MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 1932/1999/1

Josephine DARMANIN

vs

Joseph CAMILLERI

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-2 ta' Settembru, 1999,li bih l-attriċi ippremettiet:

Illi l-attriċi hija proprjetarja tal-fond 260 ġia 256/257 Main Street, Qormi waqt li l-konvenut huwa proprjetarju tal-post 261/262/263 ġia 258/259/260, Main Street, Qormi;

Illi l-fond tal-attur (sic) igawdi servitu ta' dawl u arja fuq il-bitha tal-fond tal-konvenut;

Illi bil-bini li ġie kostruit mill-konvenut jew sid jew sidien preċedenti tal-fond 261/262/263 ġia 258/259/260, Main

Street, Qormi tnaqqset it-tgawdija tas-servitu' tal-fond tal-attriċi;

Għalhekk l-attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi bil-bini li ġie kostruit mill-konvenut jew sid jew sidien preċedenti tal-fond 261/262/263 ġia 258/259/260, Main Street, Qormi tnaqqset it-tgawdija tas-servitu' tal-fond tal-attriċi;

2. Tikkundannah jirrintegra lill-attriċi fil-pussess sħiħ tal- imsemmija servitu' tad-dawl u arja jew bit-tneħħija tal-bini kostruit jew inkella bir-ridimensjonament tiegħu;

Bl-ispejjeż u bl-interessi kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attriċi;

Rat in-Nota mressqa fis-7 ta' Ottubru, 1999, li biha l-imħarrek Joseph Camilleri eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament in-nullita taċ-ċitazzjoni stante li ma hemmx id-dokumenti meħtieġa sabiex isaħħu t-talba attriċi u dan skond ma hemm maħsub fl-artikolu 156 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nullita' taċ-ċitazzjoni stante li ma ġiex osservat il-vot tal-liġi dwar ix-xhieda u ċioe li l-attriċi ma iddikjaratx, dwar kull wieħed mix-xhieda, xi prova bi ħsiebha tagħmel bix-xhieda tagħha;

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante n-natura ta' l-ewwel talba ta' l-attriċi, għandhom jiġu kjamati fil-kawża s-sidien preċedenti u ċioe' Michaelina Debono u Carmela sive Carmen Galea;

4. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu illi tnaqqset id-dgawdija tas-servitu' tal-fond appartenenti lill-attriċi;

5. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrek;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-15 ta' Mejju, 2000, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala espert tekniku, biex ifittex u jirrelata dwar il-fatti tal-każ;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku[1] u minnu maħlufa waqt is-smigħ tat-12 ta' Novembru, 2001;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-27 ta' Frar, 2002[2], u dak tal-11 ta' Marzu, 2002[3], li bihom u wara li l-Qorti (diversament presjeduta) kienet diġa' semgħet it-trattazzjoni tal-għeluq tal-avukati tal-partijiet, reġgħet għaddiet l-atti proċesswali lill-perit tekniku fuq talba tal-attriċi, u dan sabiex jara jekk għandux jibdel il-fehmiet magħmulin minnu fir-Relazzjoni tiegħu fid-dawl tad-dokument imressaq mill-imħarrek wara li kienet inħalfet ir-Relazzjoni;

Rat ir-Relazzjoni Ulterjuri mressqa mill-imsemmi perit tekniku fid-9 ta' April, 2002[4], u maħlufa minnu waqt is-smigħ tat-22 ta' Mejju, 2002, matul liema smigħ l-istess perit wieġeb għall-mistoqsijiet li sarulu b'eskussjoni mill-imħarrek;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

---

[1] Paġġ. 28 sa 39 tal-proċess
[2] Paġ. 63 tal-proċess
[3] Paġ. 73 tal-proċess
[4] Paġġ. 75-8 tal-proċess

Rat id-degrieti tagħha tat-18 ta' Ġunju, 2003, tat-23 ta' Ottubru, 2003, u tal-1 ta' Marzu, 2004, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni konfessorja, maħsuba biex jiġi dikjarat li fond igawdi servitu' fuq fond ieħor li jinsab maġenbu. L-attriċi qegħda tgħid li l-bini tagħha kien igawdi servitu' ta' dawl u arja fuq il-bini tal-imħarrek, liema servitu' ntilfet meta ttella' bini fl-istess ġid tal-imħarrek. Hija qegħda titlob li tiġi mqegħda fit-tgawdija bla mittiefsa tal-imsemmija servitu' billi jew jinħatt il-bini li ttella' jew li jsir fih bdil b'mod li s-servitu' terġa' titgawda fis-sħiħ;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi, preliminarjament, qal li l-azzjoni attriċi ma tiswiex minħabba xi nuqqasijiet fil-forma tal-azzjoni mibdija; qal ukoll li jmisshom jissejħu fil-kawża s-sidien ta' qablu tal-post tiegħu; u, fil-mertu, li t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu għaliex ma sar xejn li bih tnaqqset it-tgawdija tas-servitu' li l-post tal-attriċi kien igawdi qabel;

Illi mill-<u>fatti ewlenin li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-attriċi hija sid tal-post bin-numru mitejn u sittin (260), Triq il-Kbira, Ħal Qormi, filwaqt li l-imħarrek huwa sid tal-post ta' ħdejh bin-numri mitejn u wieħed u sittin (261), mitejn u tnejn u sittin (262) u mitejn u tlieta u sittin (263), fl-istess triq. Fil-ħajt tan-naħa ta' wara tal-post tal-attriċi hemm żewġt itwieqi, waħda fil-livell tas-sular terran u l-oħra fl-ewwel sular, u rewwieħa (ventilatur). It-twieqi u r-rewwieħa jinsabu fil-ħajt li jifred il-bini tal-attriċi minn dak li llum jinsab f'idejn l-imħarrek. F'xi żmien matul l-1985, sar xogħol ġdid fil-bitħa tal-post tal-imħarrek, liema xogħol kien jikkonsisti f'bini ta' kmamar fil-bitħa ta' wara ta' dak il-post wara li sar twaqqigħ ta' biċċa mill-bini l-qadim li kien hemm qabel[5]. Inħareġ permess mill-awtorita' kompetenti għall-bini msemmi fl-1989[6], meta l-post ta' ħdejn dak tal-

---

[5] Ara Parti 3 tar-Relazzjoni peritali, f'paġ. 37 tal-proċess
[6] Dok "DJ1", f'paġġ. 60-2 tal-proċess

attriċi kien għadu jġib in-numri 258, 259 u 260, filwaqt li dak tal-attriċi kien iġib in-numri 256 u 257. L-imħarrek kiseb il-post tiegħu fl-24 ta' Marzu, 1999. Il-kawża nfetħet fit-2 ta' Settembru, 1999;

Illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jirrigwardaw dan il-każ billi tgħid li l-għan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz tagħha s-sid ta' fond li jgawdi servitu' fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-ġid tiegħu igawdi dik is-servitu' li s-sid tal-post l-ieħor, b'għamil jew b'fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu jew ineħħih mit-tgawdija tagħha. Din l-azzjoni – bħall-azzjoni negatorja – tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bħala l-persuna li għandha interess leġittimu li timpunja l-eżistenza tas-servitu' pretiża[7];

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid għalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu' pretiża fuq il-fond serventi;

Illi, fil-każ preżenti, l-attriċi tibni l-azzjoni tagħha fuq l-eżistenza ta' servitu' ta' dawl u arja. Fil-każ tal-attriċi, is-servitu' tad-dawl jissejjes fuq il-fatt li fil-ħajt ta' wara tal-bini tagħha hemm żewġt itwieqi li jħarsu lejn il-post tal-imħarrek. It-tieqa hija sinjal li jidher ta' servitu' u titqies bħala servitu' apparenti[8]. Min-naħa l-oħra, is-servitu' tal-arja li tippretendi l-attriċi jiddependi minn rewwieħa li tinsab ukoll fil-ħajt ta' wara tal-bini tagħha. Din ukoll tista' titqies bħala sinjal ta' servitu' apparenti;

Illi jidher li s-servitu' li l-attriċi qegħda tippretendi favuriha hija dik magħrufa fid-dritt bħala s-*servitus luminum* li biha s-sid tal-fond dominanti jingħata l-jedd li jħalli tieqa miftuħa fil-ħajt li jaqsam ġidu minn dak ta' ħdejh biex b'hekk ikun jista' jieħu d-dawl għal ġol-post tiegħu. Tali servitu' hija differenti mis-servitu' *ne luminibus officiatur* li, bis-saħħa tagħha, s-sid tal-fond serventi jinżamm milli jtella' bini jew kostruzzjoni fil-ġid tiegħu li bih jista' jnaqqas

[7] P.A. **31.3.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Borġ*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.970**)
[8] Art. 455(4) tal-Kap 16

il-mogħdija tad-dawl għal ġol-fond dominanti. Din is-servitu' hija meqjusa bħala waħda ta' grad ogħla mis-servitu' *luminum* fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinżamm milli jtella' bini fil-ġid tiegħu stess li bis-saħħa tiegħu jista' b'xi mod inaqqas id-dħul tad-dawl fil-fond dominanti[9]. 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 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;

Illi, b'applikazzjoni tal-prinċipji hawn fuq imfissra, joħroġ li l-imħarrek ma kellux raġun jitlob is-sejħa fil-kawża tal-persuni li mingħandhom kiseb il-post li llum huwa tiegħu. Ladarba l-azzjoni konfessorja tista' titressaq biss kontra s-sid tal-fond serventi, ma kien jiswa xejn li jissejħu fil-kawża l-awturi tal-imħarrek, għaliex ma jidhirx li dawn żammew xi riżerva ta' dominju. Huwa minnu li ntwera li l-ebda xogħlijiet ma saru mill-imħarrek kemm ilu sid il-post tiegħu: għall-kuntrarju, intwera li x-xogħlijiet saru minn tal-anqas erbatax-il (14) sena qabel mal-imħarrek kiseb il-post. Iżda, min-natura tal-azzjoni mressqa, ma huwa tal-ebda rilevanza min għamel ix-xogħlijiet li bihom is-servitu' setgħet ġiet imxekkla, għaliex dak li jgħodd huwa min kien is-sid tal-fond serventi fiż-żmien tal-azzjoni. Dwar dan l-aspett, għalhekk, kienet għal kollox fis-sewwa s-sottomissjoni tal-abbli difensur tal-attriċi waqt it-trattazzjoni tiegħu quddiem il-Qorti[10]. Dan, naturalment, jingħad bla ħsara għall-kwestjoni dwar jekk l-azzjoni konfessorja tkunx tressqet fi żmien utli;

Illi, l-imħarrek lanqas jiċħad li l-post tal-attriċi kien igawdi s-servitu' minnha riklamat. Kieku saret, tali ċaħda kienet ukoll tkun fiergħa għaliex l-eżistenza tat-twieqi (u jidher li tali twieqi ilhom miftuħin sa minn ċertu żmien ilu) ma tistax serjament tiġi miċħuda. L-istess jingħad għar-rewwieħa li minnha l-post tal-attriċi jieħu l-arja għal ġol-ambjenti ta'

[9] Ara Caruana Galizia, *Notes on Civil Law* Praedial Servitudes , paġġ. 696-7
[10] Ara paġ. 65 tal-proċess

ġewwa tad-dar tagħha. B'żieda ma' dan, irid jingħad li l-abbli difensur tal-imħarrek iddikjara fl-okkażjoni tal-ewwel trattazzjoni tiegħu quddiem il-Qorti[11] li hu kien jaqbel mal-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku fir-Relazzjoni tiegħu, għajr għal dak li jirrigwarda l-kwestjoni dwar jekk ix-xogħlijiet kinux saru bil-permessi tal-awtoritajiet kompetenti;

Illi l-imħarrek jisħaq li t-twieqi li kien hemm fil-post tal-attriċi ma ntmissew bl-ebda mod bix-xogħlijiet li saru fil-post li llum huwa tiegħu. Iżid jgħid li l-bitħa baqgħet ukoll kif kienet qabel. Il-Qorti tqis li filwaqt li l-ewwel sottomissjoni hija minnha, ma tistax taqbel mat-tieni sottomissjoni. Dan jingħad għaliex il-perit tekniku wera kif il-bini l-ġdid ħa parti minn dik li kienet il-bitħa akbar qabel ma saru x-xogħlijiet. Dwar l-ewwel sottomissjoni, mbagħad, jingħad li għalkemm it-twieqi tal-post tal-attriċi ma ntmissewx, irriżulta li, minħabba x-xogħlijiet li saru fil-post tal-imħarrek, tnaqqas sewwa d-dħul ta' dawl fil-post tal-attriċi[12] tant li jkollha tixgħel id-dawl artifiċjali matul il-jum. L-imħarrek ma jidher li miera bl-ebda mod dan il-fatt. Dan il-fatt jixhed it-tnaqqis effettiv tat-tgawdija tas-servitu' tad-dawl li l-attriċi għandha jedd tgawdi;

Illi mhux l-istess jingħad dwar is-servitu' tal-arja, billi l-Qorti toqgħod fuq il-kostatazzjonijiet magħmulin mill-perit tekniku minnha maħtur, li sab li r-rewwieħa ma ġiet bl-ebda mod milquta mix-xogħlijiet li saru fil-post tal-imħarrek[13];

Illi l-imħarrek jidher li għandu raġun jilmenta minn dik il-parti tar-Relazzjoni fejn il-perit tekniku jitkellem dwar kisba ta'permessi jew xogħlijiet koperti bil-permessi meħtieġa. Dan, madankollu, la jwassal biex iġib fix-xejn is-siwi tal-azzjoni attriċi u lanqas biex iwaqqa' s-sejbien fattwali tal-eżistenza tas-servitu' favur il-post tal-attriċi u wisq anqas l-effettiv tnaqqis tat-tgawdija tal-imsemmija servitu' minħabba x-xogħlijiet li saru. L-ebda permess mogħti

[11] Paġ. 71 tal-proċess
[12] Ara x-xhieda tagħha 22.11.2000, f'paġ. 49 tal-proċess
[13] Ara Parti 3 tar-Relazzjoni, f'paġġ. 36-7 tal-proċess

minn awtorita' kompetenti ma tkun bi ħsara għall-jeddijiet privati ta' terzi;

Illi, meta l-Qorti qieset ukoll iċ-ċirkostanzi partikolari li joħorġu mill-każ preżenti, waslet għall-fehma li taċċetta l-konklużjoni tal-perit tekniku li m'huwiex il-każ li tordna t-tneħħija ta' kull xogħol jew bini li ttella' fil-post tal-imħarrek, imma li tqis biss li għandha tinżamm id-distanza stabilita mil-liġi bejn il-ħajt fejn hemm it-tieqa tal-fond serventi u l-ħajt tal-bini tal-imħarrek;

Illi, fl-aħħar nett, dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari li jitkellmu dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi, il-Qorti ssib li dawn ma humiex mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt u lanqas jidher li l-imħarrek baqa' jinsisti dwarhom, għalkemm sal-lum baqa' ma rtirahomx;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li x-xogħlijiet li saru fil-post numri 261/262/263, (ġja' 258/259/260) Triq il-Kbira, Ħal Qormi, proprjeta' tal-imħarrek, naqqsu t-tgawdija tas-servitu' tad-dawl li l-post tal-attriċi jgawdi fuq dak tal-imħarrek;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tordna lill-imħarrek li jagħmel, bi spejjeż tiegħu, ix-xogħlijiet meħtieġa biex ireġġa' lura l-bini li sar fil-ġid tiegħu b'mod li tinżamm id-distanza ta' tliet metri (3m) bogħod mill-ħajt tal-post tal-attriċi fejn jinsabu t-twieqi u l-wisgħa ta' metru u tmenin ċentimetru (1.30m) minn mal-imsemmija twieqi, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Alan Saliba, li qiegħed jinħatar għal dan il-għan, sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur kalendarji mid-data ta' din is-sentenza;

Tordna li l-perit tekniku maħtur għal dan il-għan iressaq rapport fl-atti ta' din il-kawża biex jindika li x-xogħlijiet ordnati bis-saħħa ta' din is-sentenza jkunu twettqu konformement mal-istess sentenza;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imħarrek billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tikkundanna lill-imħarrek iħallas l-ispejjeż tal-kawża, magħduda d-drittijiet dovuti lill-perit tekniku dwar l-eżekuzzjoni u twettiq ta' din is-sentenza.

Moqrija

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------