MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 80/2009

Angelo u Emanuela konjugi Micallef

Vs

Maria Antonia Farrugia armla ta’ Carmelo Farrugia, Mario Farrugia, Anthony Farrugia, Noel Farrugia; l-istess Maria Antonia Farrugia oltre f’isimha proprju ghan-nom u bhala mandatarja ta’ wliedha msifrin Teddy, George, Monica Sacco mart Mark Sacco u Sylvana Farrugia Mizzi ahwa Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat mill-atturi fid-9 ta’ Novembru 2009 prezentat mill-atturi fejn ippremettew:

Huma proprjetarji tal-fond numru tnejn u erbghin (42), fi Triq il-Monsinjur Guzeppi Farrugia, Victoria, Ghawdex

filwaqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji *pro indiviso* tal-fond attigwu numru hamsa u erbghin (45) fl-istess triq.

Il-konvenuti xi zmien ilu kienu fethu zewg aperturi zghar fil-hajt divizorju ghal gol-giardin ossia mandretta fil-propjeta' tal-atturi kif jidhru markati A u B fuq zewg ritratti hawn annessi (dawn oltre z-zewg aperturi l-ohra li kienu nfethu mill-konvenuti ghal gol-fond tal-atturi, u li l-konvenuti kienu gew ikkundannat li jaghlquhom wahda b'sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Novembru 2006, fil-kawza fl-istess ismijiet Citaz. numru 190/99, u l-ohra b'sentenza tal-Qorti Tal-Appell tat-3 ta' Frar 2009, fil-kawza fl-istess ismijiet Citaz. Numru 167/00).
Ghalkemm l-aperturi oggett ta' din il-kawza kienu jifformaw parti mill-meritu tal-kawza hawn fuq imsemmija li giet deciza mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tat-3 ta' Frar 2009 (Citaz. 167/00), it-talba tal-atturi odjerni dwar dawn iz-zewg aperturi ma kenitx giet ikkunsidrata mill-Qorti billi kien gie deciz li dak iz-zmien l-atturi ma kellhomx interess guridiku biex jipproponu t-talba fir-rigward tal-istess zewg aperturi llum l-oggett tal-kawza odjerna, billi fil-fehma ta' dik il-Qorti il-giardina ossia mandretta jew kif ahjar giet deskritta fis-sentenza citata bhala 'il-bicca giardina' dehret li baqghet propjeta' ta' l-awturi fit-titolu ta' l-atturi u li ma kenitx gietx trasferita bil-kuntratt tas-17 ta' Lulju 1984, li sar fl-atti tan-Nutar Emmanuele G. Cefai.

In segwitu ghal din is-sentenza tal-Qorti tal-Appell l-atturi ressqu fuq kuntratt ta' korrezzjoni u kjarifika li sar fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani tal-11 ta' April 2009, mal-istess vendituri li minghandhom kienu xtraw il-propjeta' fi Triq Monsinjur Giuseppi Farrugia, Victoria, Ghawdex, bil-kuntratt tas-17 ta' Lulju 1984, fl-atti tan-Nutar Emmanuele G. Cefai, u ccaraw il-pozizzjonijiet rispettivi taghhom dwar liema ambjenti kienu gew mibjugha w ittrasferiti b'dak il-kuntratt, f'liema kuntratt gie ddikjarat bl-aktar mod car li l-bicca giardina kienet tifforma parti mill-fond li huma kienu bieghu u ttrasferew lill-atturi.

Dawn l-aperturi miftuha mill-konvenuti fil-hajt divizorju mhumiex twieqi u ma jikkwalifikawx ruhhom bhala tali, kif wara kollox irrizulta li huma rewwiehat mis-sentenza tal-

Qorti tal-Appell surreferita, u ma jikkostitwixxu ebda servitu'.

L-atturi qeghdin jigu kontinwament ivvessati mill-konvenuti minn dawn l-aperturi kemm bil-kliem, sindikar, u bit-tixhit ta' materjal likwidu mahmug minn go l-apertura ta' fuq (dik markata B fir-ritratt) ghal go din il-bicca giardina, u nxtehet ukoll likwidu tossiku fuq il-pjanti u s-sigra tad-dielja li l-attrici kellhom fl-istess giardina, u gew meqruda.

Minkejja li l-konventi gew interpellati sabiex jaghlqu u jimblukkaw permanentement dawn l-aperturi b'ittra tas-16 ta' Gunju 2009, huma baqghu indempjenti.

Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-qorti;

1. Prevja jekk hemm bzonn dikjarazzjoni li l-imsemmija zewg aperturi fil-hajt divizorju tal-giardina fil-fond tar-rikorrent infethu u gew ffurmati b'mod abbuziv u minghajr jedd kontra l-ligi.

2. Fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-qorti intom taghlqu u timblukkaw b'mod permanenti dawn iz-zewg aperturi u taghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex fl-istess jigu mblukkati, u jekk hemm bzonn jigi nominat ukoll perit ghal din il-fini.

3. Fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu huma dawn l-istess xogholijiet tal-gheluq tal-imsemmija aperturi a spejjez tal-konvenuti.

Il-konvenuti prezentaw risposta guramentata (fol. 21) fit-18 ta' Dicembru 2009 fejn eccepixxew li:-

1. Fl-ewwel lok tehtieg li issir korrezzjoni fil-kunjom ta' bintha Sylvana minn Farrugia ghal Farrugia Mizzi stante li bintha Sylvana illum hija mizzewga lil Michael Mizzi.
2. Minkejja l-kuntratt tal-hdax (11) ta' April 2009 in atti tan-Nutar Paul George Pisani, l-atturi konjugi Micallef ma ghandhomx l-interess guridiku biex jippromwovu din il-kawza stante li fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-tlieta (3) ta' Frar 2009 kien dikjarat b'mod mill-iktar car u

inekwivoku li l-gardina ma kinitx giet trasferita mill-awturi fit-titolu ta' l-atturi lill-istess atturi. La darba ma sehh l-ebda trasferiment u kien car li fil-kuntratt tas-17 ta' Lulju 1984 in atti tan-Nutar Emanuel George Cefai ma kien hemm l-ebda intenzjoni biex isir dan it-trasferiment, ma seta' jsir l-ebda kuntratt korrettorju biex jikkoregi xi haga li qatt ma kien hemm zball fuqha. Per konsegwenza tali kuntratt korrettorju ma wassalx sabiex il-propjeta' tal-gardina tigi trasferita lill-konjugi Micallef hekk kif allegat minnhom fir-rikors guramentat taghhom. In oltre, George Grech u Doris Farrugia, mart John Farrugia, gia' armla minn Joseph Grech, li maghhom sari l-kuntratt tal-11 ta' April 2009, mhux l-unici persuni li jista' ghandhom drittijiet fuq il-gardina in kwistjoni. Certu wiehed bennej Bigeni kellu wkoll drittijiet ta' propjeta' fuq din il-gardina, liema drittijiet jirrizulta li qatt ma gew trasferiti, skond kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza.

3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-pretensjonijiet ta' l-atturi konjugi Micallef huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt stante li l-esponenti akkwistaw id-dritt li jzommu dawn l-aperturi ossia ta' l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili, stante li dawn it-twieqi ilhom miftuhin fil-fond taghhom ghall-iktar minn tletin (30) sena;

Semghet il-provi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Ikkunsidrat:

F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jaghlqu zewg aperturi li jaghtu ghal fuq bitha/giardina zghira li tifforma parti mill-proprjeta taghhom. Bitha/giardina li hi accessibbli biss mill-proprjeta tal-atturi. Bejn il-kontendenti diga' kien hemm kawza (Citaz. numru 167/2000) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2009. Dwar iz-zewg aperturi oggett ta' din il-kawza l-Qorti tal-Appell kienet iddikjarat li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku peress li ma kienux taw prova

sodisfacenti li ghandhom titolu fuq il-giardina[1]. Wara li nghatat is-sentenza sar att korrettorju fil-11 ta' April 2009 fejn gie kkonfermat li meta l-atturi akkwistaw il-fond 42A, Triq Monsinjur Guzeppi Farrugia, Victoria, Ghawdex b'kuntratt tas-17 ta' Lulju 1984 minghand George Grech u Doris Farrugia, it-trasferiment kien jinkludi l-giardina li ghal fuqhom qeghdin jaghtu z-zewg aperturi li huma l-meritu ta' din il-kawza (fol. 7). Mal-att giet annessa pjanta (fol. 9) fejn il-bitha/giardina in kwistjoni hi murija. Ghalhekk jirrizulta li m'hemmx dubju li llum il-gurnata l-atturi ghandhom titolu fuq il-bitha/giardina. Jirrizulta wkoll li l-pjanta taqbel ma' dik li kien ghamel il-perit tekniku Joseph Mizzi li kien gie nkarigat fil-kawza 167/2000.

L-Ewwel Eccezzjoni.

Din hi ezawrita wara li l-qorti, b'digriet li nghata fit-23 ta' Dicembru 2009, awtorizzat il-korrezzjoni relattiva.

It-Tieni Eccezzjoni.

Il-konvenuti jsostnu li gialadarba l-Qorti tal-Appell waslet ghal konkluzjoni li l-att tal-1984 ma kienx jinkludi l-giardina, allura ma seta' qatt isir att korrettorju sabiex jikkoregi xi haga li qatt ma kien hemm zball fuqha. Hu minnu li fis-sentenza tat-3 ta' Frar 2009 il-qorti osservat li: ***"Din il-giardina jidher li baqghet proprjeta ta' l-awturi fit-titolu ta' l-attur u ma gietx trasferita bil-kuntratt ta l-1984."***. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi. Jista' jkun li sehh zball fis-sens li ghalkemm meta fl-1984 sar it-trasferiment l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-oggett kellu jinkludi l-bitha/giardina, bi zball ma gietx inkluza fil-kuntratt. Din il-qorti m'ghandix dubju li l-intenzjoni originali qabel sar l-att tal-1984 kien li l-giardina tkun ukoll oggett tat-trasferiment. Ma jistax ikun mod iehor mehud in konsiderazzjoni d-daqs zghir taghha, hi mdawwra bil-hitan u l-uniku access

[1] *"Ghalhekk ladarba l-atturi appellanti ma ppruvawx li huma proprjetarji tal-giardina in kwistjoni isegwi li lanqas ma ghandhom interess guridiku biex jipproponu l-azzjoni fil-konfront taz-zewg aperturi li jharsu fuq l-istess giardina. Ghalhekk din il-Qorti mhux se tiehu konjizzjoni ta' l-apertura A u l-apertura B indikati fuq il-pjanta esebita mill-perit tekniku (fol. 30) liema aperturi huma proprju dawk li jharsu fuq il-bitha/giardina."*.

ghaliha hu proprju mill-fondi li l-atturi akkwistaw minghand George Grech u Doris Farrugia permezz tal-kuntratt tal-1984. Ghalhekk l-atturi ma ghamlu xejn hazin meta talbu lill-awturi taghhom sabiex jikkoregu l-izball u gie pubblikat il-kuntratt fil-11 ta' April 2009 min-nutar Dr Paul George Pisani.

Fin-nota ta' sottomissjonjiet li pprezentaw fil-kawza 167/2000 (fol. 189 – 201) il-konvenuti qalu: *"Wiehed kien jistenna li kieku kienet l-intenzjoni ta' l-ahwa Grech li jittrasferixxi l-gnien jew mandra in kwistjoni, kienet issir riferenza specifika fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' Micallef li l-gnien kiene qieghed jigi trasferit ukoll."*. Imbaghad ghamlu rifrenza ghall-affidavit tal-konvenuta li qalet li sa fejn taf hi l-giardina, tirreferi ghaliha bhala roqgha hamrija, *"...din baqghet proprjeta tal-vendituri li kienu bieghu l-fond numru 42A lil Micallef, li pero' baqghu ma ttrasferewx din ir-roqgha hamrija lil Micallef."*. Issa li sar l-att korrettorju ma tifhimx kif il-konvenuti jistghu jibqghu jwebbsu rashom dwar il-proprjeta tal-giardina/bitha u jippretendu li kellu jsir att ta' bejgh u mhux l-att fuq imsemmi.

<u>It-Tielet Eccezzjoni.</u>

Il-konvenuti jsostnu li z-zewg aperturi, wahda f'kull sular, huma twieqi u nholqot servitu bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin (30) sena.

Bhala principji:-

a. Hadd mill-girien ma jista' jiftah apertura f'hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-iehor (Artikolu 425 tal-Kodici Civili).
b. Fejn hemm tieqa hemm sinjal ta' servitu (Artikolu 455 tal-Kodici Civili).
c. Prospett hi servitu kontinwa (Artikolu 455(2) tal-Kodici Civili).
d. Servitujiet kontinwi u li jidhru jistghu jitnisslu bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena (Artikolu 457 tal-Kodici Civili).
e. Ghalkemm m'huwiex permess il-ftuh ta' twieqi f'hajt divizorju, il-gurisprudenza tirrikonoxxi li wiehed jiftah

rewwieha li qatt ma tista tikkostitwixxi servitu (ara **Annuziata Galea vs Antonio Fenech** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Dicembru 1964 u l-gurisprudenza li saret riferenza ghaliha – Volum. XLVIII.ii.1300). Rewwieha ma tistax taghti lok ghal holqien ta' servitu, irrispettivament tan-numru ta' snin li jghaddu minn meta ssir.

Il-perit tekniku Joseph Mizzi kien iddikjara li fil-fehma tieghu l-aperturi, inkluz dawk li huma meritu ta' din il-kawza, ***"..... ma humiex twieqi, jiena ghalija aktar hemm rewwieha."***[2]. Fir-rapport il-perit tekniku spjega li:-

(a) L-apertura ta' isfel hi wiesgha 11 il-pulzier u gholja 12 il-pulzier, filwaqt li l-hxuna fil-hajt hu ta' tlett piedi u nofs.
(b) L-apertura ta' fuq hi pied u 4 pulzieri u gholja 11 il-pulzier, filwaqt li l-hxuna tal-hajt hu ta' 9 pulzieri.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[3] fil-kawza **Jane Zahra et vs Rita Sacco** deciza fil-15 ta' Dicembru 2009 ghamlet distinzjoni bejn rewwieha u tieqa. Il-qorti spjegat li: ***"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."***.

Fil-kawza bejn l-istess partijiet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2009 saret riferenza ghas-sentenza Micallef vs Muscat deciza fil-5 ta' Gunju 1950 u l-qorti osservat:

"Din il-Qorti wara li rat il-video Dok AM1 esebit mill-attur Angelo Micallef taqbel mal-perit tekniku li l-aperturi li jidhru fih ghandhom iktar min-natura ta' rewwihat milli ta' twieqi. Din il-Qorti ma taqbilx mar-ragjonament ta' l-ewwel Qorti illi ghax forsi jista' jghaddi tifel ta' eta' u struttura medja jew ghax jista' jkun li hemm caccis allura l-aperturi huma twieqi u mhux rewwihat. Il-Qorti ma tarax li huma dawn il-fatturi jiddeterminaw jekk apertura hix tieqa jew rewwieha.

---

[2] Seduta tal-14 ta' Marzu 2003 (fol. 34 tal-atti 167/2000).
[3] Imhallef J. Zammit Mckeon.

Huwa iktar il-kejl ta’ l-apertura u l-gholi taghha fil-hajt li jiddetermina n-natura taghha peress li l-kejl ta’ l-apertura jaghti indikazzjoni fir-rigward ta’ l-iskop ta’ l-apertura..... Din il-Qorti hi tal-fehma li apertura ta’ cirka pied kwadru, bhal ma hi l-apertura D indikata fuq il-pjanta tal-perit, aktarx li nfethet ghal skopijiet ta’ ventilazzjoni u mhux biex iddawal il-kamra li ghal fuqha taghti.”. Il-qorti kkonkludiet li l-apertura kienet rewwieha u tista’ tghid strahet fuq l-opinjoni teknika li esprima l-perit tekniku Joseph Mizzi.

Din il-qorti kellha l-opportunita li tara l-aperturi in kwistjoni meta ghamlet access fil-proprjetajiet tal-kontendenti fit-2 ta’ Frar 2010. Sar access iehor fl-4 ta’ Marzu 2010 (fol. 89). Fl-ewwel lok irid jigi determinat jekk l-apeturi jikkwalifikawx bhala tieqa jew rewwieha.

<u>Apertura fil-kcina – indikata bl-ittra A fir-rapport tal-perit tekniku Joseph Mizzi</u>.

Il-qorti m’ghandix dubju li l-apertura li hemm fil-kcina tal-fond tal-konvenuti, cjoe’ dik li fir-rapport tal-perit tekniku Joseph Mizzi hi ndikata bl-ittra A, m’hijiex tieqa.

Meta paragunata mal-apertura D, li l-Qorti tal-Appell ikkundannat lill-konvenuti sabiex jaghlqu, din l-apertura hi izghar fid-daqs. Fil-kcina l-apertura hi mdawra b’frame irqiq tal-injam u maghluqa b’mesh dejjaq tal-hadid. Il-presenza ta’ frame tal-injam ma jwassalx lill-qorti sabiex tkun konvinta li l-fetha tikkwalifika bhala tieqa.

Saret meta saret l-ghan taghha zgur li ma kienx sabiex jidhol id-dawl jew xi introspezzjoni. L-apertura tidher fir-ritratt A a fol. 5 u hu evidenti kemm qeghda vicin il-wicc tal-hamrija. Rajna kif il-perit tekniku rrelata li din l-apertura ***“A hija 11 il-pulzier wiesgha u 12 il-pulzier gholja u pied u sitt pulzieri l-fuq mill-wicc tal-hamrija tal-bitha, ossia mandra. Il-hxuna fil-hajt ta’ din l-apertura huwa tlett piedi u nofs.”***. Inoltre tant hu wiesgha l-hajt divizorju, li m’huwiex possibbli li jkun hemm prospett ghal gewwa l-bitha.

Jinghad ukoll li hu evidenti li fil-proprjeta tal-konvenuti giet imsaqqfa parti minn bitha u nbena hajt li zgur li kkontribwixxa sabiex jonqos id-dawl fil-kcina. Fatt li gie kkonstatat mill-qorti meta taghmel paragun bejn il-pjanta a fol. 164 fl-atti tal-kawza 167/2000 u liema pjanta saret mill-perit Joseph Dimech, u dak li hemm illum fil-fond. Il-perit Dimech kien gie nkarigat bhala perit tekniku f'kawza ta' divizjoni li kienet tinkludi l-fond tal-konvenuti. Fir-rapport li ghamel, 16 ta' Gunju 1983 (fol. 78), kien semma li hemm *"... kamra wara l-bitha bi hnejja wahda u kamra ohra zghira fil-gemb. Din tal-ahhar fiha rewwieha ghal fuq bitha ta' terzi."*. Meta xehed fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2010 spjega li *"Nikonferma illi fiz-zmien li jien kont ghamilt l-access fl-elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) fejn hemm indikata l-bitha, dak kien tara s-semgha, miftuh jigifieri."* (fol. 77). Certament li bix-xoghol li ghamlu l-konvenuti id-dawl fil-kcina tnaqqas drastikament.

<u>Apertura fil-kamra tas-sodda – indikata bl-ittra B fir-rapport tal-perit tekniku</u>.

It-tieni apertura tinsab f'kamra tas-sodda zghira li hemm fis-sular ta' fuq. F'dan il-kaz id-daqs hu simili ghal dik l-apertura li hemm fil-kcina bid-differenza li:-

(a) Il-hajt divizorju hu wiesgha disgha pulzieri.
(b) L-apertura tinsab 11 il-pied u 2 pulzieri 'l fuq mill-hamrija.

Bir-ragunament li ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza deciza fit-3 ta' Frar 2009, din it-tieqa wkoll ghandha tikkwalifika bhala rewwieha. Iktar u iktar meta tqies li l-apertura li dik il-qorti ordnat li ghandha tinghalaq kienet ftit ikbar fid-daqs minn dawk meritu ta' din il-kawza. Hu evidenti li l-Qorti tal-Appell strahet fuq il-fehma li esprima l-perit tekniku. Madankollu din il-qorti m'hijiex marbuta b'dik il-fehma meta meta tqies li l-Qorti tal-Appell ghamlitha cara li: *"Ovvjament din il-Qorti se tikkonsidra t-tieni aggravju fil-konfront biss ta' l-apertura D li thares ghal fuq il-bitha esterna, ossia terazzin,* ***u mhux fil-konfront ta' l-aperturi markati A u B li jaghtu ghal fuq il-giardina.****"* (enfazi tal-qorti).

Il-ligi taghna ma taghmilx distinzjoni bejn twieqi u aperturi differenti li jaghtu fuq il-proprjeta tal-gar. L-Artikolu 900 tal-Kodici Civili Taljan jipprovdi:

“Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all’aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.”.

Kif tajjeb spjegat il-Qorti tal-Kassazzjoni f’sentenza tat-28 ta’ Novembru 1996 (numru 10615):-

Affinché sussista una veduta, a norma dell’art. 900 c.c., è necessario, oltre al requisito della ***inspectio*** *anche quello della* ***prospectio*** *nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale.*”.

M’hemmx dubju li minn din it-tieqa tista’ thares frontalment. Fl-ewwel access il-Magistrat sedenti kien ha ritratti u f’wiehed minnhom tidher il-konvenuta tittawwal minn din l-apertura li hemm fil-kamra tas-sodda b’idejha fuq il-hogor. Apertura li hi erbgha filati gholja mill-madum tal-art. Inoltre mir-ritratti jidher kif din l-apertura hi miftuha b’mod irregolari. Madankollu minn din l-apertura m’huwiex possibbli ghall-persuna li tohrog rasha u thares l-isfel jew fil-gnub. Min-naha ta’ gewwa hemm ukoll frame tal-injam li jidher li hu antik.

Wara li l-qorti hasbet hi tal-fehma li:-

(a) Ghalkemm minn minn din it-toqba jidhol id-dawl u persuna tista’ tittawwal frontalment minnha, pero’ b’daqshekk m’huwiex bizzejjed sabiex tikkonkludi li t-trapass ta’ zmien jaghti lok ghal servitu *lumen* jew ta’ prospett. Id-dawl jista’ jidhol minn kull toqba li hemm f’hajt,

pero dan m'huwiex bizzejjed ghall-akkwist ta' din is-servitu bil-preskrizzjoni trigenerarja. Kif osserva l-Imhallef Maurice Caruana Curran[4] fil-kawza **Francesco Borg vs Giuseppa D'Anastasi et** deciza fl-14 ta' Awwissu 1967, l-ewwel prova ghall-esistenza ta' *servitus luminus* hi l-esistenza ta' *".... apertura li mid-daqs, posizzjoni u ghamla taghha tista tipperswadi li hija tieqa. Bla tieqa, ghalhekk, ma jistghax ikun hemm servitus luminus."*.

(b) M'huwiex bizzejjed li persuna tkun tista' tittawwal mill-fetha, imma trid tkun tista' tezercita prospett. Haga li f'dan il-kaz ma jistax isehh ghaliex il-hxuna tal-hajt divizorju u d-daqs tat-toqba ma jippermettux li l-persuna tara lateralment u x'hemm taht.

(c) Sabiex wiehed ikun jista' jakkwista servitu bil-preskrizzjoni akkwizittiva, min-naha tal-fond tal-atturi hemm bzonn li s-sid ikun qieghed f'posizzjoni li jkun jaf li t-toqba tikkwalifika bhala tieqa. Fil-fehma tal-qorti meta mill-fond tal-atturi tara l-fetha in kwistjoni, ma tistax tasal ghal konkluzjoni li dik hi tieqa.

(d) Id-daqs ckejken tal-fetha, apparenza tal-fetha minn barra u l-posizzjoni taghha jimmilita kontra li hi tieqa. Il-fetha m'hijiex at *eye level*, izda persuna ta' tul medju trid titbaxxa sabiex tittawwal minnha.

(e) Ghalkemm il-gurisprudenza taghmel biss distinzjoni bejn rewwieha u twieqi, is-sens komun ighidlek li jista' jkollok fetha li ma tikkwalifikax la bhala rewwieha u lanqas tieqa. Fir-realta' rewwieha hi ventilatur li l-ghan taghha hu li tippermetti l-arja biex tidhol fil-kamra.

Il-qorti tikkonkludi li l-fetha li hemm fil-kamra tas-sodda ma tikkwalifikax bhala tieqa. Ghalhekk il-fond tal-konvenuti ma jistax jakkwista servitu fuq il-fond tal-atturi bit-trapass ta' tletin (30) sena.

Talba ghall-gheluq tal-fethiet fil-hajt divizorju.

Gialadarba l-qorti waslet ghal konkluzjoni li l-aperturi ma jikkwalifikawx bhala twieqi, it-trapass ta' zmien ma jistax iservi ghall-akkwist ta' servitu. Il-qorti kienet tittama li l-

[4] Prim'Awla tal-Qorti Civili.

buon vicinat iwassal lill-partijiet ghal soluzzjoni li hi accettabbli ghal kull parti, minghajr ma jkun mehtieg l-intervent tal-qorti ghas-soluzzjoni tal-vertenza. Sfortunatament fin-nuqqas ta' tali ftehim il-qorti ghandha idejha marbutin, fis-sens li jkollha tapplika l-ligi fir-rigur taghha.

L-atturi jsostnu li jridu li t-toqob jinghalqu ghaliex il-konvenuti qeghdin jitfghu affarijiet minnhom u jaghmlu hsara lill-pjanti li hemm fil-bitha, kif ukoll qeghdin jinqalghu argumenti bla bzonn. Fir-rigward tat-fetha li hemm fil-kcina, m'huwiex verosimili li qeghda tkun kagun ta' problemi bejn il-kontendenti. Il-hajt divizorju tant hu wiesgha li l-verzjoni tal-atturi m'hijiex verosimili. L-istess jinghad li l-giardina li ghal fuq jaghtu z-zewg fethiet ma jidhirx li hi ndukrata. Madankollu gialadarba it-toqob qeghdin hemm b'tolleranza, l-atturi ghandhom kull jedd li jitolbu li jinghalqu (f'dan il-kuntest ara r-ragunament li ghamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Borg vs D'Anastasi et** li hu korrett u li din il-qorti ser tapplika.). Soluzzjoni li wara kollox hi wkoll mezz sabiex jigu evitati kwistjonijiet ohra fil-futur dwar dawn iz-zewg fethiet.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbet tal-atturi u:-

1. Tiddikjara li z-zewg toqob li hemm fil-hajt divizorju li jifred id-dar tal-konvenuti mill-giardina/bitha li hemm fil-proprjeta tal-atturi u li huma meritu ta' din il-kawza, ma jikkwalifikax bhala twieqi u li dawn il-fethiet qeghdin fil-hajt divizorju b'tolleranza.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien disghin (90) jum mil-lum jaghlqu <u>minn kull naha</u> u ghas-spejjez taghhom il-fethiet taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' Vincent Ciliberti.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess perit tekniku.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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