MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 401/1992/1

Emmanuel Muscat u b'digriet tat-30 ta' Mejju 2008, stante l-mewt ta' Emmanuel Muscat fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem l-eredi tieghu Michael Muscat, Mary Rose mart Vincent Pace, Josephine mart Paul Pace, Vincent Muscat, Alexia Harney u Brandon Harney

v.

Brian Abela u Joseph Xuereb bhala Diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Moulin d'Or Company Ltd

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata fl-24 ta' Marzu, 1992 quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc l-attur ippremetta illi huwa jippossedi u flimkien ma ohrajn huwa koproprjetarju tad-dar li ggib in-numru hamsa (5) fi Quarries Street, gia` Vicolo Barriere, Hal-Balzan; illi d-dar tal-attur numru hamsa (5) fi Quarries Street, gia` Vicolo Barriere, Hal-Balzan tgawdi s-servitu` ta' tieqa kontra art adjacenti tal-konvenuti nomine; illi recentement l-istess konvenuti nomine illegalment u abusivament tellghu hajt fuq l-art taghhom, inkaxxat mal-hajt divizorju li jappartjeni lill-attur, u b'hekk ibblukkaw it-tieqa li d-dar tal-attur numru hamsa (5) fi Quarries Street, gia` Vicolo Barriere, Hal Balzan tgawdi bhala servitu` kontra l-istess art adjacenti tal-konvenuti nomine; illi l-konvenuti nomine naqsu li jirrispettaw d-distanza li l-ligi timponi bhala servitu` legali meta bnew il-hajt taghhom inkaxxat mal-hajt divizorju u bhala konsegwenza ikkagunaw dannu kbir lill-attur billi kkagunaw hsara fl-istess hajt u impedew lill-attur milli jkun fi grad li jmantnieh; illi b'dan il-mod il-konvenuti nomine kkommettew molestja kontra l-attur li bhala koproprjetarju u possessur tad-dar numru hamsa (5) fi Quarries Street, gia` Vicolo Barriere, Hal-Balzan, gie illegalment u abusivament ddiprevat mis-servitujiet li tgawdi l-istess dar; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1) Tiddikjara illi l-konvenuti nomine kkommettew molestja fuq id-dar li l-attur jippossjedi bhala koproprjetarju, billi illegalment u abusivament ddiprevawh mis-servitujiet li tgawdi l-istess dar;

2) Tikkundanna lill-konvenuti nomine biex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn dina l-Qorti, jirripristinaw is-servitujiet li tgawdi d-dar kif kienu qabel billi jnehhu x-xoghlijiet kollha li saru minnhom abbuzivament u illegalment;

3) Tawtorizza lill-attur biex fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xoghlijiet mill-konvenuti nomine jaghmel l-istess xoghlijiet huwa stess a spejjez tal-konvenuti nomine.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nomine komprisi dawk ta' mandat ta' inibizzjoni numru 3135/91 kontra l-istess konvenuti nomine li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur, inkluza dik ghad-danni.

B'nota pprezentata fl-20 ta' Mejju, 1992 il-konvenuti eccepew:
"(1) Illi, preliminarjament, ic-citazzjoni odjerna hija nulla peress illi fiha ma humiex mfissrin, car u sewwa, l-oggett u r-raguni tat-talba, billi mill-premessi u t-talbiet stess tac-citazzjoni ma jistax jigi identifikat jekk l-azzjoni attrici hijiex wahda possessorja jew petitorja;

"(2) Illi, preliminarjament ukoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-azzjoni possessorja f'kaz illi l-azzjoni odjerna tirrizulta bhala tali, ma tistax tissussisti stante illi nieqsa minn wiehed mill-elementi ndispensabbli sabiex tirnexxi din l-azzjoni, u cioe` ir-rekwizit tal-pussess tal-fond in kwistjoni da parti tal-attur;

"(3) Illi, preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-azzjoni attrici istitwita minnu bhala komproprjetarju tal-fond hija nulla minhabba l-assenza tal-komproprjetarji l-ohra, anke meta, kif inhu doveruz ghall-attur, jipprova t-titolu tieghu fil-kors tal-kawza;

"(4) Illi, subordinatament, izda minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti, l-attur irid, qabel xejn, jipprova l-provenjenza u d-dritt ta' tgawdija tas-servitu` in kwistjoni.

"(5) Illi, in oltre, f'din l-ahhar sena qabel, l-attur qatt ma ghamel uzu mill-jeddijiet tieghu fir-rigward tas-servitu` allegat minnu, u kwindi l-azzjoni attrici ma tistax tigi milqugha;

“(6) Salv eccezzjonijiet ohra.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fis-6 ta’ Frar, 2006 bil-mod segwenti:
“Ghal dawn il-motivi:

“Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici billi:

“(1) Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kkommettiet molestja fuq id-dar li l-attur jippossjedi bhala koproprjetarju, billi illegalment u abusivament ddeprivatu mis-servitujiet li tgawdi l-istess dar;

“(2) Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta biex fi zmien tliet xhur tirripristina s-servitujiet li tgawdi d-dar kif kienet qabel billi tnehhi x-xoghlijiet kollha li saru minnha abbuzivament u illegalment sabiex tirrispetta d-distanza rekwizita kif fuq imfisser, u dan taht il-harsien ta' l-A.I.C. David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;

“(3) Tawtorizza lill-attur biex fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xoghlijiet mis-socjeta` konvenuta, jaghmel l-istess xoghlijiet huwa stess a spejjez tas-socjeta` konvenuta taht il-harsien ta' l-A.I.C. David Pace.

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur, inkluza dik ghad-danni.”

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
<u>“Dwar l-ewwel eccezzjoni</u>

“Kuntrarjament ghal dak li eccepew il-konvenuti, qari tac-citazzjoni u tad-dikjarazzjoni tal-fatti tindika li l-azzjoni hi wahda possessorja. Ir-raguni ghat-talba attrici hi fil-fatt imfissra fir-raba' premessa fejn jinghad testwalment li "b'dan il-mod il-konvenuti nomine kkommettew molestja kontra l-attur li bhala koproprjetarju u possessur tad-dar … gie illegalment u abusivament ddeprivat mis-servitujiet

li tgawdi l-istess dar". Dan jidher car anke mit-talbiet li ghamel l-attur, u cioe` biex fl-ewwel lok jigi dikjarat li l-konvenuti nomine kkommettew molestja "billi illegalment u abusivament ddeprivawh mis-servitujiet li tgawdi l-istess dar" u fit-tieni lok biex l-istess konvenuti nomine jinghataw zmien li fih huma "jirripristinaw is-servitujiet li tgawdi d-dar kif kienu qabel".

“Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hi michuda.

<u>“Dwar it-tieni eccezzjoni</u>

“Skond is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 524 tal-Kodici Civili li jiddisponi li "Persuna tista' tippossjedi bil-mezz ta' haddiehor illi jzomm il-haga jew jezercita l-jedd fl-isem ta' dik il-persuna", il-ius possessionis, li hu l-bazi ta' l-azzjoni possessorja, jista' jkun wiehed indirett ukoll. Dan hu propju l-kaz fil-kawza odjerna ghaliex mix-xiehda ta' l-attur tad-19 ta' Frar 1993 jirrizulta li hu kien jikri n-nofs indiviz tieghu lil ohtu.

“Is-subartikolu citat huwa vicin l-artikolu 1140 tal-Kodici Civili Taljan li jghid: "Si puo` possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa". Fin-notamenti tieghu dwar il-Codice Civile (tieni edizzjoni ghat-III ktieb, 1991), Pietro Perlingieri jispjega fir-rigward tad-definizzjoni tal-pussess zviluppata minn diversi guristi, illi din kienet giet ikkritikata ghaliex "la definizione … contempla soli il rapporto possessorio diretto lasciando fuori il possesso esercitati a mezzo d'altri". B'hekk dan ta' l-ahhar beda jinghata l-importanza xierqa tieghu u sahansitra zviluppat distinzjoni bejn "il possesso vero e proprio" u dak "mediato o indiretto, c.d. improprio". Forsi dak li jghid Alberto Trabucci f'Istituzione di Diritto Civile (Trentesima Quarta Ed. 1993), jispjega ahjar is-sitwazzjoni fir-rigward tan-nozzjoni tal-pussess meta sid jikri lil inkwilin. Hu jirrileva li: "Si avra` detenzione e non possesso in chi tiene la cosa: a) nell-interesse altrui, come lunga manus del possesore o proprietario, a causa di un rapporto di …." L-istess tip ta' pussess gie deskritt minn Andrea Torrente u Piero Schlewsinger fil-Manuale di Diritto Penale (Dodicesima Ed., 1985, p. 384) bhala

"possesso meditato" ghaliex "il soggetto che non ha la detenzione del bene, ma al qaule il detentore riconosce di dover rendere conto dell'utilizzazione della cosa … (ad es. il locatore)". Wara kollox, kif sewwa wkoll jghidu l-istess awturi (p. 401), l-azzjoni ta' manutenzjoni (kif johrog car ukoll mill-art. 534 tal-Kodici Civili) ma tispettax lil min hu detentur bhal ma hu l-inkwilin. Allura jekk din l-azzjoni ma tistax tigi proposta mill-inkwilin, zgur li ghandha tigi proposta mis-sid a tenur tas-subartikolu (2) ta' l-artikolu 524 ghaliex wiehed mill-principji fondamentali ta' din l-azzjoni hu li taghti s-sid "che di solito e` lui il possessore, una difesa rapida ed efficace del suo diritto" (ara Torrente e Schlesinger, p. 385).

“Konsegwentement it-tieni eccezzjoni hi michuda wkoll.

<u>“Dwar it-tielet eccezzjoni</u>

“Servitu` huwa indivizibbli - servitus per partes consistere nequit. Il-Profs. Antonio Butera, f'Delle Servitu` Prediali, Volume Terzo, p. 204, wara li jispjega li koproprjetarju ma jistax jakkwista jew jimponi servitu` ghaliex m'ghandux il-proprjeta` tal-fond dominanti kollu, jghid li dan il-principju kien sostnieh "Paolo nel fr. 140, para. 2 Dig. de verb. oblig., XLV, 1, dicendo che il condomino non puo` da solo acquistare una servitu` a vantaggio del fondo comune, sebbene poi una volta che dessa sia acquistata la possa per parti conservare". U Alessandro Sacchi, f'Trattato Teorico - Pratico sulle Servitu` Prediali, Vol. I, p. 369, jispjega li "l'impossibilita` dell'esercizio di una servitu` per partes e` tale che risulta di per se` evidentemente senza una diffusa dimostrazione, e risulta meglio che altrimenti coll'esempio della servitu` di passaggio". U dan proprju minhabba n-natura ta' servitu`, liema dritt jispetta lill-fond dominanti fuq il-fond servjenti ghall-kuntrarju ta' dritt li jispetta lis-sidien jew possessuri ta' dak il-fond.

“L-artikolu 493 tal-Kodici Civili jipprovdi: "Ebda koproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd". Minn dan l-artikolu jista' jigi argomentat li ebda koproprjetarju ma

jista' allura lanqas ihalli li jsir xi tibdil fil-haga in komun u konsegwentement kull koproprjetarju ghandu d-dritt ihares l-integrita` ta' dik il-haga in komun.

“L-attur kellu b'hekk kull dritt li jistitwixxi l-kawza odjerna u t-tielet eccezzjoni hi ghalhekk michuda wkoll.

<u>“Dwar ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet</u>

“Huwa utili hawn li ssir referenza ghal dak li kkonstata l-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu:

“"39. Mill-konstatazzjoni illi ghamel l-esponent jirrizulta car illi l-apertura illi hemm vizibbli minn gewwa l-kamra tal-post ta’ l-attur ittellghet matul ix-xoghol ghaliex il-kostruzzjoni taghha tidher li kienet parti mill-hajt l-antik illi jifred dina l-kamra mill-gnien fejn illum hemm l-izvilupp illi ghamlu l-konvenuti. Il-qies ta’ l-apertura hija ta’ erba’ (4) filati b’zewg piedi wiesgha (2`) u ghalhekk hija ta’ forma rettangolari aktar milli kwadra ghaliex il-qies vertikali ta’ l-apertura hija ta’ tlett piedi u sitt pulzieri (3`6``) gholi b’zewg piedi (2`) wiesgha. Jidher ukoll illi almenu fid-data ta’ l-access iz-zewg filati t’isfel ta’ l-istess apertura kellhom gebel li jimbarra l-apertura lejn il-qoxra ta’ barra. Ghalhekk waqt illi l-qoxra ta’ barra vizibbli minn gewwa l-kamra ghandha z-zewg filati t’isfel imbarrat b’gebel u z-zewg filati ta’ fuq miftuha, warajha l-qoxra ta’ gewwa hija kompletament miftuha u ghalhekk jidhru d-dettalji tal-qisien ta’ l-apertura intiera. Bhala rizultat ta’ dan allura minn naha tal-konvenuti jkunu jidhru biss zewg (2) filati bhala gholi b’zewg piedi (2`) wiesgha illi jwassal allura ghad-deskrizzjoni illi inghatat mix-xhieda tal-konvenuti illi l-apertura kienet ta’ xi zewg piedi kwadri. Dak illi ikkonstata l-esponent jikkonferma x-xhieda moghtija mill-attur innifsu fejn semma’ illi t-tieqa kienet giet maghluqa xi ghaxar snin ilu minhabba biza’ ta’ serq, pero` kienu regghu fethuha meta kien beda x-xoghol minn naha tal-konvenuti.

"40. Ir-ritratt li esebixxa l-attur u li jinsab esebit bhala Dokument “EM1” a fol. 21A tal-process juri illi minn naha tal-konvenuti l-apertura kellha zewg piedi gholi pero` l-isfel

minnha l-gebel kien parti mill-kostruzzjoni tal-hajt u ghalhekk l-esponent jidhirlu illi dak kien l-gholi originali minn naha tal-konvenut tat-tieqa jew apertura. Ghalhekk seta’ kien illi fil-kostruzzjoni waqt illi minn naha interna, cioe’ mill-qoxra ta’ gewwa inzammet gholi ta’ erba’ (4) filati, mill-lat estern dana l-gholi gie ridott ghal zewg (2) filati. B’dana pero` l-esponent huwa ta’ l-opinjoni illi l-apertura ma tistax titqies semplicement bhala rewwieha ghaliex il-qies taghha certament mhuwiex dak ta’ rewwieha izda ta’ apertura normali. Wiehed ghandu jiftakar ukoll illi dina hija l-unika apertura illi ghandha l-kamra ta’ l-attur hlief il-bieb illi jaghti ghall-bitha w allura jekk il-bieb tal-bitha jinghalaq it-tieqa biss tkun tista’ taghti ftit tad-dawl u nifs lill-istess kamra.

"41. Ghalkemm ix-xhieda illi tella’ l-konvenuti qalu illi qatt ma kienu raw apertura hemmhekk seta’ kien illi bejn li kien hemm sigar u xoghol iehor konness mal-gnien kif ukoll il-fatt illi l-gebel li kien tpogga fl-apertura kien ilu hemm, ma tantx kien evidenti illi kien hemm apertura f’dika l-pozizzjoni. Hemm ukoll il-fatt illi l-apertura kienet fl-gholi u ghalhekk mhux daqs tant vizibbli bhalli kieku kienet apertura fil-livell ta’ l-ghajn. Il-fatt illi l-konvenuti u x-xhieda taghhom xehdu illi f’daqqa wahda tfaccat apertura jikkonferma wkoll dak li qal l-attur illi l-apertura infethet billi tnehhew il-gebel illi kienu wzaw biex ghalquha provizorjament hekk kif beda x-xoghol tal-konvenuti. Ghalhekk ma kienx possibbli illi l-apertura tkun vizibbli meta kien mar il-konvenut kif ukoll marru l-Periti u nies ohra biex ikejjlu fiz-zmien illi kien qieghed jixtri l-post.

"42. Pero` jibqa’ l-fatt illi kien hemm apertura qadima fil-hajt illi kienet tintuza regolarment sa xi ghaxar snin qabel u li l-attur kien ghalaqha b’mod provizorju billi qieghed il-gebel fl-apertura u halla xi spazji madwar dina l-binja li kienet taghlaq l-apertura ghan-nifs u ghal ftit tad-dawl. Dan ix-xoghol imbaghad inqala’ biex regghet inkixfet l-apertura hekk kif inbeda x-xoghol minn naha tal-konvenuti.

"43. Dwar id-diskors illi kien sar rigward gheluq reciproku ta’ aperturi rrizulta mill-accessi illi zamm l-esponent illi z-

zewg aperturi illi nghalqu reciprokament mill-partijiet ma kienux jinkludu wkoll dina l-apertura milli tifforma l-meritu ta’ dina l-kawza. Ghalhekk l-attur kellu d-dritt illi dina l-apertura jzommha miftuha.

"44. L-esponent jaghmel riferenza wkoll ghall-att tal-21 ta’ Novembru 1953 esebit bhala Dokument “EM3” a fol. 22 sa 27 tal-post u partikolarment ghad-deskrizzjoni tal-fond innifsu fejn a fol. 26 tal-process gew mizjuda l-kliem *“li ghandha xi twieqi illi jaghtu ghal-binji vicini kif ukoll l-ilma tax-xita minn xi bjut taghha jaqa’ fil-bir ta’ beni vicini minn haga ohra*.’

"45. Din hija prova ulterjuri illi l-fond ta’ l-attur kellu twieqi (u mhux tieqa wahda) illi kienu jaghtu ghal fuq il-fondi adjacenti. Ghalhekk la darba kienet tieqa wahda biss illi nghalqet bi ftehim reciproku kien ghad fadal zgur apertura ohra illi ghad kienet tgawdi d-dritt ta’ intospezzjoni ghal fuq il-fondi adjacenti. Ta’ min jinnota illi d-deskrizzjoni tghid twieqi u mhux rewwiehat u li ghalhekk hija konferma ohra wkoll illi l-apertura ma kienitx ventilatur jew rewwieha biss izda kienet tieqa kif wiehed jifhimha normalment.

"46. Mill-banda l-ohra fl-att illi permess tieghu akkwistat il-fond taghha d-ditta konvenuta illi tinsab esebita bhala Dokument “JX” a fol. 50 sa 56 tal-process ma ssemmiex illi l-fond huwa soggett ghas-servitu’ tat-tieqa msemmija. L-esponent pero` huwa ta’ l-opinjoni illi s-servitu’ tat-tieqa kienet ghadha hemmhekk ghaliex kienet inghalqet tieqa wahda biss bi ftehim reciproku waqt illi dina t-tieqa ma kienitx inghalqet u ghalhekk kienet ghadha tgawdi d-dritt tas-servitu’ msemmi.

"47. Ghaldaqstant l-esponent huwa konvint illi dak illi gie allegat gie ppruvat bla ebda dubbju u li t-talbiet attrici in kwantu jirrigwardaw dina t-tieqa ghandhom jigu milqugha. Ghandu jinghad pero` wkoll illi fit-trattattivi illi kienu saru bla pregudizzju kienet saret offerta minn naha tal-konvenuti illi l-pozizzjoni tat-tieqa tersaq ’il fuq b’mod illi tahtha huma jkunu jistghu jinfilzaw l-izvilupp taghhom waqt illi t-tieqa tkun tista’ tibqa’ tgawdi l-arja u d-dawl ghal gewwa l-kamra minn fuq il-livell tal-bejt ta’ l-izvilupp tal-

konvenuti. Peress illi hemm spazju ta’ tlett filati bejn il-blata tat-tieqa u s-saqaf tal-kamra minn naha ta’ l-atturi u s-saqaf tal-bini tal-konvenut jasal sa bejn wiehed u iehor il-livell tal-blata tat-tieqa ghad huwa possibbli ili tigi nfilzata apertura ta’ zewg filati fuq nett taht is-saqaf sabiex taghti l-istess servizzi illi l-attur kien igawdi qabel it-tieqa l-antika. Dana ghaliex it-tieqa antika ma kienitx livell normali ta’ erba’ filati jew hamsa ’l fuq mill-livell tal-paviment tal-kamra izda kienet seba’ filati ’l fuq, naturalment sabiex ma jkunx hemm introspezzjoni diretta minn fond ghal gol-gnien u ghalhekk jista’ jsir dana l-arrangament illi t-tieqa tigi inalzata aktar ’il fuq sabiex xorta jibqa’ t-tgawdija ta’ dawl u arja ghall-kamra minn kif semma’ l-esponent. Dana pero` jidher illi kien oggett ta’ diskussjoni bejn il-partijiet ili ma lahaqx wasal ghall-ftehim.

"48. L-attur allega wkoll illi bil-kostruzzjoni tal-hajt taghhom il-konvenuti kkagunaw hsara lill-hajt tieghu. Dana ghaliex allega illi billi bnew il-hajt taghhom inkaxxat mal-hajt tieghu giet ikkagunata hsara. L-ewwel nett ghandu jinghad illi s-sitwazzjoni antecedenti l-izvilupp tal-konvenuti kienet illi ghal fuq il-gnien kien hemm hajt dobblu illi kien jifforma parti minn binja u li skond il-ligi fin-nuqqas ta’ indikazzjonijiet ohra hajt bejn bini u ghalqa jew gnien jitqies illi jappartjeni intierment ghall-fond. Ghalhekk l-attur huwa korrett illi jghid illi l-hajt kien tieghu. Il-konvenuti bnew il-hajt taghhom madwar zewg pulzieri ’l barra mill-hajt ta’ l-attur. Pero` huma meta waslu ghal wicc is-saqaf taghhom ghalqu dan l-ispazju sabiex ma jidholx ilma u jikkawza hsara sia lill-hajt il-gdid illi bnew huma kif ukoll il-hajt il-qadim proprjeta’ ta’ l-attur. Ma rrizultax lill-esponent illi b’tali xoghol giet ikkawzata hsara lill-hajt imsemmi u anke r-ritratt esebit bhala Dokument ‘EM1’ juri illi l-wicc tal-hajt kien mikghul u ma deherx illi kienet saret xi manutenzjoni fuqu. Dana wiehed jistennieh ghaliex dina kienet il-faccata esterna tal-hajt ili kienet taghti ghal fuq il-gnien ta’ terzi u ma tantx deher illi saret manutenzjoni fuq l-istess hajt esternament. Il-fatt illi l-konvenuti ghalqu l-ispazju ta’ bejn il-hajt li bnew u l-hajt ta’ l-attur jissalvagwardja l-wicc milli jigi espost ghall-ilma u xemx u kwindi jippreservawh aktar mill-elementi. Ghalhekk l-esponent ma jarax illi ghandu jilqa’ t-talbiet

attrici f'dan ir-rigward ghaliex ma rrizultalux illi b'dan ix-xoghol illi ghamlu l-konvenuti giet ikkawzata xi hsara fil-hajt kif isemmi l-attur.

"49. A rigward tal-kwistjoni tal-katusi dana ma jiffurmax meritu tal-kawza ghaliex fit-talbiet attrici hemm biss il-kwistjonijiet dwar l-apertura u l-hajt u ma ssemmew qatt il-kwistjonijiet li jirrigwardaw sistemi ta' katusi u ta' l-ilma tax-xita. Ghalhekk l-esponent ma jarax illi ghandu jitratta dan il-meritu la darba ma huwiex parti mit-talbiet illi jiffurmaw meritu ta' din il-kawza.

"50. Ghaldaqstant l-esponent jikkonkludi biex jghid illi t-talba attrici in kwantu ghal ftuh ta' l-apertura u distanza ghandha tigi milqugha salv jekk ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet sabiex il-pozizzjoni ta' l-apertura tigi inalzata, dejjem jekk dana ghadu possibbli, u fin-nuqqas allura li jigi rispettat id-dritt ta' l-attur illi jkollu d-distanza li taghtih il-ligi bejn dina l-apertura u l-bini tal-konvenut. A rigward tal-hsara fil-hajt l-esponent ma jidhirlux illi t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha, waqt illi dwar dak illi gie msemmi dwar is-sistemi tal-katusi ta' l-ilma tax-xita dana ma jiffurmax meritu ta' dina l-kawza u ghalhekk ghandu jigi skartat."

"L-attur ma pprezenta l-ebda dokument li juri meta gie kostitwit is-servitu` ta' tieqa allegat minnu. Izda mill-kuntratt tal-21 ta' Novembru 1953 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut (Dok. EM3 a fol. 22 sa 27) jirrizulta, kif tajjeb osserva l-perit tekniku, li meta l-attur akkwista kwart indiviz tad-dar in kwistjoni, gie indikat fl-istess kuntratt li din id-dar "*ghanda xi twieqi li jghatu ghall beni vicini kif ukoll l-ilma tax-xita minn fuq xi bjut tahha jghaqa fil-bir ta beni vicini*". Barra minn hekk jirrizulta li l-apertura in kwistjoni saret meta kien qed jinbena l-imsemmi fond. Minn dan jirrizulta li l-apertura in kwistjoni zgur kienet ilha hemm ghal aktar minn tletin sena, li huwa l-perijodu preskrittiv mehtieg sabiex jinkiseb servitu`. U mill-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku m'hemm l-ebda dubju li l-apertura in kwistjoni ghandha titqies bhala tieqa. Minhabba l-pozizzjoni u n-natura taghha, pero`, ma jidhirx

li din it-tieqa kienet intiza biex isservi ghal prospett izda biss ghad-dawl u l-arja.

"Issa, bhalma ntqal fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Ottubru 1881 fil-kawza fl-ismijiet **Canonico Don Paolo Lebrun vs Vincenzo Micallef et** (Vol. IX.504):

"La servitu` affermattiva di luce e di prospetto non da` diritto al padrone del fondo dominante d'impedire al vicino di fabbricare, anche se gli diminuisse l'uso della servitu`, se tra la nuova fabbrica e il confine del fondo dominante si sia lasciato tanto spazio, da non rendere inutili le dette servitu`.

"Per poter pretendere questo bisognerebbe avere le servitu` negative NE LUMINIBUS o NE PROSPECTUI OFFICIATUR, ovvero ALTIUS NON TOLLENDI."

"F'dan il-kaz l-attur m'ghandux is-servitu` *altius non tollendi*. Bis-servitu` li huwa jgawdi pero` ghandu kull dritt igieghel lis-socjeta` konvenuta zzomm id-distanzi preskritti mill-Kodici Civili. Hekk skond l-artikolu 435 trid tinzamm distanza ta' tliet metri, cioe` s-socjeta` konvenuta ma setghetx tibni f'inqas minn tliet metri mill-bini ta' l-attur."

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fis-27 ta' Frar, 2006, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza imsemmija u minflok, prevja li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti, tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

Il-kontro parti ma ressqu ebda risposta.

L-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti.

Is-socjeta` konvenuta appellanti ressqet hames aggravji kontra s-sentenza appellata, liema aggravji jirriflettu, in

parte, l-eccezzjonijiet sollevati mill-istess socjeta` u cioe` kemm dawk ta' natura preliminari kif ukoll dawk fil-mertu.

Dawn l-aggravji huma bazikament is-segwenti:
a) Illi l-ewwel Qorti kkonkludiet hazin meta irriteniet li l-azzjoni attrici hija wahda possessorja.
b) Illi l-azzjoni li, skond l-appellanti hija wahda ta' spoll, giet intavolata tardivament.
c) Illi l-azzjoni possessorja hija nulla billi jonqos l-element tal-pussess u billi ukoll ma gietx istitwita mill-partijiet kollha interessati.
d) Illi l-apertura, kuntrarjament ghal dak li irriteniet l-ewwel Qorti, ma tammontax ghal tieqa izda hija rewwieha li ma tikkostitwixxi ebda servitu`.
e) Illi l-attur naqas li jipprova l-ezistenza tas-servitu` allegata minnu.

Ikkunsidrat:

Dawn il-proceduri jikkoncernaw dritt li l-attur jghid li ghandu ghall-servitu` ta' tieqa li thares fuq il-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta. Is-socjeta` citata ressqet diversi eccezzjonijiet sew ta' natura preliminari fejn giet eccepita in-nullita` tac-citazzjoni minhabba n-nuqqas ta' kjarezza fit-talba attrici billi ma kienx car, skond l-istess socjeta`, jekk l-azzjoni hija wahda possessorja jew azzjoni petitorja. Gie eccepit ukoll li, kemm-il darba l-azzjoni hija wahda possessorja, kien jonqos l-element tal-pussess fl-attur u jekk l-azzjoni kienet petitorja, din l-azzjoni ma setghetx treggi billi mhux il-partijiet kollha interessati kienu fil-kawza. Fil-mertu s-socjeta` konvenuta eccepiet li trid issir il-prova tad-dritt reklamat mill-attur u finalment li dan id-dritt, anke jekk kien jezisti, kien gie rinunzjat minhabba '*non uso*'.

L-ewwel Qorti, wara deliberazzjoni akkurata, waslet ghal konkluzzjoni li l-azzjoni hija wahda possessorja u mhux petitorja, u dana minhabba l-istruttura tal-premessi u t-talbiet fic-citazzjoni li jirrifelttu dak li hemm provdut fl-artikolu 534 tal-Kodici Civili. Konsegwentement dik il-Qorti rriteniet li l-presenza tal-koproprjetaji kollha ma kinitx mehtiega. Inoltre wara li hadet in konsiderazzjoni, u anke

iccitat *in extenso*, ir-rapport tal-espert tekniku, l-ewwel Qorti rriteniet li l-attur kien gustifikat fir-reklam tieghu ghad-dritt ta' servitu` ta' dawl u arja provvduti minn tieqa, u konsegwentement li l-agir tas-socjeta` konvenuta meta tellghet hajt vicin din it-tieqa kien pregudizzjevoli ghall-interessi tal-istess.

L-appell tas-socjeta` konvenuta ma jinsistix aktar fuq in-nuqqas ta' kjarezza fic-citazzjoni promotrici u donnu jaccetta li din l-azzjoni hija wahda possessorja; biss is-socjeta` konvenuta issostni li din l-azzjoni ghandha aktar minn natura ta' l-azzjoni kif kontemplat fl-Artikolu 535 li jitkellem dwar l-*Actio spolii* milli l-*Actio manutensionis* kontemplata fl-Artikolu 534 tal-istess Kodici Civili kif ikkonkludiet l-ewwel Qorti. Konsegwentement qed jigi argumentat li l-azzjoni kienet preskritta billi ma gietx istitwita *infra bimestre.*

Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzzjoni raggunta mill-ewwel Qorti inkwantu l-Artikolu 534 jitkellem dwar *molestja fil-pussess* u dan huwa proprju dak li qed jallega l-attur fil-premessi u fit-talbiet tac-citazzjoni. Isegwi li t-terminu ta' xahrejn ghall-istituzzjoni tal-proceduri skond l-Artikolu 535 mhux applikabbli; dan apparti l-fatt li tali eccezzjoni ma inghatatx quddiem l-ewwel Qorti. L-azzjoni promossa ghalhekk setghet tigi istitwita fi zmien sena mill-molestja skond ma jipprovdi l-Artikolu 534. L-ewwel zewg aggravji ghalhekk ma jirrizultawx gustifikati.

Ikkunsidrat:

Fit-tielet aggravju s-socjeta` konvenuta appellanti ssostni li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta cahdet it-tieni u t-tielet eccezzjoni minnha sollevata u cioe` li kien jonqos l-element tal-pussess fl-attur u li fil-kawza ma kienx hemm il-partijiet kollha interessati. Din il-Qorti izda tikkondividi l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti billi, anke jekk l-attur ma kellux l-pussess attwali, dan il-pussess kien jezisti tramite l-inkwilina tieghu u dan a tenur ta' l-Artikolu 524(2) tal-Kap 16. Barra minn hekk huwa dejjem ritenut li f'azzjonijiet ta' natura possessorja kull parti interessata ghandha d-dritt tezercita l-azzjoni rimedjali anke fl-assenza tal-

konproprjetarji l-ohra u dana, izjed u izjed meta si tratta dwar molestja fuq servitu` billi kull kopossessur ossia koproprjetarju ghandu interess dirett u legittimu li jissalvagwardja dak id-dritt. It-tielet aggravju ghalhekk qed jigi michud.

Ikkunsidrat:

Ir-raba' u hames aggravji jistghu jigu kunsidrati flimkien billi jikkoncernaw l-ezistenza tas-servitu` u jekk dak li effettivament igawdi l-attur hijiex rewwieha jew tieqa billi fil-kaz ta' rewwieha din ma tammontax ghall-servitu` izda mera tolleranza.

Dwar dawn l-aggravji ftit li xejn hemm xi tghid billi fl-ewwel lok jirrizulta car mir-rapport tekniku, li ma giex kontestat bil-hatra ta' periti addizzjonali, li l-fetha mertu tal-kawza ma ghandhiex in-natura ta' rewwieha izda tammonta ghal tieqa ghalkemm hu eskluz l-element ta' prospett. Jigi osservat f'dan ir-rigward, li fetha ta' zewg piedi b'zewg piedi qatt ma tista' tigi kunsiderata bhala rewwieha li fin-natura taghha tkun fetha zghira kemm tghaddi l-arja mill-ambjent fejn tkun tinsab. Inoltre kif sewwa osservat l-ewwel Qorti "*mill-kuntratt tal-21 ta' Novembru 1953 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (Dok EM3 a fol. 22 sa 27) jirrizulta, kif tajjeb osserva l-perit tekniku, li meta l-attur akkwista kwart indiviz tad-dar in kwistjoni, gie indikat fl-istess kuntratt li din id-dar 'ghandha xi twieqi li jghatu ghall beni vicini ……. . Barra minn hekk jirrizulta li l-apertura in kwistjoni saret meta kien qed jinbena l-imsemmi fond. Minn dan jirrizulta li l-apertura in kwistjoni zgur kienet ilha hemm ghal aktar minn tletin sena, li huwa l-perjodu preskrittiv mehtieg sabiex jinkiseb servitu`.*" In vista ta' dawn il-kostatazzjonijiet ta' fatt u ta' ligi, kif korrettament maghmula mill-ewwel Qorti, anke l-ahhar zewg aggravji tas-socjeta` appellanti mhux gustifikati.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-interezza taghha, b'dana li t-terminu ta' tlett xhur impost fil-parti deciziva tas-sentenza jibda jiddekorri

millum. Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta’ dan l-appell ghandhom jigu sopportati kollha mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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