-uzu ta' dik il-bitha. Il-prospett ghandu jitqies li hu cirkoskritt ghal dak li l-appellant ikun jista' jara jekk ihares il barra mit-tieqa sakemm tali prospett ma jkunx ostakolat fil-limiti stabbiliti fil-ligi ghad-daqs tal-bitha formata mid-distanza regolamentari li kellha tinzamm quddiem it-tieqa, u dana fil-livell ta' l-appartament ta' l-appellant.".

"ii. Sigurta u inkonvenjent:- "Hu veru li d-dritt ta' proprjetà' – ius utendi u abutendi – irid jigi ezercitat fir-rispett ta' l-istess dritt spettanti lil terzi, pero' din il-limitazzjoni dettata mill-esigenzi tal-buon vicinat ghandha issib applikazzjoni biss f'dawk il-kazijiet fejn l-ezercizzju tad-dritt ta' proprjetà' ikun ser jippregudika bla bzonn id-drittijiet tal-gar jew

[2] Imhallef T. Mallia
[3] Fuq l-istess linja hi s-sentenza ta' din il-qorti (Imhallef J. Azzopardi) fil-kawza Alfred Sciberras et vs Victor Sciberras et tal-14 ta' Frar 2007.

jikkrejalu inkonvenjenzi gravi... l-uzu tal-kostruzzjoni maghmula mill-konvenut fil-proprjetà' tieghu ghall-iskop li ghalih bniha, bl-ebda mod ma seta' jippregudika la d-drittijiet ta' l-appellant u lanqas jikkrejalu l-icken inkonvenjent. Lanqas ma rrizultat xi prova illi l-appellat kien qed jabbuza mill-uzu tas-saqaf tal-kamra billi jutilizzah ghal skopijiet li ghalih ma kienx mibni, bhal per ezempju ghall-inxir tal-hwejjeg... Il-qorti m'ghandhiex u ma tistax tikkonsidra sitwazzjonijiet ipotetici, imam trid tiddeciedi fuq fatti li avveraw ruhhom iuxta allegata et probata.".

"Ghalkemm l-attur jilmenta li l-konvenuti qeghdin jitilghu fuq dan is-saqaf u b'hekk qeghda tonqos il-privatezza, ma tressqux provi. Ma jirrizultax li ma' gemb is-saqaf hemm struttura permanenti, bhal tarag, li jippermetti access liberu u meta jrid mill-bitha ghal fuq is-saqaf. Ghalkemm l-attur ipprezenta numru kbir ta' ritratti fejn jidhru nies differenti fuq is-saqaf oggett tal-kawza, hu evidenti li dawn in-nies kienu biss haddiema li minn zmien ghal zmien kienu qeghdin jaghmlu xoghol fuq is-saqaf. Inoltre, m'hemmx prova li fuq is-saqaf qed jitwaddab xi skart jew jinzammu xi affarijiet li joholqu inkonvenjent lill-attur. Ghal dak li jikkoncerna s-sigurta', il-qorti hi tal-fehma li jekk persuna trid tidhol fil-proprjetà' tal-attur minn fuq wara, ma tiddependix mis-saqaf li bnew l-atturi. Gialadarba m'hemmx prova li hemm access ghal fuq is-saqaf minn tarag, fil-fehma tal-qorti r-riskju ta' dhul mill-bitha hu l-istess bhallikieku ma kienx hemm is-saqaf".

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur Anthony Falzon, tat-13 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu appella mis-sentenza suesposta u ghalhekk talab illi din il-Qorti tirriforma s-sentenza tal-5 ta' Gunju, 2013, fl-ismijiet premessi billi tilqa' t-talbiet tal-attur appellant u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi interament kontra l-konvenuti appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti appellati Saviour u Claire konjugi Aquilina, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata, billi tichad it-talbiet tal-attur appellant interament u takkolji l-

eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi interament kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju, 2017, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda u d-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Ikkonsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-attur appellant bhala sid appartament sovrastanti l-fond tal-konvenuti appellati, qieghed jikkontendi li s-servitù ta' prospett illi huwa kellu mill-gallarija fuq in-naha ta' wara tal-istess proprjetà tieghu, tnaqqas u gie mxekkel hekk kif il-konvenuti saqqfu parti mill-bitha, meta bnew saqaf u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet tieghu u tal-proprjetà tieghu. Jilmenta illi bl-agir tal-konvenuti, id-dritt ta' tgawdija li kellu permezz tal-istess gallarija, b'mod privat u b'sigurtà, spicca peress illi meta xi hadd jitla' fuq is-saqaf il-gdid, jigi wicc'imb wicc mieghu u dan b'detriment ghas-sigurtà tieghu. Dan naqqas ukoll il-valur tal-proprjetà tieghu, peress li ntilef is-sens ta' sigurtà u privatezza li kellu, kif ukoll qed jingabar l-iskart fuq l-istess saqaf a detriment tieghu.

Wara li l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici kif fuq inghad, l-attur appellant ressaq l-appell tieghu fuq l-aggravju principali li dik il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li ma kenitx korretta peress li jikkontendi li sar apprezzament hazin tal-fatti, in kwantu l-kaz in ezami jitratta gallarija mhux tieqa, kif ukoll fir-rigward il-konsegwenzi negattivi li s-saqaf li bnew il-konvenuti qed ihalli fuq il-proprjetà tal-attur appellant u dan kif jipprovdi l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghandu jinghad mal-ewwel, illi kif kellha diversi okkazjonijiet ohra li taghmel, din il-Qorti, bhala wahda ta' revizjoni qajla tiddisturba l-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti fuq l-aggravju ta' apprezzament hazin ta' fatti, sakemm ma jirrizultax li hemm zball manifest, jew jekk il-Qorti waslet ghal konkluzjoni li ma kellhiex tasal ghaliha u li konsegwentement xi parti tkun ser issofri ingustizzja jekk is-sentenza in kwistjoni tibqa' fis-sehh. Din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. Izda, din il-Qorti, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti, sabiex tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti kenitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi.

L-azzjoni attrici hija wahda ta' *actio confessoria servitutis*, li timmira lejn il-konferma ta' dritt ta' servitù ta' prospett favur l-attur bhala sid il-fond dominanti kontra l-konvenuti bhala s-sidien tal-fond servjenti. Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-9 ta' Jannar, 2009, fl-ismijiet **Emanuel Farrugia et v. Nicola Farrugia et:**

> "*..din il-Qorti ser tghaddi l-ewwel biex tezamina n-natura u l-ghan ewlieni ta' l-actio confessoria servitutis, u ghal dan l-iskop issir referenza ghal dak li nghad fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Darmanin v. Joseph Camilleri, Citaz. Nru. 1932/99 deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Gunju 2004.*
>
> "*12. Fl-imsemmija sentenza nghad illi l-ghan ewlieni ta' l-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta' fond li jgawdi servitù fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid tieghu jgawdi dik is-servitù li s-sid tal-post l-iehor, b'ghemil jew b'fatt iehor, ikun qieghed ixekklu jew inehhih mit-tgawdija taghha. Din l-azzjoni - bhall-azzjoni negatoria – tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bhala l-persuna li ghandha interess legittimu li timpunja l-ezistenza tas-servitù pretiza. Illi ghall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitù pretiza fuq il-fond serventi.*
>
> "*13. Minn dak appena citat jirrizulta ferm car u inekwivoku li z-zewg elementi li l-attur fl-actio confessoria servitutis irid jirnexxielu jipprova biex l-azzjoni minnu istitwita tirnexxi huma: (a) illi hu huwa s-sid tal-fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta' servitu fuq il-fond servjenti proprjetà tal-konvenut; u (b) li l-fond proprjetà tieghu effettivament igawdi s-servitu minnu pretiza*".

Ghalhekk huwa ritenut li din il-Qorti trid l-ewwel tezamina dawn l-imsemmija zewg rekwisiti biex tara jekk l-istess talbiet attrici jistghux jirnexxu:

(a): Kawza mis-sid tal-fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti proprjetà tal-konvenuti

Minn dan isegwi fl-ewwel lok, li azzjoni konfessorja tista' ssir biss minn sidien ta' fond kontra sidien ta' fond iehor. Minn ezami tal-kuntratti ta' akkwist tal-proprjetàjiet in kwistjoni, din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-kontendenti fil-kawza huma s-sidien rispettivi tal-proprjetàjiet in kwistjoni u hadd mill-partijiet ma huwa qed iressaq xi konstestazzjoni f'dan is-sens.

(b): L-attur jehtieg li juri li huwa effettivament igawdi s-servitù minnu pretiza

Fil-kaz in kwistjoni, jirrizulta li l-attur ghandu tieqa u bieb li jaghtu ghal fuq gallarija fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà tieghu. Minn din il-gallarija fil-proprjetà tal-attur, wiehed jista' jhares ghal fuq il-bitha sottostanti, parti mill-proprjetà tal-konvenuti. Ghalhekk kif jissottometti l-appellant fir-rikors tal-appell tieghu, u kif wara kollox ritenut mill-ewwel Qorti, is-servitù ta' prospett in kwistjoni, huwa wiehed apparenti u kontinwu skont l-Artikolu 455 tal-Kodici Civili, liema servitù hu wiehed li jista' jigi krejat *per destinazione di padre di famiglia* (Artikolu 457 tal-Kodici Civili).

L-Artikolu 468 tal-Kodici Civili jispjega kif tigi stabbilita servitù bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi:

> "*Is-servitù tigi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, meta jigi ppruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitù*".

Mhux kontestat li l-gallarija in kwistjoni saret bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi. Jirrrizulta miz-zewg kuntratti ta' akkwist esebiti fl-atti li l-kumpanija venditrici, S. Falzon and Sons Limited kienet xtrat il-blokk ta' appartamenti minghand Salvino u Josephine konjugi Falzon, li bnew l-istess appartamenti fuq porzjoni diviza ta' art maghrufa "Tal-Hawli", li fuqha eventwalment inbnew il-proprjetàjiet taz-zewg kontendenti fil-kawza.

Ghalhekk jirrizulta car illi l-attur igawdi servitù ta' prospett li jhares fuq il-bitha tal-konvenuti, kif ukoll li huwa jgawdi din is-servitù, li kien kostitwit bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi. Dawn il-fatti fihom innifishom ma jidhrux kontestati mill-konvenuti appellati.

Imiss li jigu trattati l-ilmenti mressqa mill-attur appellant taht l-aggravju principali tieghu. L-ewwel punt huwa dak intitolat dritt ta' prospett li gie mnaqqas jew ahjar intemm. L-appellant jikkontendi li ghalkemm l-ewwel Qorti rriteniet li l-ligi Taljana taghmel distinzjoni bejn certu servitujiet, senjatament dak li jirrizulta minn tieqa fejn id-dritt huwa wiehed limitat ghal dawl u arja, filwaqt li dak li jirrizulta f'kaz ta' gallarija huwa wiehed ta' prospett, madankollu hija bbazat ruhha fuq sentenzi li kienu jirrelataw

ma' twieqi mhux gallariji, u ghalhekk ma kienux applikabbli ghall-kaz in ezami li jitratta gallarija.

Fil-fehma ta' din il-Qorti fil-ligi taghna ma tezisti ebda distinzjoni rigward l-uzu ta' tieqa u l-uzu ta' gallarija sabiex jigi ezercitat id-dritt ta' prospett. Anzi in tema legali dwar is-servitù ta' prospett, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili li nghatat fl-24 ta' Jannar 1958, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Stilon Depiro v. Vincenza Axisa**, gie ritenut li:

> "*Difatti, kif josserva* ***Pacifici Manzoni****, 'per prospetto, preso in termine in senso generale, <u>s'intende un'apertura o finestra</u>, senza o con invetriate mobile, mediante la quale l'aria puo' pentrare nell'ambiente a cui serve e una persuna puo' affaciarsi e guardare nei sottoposti* luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112). *Dan ukoll huwa l-insenjament ta'* ***Ricci*** *(Diritto Civile, Vol.II, para. 355). Mbghad din is-servitu` tista' tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta'* ***Lomonaco****, 'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'*. (Diritto Civile Italiano, pag.289)". (sottilnjar mizjud minn din il-Qorti).

Ghalhekk id-distinzjoni li jittanta jaghmel l-appellant ma tregix u s-sentenzi citati mill-ewwel Qorti ghalhekk jibqghu applikabbli ghall-kaz in ezami, in kwantu in tema ta' prospett, dak li japplika ghal tieqa, jew apertura, japplika wkoll ghal gallarija.

Ilment iehor tal-attur appellant huwa dak dwar l-inkonvenjent u s-sigurtà. Huwa jiccita l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili in sostenn tal-appell tieghu sabiex jishaq fuq in-nuqqas ta' sigurtà li rrizultat wara li ssaqfet il-bitha, li taghmilha aktar facli li wiehed jidhol ghall-gallarija tal-attur, kif ukoll sabiex jilmenta li issa ma jistax igawdi aktar il-privatezza.

Jigi rilevat li filwaqt li l-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili jipprovdi illi sid ta' fond servjenti ma jista' jaghmel xejn biex inaqqas l-uzu jew jaghmel li jfixkel it-tgawdija ta' servitù, lanqas l-attur bhala sid tal-fond dominanti ma ghandu dritt li jzid il-piz fuq il-fond servjenti (Artikolu 475 tal-Kodici Civili).

Min-naha l-ohra l-konvenuti appellati jikkontendu li bhala sidien tal-arja tal-bitha, ghandhom dritt li juzawha entro l-limiti tal-ligi. Fil-fatt, l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili jipprovdi li –

> "*Kull min ghandu l-proprjetà tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza*".

Ghandu jinghad ukoll li jirrizulta inkontestat li l-konvenuti huma s-sidien tal-bitha fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà taghhom, b'hekk issegwi l-prezunzjoni li ghandhom l-proprjetà tal-arja ta' dik il-bitha. Dana peress li l-ligi taghna hija marbuta ma' kuncett vertikali tal-proprjetà – *cuius est solum eius est usque ad sidera et usque ad inferos* (ara sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998, fil-kawza fl-ismijiet **Enoch Buhagiar v. Joseph Mallia**). Ghalkemm f'ghadd ta' kawzi, qamet il-kwistjoni ta' proprjetàjiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta wahda jista'

jinghad li din il-presunzjoni ghadha meqjusa bhala punt ta' tluq. It-tnehhija ta' tali presunzjoni trid tigi pprovata kif imiss.

Hekk per ezempju f'sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Mejju, 2010, fil-kawza fl-ismijiet **Ines Zerafa Gregory et v. Josephine Cutajar**, f'azzjoni rivendikatorja, b'cirkostanzi simili ghal dak in ezami kien ritenut illi:

> "*Il-kwistjoni kollha, fis-semplicita` taghha, f'dan il-kaz hi jekk meta jkun hemm bitha li hi proprjetà` tal-persuna li ghandha l-pjan terran – u f'dan il-kaz ma hemmx dubju li l-attrici hi hekk proprjetàrja ta' din il-bitha – u l-proprjetà` jew proprjetàjiet sovrastanti ghall-pjan terran ikollhom servitu` ta' prospicjenza (bhalma ghandha l-konvenuta), l-arja ta' fuq dik il-bitha tibqax proprjetà` ta' min ghandu l-bitha jew issirx proprjetà`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjetà` jew proprjetàjiet sovrastanti. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, ma jistax ikun hemm dubju li tali arja tibqa' proprjetà` ta' sid il-bitha, izda l-uzu li sid il-bitha jkun jista' jaghmel ta' dik l-arja jkun limitat min-natura tas-servitu` gravanti l-bitha – ez. prospicjenza, dawl, ecc. L-attrici f'dan il-kaz, per ezempju, ma tistax taghmel uzu mill-arja li ghandha tal-bitha – arja li testendi vertikalment – b'mod li tiddisturba jew tnaqqas is-servitu` tal-konvenuta. Dan huwa s-sens tal-proviso tal-Artikolu 323 tal-Kap. 16 ghall-preseunzjoni iuris tantum dwar il-proprjetà` tal-arja: "…izda bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici…"*
>
> *Jinghad li l-presunzjoni (li s-sid tal-art ghandu wkoll il-proprjetà` tal-arja) hi iuris tantum ghax jista' jirrizulta li l-partijiet, fil-kuntratti ta' bejgh u xiri jew f'xi kuntratt sussegwenti, ikun ftehmu mod iehor dwar il-proprjetà` tal-arja. Kieku l-proprjetà` ta' l-arja, fl-assenza ta' tali ftehim, kellha "tinqasam" vertikalment semplicement minhabba servitu` ta' prospicjenza, ikun ifisser li fil-kaz in dizamina l-konvenuta tkun tista', per ezempju, tibni gallerija li tisporgi ghal fuq il-bitha, b'mod li tghattiha kollha (jew fil-parti l-kbira taghha). Il-konvenuta f'dan il-kaz ipprovat taghmel xi haga simili hafna – tnehhi l-opramorta jew cint tal-gallerija ezisenti biex il-gallerija tigi tiehu l-ispazju kollu ta' fuq il-kamra li l-attrici bniet fil-bitha taghha (**kamra li, ghandu jinghad, b'ebda mod ma ttellef jew tnaqqas id-dritt ta' prospicjenza tal-konvenuta mill-imsemmija gallerija jew minn x'imkien iehor).** Ta min jghid, ghall-precizzjoni, li l-attrici qatt ma nnegat is-servitu` tal-konvenuta. In fatti is-servitu` tal-jedd ta' propsett huwa minnha rikonoxxut*". (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Din il-Qorti fil-waqt li taqbel ma' dawn il-principji u taghmilhom taghha tqis li, fil-kaz in ezami, wiehed min-naha jrid iqis il-jedd tal-konvenuti li jaghmlu uzu shih mill-proprjetà taghhom minghajr xkiel, u min-naha l-ohra d-dritt ta' prospett li ghandu l-attur hekk kif naxxenti mill-posizzjoni tal-gallarija tieghu li wkoll m'ghandux jigi ostakolat. Dan l-ahhar insenjament jirrizulta wkoll mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-24 ta' Jannar 1958, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Stilon Depiro v. Vincenza Axisa et.**

Fil-fehma ta' din il-Qorti m'hemmx dubju li meta ssaqfet parti mill-bitha sottostanti li hija proprjetà tal-konvenuti, l-istat originali tal-fond servjenti gie sa certu estent alterat. Izda l-kwezit li jrid jigi indirizzat huwa jekk dik l-alterazzjoni hix qeghda ccahhad lill-attur appellant minn vantagg li kellu, b'mod oneruz, gravi u intollerabbli.

L-appellant *inter alia* jiccita s-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci v. Angela Attard**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fid-9 ta' Dicembru, 2002, sabiex jindirizza dan il-kwezit izda jigi nnutat ukoll li l-imsemmija sentenza tmur oltrè dak li jinghad mill-appellant, fis-sens li jinghad:-

> "*(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex s-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> "*(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' (Maria Azzopardi -vs-Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso*

> *restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente...", (Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759)".*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, importanti li jinghad ukoll li fil-kuntest tas-servitù ta' prospett, hemm zewg tipi cioe` "*servitus prospectus*" *u* "*servitus ne prospectui officiatur*"*.* Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attur appellant, bhala s-sid tal-fond dominanti, qieghed jivvanta t-tieni tip ta' servitù peress li oltrè s-semplici prospett jippretendi li jzomm lill-konvenuti milli jibnu fil-fond taghhom. Huwa, però, meqjus li ladarba bl-alterazzjoni mwettqa mill-konvenuti, il-veduta, l-arja u d-dawl baqghu l-istess, il-prospicenza tal-appellant giet effetwata biss sa certu punt, dan fir-rigward tal-estent tal-introspezzjoni ghal gewwa l-fond tal-konvenuti. Ladarba l-proprjetà tal-konvenuti baqghet sottoposta ghal dik tal-appellanti, mhux ritenut opportun li l-attur appellant jghabbi lill-proprjetà tal-konvenuti b'piz oltrè dak li tinsab soggetta ghalih. Naturalment il-konvenuti ma jistghux ikomplu jtellghu l-bini b'mod li jimblokka l-gallarija proprjetà tal-attur appellant, izda huwa ritenut li huma ma ghamlu xejn hazin meta bnew parti mill-bitha li kellhom. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-14 ta' Frar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Sciberras et v. Victor Sciberras**).

Filwaqt li l-Qorti tapprezza li b'mod generali kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni u zvilupp probabilment johloq inkonvenjent u anke xi restrizzjonijiet fit-tgawdija ta' fondi ohra, f'dan il-kaz dik sovrastanti ta'

dak l-izvilupp, dan l-inkonvenjent mhuwiex meqjus sufficjenti biex jostakola tali zvilupp. Dana peress li jrid jigi rispettat ukoll id-dritt inerenti ta' sid ta' proprjetà' li jizviluppa l-proprjetà tieghu, dejjem fil-limiti impost bil-ligi. Fil-kaz in ezami, is-saqaf in kwistjoni, kif ukoll il-bqija tal-bitha, baqghu sottoposti f'livell inferjuri ghal dak tal-attur. Fil-kaz odjern, huwa ritenut li d-drittijiet ta' proprjetà tal-attur appellant ser jibqghu intatti anke bl-izvilupp li sar mill-konvenuti. Fuq dan il-punt jibqghu relevanti s-sentenzi citati mill-ewwel Qorti, senjatament dik tal-Prim'Awla tad-9 ta' Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Vella v. John Galea et** u dik ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 1997, fil-kawza fl-ismijiet **Louis Chetcuti v. Francis Agius**.

In kwantu l-ilment tal-attur appellant jiccentra dwar l-inkonvenjent mahluq u nuqqas ta' sigurtà, din il-Qorti ssib li tabilhaqq kif irriteniet l-ewwel Qorti, ma hemm ebda access ta' natura permanenti ghall-arja tas-saqaf mibni mill-konvenuti li jaghmel l-access aktar facli ghas-saqaf gdid milli kif kien qabel u ghalhekk dan l-ilment ma jregix.

Jinghad ukoll li l-okkazzjonijiet li fihom ittiehdu r-ritratti tal-haddiema fuq l-istess saqaf, jixhdu li l-uniku raguni sabiex il-konvenuti jaccedu ghall-imsemmi saqaf huwa ghal ragunjiet ta' xoghlijiet ta' manutensjoni u xejn aktar. Dan ifisser li, mill-aspett ta' privatezza, din il-Qorti thoss illi huwa fid-dmir taghha li tordna li l-konvenuti, tabilhaqq b'sens ta' prudenza u

sabiex jigu evitati kwistjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet, li javzaw lill-attur appellant meta jkunu ser jitilghu fuq is-saqaf jew jinkarigaw lil min jitla' fuq l-istess saqaf in kwistjoni, sabiex jaghmlu xoghlijiet ta' manutensjoni u b'hekk jevitaw li jahsdu lill-attur u jissalvagwardjaw il-privatezza tieghu. Dan anke fl-interess li jnisslu spirtu ta' buon vicinat bejniethom.

Ghalhekk, l-aggravju tal-attur appellant ma jimmeritax illi jintlaqa', peress li din il-Qorti ma rriskontrat ebda apprezzament hazin ta' fatti da parti tal-ewwel Qorti, jew xi zball manifest fil-konkluzjoni milhuqa minnha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell imressaq mill-attur appellant, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata fis-shih.

L-ispejjez tal-prim istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez relatati mal-appell odjern ghandhom jithallsu mill-attur appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb