QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2021

Rikors Numru 347/19 FDP

Fl-ismijiet

Innocent Camilleri (ID 792334M)
u
Doris Camilleri (ID 275739M)

Vs

Miriam Briffa (ID 217056M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' April 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

 1. *Illi l-attur Innocent Camilleri huwa proprjetarju ta' garaxx li jinstab fi pjan terran, numru 65, Triq il-Paroċċa, Mqabba, liema garaxx huwa wiret mingħand missieru fl-1963 u li għadu jokkupa u juża sal-ġurnata tal-lum;*
 2. *Illi 1-konvenuta Miriam Briffa hija proprjetarja ta' fond kontigwu għall-garaxx imsemmi minn naħa ta' wara tal-istess garaxx;*
 3. *Illi, f'xi żmien bejn Ġunju 2018 u Settembru 2018, il-konvenuta Miriam Briffa għamlet ċertu xogħlijiet fil-propjeta' tagħha liema xogħlijiet kellhom effett fuq il-propjeta' tal-atturi u dan għaliex l-istess xogħlijiet effettivament għalqu u mbarraw, minn barra, tieqa li kienet misjuba fil-garaxx tal-atturi liema tieqa kienet miftuħa minn żmien antik - ċertament għal għexieren ta' snin - u dan mingħajr ebda permess biex tagħmel dan;*

4. *Illi fil-fatt, irriżulta illi Miriam Briffa jew ħaddiema mqabbda minnha kienu għalqu t-tieqa, b'mod illi qed iċaħħdu l-fond tal-atturi mid-dawl u l-ventilazzjoni;*
5. *Illi dan jirriżulta minn rapport tal-Perit A.C. Bezzina tad-9 ta' Ottubru, 2018 hawn anness bħala Dok IC1;*
6. *Illi għaldaqstant l-atturi ġew immolestati fil-pussess u fit-tgawdija tad-drittijiet tagħhom;*
7. *Illi minkejja li ġiet interpellata diversi drabi sabiex tneħħi dawn ix-xogħlijiet u tirritorna l-propjeta' fl-istat quo ante (inkluż b'ittra legali tal-15 ta' Ottubru, 2018, Dok IC 2), il-konvenuta, filwaqt illi ma ċaħditx illi kienet hi illi għalqet l-istess tieqa, rrifjutat illi treġġagħha lura għall-istat li kienet għaliex sostniet illi din it-tieqa mhijiex għajr "rewwieħa" (Dok IC 3);*
8. *Għalhekk kien neċessarju li jittieħdu dawn il-proċeduri;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost u prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, l-atturi umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tal-konvenuta u/jew xogħlijiet magħmulin minnha u/jew terzi ingaġġati minnha jikkostitwixxu molestja fil-pussess tal-atturi;*

2. *Tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħħi x-xogħlijiet magħmulin u tirritorna l-propjeta' fl-istat quo ante u dan sabiex l-istess tieqa ma tibqax magħluqa;*

3. *Tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex ineħħu x-xogħlijiet kollha magħmulin mill-konvenuta li qegħdin jimmolestaw il-pussess u tgawdija tad-drittijiet tal-atturi a spejjeż tal-konvenuta jekk l-istess konvenuta tonqos milli tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti;*

Bl-ispejjeż u b'riserva għal danni w imgħaxijiet.

2. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2019, l-intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiża:

    1. *Illi l-meritu u l-pretensjonjiet tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-apertura in kwistjoni tikkonsisti f'rewwieħa u dan kif jirriżulta evidenti mill-apparenza esterna tagħha;*

    2. *Illi trattandosi ta' rewwieħa, isegwi li r-rikorrenti qatt ma jistgħu jkunu f'posizzjoni li jirreklamaw 'pussess ta' liema xorta jkun' kif irid l-*Artikolu 534 *u dan għaliex iż-żamma ta'* rewwieħa *tikkonsisti semplice tolleranza;*

Għaldaqstant it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

3. Rat illi fid-19 ta' Novembru 2019 ġie ppreżentat l-affidavit ta' **Innocent Camilleri**.

4. Rat illi fid-19 ta' Novembru 2019 ġie ppreżentat l-affidavit ta' **Doris Camilleri**.

5. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Anthony Bezzina**, mogħtija fis-6 ta' Frar 2020.

6. Rat illi fis-6 ta' Frar 2020, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

7. Rat illi fil-11 ta' Ġunju 2020, gie ppreżentat l-affidavit ta' **Miriam Briffa**.

8. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Innocent Camilleri, illi saret fit-8 ta' Ottubru 2020.

9. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Miriam Briffa illi saret fit-8 ta' Ottubru 2020.

10. Rat illi fid-29 ta' Ottubru 2020, dina l-Qorti għamlet aċċess fuq il-post, fejn daħħlet kemm fil-garage propjeta' tar-rikorrenti kif ukoll fil-fond u ġardina propjeta' ta' l-intimata.

11. Rat ir-ritratt eżebit mir-rikorrenti, fit-30 ta' Ottubru 2020, fuq ordni tal-Qorti, wara l-aċċess.

12. Rat illi fid-29 ta' Ottubru 2020, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

13. Rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti ppreżentati fl-10 ta' Novembru 2020.

14. Rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur ta' l-intimata ppreżentati fl-1 ta' Diċembru 2020.

15. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2021, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Provi

16. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti konjuġi Innocent u Doris Camilleri, stqarrew illi ilhom fil-pussess tal-garage sa mis-snin 60, u kellhom dejjem tieqa illi tagħti għal fuq il-propjeta' ta' l-intimata Miriam Briffa, minn liema tieqa huma kienu jaraw l-għalqa ta' Miriam Briffa.

17. Jirriżulta illi mument minnhom, bejn Ġunju u Settembru 2018, saru xogħlijiet da' parte ta' l-intimata fil-ġnien tagħha, fejn għalqet dina t-tieqa, għalkemm ir-rikorrenti ma

kinux f'posizzjoni jindikaw meta saru x-xogħlijiet peress illi l-aħħar li kienu marru fil-garage kien f'Mejju 2018 u l-intimata ma talbet ebda permess mingħandhom.

18. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata Miriam Briffa tikkontendi illi dina l-apertura, illi dwarha intavolaw il-kawża odjerna r-rikorrenti u illi hija fil-ħajt diviżorju tal-partijiet, kienet attwalment rewwieħa u mhux tieqa, liema rewwieħa kienet għolja filata u wiesa' xi ftit aktar minn pied u kienet isservi biss bħala ventilatur.

19. Jirriżulta illi dina l-Qorti għamlet aċċess fuq il-fond sabiex tikkonstata dak illi kien hemm fis-sit, u setgħet tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

    a. Il-fetħa illi hemm hija biss għoli ta' filata, wiesa' madwar pied u nofs u ħoxna madwar tlett knaten tal-ġebel, ossija l-ħxuna kollha tal-ħajt diviżorju. (fol 6)

    b. Il-fetħa tidher illi hija mbarrata minn barra. (fol 7)

    c. Il-fetħa hija aċċessibbli inti u tiela' t-taraġ għal-livell ta' fuq tal-garage u tinstab żewġ filati 'l fuq mit-taraġ. (fol 81)

    d. Aktar 'il fuq minn tali fetħa, hemm tieqa kbira għolja madwar sebgħa filati u wiesa' aktar minn żewġ piedi u nofs, liema tieqa hija magħluqa minn ġewwa. (fol 70)

    e. Jirriżulta illi fil-propjeta' ta' l-intimata, fejn kien hemm il-fetħa issa nbniet kamra illi ttellgħet mal-ħajt diviżorju tal-partijiet.

Konsiderazzjonijet Legali

20. Jirriżulta illi l-intimata, fid-difiża tagħha, insistiet illi l-apertura in kwistjoni hija rewwieħa u mhux tieqa u għalhekk l-intimata kellha kull dritt illi tagħlaq il-fetħa ossija rewwieħa peress illi kienet miftuħa unikament fuq bażi ta' mera tolleranza.

21. Il-Qorti tosserva illi kienu varji l-okkażjonijiet fejn il-Qrati tagħna ttrattaw id-differenza bejn tieqa u rewwieħa għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi, fejn ġie mtenni illi jekk l-apertura in kwistjoni tkun ta` daqs biżżejjed li jidħol id-dawl minnha u tkun qiegħda f`ċertu għoli, allura dik l-apertura tkun tieqa.

22. Fil-kawża **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat** deċiża fil-5 ta` Ġunju 1950 intqal is-segwenti:

> *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`). Ġeneralment is-servizz tagħhom jiddeterminahom, imma ma hux dejjem faċli li jingħad liema apertura tista` tiġi kwalifikata tieqa, u liema rewwieħa.*
>
> *Jekk pero` 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 latitudni li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet tagħha jkunu żgħar ħafna u f`posizzjonijiet fil-pareti fejn*

il-prospett huwa diffiċli u wisq malġevoli, 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, servitu`, ir-rewwieħat ma jikkostitwixxu qatt servitu (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).

23. Jirriżulta illi fil-kawża **Annunziata Galea vs Antonio Fenech** deċiża fit-2 ta` Diċembru 1964, ingħad hekk:

Li fil-liġi tagħna (art. 462 tal-Kodiċi Ċivili), huwa espressament dispost li ebda wieħed mill-ġirien ma jista` mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju. Iżda huwa lilu permess li jiftaħ dawk l-aperturi magħrufa fil-ġurisprudenza bħala rewwiħiet, li ma jikkostitwixxu ebda servitu` prediali, basta li l-apertura ma tkunx tal-estensjoni ta` tieqa. (Kollez XXI.i.517; P.A. `Said vs Musu` deċiża fil-25 ta` Ottubru 1912; P.A., `England vs Gollcher` deċiża fit-28 ta` Ottubru 1887, u kkonfermata fl-Appell fis-27 ta` Frar 1888)

.....

Li mid-dispozizzjoni li għamel dwar il-ftuħ tat-twieqi fil-ħitan diviżorji, il-leġislatur jidher li ried jevita l-inkonvenjent tal-introspezzjoni, u fl-istess ħin ried isalva f`ċerti limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabili konfinati.

24. Fil-kawża **Francesco Borg vs Giuseppa D` Anastasi et** deċiża fl-14 ta` Awissu 1967 ġie osservat is-segwenti:

Huwa neċessarju li jiġu eżaminati u studjati sew in-natura, d-daqs, il-forma, il-posizzjoni, l-oriġini u l-funzjoni taż-żewġ aperturi in kwistjoni. Dan għandu jsir fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-Art 462 (425) u oħrajn konnessi tal-Kodiċi Ċivili u tal-ġurisprudenza antika u kostanti in materia li ġiet eżaminata mill-Qorti.

L-ewwel waħda minn dawn iż-żewġ aperturi tinsab faċċata tal-entrata tal-attur, hija għolja xi tmien piedi mill-art u ta` dimensjoni ta` xi ħames jew sitt pulzieri wisa` bl-istess tul, mentri hija fonda xi żewġ piedi u nofs daqs il-ħxuna tal-ħajt diviżorju tal-kantun antik. It-tieni apertura qegħda ħafna iżjed fil-baxx max-xellug tal-ħajt diviżorju għal min iħares minn naħa tal-bitħa tal-attur; hija biss xi erba` piedi għola mill-art u hija xi erba` pulzieri b`erba` pulzieri fid-dimensjoni tagħha. Minħabba l-apparenza esterna, dimensjonijiet wisq ċkejknin u posizzjoni tal-aperturi in kwistjoni, mill-qtugħ rozz u rregolari tagħhom, u nuqqas ta` injam u ċaċċis li huwa solitu fit-twieqi, ma jeżisti ebda dubju li l-aperturi in kwistjoni huma effettivament rewwieħat u mhux twieqi. ....ir-rewwieħat idumu kemm idumu jrewwħu ma jistgħu qatt jikkostitwixxu servitu u għalhekk l-antikita` tagħhom ġuridikament ma żżidilhom xejn....

25. Fl-aħħar nett, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Jane Zahra et vs Rita Saċċo** deċiża fil-15 ta` Diċembru 2009, fejn ingħad hekk:

> *L-aperturi fil-ħitan diviżorji jistgħu jkunu jew twieqi (luci) jew rewwieħat (ventiere). Tagħżel waħda minn oħra skond l-użu u s-servizz li jagħtu. Mhux dejjem faċli li tgħid liema apertura tista` tikkwalifika bħala tieqa u liema bħala rewwieħa. Jekk pero` bniedem jipproċedi razzjonalment, jista` jingħad li jekk l-apertura tkun ta` daqs biżżejjed biex jidħol id-dawl minnha, sabiex idawwal l-ambjent li għaliħ tagħti, u tkun f`qagħda jew f`għoli fil-kuntest tal-ambjenti fejn tkun tinsab, allura tkun timmerita l-klassifika ta` tieqa li tinkorpora anke prospett; mentri jekk id-daqs tagħha jkun żgħir ħafna u f`posizzjoni fil-ħajt fejn il-prospett huwa diffiċli allura dik il-fetħa taqa` fil-klassifika ta` rewwieħa għax ċertament ma tkunx għall-prospett. Huwa propju għalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu servitu jew b`konvenzjoni jew bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, ir-rewwieħat ma jistgħu qatt jikkostitwixxu servitu` (ara Micallef, Annotazioni 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). Mid-disposizzjoni li għamel dwar il-ftuħ ta` twieqi fil-ħitan diviżorji, il-leġislatur jidher li ried jevita l-inkonvenjent tal-introspezzjoni u fl-istess ħin ried isalva f`ċerti limiti l-ingress tad-dawl u l-arja f`postijiet konfinanti. Kien għalhekk li l-leġislatur ittollera r-rewwieħat u ppermetta li jibqgħu miftuħa sakemm il-viċin ma jkunx irid jipprevalixxi ruħu mid-dritt illi tagħtih il-liġi li jappoġġja mal-ħajt fejn ikunu miftuħa sabiex jgħolli l-fond tiegħu (kif ġara fil-każ in eżami).*
>
> *Dak li qed tgħid din il-Qorti jsib sostenn fil-ġurisprudenza tagħna. Fost oħrajn, fis-sentenzi li ġejjin : Vol.XXI.I.517 ; Said vs Musu` – Prim`Awla – 25 ta` Ottubru 1912 ; England vs Gollcher – Appell – 27 ta` Frar 1888 ; Micallef vs Muscat – Prim`Awla - 5 ta` Ġunju 1950 - Vol XXXIV.II.586 ; Neame vs Tabone - Prim Awla – 17 ta` Marzu 1986 ; Borg vs D`Anastasi – Prim`Awla – 14 ta` Awissu 1967 ; Caruana vs Gauci - Appell - 3 ta` Lulju 1995 u Cortis vs Fenech – Appell - 6 ta` Ottubru 1999. Il-ġurisprudenza tgħid ukoll li l-eżistenza ta` tieqa miftuħa fil-fond propju għal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta` ħaddieħor mhix servitu` imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqgħu mhux mibnija u sid dina l-art jew spazju jista` jibni u jimmura t-tieqa ammenokke sid il-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jipprovax mhux is-sempliċi servitu` luminum imma jew is-servitu ne luminibus officiatur jew is-servitu' l-ieħor altius non tollendi (ara Perini vs Buttigieg - 28 ta` Diċembru 1860 ; Appell - Barbara vs Falzon - 28 ta` Novembru 1890 ; Prim`Awla - Stivala vs Field - 29 ta` Ġunju 1938 u 19 ta` Ġunju 1953 – Appell – Xuereb Montebello vs Magri).*

Konsiderazzjonijet Fattwali

26. Jirriżulta, kemm mill-provi prodotti, kif ukoll mill-aċċess illi sar min dina l-Qorti, personalment, illi l-fetħa li r-rikrorenti jikkontendu illi hija tieqa, attwalment jidher ċar illi ma hija tieqa xejn.

27. Il-Qorti qiegħda tasal għal tali konklużjoni abbażi tas-segwenti fatti:

a. dina l-fetħa, minn ġewwa, ma għandha assolutament ebda bieba u jew struttura li normalment jintużaw fil-kostruzzjoni u żamma tat-twieqi.

b. id-dimensjoni ta' dina l-fetħa hija daqstant żgħira li ċertament ma tippermettix illi wieħed iħares 'il-barra, salv jekk toħroġ rasek ġol-fetħa nnifisha.

c. Il-qtugħ rozz u rregolari tal-fetħa minn ġewwa tagħti indikazzjoni ċara li l-fetħa ma kinetx intiża bħala tieqa, iżda biss sabiex jgħaddi l-arja, ossija rewwieħa.

d. Il-posizzjoni tal-fetħa, ossija żewġ filati 'l fuq mit-taraġ li jagħti għall-parti ta' fuq tar-remissa tar-rikorrenti, hija indikattiva li ma kinetx intiża bħala tieqa, iżda bħala rewwieħa.

28. Ikkunsidrat tali fatti, il-Qorti tasal għal konklużjoni illi l-fetħa kienet attwalment rewwieħa, kif tikkontendi l-intimata, u mhux tieqa kif jikkontendu ir-rikorrenti, bir-riżultat illi tali fetħa kienet hemm fuq bażi ta' mera tolleranza illi setgħet tingħalaq meta jsir żvilupp fil-propjeta' ta' l-intimata, bħalma attwalment seħħ fil-każ odjern.

29. Għalhekk, it-talba rikorrenti ma timmeritax illi tintlaqa'.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimata, u għalhekk;

Tiċħad it-talba kif dedotta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur