QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta 8 ta' April, 2025.

Numru 10

Rikors numru 144/2019/1 AF

Tarcisio Aquilina u Rita Aquilina

v.

Peter Paul Borg u Carina Borg

Il-Qorti:

1. Din hija kawża li permezz tagħha l-atturi qegħdin jitolbu li titneħħa prospezzjoni kkawżata bl-estinzjoni ta' gallarija li tħares fuq apertura f'kamra tas-sodda tal-fond tagħhom.

2. Oriġinarjament il-fondi rispettivi tal-kontendenti kienu ta' sid wieħed. L-apertura tħares fuq il-ġardina tal-konvenuti u ilha hemm mill-

inqas sittin sena. Hija l-uniku sors t'arja u dawl għall-kamra. Tinstab kważi mas-saqaf tal-kamra, bis-soll tagħha f'għoli ta' sitta jew seba' filati[1] 'l fuq mil-livell tal-art. Għandha vireg tal-ħadid vertikali. Tingħalaq b'żewġ purtelli bi ħġieġ trasparenti bi frejm tal-injam. Il-purtelli jinfetħu 'l ġewwa u ċjoè għal ġol-kamra tas-sodda. Mir-ritratti miġbudin mill-perit tekniku jidher li hija għolja tlett filati u ċjoè 0.825 metru. Jidher li hija wiesa' daqskemm hi għolja.

3. Riċentement il-fond tal-gallarija ġie rdoppjat b'mod li issa tinstab bejn erba' u ħames metri 'l bogħod mill-apertura. Billi l-gallerija sporġiet 'il barra, sar iktar faċli tħares lejn l-apertura.

4. Id-difiża tal-konvenuti, kif esposta fir-Risposta Ġuramentata tagħhom hi li (i) mhi qiegħda ssir l-ebda introspezzjoni; (ii) l-apertura mhix servitù iżda miftuħa bis-sofferenza prekarja tal-konvenuti u l-predeċessuri fit-titlu tagħhom; (iii) jekk hemm servitù dan hu limitat li l-apertura tibqa' miftuħa u mhux li timponi x'tip ta' żvilupp isir fil-fond servjenti; (iv) il-gallerija nbniet skont il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.

5. B'sentenza tat-28 t'Ottubru 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili warrbet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti safejn mhux kompatibbli mas-sentenza u laqgħet it-talbiet tal-atturi.

[1] Filata tkun għolja 0.275 ċentimetru. 7 filati jiġu 1.93 metri.

6. Il-Qorti ta' Prim'Istanza bdiet ir-raġunament tagħha billi warrbet ir-raba' eċċezzjoni. Kompliet tgħid li l-apertura mhix rewwieħa imma tieqa mibnija mis-sid oriġinali u għalhekk bid-destinazzjoni tal-*paterfamilias*, biex il-fond tal-attur jgawdi d-dawl u arja. Ma jgawdix ukoll prospett minħabba fl-għoli li tinstab fih l-apertura. Is-servitù hija waħda apparenti u kontinwa[2]. Ikkonkludiet li l-estensjoni tal-gallerija xxekkel l-użu tas-servitù.[3]

7. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza.

8. **L-ewwel aggravju** tal-appellanti huwa li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-apertura in kwistjoni "tikkostitwixxi servitù, ossia tieqa", għaliex, skonthom:

- Fil-liġi u l-ġurisprudenza jeżistu tlett tipi ta' aperturi: prospett, *lumiere* u *ventiere*. L-ewwel tnejn huma tieqa; l-aħħar waħda hija rewwieħa.

- L-ewwel Qorti skartat għal kollox il-fatti li juru li l-apertura mhix tieqa:

    - Id-daqs
    - Il-vireg tal-ħadid vertikali

[2] Skont l-Art. 455 tal-Kodiċi Ċivili.
[3] Art. 474(1) tal-Kodiċi Ċivili.

- Il-*wire netting*
- L-għoli tagħha b'mod li persuna ma tistax tittawwal minnha
- Qiegħda hemm b'tolleranza

- Iċċitaw lil **Micallef v Muscat**[4]**:** din qalet li apertura tista' tkun tieqa (*luce*) jew rewwieħa (*ventiere*). Apertura kbira biżżejjed biex iddawwal, u tkun qiegħda f'ċertu għoli hija aktarx tieqa, li tissopponi anki l-prospett. Jekk tkun żgħira ħafna u l-prospett diffiċli, aktarx tkun rewwieħa, li aktarx mhix intiża għall-prospett. It-twieqi jsiru bi ftehim, preskrizzjoni, jew dispożizzjoni tal-missier tal-familja. Ir-rewwieħat ma jikkostitwixxu qatt servitù.[5]

- **Mizzi v Sciriha**[6] li wkoll qalet li rewwieħat ma jikkostitwixxu qatt servitù u li iżda jistgħu jinżammu miftuħin sakemm il-ġar ma jkunx irid jibni; u li persjana għolja tlett filati, wiesa' xi pied u magħluqa permezz ta' persjana fissa kienet rewwieħa.

- **Vella v Galea**[7]**:** "Toqob" ma setgħu qatt joħolqu servitù u setgħu jingħalqu jekk iddejqu lill-ġar jew jekk ried jibni.

---

[4] Angelo Micallef v Giuseppe Muscat 05.06.1950 Qorti tal-Appell.

[5] L-appellanti jiċċitaw ukoll lil Angelo Micallef v Maria Antonia Farrugia 03.02.2009 Qorti tal-Appell dwar il-mod kif jiġi ffurmat dritt ta' servitù ta' tieqa u kif dan ma jistax isir fil-każ ta' rewwieħa.

[6] Paul Mizzi v Mario Sciriha 08.04.2013 (Imħ. Anthony Ellul)

[7] Emanuel Vella v John Galea 09.10.2003 (Imħ. Tonio Mallia)

- **Micallef v Farrugia**[8] rewwieħa ma tista' qatt tagħti lok għal servitù.

9. **It-tieni aggravju** hu li billi qiegħda hemm b'tolleranza, l-apertura ma tistax tikkondizzjona x'tip ta' żvilupp isir; li anke kieku l-apertura tissejjaħ tieqa, "ma kinitx tikkostitwixxi servitù ta' prospett iżda biss servitù għad-dawl; liema servitù hija waħda prekarja". Fi kwalunkwe każ kull servitù trid tiġi nterpretata restrittivament.

10. **L-appellati** wieġbu għar-rikors tal-appell illi:

(a) Dwar l-ewwel aggravju:

- L-apertura ilha hemm minn meta kien hemm il-post oriġinali li eventwalment inqasam fi tlieta.

- Ilha hemm iktar minn 30 sena.

- L-Ewwel Qorti ma qalitx li l-apertura tgawdi minn dritt ta' prospett.

- Iċċitaw lil **Zahra v Sacco**[9]. Din qalet li apertura tista' tkun tieqa (*luce*) jew rewwieħa (*ventiere*). Tiddistingwihom skont l-

---

[8] Angelo Micallef v Maria Antonia Farrugia 30.07.2010 Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Superjuri). Il-Qorti (t'Għawdex) għamlet riferenza għal Annunziata Galea v Antonio Fenech 02.12.1964 Vol. XLVIII.ii.1300 li tiċċita ġurisprudenza oħra.
[9] Jane Zahra v Rita Sacco 15.12.2009 Prim'Awla

użu u s-servizz li jagħtu. Mhux dejjem faċli tagħmel dan. Jekk apertura tkun kbira biżżejjed biex iddawwal l-ambjent allura tkun tieqa “li tinkorpora and prospett”; jekk tkun żgħira u fejn prospett ikun diffiċli tkun rewwieħa. Tieqa hija preskrivibbli; rewwieħa mhix.

- Mid-daqs, pożizzjoni u użu tagħha (li tagħti d-dawl) l-apertura hija tieqa.

- Id-distinzjoni ewlenija bejn tieqa u rewwieħa hi li tal-aħħar hija intiża biss għall-arja; tieqa kemm għall-arja kif ukoll għad-dawl.

(b) Dwar it-tieni aggravju:

- Jirriżulta li l-konvenuti żiedu l-introspezzjoni.

Kunsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

11. Il-punt tat-tluq għas-soluzzjoni tal-ewwel aggravju huwa li s-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu (i) bis-saħħa ta’ titlu (ii) bil-preskrizzjoni jew (iii) id-destinazzjoni ta’ sid ta’ żewġ fondi.[10] Servitujiet kontinwi huma dawk li m’għandhomx bżonn l-intervent tal-bniedem,

[10] Art. 457 Kodiċi Ċivili.

fosthom id-dritt ta' prospett.[11] Servitujiet mhux kontinwi jinħtieġu l-intervent tal-bniedem, bħad-dritt tal-mogħdija jew il-mili tal-ilma.[12] Servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru, bħal bieb jew tieqa.[13] Servitujiet li ma jidhrux huma dawk bla sinjal, bħall-projbizzjoni li jsir bini fuq ċerta art jew ma jibnix aktar minn ċertu għoli.[14]

12. M'hemmx dubju li apertura li tagħti in-nifs, jew id-dawl, jew il-prospett, jew uħud minn dawn it-tlieta, tista' tagħti lok għal servitù kontinwa u apparenti u li għalhekk tista' tinħoloq mhux biss jekk tkun ġejja minn titlu imma wkoll bil-preskrizzjoni jew id-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. Rewwieħa, bħala apertura li tagħti n-nifs, loġikament taqa' taħt din il-klassifikazzjoni u għalhekk hija wkoll tista' tinħoloq permezz tal-preskrizzjoni jew id-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. B'danakollu, ġurisprudenza kopjuża u kostanti, li tmur lura sa minn qabel ma ġie ppromulgat il-Kodiċi Ċivili, tikkunsidra r-rewwieħat bħala li jkunu hemm b'mera tolleranza, u għalhekk ma jiġux akkwistati bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid taż-żewġ fondi:

> *"Il forame costruito nei fondi in forma detta dai maltesi* reuiecha *non induce servitù*.[15]"

---

[11] Art. 455(2) Kodiċi Ċivili.
[12] Art. 455(3) Kodiċi Ċivili.
[13] Art. 455(4) Kodiċi Ċivili.
[14] Art. 455(5) Kodiċi Ċivili.
[15] Sup. Mag. 18.08.1789 iċċitata minn Sir Antonio Micallef, Dritto Municipale di Malta (1841) paġna 454, kif ukoll fir-Reportorio di Decisioni Scelte del Supremo Magistrato di Giustizia di Malta (1841), *coram* Bencini, Chiesa di Burmola v Chetcuti Vol IV, c. 370 n. 169 – ara Claudio

13. Fil-ġurisprudenza nsibu diversi tentattivi biex jiġi stabbilit x'jiddistingwi tieqa minn rewwieħa, għalkemm jinstab ammess li d-distinzjoni tista' tkun waħda diffiċli,[16] li wassal biex is-sentenzi mhux dejjem ikunu konsistenti:

14. Intqal li:

- Jekk ma jkollhiex prospett, apertura aktarx ma tkunx tieqa.[17]

- Iridu jiġu "eżaminati u studjati sew in-natura, id-daqs, il-forma, il-pożizzjoni l-oriġini u l-funzjoni" tal-apertura.

15. Ġew ikkunsidrati bħala **rewwieħat**:

> "(i) ......l-ewwel waħda minn dawn iż-żewġ aperturi tinsab faċċata tal-entratura 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 aperturi qegħda ħafna iżjed fil-baxx max-xellug tal-ħajt diviżorju għal min iħares minn naħa tal-bitħa tal-attur; hija biss xi **erba' piedi ogħla 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 rożż u rregolari tagħhom u nuqqas ta' injam u ċassis li huwa solitu fit-twieqi, ma jeżisti ebda dubju li l-aperturi in kwistjoni huma effettivament rewwieħat u mhux twieqi.[18]
>
> (ii) Mela dak iż-żmien rewwieħa kien hemm u mhux tieqa. U tabilħaqq ix-xhud Magri qal li meta kien jinħasel f'dik il-kamra kien "**ideffes l-ixkejjer fit-toqba**", ċirkustanza dina li turi li l-fetħa ġol-ħajt ma kienitx ta' tieqa iżda ta' rewwieħa, jiġifieri żgħira. Carmelo Fava xehed li dik ir-rewwieħa fi żmienu kienet ta' xi **sitt pulzieri wisa' u xi pied tul**. Dana jfisser li l-fetħa

---

Carcerei di Prato, Litium Series Rescisae, Le *Decisiones* del Supremo Magistrato di Giustizia di Malta nel Repertorio di Antonio Micallef (2011), paġna 78.

[16] Ara Micallef v Muscat u Zahra v Sacco suċċitati (tal-ewwel imsemmija mill-appellanti, it-tieni waħda mill-appellati).

[17] Ibid.

[18] Francesco Borg v Giuseppa D'Anastasi 14.08.1967 Prim'Awla.

kienet tassew rewwieħa u mhux tieqa. Carmelo Fava żied ukoll li kien hu li talab lill-attriċi tagħmillu **tilar bil-ħġieġa** għax dari dik il-fetħa ma kenitx tingħalaq, u x-xogħol għamilulu x-xhud Giuseppe Sciberras; u qal ukoll li, bil-permess ta' ċerta Lonza – li kellha f'idejha l-ġnien b'kera – **huwa wassa' u kabbar dik ir-rewwieħa, u allura żdiedu d-dawl u l-arja**.[19]

(iii) *Atteso che dallo stesso verbali del sopraluogo risulta altresi che il giorno di tale sopraluogo nel muro che costituisce di lato di tramontana del luogo di case posseduto dalla convenuta ed il lato di mezzodi` di parte del giardino posseduto dall'attore si vedevano praticate quattro aperturi pressocche' di altezza uguale, sebbene di varia larghezza e praticate in filari diversi dello stesso muro, aperturi che praticamente rispondono ai pertugi volgaramente designate coll appellativo di "*Rewieha*" o ventiera; mentri nel muro della stesso luogo della convenuta e che ne costituisce il lato di ponente, e ad un tempo forma parte del lato di levante del giardino dello attore, si vede entro il vano di una finestra regolare, pressoche' del tutto murato, un altra piccola apertura* ***dell'altezza di un filare e di uguale larghezza****, aperturi che pur* ***potendo permettere ad uno di sbucare la testa sul giardino dell'attore, non senza qualche difficolta'****, non puo' Altrimenti aversi che per un'altra* "Rewieha".[20]

(iv) (a) **Għalkemm minn din it-toqba jidħol id-dawl u persuna tista' tittawwal frontalment minnha**, pero' b'daqshekk mhuwiex biżżejjed sabiex tikkonkludi t-trapass ta' żmien jagħti lok għal servitu' lumen jew ta' prospett. Id-dawl jista' jidħol minn kull toqba li hemm f'ħajt, però dan m'huwiex biżżejjed għall-akkwist ta' din is-servitu' bil-preskrizzjoni triġenerarja. Kif osserva l-**Imħallef Maurice Caruana Curran** fil-kawża **Francesco Borg vs Giuseppa D'Anastasi** et deċiża fl-**14 ta' Awwissu 1967**, l-ewwel prova għall-eżistenza ta' *servitus luminus* hi l-esistenza ta' "....apertura li mid-daqs, posizzjoni u għamla tagħha tista tipperswadi li hija tieqa. Bla tieqa, għalhekk, ma jistax ikun hemm *servitus luminus*.". (b) **M'huwiex biżżejjed li persuna tkun tista' tittawwal mill-fetħa, imma trid tkun tista' teżerċita prospett**. Ħaġa li f'dan il-każ ma jistax iseħħ għaliex il-ħxuna tal-ħajt diviżorju u d-daqs tat-toqba **ma jippermettux li l-persuna tara lateralment u x'hemm taħt**. (ċ) Sabiex wieħed ikun jista' jakkwista servitu' bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, min-naħa tal-fond tal-atturi hemm bżonn li s-sid ikun qiegħed f'posizzjoni li jkun jaf li t-toqba tikkwalifika bħala tieqa. Fil-fehma tal-qorti meta mill-fond tal-atturi tara l-fetħa in kwistjoni, ma tistax tasal għal konklużjoni li dik hi tieqa. (d) **Id-daqs ċkejken tal-fetħa, apparenza tal-fetħa minn barra u l-posizzjoni tagħha jimmilita kontra li hi tieqa.** Il-fetħa **m'hijiex at eye level**, iżda persuna ta' tul medju trid titbaxxa sabiex tittawwal minnha. (e) Għalkemm il-ġurisprudenza tagħmel biss distinzjoni bejn rewwieħa u twieqi, is-sens komun igħidlek li jista' jkollok fetħa li ma tikkwalifikax la bħala rewwieħa u lanqas tieqa. Fir-realtà **rewwieħa hi ventilatur li l-għan tagħha hu li tippermetti l-arja biex tidħol fil-kamra.**[21]

---

[19] Maria Stivala v George Field 29.01.1938 Prim'Awla.

[20] Sacerdote Don Giuseppe Attard v Carmela Camilleri et 30.06.1926 Prim'Awla.

[21] Joseph Sapienza et v Randall Mikkelsen et 18.10.2017 Prim'Awla.

> Din il-Qorti kienet previdenti meta kif bdiet tisma' l-kawża hi insistiet mal-partijiet li tagħmel aċċess fiż-żewġ fondi in kwistjoni. Fil-kamra ta' fuq tal-fond tal-atturi, il-Qorti setgħet tikkonstata l-fetħa in kwistjoni, illum imbarrata kif kienet mill-ħajt li sar mill-konvenuta fil-fond tagħha. Meta qieset il-fetħa fil-kuntest tal-ambjent fejn tinsab, din il-Qorti tgħid b'ċertezza morali li dik il-fetħa kienet intiża biex tkun **rewwieħa u mhux tieqa; id-daqs żgħir, il-posizzjoni u l-użu mirat.** Għalhekk ma tgawdi ebda servitu'...[22]"

16. Ġew ikkunsidrati bħala **twieqi**:

> ".......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 tal-istess ambjent, għandha **latitudni** 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 diffiċli u wisq malaġevoli, ġeneralment taqa' taħt il-klassifika ta' rewwieħa, li ċertament ma hijiex intiża għall-prospett. [23]

17. Din il-Qorti żżomm mad-distinzjoni magħmula f'**Micallef v Muscat** kif ukoll **Zahra v Sacco** suċċitati li d-distinzjoni ewlenija bejn rewwieħa u tieqa hija li tieqa tagħti dawl u arja, waqt li rewwieħa tagħti prinċipalment arja. Jekk l-apertura ma jkollhiex ukoll prospett, ma jfissirx bilfors li mhix tieqa u lanqas ifisser bilfors li hija rewwieħa. Filwaqt li s-sentenzi jipprovdu linja-gwida, ħafna jiddependi fuq il-fattispeċje każ partikolari.

18. Jirriżulta li l-apertura in kwistjoni sservi kemm għall-ventilazzjoni kif ukoll għad-dawl; iżda mhux ukoll għall-prospett. Dan minħabba, kif ġja` ngħad, l-għoli mill-art tal-ħoġor tagħha. Tixbaħ dak li dik li l-ġurisprudenza Taljana ssejjaħ *finestra lucifera* jew *luce*:

---

[22] Zahra v Sacco suċċitata.
[23] Micallef v Muscat suċċitata; Edward Neame v Louis Tabone 17.03.1986 Prim'Awla.

> *"Sono finestre lucifere e non prospettiche quelle che lasciano passare soltanto l'aria e la luce e non consentono il libero affacciarsi sul fondo vicino, senza usare mezzi artificiali (scale, sgabelli, sedie od altro).*[24]"

19. Fil-liġi Taljana, dan it-tip ta' aperturi – li t-Taljani jikkunsidraw bħala twieqi – jistgħu jinżammu miftuħin bi dritt sakemm il-ġar jiddeċiedi li jibni l-arja ta' quddiem it-tieqa:

> *"Le luci rappresentano l'esercizio del diritto di proprieta, che non impedisce pero al vicino di chiuderle, quando, per l'esercizio di analogo diritto, gli occorra costruire in aderenza al muro nel quale esse sono aperte; le vedute, invece, se non sono state osservate le distanzi stabilite dalla legge, costituiscono esercizio di una servitu.*[25]"

20. Fil-liġi tagħna, kif interpretata minn ġurisprudenza kostanti, apertura bħal din mhux biss tikkwalifika bħala tieqa imma wkoll bħala tali, tista' tikkostitwixxi servitù.

21. L-ewwel aggravju huwa miċħud.

22. It-tieni aggravju huwa wkoll bla siwi. L-introspezzjoni tal-konvenuti fil-kamra tas-sodda tal-atturi permezz tat-tieqa in kwistjoni ċertament ixxekkel is-servitù in kwistjoni.

[24] Cass. Civ. Massima consolidata n. 9,Foro It., Rep., 1948, voce "luci e vedute" nn. 3-4; conformi Cass. 15 aprile, n. 444.
[25] Cass., 29 marzo 1952, n. 861 iċċitata minn Vincenzo Rizzi, Diritti – Limitazioni Servitu Prediali Vol II paġna 41 (ippubblikat fis-sena 1952)

Decide

23. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-Prim'Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
jb