MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 95/2006

Jane (ID Nru 712843M) u Mikiel (ID Nru 556239M) konjugi Zahra

-vs-

Rita Sacco

Il-Qorti:

Rat ir-rikors presentat fis-7 ta' Frar 2006 li jgħid hekk testwalment :-

" 1. Illi l-esponenti jirrisjedu fil-fond 2, Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq, li jmiss mal-fond 19, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq, propjeta' tal-intimata ;

2. Illi l-propjeta' tal-esponenti tgawdi minn servitu' ta' dawl u arja fuq il-fond tal-intimata, konsistenti f'imrewha (sottolinear ta' din il-Qorti) li tinsab f'wahda mill-

kmamar b'mod illi issa din giet maghluq. Di piu' l-intimata sahansitra mblukkat l-istess imrewha bil-konsegwenza li l-esponenti gew prekluzi milli jgawdu din is-servitu' ;

3. Illi dan kollu sar bil-mistur, ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-esponenti ;

4. Illi l-esponenti interpellaw lill-intimata diversi drabi sabiex tirreintegrahom fid-drittijiet taghhom billi tirripristina din is-servitu' izda din baqghet inadempjenti u sal-lum l-imrewha ghadha effettivament maghluqa ;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex :

1. Prevja kull dikjarazzjoni li l-imrewha fil-propjeta' tar-rikorrenti tikkostitwixxi servitu' (sottolinear ta' din il-Qorti) fuq il-propjeta' tal-intimata, tiddikjara lill-intimata unikament responsabbli ghall-vjolazzjoni tal-istess servitu'.

2. Tordna lill-intimata sabiex twettaq ix-xogholijiet strutturali kollha fil-fond taghha (19, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq) mehtiega sabiex tirripristina l-imsemmija servitu' fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa.

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu tali xogholijiet huma a spejjes tal-intimata, jekk kemm-il darba tonqos li taghmel dan fit-terminu talvolta prefiss lilha biex b'hekk jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom.

Bl-ispejjes kontra l-intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni. "

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi fejn ikkonfermaw bil-gurament l-istanza taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-atturi flimkien mad-dokumenti markati li kienu esebiti mar-rikors.

Rat ir-risposta presentata mill-konvenuta fl-10 ta' Mejju 2006 fejn testwalment inghad hekk –

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-propjeta' tal-atturi ma tgawdi minn l-ebda servitu' kif deskritt fir-rikors promotur.

2. Fit-tieni lok, l-atturi la ghandhom u lanqas kellhom l-ebda imrewha izda kienu fethu tieqa abbuzivament li taghti fuq il-propjeta' tal-konvenuta.

3. Fit-tielet lok, il-konvenuta kienet xtrat il-propjeta' minghand Paul Zammit illum mejjet. Libera mis-servitu' pretiz mill-atturi u ghalhekk l-eredi tieghu ghandhom jissejhu fil-kawza.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt. Bl-ispejjes. ”

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta fejn ikkonfermat bil-gurament id-difiza taghha kontra l-istanza attrici. Fost hwejjeg ohra, il-konvenuta stqarret li l-atturi fethu tieqa (sottolinear ta' din il-Qorti) abbusivament ghal fuq il-propjeta' taghha. L-atturi ma kellhom l-ebda servitu' ta' dawl u arja fuq il-fond taghha. Meta hi xtrat il-fond taghha, ma kien hemm l-ebda tieqa taghti fuq il-fond taghha. Hija ma ghalqitx it-tieqa tal-atturi izda bniet hajt fil-propjeta' taghha quddiem l-istess tieqa.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuta.

Rat il-provi tal-partijiet li ngabru fil-bicca l-kbira taghhom minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat ukoll il-provi l-ohra li tressqu quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Rat id-digriet tat-28 ta' Novembru 2008 fejn din il-Qorti diversament presjeduta (wara talba tal-konvenuta) ordnat l-allegazzjoni tal-process tal-kawza fl-ismijiet "*Michael Zahra et vs Rita Sacco et*" Citaz Nru

2771/1997/DS deciza fis-6 ta' Dicembru 2002 minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat l-atti ta' dik il-kawza, li llum jinsabu allegati mal-atti tal-kawza odjerna.

Rat il-verbal tal-access li zammet din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Frar 2008 fil-fondi mertu tal-kwistjoni.

Rat il-verbal tal-access li sar minn din il-Qorti kif presjeduta fit-2 ta' April 2009 kemm fil-fond tal-atturi, kif ukoll fil-fond tal-konvenuta, fejn ikkonstatat "de visu", min-naha tal-fond tal-atturi, ir-rewwieha in kwistjoni u l-ambjenti fejn hija sitwata, kif ukoll fejn fil-post fil-fond tal-konvenuta, fejn sar l-gheluq tar-rewwieha.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi li kienet presentata fit-23 ta' Lulju 2009.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta li kienet presentata fis-17 ta' Settembru 2009.

Rat in-nota ta' referenzi tal-atturi presentata fid-29 ta' Settembru 2009.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-22 ta' Settembru 2009 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

It-talbiet tal-atturi huma fondati fuq tema, premessa u kawzali centrali u cioe' illi dik li huma testwalment sejhu "*imrewha*" fir-rikors mahluf kienet tikkostitwixxi servitu' u ghalhekk ma setghetx tkun mbarrata jew mghottija bil-hajt li bniet il-konvenuta.

L-uzu tal-kelma ma kien felici xejn ghaliex fil-gurisprudenza qatt ma ssir riferenza ghal "*imrewha"* izda ghal *rewwieha* li ghandha sinjifikat preciz u distint minn *tieqa* specjalment fejn jirrigwarda d-drittijiet li wahda ggorr maghha u li l-ohra ma ggorrx.

Huwa pero' evidenti mill-<u>assjem</u> tar-rikors mahluf li l-atturi qed jallegaw li kellhom *<u>rewwieha</u>*, li kienet tikkostitwixxi servitu' gravanti fuq il-fond tal-konvenuta, u li din inghalqet b'mod abbusiv mill-konvenuta. Li kieku l-atturi riedu jghidu li l-fetha li kellhom kienet *<u>tieqa</u>*, kienu jghidu dan fil-pront, bla tlaqlieq u minghajr xkiel ta' xejn, ghaliex huwa ragonevoli li wiehed jissupponi li kien ikun aktar facli ghall-atturi li jesprimu ruhhom billi jiddeskrivu l-fetha li kellhom bhala *tieqa* milli juzaw il-kelma *mrewha* (b'riferenza ghal *rewwieha*) frazi li hija certament anqas uzata fiz-zminijiet tal-lum. Din il-Qorti qed taghmel dan l-enfasi ghaliex jidhrilha li huwa rilevanti ferm ghall-fini tal-esitu tal-vertenza.

Ikkunsidrat –

Fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, il-partijiet jaqblu dwar fatt wiehed u cioe' li l-provi tal-partijiet li bihom tinsab rinfaccjata din il-Qorti huma dijametrikament opposti u f'xi aspetti kontradittorji. Min-naha wahda, ghal din il-Qorti, dik l-ammissjoni tal-partijiet tfisser li mhux kulhadd qal is-sewwa, fatt li wahdu jwassal ghal konsegwenzi serji hafna (anke penali) ghal min jirrizulta li ma stqarrx is-sewwa bil-gurament, u min-naha l-ohra, jixpruna lil din il-Qorti sabiex ghal fini ta' kredibilita' taghti <u>**piz determinanti** lil dawk il-provi li huma **oggettivament** stabbiliti u tfittex imbaghad konferma taghhom f'dak li jirrizulta li xehdu l-partijiet jew il-persuni li ressqu bhala xhieda taghhom</u>.

U dak huwa propju li se taghmel din il-Qorti.

Ikkunsidrat -

Il-fondi tal-partijiet imissu ma' xulxin. Il-fond tal-atturi jinsab fi sqaq u l-indirizz tieghu huwa 2, Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq. Il-fond tal-konvenuta jinsab fit-triq principali, bil-faccata tieghu wkoll fit-triq principali bl-indirizz 19, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq.

Il-partijiet huma s-sidien tal-fond rispettiv taghhom.

Il-konvenuta kienet l-ewwel li akkwistat. Irrizulta nfatti li hija xtrat il-fond 19, Triq il-Kuncizzjoni Zurrieq minghand Paul Zammit fit-2 ta' Jannar 1987 skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin. Fil-kuntratt ma hemmx deskrizzjoni tal-fond izda jinghad li l-fond kellu bir komuni mal-post numru 2, Sqaq il-Kuncizzjoni u li kien qed jinbiegh liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha (DOK B – fol 22).

Il-provi li ressqet il-konvenuta huma konkordi li fiz-zmien ta' meta hija akkwistat, ma kien hemm l-ebda fetha, tieqa jew rewwieha gejja mill-fond tal-atturi u taghti ghal fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuta. In sostenn kien esebit ir-ritratt DOK RS4 (fol 119).

Min-naha taghhom, l-atturi akkwistaw il-fond 2, Sqaq il-Kuncizzjoni, Zurrieq fid-19 ta' Marzu 1988 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (DOK SGT4 – fol 42). Lanqas f'dan il-kuntratt ma nsibu deskrizzjoni tal-fond. Bhall-fond l-iehor, jinghad fil-kuntratt li l-fond kien qed jinbiegh liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu.

Ikkunsidrat –

Fix-xhieda tieghu (korraborata minn martu) l-attur (fol 28 et seq) isostni li l-*imrewha* kienet hemm biex il-fond tieghu jiehu l-arja u d–dawl. Kienet tinsab fil-kamra ta' fuq tal-fond tieghu li taghti ghall-bejt tal-konvenuta.

L-attur ighid li l-*imrewha* ghandha zewg filati gholi u erba' filati wisgha (fol 27). Din il-Qorti tghid li dan certament mhux il-kaz (ara r-ritratti a fol 27 u a fol. 39 et seq).

L-attur jixhed b'riferenza ghar-ritratt a fol 27 li l-konvenuta l-ewwel bniet il-hajt fl-1997 u hi u tiela' bil-bini halliet mikxufa l-forma tar-rewwieha taghhom. Il-fetha giet imbarrata bil-gebel fl-2005. Dak ir-ritratt ittiehed madwar sentejn qabel it-tieqa giet imbarrata. Din l-allegazzjoni

kienet konfermata waqt l-access li zammet din il-Qorti kif presjeduta fit-2 ta’ April 2009.

Skond l-attur, li meta xehed fl-2006, kellu 67 sena, huwa kien jiftakar ir-rewwieha minn mindu kien zghir. Kienet tinfetah ’il gewwa mhux ’il barra.

Fil-kontroesami (fol 170) l-attur Michael Zahra fisser li l-kamra tar-rewwieha kienet kamra baxxa ta’ seba’ filati fejn kienu jorqdu hu u tnejn minn hutu go fiha. Hu nehha s-saqaf il-qadim, zied l-gholi tal-kamra ghal ghaxar filati u ghamel saqaf gdid.

Fix-xhieda taghha, l-attrici (fol 30) ma kkorraboratx lil zewgha dwar il-wisgha tar-rewwieha. Dak li stqarret hi huwa aktar vicin is-sewwa ghaliex ghalkemm l-gholi tar-rewwieha kien ta’ madwar zewg filati, il-wisgha taghha kien ta’ mhux aktar minn pied u nofs.

L-istess attrici sostniet li meta l-konvenuta saqqfet it-terrazzin tal-fond taghha, hija ghalqet ir-rewwieha. Tghid li hadd qatt ma oggezzjona ghar-rewwieha lanqas min kien joqghod fil-fond tal-konvenuta qabel marret hi go fih.

Fil-kontroesami (fol 112) l-attrici kkonfermat li l-kamra fejn hemm it-tieqa ghandha bieb li jaghti fuq setah mikxuf u iehor li jaghti ghal setah imsaqqaf.

Id-DOK RS3 (fol 118) huwa l-hajt tal-atturi li jaghti ghal fuq il-propjeta’ tal-konvenuta.

Fix-xhieda tieghu, il-Perit Ludovico Micallef (fol 33) li kien konsultat mill-atturi stqarr li l-presenza tat-tieqa ma kenitx senjalata mill-konvenuta meta ressqet l-applikazzjoni tal-bini taghha Nru PA 2454/04 tal-24 ta’ Awissu 2005.

Limitatament dwar din il-kwistjoni partikolari, din il-Qorti tosserva li l-atturi ma ressqux bhala xhud lil rappresentant tal-MEPA sabiex jipproduci kopja tal-applikazzjoni u tal-permess. Ghalhekk dak mistqarr mill-

Perit Micallef mhux l-ahjar prova ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Min-naha l-ohra, il-Perit Micallef jikkonferma li meta hu mar fil-fond ta' l-atturi fil-bidu tal-2005, kuntrarjament ghal dak li xehdu l-atturi, huwa ra li fuq in-naha l-ohra (u cioe' tal-konvenuta) kien hemm hajt quddiem it-tieqa u li t-tieqa kienet imblukkata bil-hajt tal-gebel li kien hemm quddiemha. Dak mistqarr mill-Perit Micallef ghandu rilevanza ghall-fini ta' kredibilita'.

Fuq istanza tal-atturi, xehdu mbaghad tnejn mill-qraba taghhom (fol 34 u fol 35) fejn qablu li l-fetha in kwistjoni kienet rewwieha li kienet tintuza sabiex jidhol daqsxejn tan-nifs u ghall-arja, li kienet ilha hemm minn dejjem u li tul iz-zmien hadd ma qalilhom biex jaghlquha.

Ikkunsidrat -

Fir-rigward tal-konvenuta, hija ressqet bhala xhieda lil Nazzareno u Josephine Zammit (fol 86 u 87) li bejn l-1976 u 1987 kienu jghixu fil-fond li akkwistat. Dawn ikkonfermaw li ma kienx hemm ir-rewwieha in kwistjoni. Lanqas mal-appogg tal-atturi (ara l-kontroesami ta' Josephine Zammit (fol 148).

Fix-xhieda taghha, il-konvenuta (fol 91) tghid meta xtrat hi ma kien hemm l-ebda tieqa tan-nies taghti ghal go fiha. Il-kamra fejn illum hemm it-tieqa jew rewwieha ma kenitx ghadha nbniet meta akkwistat hi. Kien hemm biss opramorta gholja erba' filati. L-atturi bnew kamra tal-bricks ghall-ewwel minghajr tieqa mbaghad ftehu t-tieqa. Peress li l-atturi kienu jittawwlu minnha ghal gol-bejt taghha, hija applikat mal-MEPA biex issaqqaf il-kamra tat-tarag u tgholli l-hajt.

Dak mistqarr mill-konvenuta jikkontrasta ma' li xehed il-Perit Micallef dwar it-tieqa fis-sens li l-konvenuta tghid li t-tieqa kienet diga' miftuha meta hi applikat ghall-permess. Il-pjanta li l-konvenuta kienet ippresentat mal-applikazzjoni ghall-permess kienet tirrisolvi dan il-kwesit u ghalhekk l-ahjar prova tibqa' mankanti.

Il-konvenuta stqarret li kienet hi li hadet ir-ritratt Photo A u dan ghal habta tal-1994-1995. Huwa ritratt tal-hajt fejn hemm illum hemm it-tieqa.

Ir-ritratti DOK CA 12 u CA 13 (fol 169) juru l-bejt tal-konvenuta qabel telghet il-qoxra.

Anke waqt l-access li zammet din il-Qorti kif presjeduta il-konvenuta b'riferenza ghar-r-ritratt a fol 27 esebit mill-atturi sostniet li meta tellghet il-qoxra bini taghha ma halliet l-ebda apertura ghat-tieqa in kwistjoni kif qed jallegaw l-atturi b'dak ir-ritratt.

Xehed John Mary Fsadni (fol 98). Dan stqarr li meta tela' fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuta ma kienx hemm twieqi jew toqob tan-nies iharsu fuq il-bejt taghha. It-tieqa in kwistjoni saret mill-atturi wara li bniet il-konvenuta. It-tieqa taghti ghall-kamra tat-tarag tal-*washroom* ta' l-konvenuta. Din tellghet l-opramorta sa gholi ta' seba' filati gholi qoxra u saqfet il-kamra tat-tarag. Fil-kontroesami (fol 157) ix-xhud stqarr li t-tieqa saret madwar sentejn wara li mar hu l-ewwel darba fuq il-post f'liema zmien ma kienx hemm twieqi jaghtu ghall-bejt tal-konvenuta.

Xehed Carmelo Aquilina (fol 100). Dwar il-bejt tad-dar tal-konvenuta, huwa stqarr li ma kien hemm l-ebda twieqi jaghtu ghal go fih. L-atturi fethu t-tieqa in kwistjoni fiz-zmien meta l-konvenuta kienet qed tistenna l-permess biex twaqqa' l-post wara li xtratu. Difatti hu u l-konvenuta kienu taw struzzjonijiet lill-Av. Karmenu Mifsud Bonnici biex jikteb lill-atturi halli jaghlqu dik it-tieqa. L-ittra tal-avukat hija datata 29 ta' Jannar 1997 (DOK A (RS4) – fol 21). Dak li sar mill-konvenuta kien qoxra mal-hajt tal-appogg mal-atturi.

Fil-kontroesami (fol 176) Aquilina xehed li ghalkemm ma rax it-tieqa tal-atturi ssir attwalment kien jidher li l-hajt tal-atturi kien tal-bricks u sar il-qtugh tat-tieqa fil-bricks. It-tieqa nfethet mill-atturi qabel hargu l-permessi tal-bini tal-konvenuta. Kif il-permessi hargu, hi u l-konvenuta qalu lill-atturi biex jaghlqu t-tieqa izda ma sar xejn min-naha tal-

atturi. Wara li hareg il-permess, il-konvenuta ghalqet it-tieqa bil-qoxra tal-bini li sar fuq in-naha taghha li mbaghad issaqqaf.

Ir-ritratt fol 27 esebit mill-atturi kien kontestat minn Carmelo Aquilina bhala r-ritratt tal-qoxra li tellghet il-konvenuta ghar-raguni li l-hajt li tellghet il-konvenuta kien tal-bricks meta dak tar-ritratt huwa gebel tal-franka. Skond Aquilina, il-konvenuta baqghet tiela' bil-qoxra u ma halliet l-ebda fetha f'dik il-qoxra ta' hajt, kuntrarjament ghal dak li qed ighidu l-atturi.

Fix-xhieda tieghu il-Perit Charles Cassar (fol 123) li kien inkarikat mill-konvenuta stqarr li l-kamra tal-atturi fejn saret it-tieqa kienet inbniet fi zmien ricenti u dan kien evidenti mill-fatt li l-bricks tal-kamra baqghu ma tkahhlux fejn il-hajt jaghti ghal fuq il-fond tal-konvenuta.

Fil-Photo B (fol 125) ma tidher l-ebda tieqa. It-tieqa jew rewwieha in kwistjoni tidher fir-ritratt tal-istess hajt DOK RS15 esebit a fol 53 tal-process allegat Nru. 2771/1999 DS.

Fil-kontroesami, il-Perit Cassar ikkonferma dwar Photo B li f'dak il-post il-konvenuta bniet it-tarag.

Id-DOK CC (fol 143) huwa l-istess bhal Photo B. Ma tidher l-ebda tieqa. L-atturi kien ghadhom kif bnew il-kamra waqt li l-konvenut kien ghadha ma bnietx.

Skond il-Perit Cassar, dak li sar mill-atturi ma kienx tieqa izda rewwieha jew ventilatur daqsxejn kbir.

Xehed ukoll Charles Sacco. B'riferenza ghall-kontroesami tieghu (fol 149), dan ix-xhud li jigi hu l-konvenuta stqarr li dwar il-fond tal-konvenuta huwa kien il-bennej tal-kamra li ghandha tarag li jaghti ghall-bejt. Pero' ma kienx hu li bena l-hajt divizorju li jmiss ma' l-atturi ghax dak sabu lest diga' mibni. Meta hadem hu, it-tieqa kienet maghluqa bil-gebel u qatt ma ra tieqa fl-appogg. Meta hu mar l-ewwel darba fil-fond tal-konvenuta ma kienx hemm tieqa miftuha. It-tieqa dehret imbarrata.

Waqt l-access li sar minn din il-Qorti kif presjeduta fit-2 ta' April 2009 (fol 220), kien verbalizzat dwar il-fond tal-atturi li … *fil-parti ta' fuq tal-fond in kwistjoni u l-partijiet indikaw speci ta' tieqa jew inkella rewwieha tad-daqs ta' bejn wiehed u iehor ftit aktar minn pied wisa' u zewg piedi gholi*. Wara din it-tieqa jew rewwieha hemm il-fond tal-konvenuta. Id-difensur tal-konvenuta rrileva li fil-kamra tal-atturi … *hemm sliding window tal-aluminium kif ukoll bieb b'tieqa mieghu illi ghal finijiet ta' dawl u arja jistghu jaqdu lill-atturi ferm aktar minn din it-tieqa in kwistjoni. U ghalhekk htiega ghaliha ma hemmx. Mhux biss ghal finijiet prattici izda anke ghal finijiet legali*.

Waqt l-istess access, dwar il-fond tal-konvenuta kien verbalizzat … *il-konvenuta uriet kamra mibnija bil-bricks u miksija bil-frakass illi wara l-hajt tan-naha tal-lemin meta thares lejn it-tarag hemm it-tieqa in kwistjoni. It-tieqa in kwistjoni llum hija kompletament mghottija b'dan il-hajt li tela' fil-livell fejn tinsab il-Qorti fil-prezent. Il-konvenuta qieghda tindika lill-Qorti li l-hajt li ghalih ghadha kemm saret referenza huwa tal-bricks u tela' fuq l-opramorta tal-fond tal-konvenuta stess. Il-kamra taghti ghall-washroom li hemm fuq il-bejt.*

Ir-ritratti li ttiehdu mill-konvenuta waqt l-access huma esebiti a fol 224 waqt li dawk li hadu l-atturi jirrizultaw esebiti a fol 228.

Ikkunsidrat –

Is-sottomissjonijiet tal-atturi fil-qosor kienu dawn -

a) L-azzjoni attrici hija l-azzjoni *confessoria servitutis* li tinvolvi zewg punti ewlenin : l-esistenza tad-dritt ta' servitu' tal-atturi ; u jekk dak id-dritt giex kontestat mill-konvenuta.

b) Meta taghzel versjoni minn ohra, meta dawn huwa dijametrikament opposti, din il-Qorti trid tistrieh fuq il-kredibilita', u bil-versjonijiet konfliggenti li ressqet il-konvenuta bhala provi, il-kredibilita' taghha hija fjakka.

c) Mhux kontestat li qabel saru x-xogholijiet ta’ kostruzzjoni mill-konvenuta, fil-fond tal-atturi kien hemm fetha fil-kamra taghhom li taghti ghal fuq it-terrazzin tal-konvenuta.

d) Mhux kontestat li l-intimata tellghet hajt quddiem l-istess tieqa bil-konsegwenza li xejjnet is-servitu’ gia esistenti.

e) It-tieqa kienet hemm minn mindu l-atturi kienu zghar. Apparti l-familjari tal-atturi, xehed ukoll il-Perit Ludovico Micallef li qal li t-tieqa kienet tidher antika u kienet ilha hemm aktar minn hamsin sena.

f) B’riferenza ghar-ritratti AA sa II, jirrizulta li l-hajt fejn kien hemm il-*frame* tat-tieqa tar-rikorrenti huwa antik u t-tikhil tal-madwar juri wkoll li huwa antik hafna. Iz-zewg knaten impoggija mill-intimata jimbarraw it-tieqa. Il-fili tal-knaten huma dritti fuq xulxin propju ghaliex effettivament l-intimata meta tellghet il-qoxra taghha ghall-ewwel daret mat-tieqa. Kien biss wara li mbarrat it-tieqa. Il-knaten jinsabu mqeghda fuq kantun tal-franka u l-gebel tal-madwar huma tal-franka. Ghalhekk mhux veru li l-hajt li tellghet kien tal-bricks. Il-hajt fil-fatt kien tal-franka.

g) Jidher *plastic* fit-truf tal-fetha fin-nofs bejn il-hajt tal-atturi u l-hajt tal-konvenuta. Quddiem il-bokka tat-tieqa fejn wara gie mbarrat biz-zewgt knaten ma hemm l-ebda *plastic*. Dan ifisser li tant il-konvenuta halliet il-fetha li quddiem it-tieqa li hemm ma sar l-ebda *plastic*.

h) Ix-xhud Charles Sacco jikkontradici lix-xhud Carmelpo Aquilina dwar il-kwistjoni tal-fetha fil-hajt il-gdid tal-konvenuta li wara giet imbarrata.

i) Il-Photo B huwa ritratt falz. Id-DOK RS15 (fol 53) tal-kawza li l-atti taghha gew allegati juri t-tieqa.

j) Is-servitu tal-atturi jirrizulta fondat bil-preskrizzjoni tat-tletin sena.

k) Il-kuntratt tal-konvenuta ma jghidx li l-fond taghha huwa liberu mis-servitu' pretiz mill-atturi.

l) Li huwa rilevanti mhix id-denominazzjoni tal-fetha izda s-sustanza. Kollox juri li l-atturi ghandhom servitu'.

m) Ladarba hemm servitu', il-bini tal-konvenuta jikser dak id-dritt.

Ikkunsidrat –

Is-sottomissjonijiet tal-konvenuta fil-qosor kienu dawn -

a) L-apertura infethet mill-atturi fis-sena 1996-1997 u l-kamra giet mibnija ftit qabel. L-apertura nfethet f'opramorta antika ta' tliet filati gholi u l-kamra giet mibnija mill-atturi fuq din l-opramorta.

b) It-tieqa ma kenitx tirrizulta fil-pjanti tal-MEPA.

c) It-tieqa tal-atturi kienet tinfetah fuq gewwa u fuq barra kien hemm nett tac-*chicken wire*. L-ghamla taghha, ic-*chicken wire* fuq barra u l-bicca metall fuqha biex tilqa' x-xemx (u allura jonqos id-dawl) ma jaghmlux dik l-apertura tieqa. Hija ftit aktar gholja minn *heater* tal-elettriku u aktar baxxa minn persuna. Ghalhekk biex tittawwal minnha trid titbaxxa.

d) Il-kamra tal-attur qatt ma kienet adattata ghall-irqad jekk tassew kienet qadima, kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi.

e) It-tesi tal-konvenuta hija korraborata anke mix-xhieda tal-vendituri Nazzareno u Josephine Zammit.

f) Jekk l-apertura tal-atturi tghatthiex mal-bini inkella imbarrata wara huwa irrilevanti. Ladarba nbniet il-kamra, ma kienx hemm aktar skop ghal dik it-tieqa.

g) Il-kuntratti taz-zewg partijiet ma jsemmux servitujiet.

h) Ir-ritratt RS15 (fol 53) juri t-tieqa friska bis-siment gdid madwarha u z-zebgha fuq l-ilqugh tal-hadid ta' fuq it-tieqa juri li kienu bajdu l-hajt.

i) Il-konvenut ma tifhimx ghalfejn kellu jigi falsifikat ritratt dak iz-zmien li ttiehed. Fl-istess waqt l-atturi ma ressqu l-ebda ritratt li juri l-fetha kienet tezisiti fi zmien qabel ma beda jinqala' d-disgwid bejn il-partijiet.

j) L-apertura in kwistjoni ma kellhiex caccis jew *frame* hlief injama madwarha (DOK CC). Tidher li l-qoxra tal-hajt hija gdida u fil-hajt hemm sement mhux hamrija kif kienet l-usanza fl-antik (DOKK DD).

k) L-apertura hija rewwieha mhux tieqa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi kif l-atturi qalu li kienet fir-rikors taghhom.

i) Illum l-apertura ma ghandhiex funzjoni ghaliex l-arja u d-dawl jigi mill-aperturi l-ohra li l-istess atturi poggew fil-kamra li nbniet.

Ikkunsidrat –

Kemm waqt il-gbir tal-provi kif ukoll fis-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub, il-partijiet ghamlu sforz qawwi sabiex iqeghdu fid-dubbju l-kredibilita' tal-parti avversa, l-aktar b'riferenza ghall-kwistjoni jekk il-fetha in kwistjoni kenitx qadima jew le fis-sens li kienet taqbez it-tletin (30) evidentement ghal ragunijiet ta' preskrizzjoni, kif ukoll sabiex jigi stabbilit jekk il-konvenuta tellghetx il-qoxra bini shiha mill-ewwel biex tghatti l-fetha (kif issostni hi) inkella hallietx id-dawra tal-fetha mikxufa hi u tiela' bil-bini tal-qoxra u li kien biss wara li ghalqet il-fetha (kif ighidu l-atturi).

Ghal din il-Qorti pero' il-punt krucjali tal-kawza fir-realta' mhux dan. Il-pern tal-vertenza huwa jekk il-fetha hix tieqa jew rewwieha ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Ghaliex

dipendenti minn jekk hix wahda jew l-ohra, li wahda iggorr maghha drittijiet li l-ohra m'ghandhiex. Fatturi ohra bhal dawk li ghamlu enfasi dwarhom il-partijiet jassumu rilevanza biss skond x'jirrizulta li hija dik il-fetha.

Ikkunsidrat -

Qabel tghid jekk il-fetha hix tieqa jew rewwieha, din il-Qorti se tqis il-konsiderazzjonijiet ta' dritt li madwarhom iddur il-kwistjoni.

Skond il-Code de Rohan (I. Kap.XVI. Lib. 3) ma kienx permess ghal hadd li jiftah twieqi fil-hajt divizorju bejn id-djar. Ma kienet issir l-ebda distinzjoni bejn hajt propju ta' sid il-fond fejn kellha tigi miftuha t-tieqa u hajt komuni bejn dan is-sid u dak tal-fond vicin ; u bil-kliem *muro divisorio di case* ma setax jigi intiz, u lanqas jista' ragonevolment jigi ritenut, il-hajt li jifred dar minn ohra, izda kwalunkwe hajt li jissepara dar minn fond ta' natura diversa. Infatti dik id-disposizzjoni kienet tkun inutili u assurda kieku kienet limitata ghal-hajt ta' zewgt ikmamar jew zewg kumditajiet ohra moghtija ta' zewgt idjar ta' sidien diversi.

Il-kaz tal-lum fejn ghandek fetha go hajt li jifred dar minn bitha, bejt inkella post iehor mikxuf ta' dar ohra kien kontemplat espressament kontemplat fl-istess Kodici.

Issa l-Kap.16 jipprovdi espressament li ebda wiehed mill-girien ma jista' minghajr il-kunsens ta' l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju. Il-konvenuta u min kien jokkupa l-fond taghha qabilha jghidu li ma tawx permess lill-parti avversa biex taghmel apertura fil-hajt li jifred il-fondi rispettivi. Din il-Qorti jidhrilha li dan il-fatt huwa pacifiku u nkontestat.

L-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew twieqi (*luci*) jew rewwiehat (*ventiere*). Taghzel wahda minn ohra skond l-uzu u s-servizz li jaghtu. Mhux dejjem facli li tghid liema apertura tista' tikkwalifika bhala tieqa u liema bhala rewwieha. Jekk pero' bniedem jipprocedi razzjonalment, jista' jinghad li jekk l-apertura tkun ta' daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha, sabiex idawwal l-ambjent li ghalih

taghti, u tkun f'qaghda jew f'gholi fil-kuntest tal-ambjenti fejn tkun tinsab, allura tkun timmerita l-klassifika ta' tieqa li tinkorpora anke prospett ; mentri jekk id-daqs taghha jkun zghir hafna u f'posizzjoni fil-hajt fejn il-prospett huwa difficli allura dik il-fetha taqa' fil-klassifika ta' rewwieha ghax certament ma tkunx ghall-prospett. Huwa propju ghalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu servitu jew b'konvenzjoni jew bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, ir-rewwiehat ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu' (ara Micallef, Annotazioni tal-Kodici De Rohan nota 8 para 47 capo XI liber III fejn hemm citata d-decizjoni tas-Supremo Magistrato di Giustizia tat-18 ta' Awissu 1789). Mid-disposizzjoni li ghamel dwar il-ftuh ta' twieqi fil-hitan divizorji, il-legislatur jidher li ried jevita l-inkonvenjent tal-introspezzjoni u fl-istess hin ried isalva f'certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja f'postijiet konfinanti. Kien ghalhekk li l-legislatur *ittollera* r-rewwiehat u ppermetta li jibqghu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevalixxi ruhu mid-dritt illi taghtih il-ligi li jappoggja mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex igholli l-fond tieghu (kif gara fil-kaz in esami).

Dak li qed tghid din il-Qorti jsib sostenn fil-gurisprudenza taghna. Fost ohrajn, fis-sentenzi li gejjin : 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' Gunju 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-gurisprudenza tghid ukoll li l-ezistenza ta' tieqa miftuha fil-fond propju ghal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor mhix servitu' imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija u sid dina l-art jew spazju jista' jibni u jimmura t-tieqa ammenokke sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jipprovax mhux is-semplici servitu' *luminum* imma jew is-servitu *ne luminibus officiatur* jew is-servitu l-iehor *altius non tollendi* (ara Perini vs Buttigieg - 28 ta' Dicembru 1860 ; Appell - Barbara vs Falzon - 28 ta' Novembru 1890 ; Prim'Awla - Stivala vs

<u>Field - 29 ta' Gunju 1938 u 19 ta' Gunju 1953 – Appell – Xuereb Montebello vs Magri</u>)

Ikkunsidrat –

Din il-Qorti kienet previdenti meta kif bdiet tisma' l-kawza hi nsistiet mal-partijiet li taghmel access fiz-zewg fondi in kwistjoni. Fil-kamra ta' fuq tal-fond tal-atturi, il-Qorti setghet tikkonstata l-fetha in kwistjoni, illum imbarrata kif kienet mill-hajt li sar mill-konvenuta fil-fond taghha. Meta qieset il-fetha fil-kuntest tal-ambjent fejn tinsab, din il-Qorti tghid b'certezza morali li dik il-fetha kienet intiza biex tkun rewwieha u mhux tieqa : id-daqs zghir, il-posizzjoni u l-uzu mirat. Ghalhekk ma tgawdi ebda servitu'.

L-ewwel zewg ritratti ta' din ir-rewwieha kif tibda jisfolja l-process tal-kawza tal-lum huma dawk li jinsabu a fol 39 tal-process. Ghalkemm huma *close up photos* kif del resto huma dawk
li ttiehdu wara l-access mill-atturi (DOK AA sa II) u gew esebiti wara ordni ta' din il-Qorti, huwa evidenti li r-rewwieha hija gholja madwar zewg piedi mill-art (ara l-gholi tal-*heater* u tal-ixkaffa), wiesgha madwar pied u b'tul ta' zewg piedi. Ir-rewwieha tidher *de visu* li hija originali (u mhux xi estensjoni) tiftah 'il gewwa, ghandha *chicken wire* fuq barra u sahansitra *shade.* Dan kollu jirrizulta minn DOK RS15 (a fol 53 tal-process allegat) li juri dettall iehor rilevanti u cioe' li r-rewwieha hija biss filata wahda aktar gholja mill-wicc tal-bejt tal-fond tal-konvenuta.

Kjarament dawn kollha huma fatturi li <u>flimkien</u> huma ndikattivi li r-rewwieha certament ma kenitx intiza biex titfa' dawl naturali fil-kamra u b'dawk il-karatteristici dawl naturali huma mxekkel milli jidhol fil-kamra. Mela l-hsieb warajha kien l-arja jew ventilazzjoni mhux dawl. Il-posizzjoni taghha tant kienet fil-baxx li fl-ewwel lok *anke* ghal din ir-raguni toffri potenzjal negligibbli ta' dhul ta' dawl u fit-tieni lok biex *forsi* wiehed ihares oltre c-caccis ta' gewwa taghha jrid bilfors jitbaxxa u jitbaxxa sew. Twieqi huma certament haga totalment differenti u bi skop

iehor, jisforzaw kemm jisforzaw l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom.

Tant l-iskop tar-rewwieha ma kienx id-dawl izda biss ventilazzjoni li fil-kamra fejn tinsab ir-rewwieha din il-Qorti osservat waqt l-access bieb tal-*aluminium* bil-hgieg u *sliding window* kbira (ara r-ritratti a fol 224 esebiti mill-konvenuta) li jdawwlu bil-bosta l-ambjenti tal-kamra *de qua*, u fl-istess waqt jivventilaw tajjeb ukoll dik il-kamra assolutament minghajr htiega ghal rewwieha. Din il-Qorti qed taghmel enfasi fuq dan il-fatt anke biex tifhem u tapprezza l-animu tal-atturi f'din il-kawza ghax huwa ben evidenti u konstatabbli mill-ewwel u minghajr wisq analizi teknika jew xort'ohra.

Din il-Qorti tfakkar li distinzjoni ewlenija bejn rewwieha u tieqa (ara Micallef vs Muscat – PA – 5 ta' Gunju 1950) hija li tieqa taghti dawl u arja, waqt li rewwieha taghti arja biss. Dik in kwistjoni certament ma kenitx intiza li tkun tieqa vera u propja.

Propju ghaliex il-fetha in kwistjoni hija rewwieha, u allura z-zamma taghha kienet biss semplici tolleranza, l-azzjoni attrici kif dedotta ma tistax tirnexxi. F'dan il-kuntest, din il-Qorti qed thalli fil-genb u tqis mhux rilevanti (ghax mhux ta' siwi ghall-fini ta' din id-decizjoni) il-konsiderazzjonijiet kollha l-ohra li ressqu l-partijiet.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjes kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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