PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 324/2020 MS

Anthony Lungaro bħala mandatarju speċjali ta' ibnu assenti Simon Lungaro, u b'dikriet tat-23 ta' Settembru 2024, l-attur Simon Lungaro f'ismu proprju ġie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawża

Vs.

Mary Degabriele

Illum, 5 ta' Ġunju 2025

Kawża Numru: 3

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fit-22 ta' Mejju 2020, li permezz tiegħu, wara li ippremetta dan li ġej:

Illi Simon Lungaro huwa s-sid tal-fondi 51 u 53, Triq Tumas Dingli, Haz Zabbar [Dok A];

Illi l-intimata hija s-sid tal-fondi 47 u 49 Triq Tumas Dingli Haz Zabbar

Illi l-intimata kkonvertiet tieqa li kienet thares fuq il-bitha tar-rikorrent [Dok B] b'mod li fejn qabel kienet tiftah il-gewwa u kienet imbarrata bil-hadid issa giet konvertita f'zewg itwieqi li jifthu ghal fuq l-arja tar-rikorrent [Dok C] u tnehha il-hadid li kien jaghlaq it-tieqa precedenti ;

Illi l-intimata ghandha tieqa ohra li taghti ghal fuq proprjeta tar-rikorrent li qed tintuza minn inkwilini ta' l-intimata bhala sistema ta' spurgar ta' rwejjah u dhahen generati mill-operat ta' pastizzerija taghhom b'dan li anke twahhal extractor fl-istess tieqa li jaghti ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti [Dok D];

Illi dan l-agir ta' l-intimata qed jilledi d-drittijiet tar-rikorrent u qed ikun ta' inkonvenjent konsiderevoli ghalih;

Illi minkejja li r-rikorrent ipprova jsib soluzzjoni bonarja u addirittura interpella lill-intimata permezz ta' ittra ufficjali ipprezentata fl-4 ta' Settembru 2019 hija baqghet inadempjenti u addirittura bdiet tivvanta pretensjoni li r-rikorrenti kien illedilha d-drittijiet proprjetarji taghha;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

l-attur talab lil din il-Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-agir tal-intimata jilledi d-drittijiet reali u personali tar-rikorrent;
2. Tiddikjara li l-agir tal-intimata u/jew l-inkwilini taghha qieghed jikkawza inkonvenjent lir-rikorrent;
3. Tordna lill-intimata tqieghed l-aperturi taghha fl-istat li kienu qabel l-agir lmentat minnu mir-rikorrent u tnehhi kull accessorju imqabbad ma l-istess li jikkawza inkonvenjent lir-rikorrenti;
4. Tipprefiggi terminu sabiex l-intimata taderixxi ruhha ma' l-ordni ai termini tat-tielet talba u tahtar perit sabiex jissorvelja l-ezekuzzjoni ta' l-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti;
5. Tawtorizza lir-rikorrent, sabiex f'kaz li l-intimata ma tottemporax ruha entro t-terminu mpost fuqha minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex jaghmel ix-xogholijiet rimedjali necessarji hu a spejjez ta' l-istess intimata;

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija min'issa ingunta in subizzjoni.

B'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-ligi.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuta fid-19 ta' Ġunju 2020[1], li permezz tagħha hija eċċepiet hekk:

    1. Illi hi la kkonvertiet u l-anqas ma ziedet twieqi kif qieghed jallega r-rikorrent. Hija semplicement bidlet tieqa b'mod li din issa tinfetah fi tnejn, izda l-posizzjoni u d-dimensjoni tal-apertura baqghu l-istess, u ghalhekk it-talbiet attrici f'dan ir-rigward huma infondanti u ghandhom jigu respinti;

    2. Illi t-tnehhija tal-hadid mill-istess tieqa bl-ebda mod ma jaggrava s-servitu' li l-eccipjenti tgawdi mill-istess tieqa, u ghalhekk it-talbiet attrici f'dan ir-rigward huma infondanti u ghandhom jigu respinti;

    3. Illi s-'sistema ta' spurgar ta' rwejjah u dhahen' ma kienet xejn ghajr *extractor* li kien installat, mhux mill-eccipjenti, izda minn terzi illi jikru minghandha. Dan l-*extractor* ilu li tnehha ferm qabel ma giet intavolata din il-kawza, haga li r-rikorrent kien jaf, u ghalhekk it-talbiet attrici f'dan ir-rigward huma infondanti u frivoli u ghandhom jigu respinti;

    4. Illi l-fatti li taw lok ghal dan il-kaz jaghtu lok ghall-prezentata ta' kontro-talba, u l-eccipjenti qieghda tipprevalixxa ruhha minn dina r-risposta sabiex tipprezenta d-debita kontro-talba taghha;

    5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

3. Rat illi flimkien mar-risposta ġuramentata tagħha, il-konvenuta ressqet rikonvenzjoni li permezz tagħha, wara li ppremettiet hekk:

    Illi hija proprjetarja tal-fondi 47 u 49, Triq Tumas Dingli Zabbar, liema fond igawdi minn servitu' fuq il-fondi 51 u 53, Triq Tumas Dingli Zabbar, proprjeta tal-attur rikonvenzjonat;

    Illi precizament il-fond tal-esponenti jgawdi minn servitu' ta' dawl u arja mil-bitha tal-fond tal-attur rikonvenzjonat, ezercitata din is-servitu' minn zewgt itwieqi fil-fond taghha, wahda fil-pjan terran u l-ohra fl-ewwel sular;

    Illi l-attur rikonvenzjonat ezegwixxa xogholijiet strutturali gewwa l-proprjeta tieghu li sa llum jinkludu estensjoni tal-garaxx gewwa l-bitha, kif ukoll tisqif ta' parti mill-bitha li fuqha l-proprjeta tal-esponenti, qua fond dominanti, tgawdi l-imsemmija servitu';

[1] Fol.22.

Illi bir-riduzzjoni fid-daqs tal-bitha u bit-tisqif parzjali taghha tnaqqsu wkoll id-dawl u l-arja goduti mit-twieqi surriferiti, b'mod illi s-servitu' favur il-fond dominanti giet abbuzivament u drastikament ridotta, bi ksur tad-drittijiet reali tal-esponenti;

Illi l-intimata rikonvenzjonanta qatt ma cediet din is-servitu', jew xi parti minnu, u tixtieq tkompli tgawdi l-istess servitu' fl-intier taghha kif kienet taghmel qabel;

Illi l-intimata rikonvenzjonanta kienet interpellat lill-attur rikonvenzjonat sabiex inehhi x-xogholijiet abbusivi, jirripristina l-proprjeta tieghu kif kienet qabel, u jirreintegraha fid-drittijiet taghha, izda huwa baqa' inadenpjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Illi ghalhekk kellha ssir din l-azzjoni.

ipproċediet billi talbet lil din il-Qorti jogħġobha:

1. Prevja dikjarazzjoni li l-attur rikonvenzjonat huwa responsabbli ghax-xogholijiet imwettqa gewwa l-proprjeta 51 u 53, Triq Tumas Dingli, Zabbar, u prevja dikjarazzjoni li l-fondi 47 u 49, Triq Tumas Dingli, Zabbar, proprjeta tal-intimata rikonvenzjonanta, igawdu minn servitu' fuq il-fondi 51 u 53, Triq Tumas Dingli, Zabbar, tiddikjara li l-agir tal-attur rikonvenzjonat jilledi d-drittijiet reali u personali tal-intimata rikonvenzjonanta;

2. Tordna lill-attur rikonvenzjonat sabiex inehhi x-xogholijiet esegwiti gewwa l-proprjeta 51 u 53, Triq Tumas Dingli, Zabbar, u jirripristina l-istess proprjeta fl-istat li kienet qabel ma saru dawn ix-xogholijiet, inkluz li l-bitha terga' tinghata l-istess daqs li kellha qabel u li jitnehha kull tisqif fuq l-istess bitha bil-ghan li l-intimata rikonvenzjonanta tigi reintegrata fid-drittijiet taghha;

3. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-attur rikonvenzjonat ghandu jesegwixxi x-xogholijiet rimedjali, okkorrendo taht id-direzzjoni u/jew sorveljanza ta' perit tekniku mahtur mill-Qorti;

4. Tawtorizza lill-intimata rikonvenzjonanta sabiex, f'kaz li attur rikonvenzjonat jonqos milli josserva l-ordni tal-Qorti fit-termini impost fuqu, tesegwixxi hi x-xogholijiet rimedjali mehtiega a spejjez tal-istess attur rikonvenzjonat.

   Bl-ispejjez kontra l-attur rikonvenzjonat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti skond il-ligi.

4. Rat illi l-attur ikkontesta r-rikonvenzjoni tal-konvenuta b'risposta ġuramentata li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Frar 2021[2], u li permezz tagħha huwa qal hekk:

    1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali ta' Mary Degabriele huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu hija ma tgawdix mid-drittijiet li hija tivvanta li għandha u fi kwalunkwe każ, l-eċċipjenti aġixxa fil-parametri konċessi lilu mil-liġi meta għamel xogħlijiet fil-fond proprjetà tiegħu u ma vvjola l-ebda drittijiet ta' Mary Degabriele;

    2. Illi mingħajr preġudizzju għall-aggravju preċedenti l-esponent ma għandux ibati spejjeż ta' din il-proċedura li saret inutilment u biss sabiex Mary Degabriele tipprova tinnewtralizza l-azzjoni mressqa kontriha minnu;

    Salv Eċċezzjonijiet ulterjuri

5. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Semgħet it-trattazzjoni magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

7. Rat illi l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi permezz ta' din il-kawża, l-attur jilmenta minn: (i) żewġt itwieqi li saru mill-konvenuta b'mod li jiftħu fuq l-arja tal-attur, fejn qabel kien hemm tieqa waħda li kienet imbarrata bil-ħadid; (ii) tieqa oħra li tagħti wkoll fuq il-bitħa tal-attur u li minnha ssir immissjoni ta' rwejjaħ mill-fond tal-konvenuta li huwa mikri għall-użu kummerċjali. Min-naħa tagħha, il-konvenuta tilmenta li l-attur għamel xogħlijiet fil-proprjetà tiegħu li permezz tagħhom naqqas id-dawl u l-arja li għalihom għandha jedd minn dawn it-twieqi tagħha.

9. Mill-provi irriżultaw il-fatti segwenti li l-Qorti tqis bħala rilevanti:

[2] Fol.30.

i. L-attur huwa sid tat-terran bin-numru wieħed u ħamsin (51) u tlieta u ħamsin (53), qabel tnejn u erbgħin (42) u erbgħin (40), fi Triq Tumas Dingli f'Ħaż-Żabbar, liema proprjetà huwa kiseb b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tad-19 ta' Novembru 2002[3]. Dan il-fond inxtara mill-attur «*fl-istat attwali li jinsab fih illum u bla ebda garanzija għad-difetti moħbija, bl-arja kollha tiegħu*»;

ii. Il-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond adjaċenti għal dak tal-attur, li għandu n-numri sebgħa u erbgħin (47) u disgħa u erbgħin (49), fl-istess triq u raħal imsemmija. Dan il-fond huwa maqsum f'żewġ oqsma separati. Dak fil-pjan terran kien garaxx iżda minn xi żmien ilu ġie adibit għall-użu kummerċjali u jirriżulta mikri[4], filwaqt li dak fil-pjan superjuri huwa wkoll mikri iżda jintuża bħala residenza[5];

iii. Iħarsu fuq il-bitħa tal-fond tal-attur kien hemm minn żmien ilu żewġt itwieqi[6]. Waħda minn dawn it-twieqi tinsab fis-sular terran, u l-oħra tinsab fl-ewwel sular[7]. L-attur jgħid li t-tieqa li tinsab fl-ewwel sular kienet ilha żmien twil imbarrata bil-ħadid[8]. Maż-żmien, din it-tieqa ġiet konvertita f'żewġt itwieqi li jinfetħu 'l barra fuq l-arja tal-attur[9]. It-tieqa li tinsab fil-pjan terran, li hija xi ħames jew sitt filati fuq l-art tal-bitħa[10], bdiet tintuża bħala parti mis-sistema ta' estrazzjoni tal-irwejjaħ ġenerati mill-fond kummerċjali, bil-konsegwenza li l-fond tal-attur beda jbati minn immissjoni ta' rwejjaħ[11];

iv. L-attur jgħid li fil-mori tal-kawża, il-konvenuta (i) biddlet l-aperturi taż-żewġt itwieqi fl-ewwel sular li kienu jinfetħu għal fuq l-arja tiegħu b'mod li dawn issa jinfetħu mod'ieħor, għad illi ma ġewx imbarrati bil-ħadid kif

---

[3] Fol.6.
[4] Muri fir-ritratt a fol.39.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.37.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenuta, a fol.83, kif ukoll ta' Joseph Degabriele, a fol.85.
[7] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.37.
[8] Murija fir-ritratt a fol.13.
[9] Murija fir-ritratti a fol.14-15.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.38.
[11] Murija fir-ritratt a fol.16.

kienu qabel[12]; u (ii) neħħiet is-sistema ta' estrazzjoni mit-tieqa l-oħra fil-pjan terran[13]. Madanakollu l-attur jgħid li l-immissjoni tal-irwejjaħ, kif ukoll ħsejjes, baqa' għaddej[14];

v. L-attur xehed li meta huwa xtara l-proprjetà tiegħu, din ma kinitx lesta. Il-faċċata kienet mibnija sal-ewwel sular, iżda l-ewwel sular ma kienx imsaqqaf u l-ħajt ta' wara tal-ewwel sular ukoll ma kienx għadu sar. Il-pjan terran kien imsaqqaf u t-tromba tat-taraġ ħdejn il-bitħa kienet mibnija u msaqqfa b'mod li wieħed seta' jaċċedi għall-ewwel sular[15]. L-attur fisser li huwa bena gallarija li tiġi fuq it-tieqa li għandha l-konvenuta fil-pjan terran[16], u li tasal mal-appoġġ tal-konvenuta[17]. Il-konvenuta xehdet li din il-gallarija naqsitilha b'mod konsiderevoli d-dawl u l-arja mit-tieqa in kwistjoni[18]. Il-konvenuta xehdet ukoll li mill-bitħa tal-attur il-fond tagħha għandu wkoll katusa tal-ilma tax-xita, li sabiex saret il-gallarija mill-attur, inbidlet il-medda tagħha[19];

vi. Il-konvenuta ipproduċiet bħala xhud tagħha lill-Perit Joseph Cassar, li kkonferma bil-ġurament tiegħu rapport imħejji minnu[20], u xehed li bil-gallarija magħmula mill-attur, ġie mnaqqas id-dħul ta' dawl u arja fil-fond tal-konvenuta[21];

vii. L-attur iżda jgħid li t-tieqa in kwistjoni ukoll hija magħluqa bi pjanċa tal-ħadid fil-parti superjuri tagħha, liema pjanċa saret biss b'mod temporanju[22];

---

[12] Murija fir-ritratti a fol.25-28. Ara wkoll ix-xiehda bl-affidavit tal-attur, a tergo ta' fol.37.
[13] Murija fir-ritratti a fol.23-24.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a tergo ta' fol.37.
[15] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a tergo ta' fol.38.
[16] Il-gallarija hija murija fir-ritratti a fol.45-46.
[17] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-attur, a fol.122.
[18] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenuta, a fol.84.
[19] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenuta, a fol.83-84.
[20] Fol.81.
[21] Ara x-xiehda tal-Perit Joseph Cassar, a fol.90.
[22] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.103.

viii. Ġie eżebit ukoll filmat li l-Qorti setgħet tara biex tifhem aħjar l-ambjenti li dwarhom saret din il-kawża[23];

ix. Waqt l-udjenza tat-18 t'Ottubru 2022[24], l-attur iddikjara li «*l-uniku ilment li għadu pendenti huwa fir-rigward ta' tieqa li tagħti għall-propjetà tal-attur Simon Lungaro, li tneħħilha numru ta' vireg li kienu jservu bħala mezz ta' sigurtà sabiex ma jkunx hemm aċċess minn din it-tieqa għall-proprjetà tal-attur*». Din il-kwistjoni wkoll ġiet sorvolata matul il-kors tal-kawża, b'mod li d-difensur tal-attur, waqt is-seduta miżmuma mill-assistant ġudizzjarju fit-13 ta' Marzu 2025, iddikjara li fadal biss il-kontro-talba x'tiġi trattata.

10. Kif jirriżulta minn dan ir-riassunt tal-fatti, jidher li l-meritu tal-azzjoni prinċipali huwa llum eżawrit billi fil-mori tal-kawża saru x-xogħlijiet mill-konvenuta. B'danakollu, la darba l-Qorti xorta waħda għandha tiddeċiedi dwar il-kap tal-ispejjeż, xorta jridu jiġu kkunsidrati l-kwistjonijiet dedotti f'dik l-azzjoni, flimkien mar-rikonvenzjoni. U fil-fehma tal-Qorti, l-kwistjonijiet kollha f'din il-kawża jirrivolvu madwar in-natura tas-servitù li l-konvenuta tgħid li l-ġid tagħha jgawdi fuq dak tal-attur.

11. Ir-regola ġenerali, artikolata fl-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, hija illi:

> Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.

12. Tieqa fil-ħajt diviżorju b'danakollu tista' tinfetaħ, u tista' wkoll tikkostitwixxi servitù jekk tinkiseb permezz ta' wieħed mill-modi elenkati fl-artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili. In-natura ta' servitù riżultanti mbagħad tiddependi mill-kwalità tat-tieqa.

13. ***Baudry Lacantinerie*** jispjega kif ġej:

---

[23] Fol.99.
[24] Fol.71.

> Le *luci*, dette di *tolleranza*, sono aperture destinate esclusivamente ad illuminare gli appartamenti. Esse non permettono di arieggiarli, perchè sono con invetriata fissa cioè munite di un'invetriata infissa in un telaio che non può aprirsi e permettono difficilmente di gettare lo sguardo sul fondo vicino, perchè sono piantate molto in alto al di sopra del suolo o del pavimento dell'appartamento che rischiarano. Una grata in ferro, che guarnisce tutta la superficie dell'apertura, impedisce che si possa gettar nulla dal vicino, anche se il vetro accidentalmente venisse a rompersi.
>
> Le *vedute* sono aperture che lasciano penetrare l'aria e la luce insieme e che permettono inoltre *di gittare uno sguardo che penetra sul fondo altrui*.[25]

14. Għalhekk is-servitujiet li jirriżultaw minn twieqi jistgħu ikunu ta' diversi kwalità: hemm, per eżempju, dawk *prospectus* jew *ne prospectui officiatur*, kif ukoll dawk *luminum,* kif ukoll *ne luminibus officiatur*. Billi s-servitù pretiża mill-konvenuta hija dik ta' dawl u mhux ta' prospett, il-Qorti sejra teżamina biss in-natura tas-servitujiet *luminum* u *ne luminibus officiatur*.

15. Insibu li dawn iż-żewġ xorta ta' servitujiet ilhom magħrufa sa mid-Dritt Ruman:

> *Servitus luminum*, o *ius luminis immittendi*, in conformità del fr. 4, 16, 40 Dig. *de serv. praed. urb.,* VIII, 2, consistente nel diritto di fare delle aperture nel muro del vicino, o nel muro comune o proprio, quando, in quest'ultimo caso, difettino le prescritte distanze; con la *servitus ne officiatur* si tende ad impedire che il vicino intraprenda opere dirette a menomare o togliere la luce, e l'aria all'edificio dominante[26]

16. Huwa ċar għalhekk li l-kontenut tas-servitù *ne luminibus officiatur* huwa aktar ampju minn dak pertinenti għas-servitù *luminum* biss. B'dik tal-ewwel, il-fond dominanti jkollu l-jedd li jwaqqaf lis-sid tal-fond servjenti milli jeżegwixxi dawk ix-xogħlijiet li permezz tagħhom jista' jitnaqqas it-tgawdija tad-dawl. Kif jispjega ***Pacifici Mazzoni***: «*La servitù* ne luminibus officiatur *proibisce al padrone del fondo servente di fare qualunque cosa che possa impedire la luce, e perciò di edificare o di alzare più in alto gli edifizi esistenti, e pur anco di non piantare*

[25] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile: Dei Beni, §1024.
[26] ***Butera***, Il Diritto Civile Italiano secondo la Dottrina e la Giurisprudenza: Delle Servitù Prediali (1926), Vol.III, §78.

alberi»[27]. Proprju għalhekk ġie deċiż li din is-servitù għandha min-natura tas-servitù *altius non tollendi* (ara ***Negte. Emmanuele Barbara noe vs. Carlo Falzon et***, Appell Superjuri, 28 ta' Novembru 1890[28]). U fl-istess sens kiteb ***Voet***:

> Costituita la servitù *Di non nuocere ai lumi*, reputasi pattovito che sia lecito al vicino di avere finestre (*lumina*) nella parte superiore del suo appartamento (*coenaculi*) in modo che il vicino non possa opporvi nulla d'impediente il lume del sole. Laonde se ciò che il vicino pone, non impedisce la luce ma toglie il sole, non si ritiene ch'egli fatto abbia cosa contraria a questa servitù…
> E sebbene sia detto che con questa servitù acquistasi *principalmente* che il vicino non alzi di più la sua casa … … tuttavia non è ciò solo che si acquisti con essa servitù; avvegnachè colui che la debbe nemmeno può opporre de'verdi …, nè altrettali cose che impediscano la luce; il che del resto far potrebbe chiunque avesse costituito la nuda servitù *di non innalzare di più…*[29]

17. Bħala tali, hija servitù mhux apparenti u diskontinwa[30], u għalhekk tista' tinkiseb biss permezz ta' titolu, kif jipprovdi l-artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili.

18. Il-konvenuta ma ġabet ebda prova dwar titolu li bih setgħet kisbet is-servitù aktar ampja ta' *ne luminibus officiatur* u għalhekk il-Qorti tasal għall-konklużjoni li s-servitù li għandha favur tagħha l-konvenuta hija dik aktar miti ta' *luminum* biss.

19. Naraw mela x'jista' u x'ma jistax jagħmel is-sid ta' fond serventi għal *servitus luminum*.

20. Fid-deċiżjoni ***Josephine Darmanin vs. Joseph Camilleri*** (Prim'Awla, 3 ta' Ġunju 2004) inżamm kif ġej:

> Huwa mgħallem u aċċettat ukoll li filwaqt li fil-każ tas-servitu' *luminum* il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiż għall-fond ta' ħdejh biss, fil-każ tas-servitu' *ne*

[27] Il Codice Civile Italiano Commentato (Torino, 1927), Vol.III, §201.
[28] Kollezz. Vol.XII.548.
[29] Ad Pandectas, Lib.VIII, Tit.II, §XI.
[30] F'dan is-sens, ***Butera***, op cit, §118.

> *luminibus officiatur* tali jedd jestendi wkoll għal kull bini ieħor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-każ tas-servitu' *luminum*, huwa mogħti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-ġid tiegħu, imbasta jħalli wisgħa biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jieħu d-dawl.

21. Għalhekk is-servitù li jgawdi l-fond tal-konvenuta ma tipprekludix għal kollox li jsir żvilupp fil-fond servjenti. Fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni għandha tiġi kkunsidrata bl-applikazzjoni tal-artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: «*Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu*». U meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, għandu jiġi applikat l-artikolu 476:

> Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.

22. Kif ġie ritenut fid-deċiżjoni ***Giuseppe Vella Gatt vs. Philip Agius*** (Prim'Awla, 24 ta' Marzu 1958)[31]:

> Illi huwa veru li, trattandosi ta' vera servitù, is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù, jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar (art.511(1) Kod. Ċiv.); iżda din id-dispożizzjoni, skond id-dottrina u l-ġurisprudenza taljana li tikkommenta l-art.645 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, analogu għall-art.511 fuq ċitat, ma għandhiex tkun interpretata b'mod assolut; għaliex kif irriteniet il-Kassazzjoni ta' Torin fil-kawża Castelnovetto c. Boschi fl-14 ta' Settembru 1876, "non vi è ragione per cui il principio che ciascuno è della cosa sua 'mderator et arbiter' non debba applicarsi anche in tema di servitù" (Bettini, Giurisprudenza Italiana, Vol.1877, parte I, sezione I, paġ.200). U l-Pacifici Mazzoni josserva illi "l'esercizio della servitù dev'essere fatto in maniera civile ('civiliter'); or questa maniera, come nulla di assoluto ha in sè, ossia in ordine all'esercizio medesimo, cosi nulla di assoluta esige dal fondo servente o a questo impone". U aktar il-quddiem l-istess awtur jinnota illi:- "È dottrina comune che, come al proprietario del fondo dominante sono vietate soltanto quelle innovazioni le quali arrecano un danno apprezzabile

[31] Kollezz. Vol.XLII.ii.967.

> al fondo servente, cosi il proprietario del fondo servente non possa solamente fare quelle cose che diminuiscano l'uso della servitù o lo rendono più incomodo, tanto da arrecare un pregiudizio valutabile al proprietario del fondo dominante, avuto riguardo alla natura ed all'obbietto della servitù. Imperrocchè è evidente che in una servitù, intesa alla comodità od all'aggradevolezza del fondo dominante, è pregiudizio valutabile la diminuzione più o meno seria di tale comodità od agredevolezza" (Servitù Prediali, §130)

23. Il-Qorti tqis li fil-kuntest ta' *servitus luminum*, l-impożizzjoni fuq il-fond servjenti hija anqas minn dik riżultanti fil-kuntest ta' *servitus ne luminibus officiatur*, in kwantu huwa biss f'din l-aħħar servitù li s-sid tal-fond servjenti huwa obbligat li ma jagħmel xejn li bih jista' jivvjola d-dawl li minnu jgawdi l-fond dominanti. Dan għalhekk ifisser li fil-kuntest ta' *servitus luminum*, m'huwiex vjetat kwalsiasi tnaqqis ta' dawl u arja, imma biss dak li, fit-termini tal-artikolu 474 kif imfisser fil-ġurisprudenza, jikkostitwixxi tnaqqis li jkun serju[32].

24. Naturalment kien jispetta lill-konvenuta li turi li t-tnaqqis ta' dawl u arja konsegwenzjali għax-xogħol imwettaq mill-attur jista' jitqies bħala wieħed li jikkwalfika bħala preġudizzju valutabbli. Prova din li fil-fehma tal-Qorti ma saritx.

25. Il-Perit Cassar, inkarigat *ex parte* mill-konvenuta, qal biss li x-xogħol magħmul mill-attur wassal għal tnaqqis fit-tgawdija tal-arja u tad-dawl. Tnaqqis li però ma ġie kwalifikat u mfisser b'ebda mod. Imkien mill-provi ma ntwera li dak it-tnaqqis huwa wieħed serju billi jwassal għal preġudizzju valutabbli fil-konfront tal-fond dominanti, b'mod li l-ammont ridott ta' arja u dawl se jwassal għal xi ħsara jew tnaqqis fil-valur patrimonjali. Konsegwenzi dawn li lanqas biss ġew allegati, u wisq anqas ippruvati.

26. Il-konvenuta lanqas ma pproduċiet bħala xhieda tagħha lill-inkwilini tal-fond li jgawdi mit-tieqa in kwistjoni, u li – bħala detenturi tal-fond – kellhom ikunu fl-aħjar pożizzjoni biex jixhdu dwar il-konsegwenzi li l-gallarija kostruwita mill-attur kellha fuq l-arja u d-dawl li kienu jidħlu minn din it-tieqa. Fuq kollox, ma jidhirx li

[32] Ara wkoll f'dan is-sens ***Saviour Farrugia et vs. It-Tabib Dr. George Jude Taddeo Farrugia et*** (Appell Superjuri, 25 ta' Frar 2011), kif ukoll ***Alexander Eminyan vs. John Mousù pro et noe et*** (Appell Superjuri, 28 ta' Frar 1997 – Kollezz. Vol.LXXXI.ii.429).

dik l-arja u l-ventilazzjoni kienu tant essenzjali għat-tgawdija tal-fond dominanti, tant li mir-ritratti eżebiti u mill-filmat li rat il-Qorti, din l-istess tieqa hija in parti magħluqa mill-inkwilini tal-konvenuta stess, b'mod li ċ-ċirkolazzjoni tal-arja u d-dħul tad-dawl huma imxekkla ferm aktar b'dak l-għeluq milli jistgħu ikunu bil-gallarija tal-attur. Ċirkostanzi din li tkompli ssaħħaħ il-fehma tal-Qorti li bil-gallarija magħmula mill-attur, ma seħħet ebda diminuzzjoni fit-tgawdija tal-arja u tad-dawl mit-tieqa tal-konvenuta li tista' tikkostitwixxi vjolazzjoni ta' *servitus luminum*.

27. Naturalment il-konsegwenza kienet tkun mod'ieħor kieku intwera li s-servitù li jgawdi l-fond tal-konvenuta kienet *ne luminibus officiatur*, fejn kwalsiasi diminuzzjoni hija vjetata. Il-provi però ma jurux l-eżistenza ta' dik ix-xorta ta' servitù, u konsegwentement l-azzjoni tal-attriċi tfalli.

28. Dwar il-kap tal-ispejjeż tal-azzjoni prinċipali, jiġi osservat dan li ġej.

29. Kif intqal, is-servitù li l-fond tal-konvenuta jidher li kien igawdi fuq dak tal-attur kien, sa fejn jirrigwardaw it-twieqi in kwistjoni, *servitus luminum*. Din ix-xorta ta' servitù, kif rajna, ma tagħtix jedd lis-sid tal-fond dominanti jinvadi l-ispazju tal-proprjetà tal-fond servjenti, bil-konsegwenza li dawk it-twieqi ma jistgħux jiġu magħmula jinfetħu fuq il-proprjetà servjenti. Mod'ieħor l-eżerċizzju ta' dik is-servitù jiġi reż aktar gravi għall-fond servjenti, u dan huwa vjetat mill-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili. Ħadd ma mera lill-attur li x-xogħlijiet biex dawn it-twieqi jiġu mibdula saru fil-kors tal-kawża, u dan minkejja li l-attur kien interpella lill-konvenuta qabel fetaħ din il-kawża[33]. Xieraq għalhekk li l-konvenuta tbati l-ispejjeż relattivi.

30. Sa fejn imbagħad l-attur jilmenta mill-immissjoni ta' rwejjaħ mit-tieqa fil-pjan terran, il-Qorti tinnota li mill-atti hija nieqsa kwalsiasi prova dwar l-entità u l-gravità ta' dawn l-immissjonijiet, salv ix-xiehda mhux korraborata tal-attur. Għalkemm il-Qorti tifhem li l-attur dehrlu li dawn il-provi ma kienux aktar neċessarji minħabba li l-konvenuta għamlet xogħlijiet matul il-kors tal-kawża,

---

[33] Fol.40.

jibqa' l-fatt li dawn xorta kellhom jitressqu sabiex il-Qorti tkun tista' tasal għall-fehmiet tagħha fuq il-kap tal-ispejjeż (ara per eżempju ***Maria Grima vs. Alfred Attard et***, Appell Superjuri, 6 t'Ottubru 2020).

31. Provi li kellhom juru mhux biss l-eżistenza tal-irwejjaħ u ħsejjes li jilmenta minnhom l-attur, iżda wkoll li dawn kienu jmorru lil'hinn mil-limitu ta' tolleranza mistenni minn kull ġâr tajjeb (ara per eżempju ***Negte Bugeja et vs. Washington et***, Prim'Awla, 14 ta' Ottubru 1896)[34].

32. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk huwa xieraq li l-ispejjeż tal-azzjoni prinċipali jinqasmu nofs bin-nofs.

33. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

   i. tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tal-attur billi l-meritu tagħhom ġie eżawrit fil-kors tal-kawża;

   ii. tordna li l-ispejjeż tal-azzjoni prinċipali jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-kontendenti;

   iii. tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-attur rikonvenzjonat biss sa fejn din hija kompatibbli ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

   iv. tilqa' biss parti mill-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenuta fis-sens illi tiddikjara li l-attur rikonvenzjonat huwa responsabbli għax-xogħlijiet imwettqa gewwa l-proprjetà bin-numru wieħed u ħamsin (51) u tlieta u ħamsin (53), fi Triq Tumas Dingli, Żabbar, kif ukoll tiddikjara li l-fondi sebgħa u erbgħin (47) u disgħa u erbgħin (49), fi Triq Tumas Dingli, Żabbar, proprjetà tal-konvenuta rikonvenzjonanti, igawdu minn *servitus luminem* fuq il-proprjetà bin-numru wieħed u ħamsin (51) u tlieta u ħamsin (53), fi Triq Tumas Dingli, Żabbar, iżda tiċħad dik l-ewwel talba fil-kumplament tagħha;

---

[34] Kollezz. Vol.XV.571. Ikkonfermata fl-appell bl-adozzjoni tal-mottivi, viz. Kollezz. Vol.XVI.38.

v. tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali l-oħrajn;

vi. tordna li l-konvenuta tħallas l-ispejjeż kollha tar-rikonvenzjoni.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur