MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 100/2009

Salvu u Modesta xebba ahwa Cini u b'digriet tad-19 ta' Jannar 2010 il-qorti ordnat li jizdied l-isem ta' Maria Cini bhala attrici

Vs

David u Linda Lloyd Jones u b'digriet tal-4 ta' Frar 2010 Dr Angele Formosa giet nominata bhala kuratur deputat tal-konvenuti

F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jaghlqu sitt fethiet li hemm fil-hajt divizorju u li qeghdin jiddeskrivuhom bhala rewwiehat, u dan fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-qorti. Talba li hi preceduta minn talba li dawn ir-rewwiehat huma kontra l-ligi peress li qeghdin jaghtu ghal fuq il-proprjeta tal-atturi. Qeghdin jitolbu wkoll li f'kaz li l-konvenuti ma jaghlqux dawn il-fethiet, ghandhom jinghalqu mill-atturi ghas-spejjez tal-konvenuti.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fil-11 ta' Frar 2010 jsostnu li l-aperturi m'ghandhomx jinghalqu ghaliex huma twieqi maghrufa bhala muxrabiji li l-ghan ewlieni taghhom kien li jidhol id-dawl. Peress li l-aperturi ilhom hemm minn zmien immemorabbli u huma kontinwi u jidhru, illum huma servitu li nholqu bil-preskrizzjoni skond l-Artikolu 457 u 462 tal-Kodici Civili. Ghalhekk l-atturi m'ghandhomx dritt li jitolbu li jinghalqu u skond l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili ghandhom obbligu li ma jaghmlu xejn sabiex inaqqsu l-uzu tas-servitu.

Fil-qosor il-fatti huma:-

1. Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond 28, Trejqet San Publiku, Ghasri, Ghawdex.
2. L-atturi huma proprjetarji ta' porzjon art ma' gemb id-dar tal-konvenuti. Fatt li m'huwiex jigi kontestat mill-konvenuti tant hu hekk li fir-risposta guramentata ddikjaraw: *"Illi l-konvenuti jaqblu mal-ewwel premessa...."* (fol. 87), u cjoe' fejn jinghad li l-atturi huma huma proprjetarji tar-raba' msejha tac-Cens, limiti tal-Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' 113 metri kwadri u li tikkonfina mit-tramuntana, punent u lvant mal-fond tal-konvenuti.
3. Fil-hajt divizorju hemm sitt fethiet li jidhru fir-ritratti a fol. 11 – 13.
4. L-atturi jridu li dawn il-fethiet jinghalqu. Huma behsiebhom jittrasferixxu l-proprjeta tal-porzjon art lil Raymond Cini li nghata permess ta' zvilupp numru: 84/08 (fol. 122) sabiex ikun jista' jizviluppa l-art. M'hemmx dubju li minghajr ma jinghalqu l-fethiet li hemm fil-hajt divizorju, mhux ser ikun possibbli li tigi zviluppata l-art tal-atturi.

Ricentement din il-qorti kellha l-opportunita li tikkunsidra kwistjoni simili fil-kawza **Angelo Micallef et vs Maria Antonia Farrugia** deciza fit-30 ta' Lulju 2010 u taghmel riferenza ghaliha.

Skond l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili:-

"Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.".

Hu fatt li ghall-holqien ta' servitu permezz tal-preskrizzjoni, trid tkun tidher u tkun kontinwa (Artikolu 457 tal-Kodici Civili). Hekk per ezempju hi s-servitu ta' prospett. Servitu tinkiseb bil-preskrizzjoni permezz ta' pussess ta' tletin sena u *".... il-persuna li tecepixxi l-preskrizzjoni mhix obbligata turi titolu, u ma tista' tinghata konra taghha ebda eccezzjoni ta' mala fidi."* (Artikolu 462).

Il-pern tal-kwistjoni hi dwar jekk il-fethiet meritu ta' din il-kawza humiex twieqi ?
Fil-kawza **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Gunju 1950 il-qorti rrikonoxxiet li m'huwiex dejjem facli li tiddistingwi bejn tieqa u rewwieha; *"Jekk pero' bniedem jipprocedi razzjonalment, jista' jinghad li jekk l-apertura tkun ta' daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li ghalih taghti, u tkun qieghda f'certa altezza mal-pareti ta' l-istess ambjent, ghandha latitudini li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet taghha jkunu zghar hafna u f'posizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa difficli u wisq malagevoli, generalment taqa' taht il-klassifika ta' rewwieha, li certament ma hijiex intiza ghall-prospett."*. Fil-kawza **Francesco Borg vs Giuseppa D'Anastasi** deciza fl-14 ta' Awwissu 1967, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[1] osservat li: *"Minn jircievi d-dawl biss minn rewwieha ma jistghax jghid li ghandu servitus luminis ghax l-ewwel rekwizit ghall-prova tal-ezistenza ta dan id-dritt hija apertura li mid-daqs, posizzjoni u ghamla taghha tista' tipperswadi li hija tieqa. Bla tieqa, ghalhekk, ma jistax ikun hemm servitus luminis."*.

Il-qorti m'ghandix dubju li r-risposta ghad-domanda hi fin-negattiv meta tqies:-

(a) Id-daqs zghir tal-fethiet (ara verbal tal-access li sar fis-16 ta' Marzu 2010 a fol. 104);

---

[1] Imhallef M. Caruana Curran.

(b) Qeghdin f'gholi ta' iktar minn bniedem ta' tul medju u l-gholi ma jippermettix li wiehed jittawwal minnhom. Fil-kamra tal-banju (sular ta' isfel) l-aperturi kwazi jmissu s-saqaf tal-kamra. Ghalkemm fir-risposta guramentata l-konvenuti qalu li l-fethiet huma muxrabija, dan m'huwiex minnu. Il-muxrabija hi tieqa li ghalkemm f'Malta ghadha tinsab f'xi djar antiki u jinghad li zviluppaw fil-pejordu Gharbi, hi rari. Minnha l-okkupant tal-bini seta' jhares minghajr ma jkun jidher minn barra peress li l-fetha tkun maghluqa f'kaxxa tal-gebel jew tal-injam. Jidher li l-konvenuti rrejalizzaw li dan l-argument m'huwiex ser iregi tant li permezz ta' nota li pprezentaw fl-4 ta' Gunju 2010 irtiraw ir-raba' eccezzjoni li taqra: *"Illi dawn il-fethiet ma huma xejn ghajr murabiji u cioe twieqi antiki ta' zmien l-Gharab, karatteristika arkitettonika ta' dak iz-zmien."*;

(c) Min jara dawn il-fethiet minn barra, cjoe' min-naha tal-proprjeta tal-atturi, bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista jasal ghal xi konkluzjoni li jikkwalifikaw bhala tieqa. Il-fatt li minn dawn il-fethiet jidhol id-dawl ma jfissirx li huma twieqi. Id-dawl jidhol anke minn toqba zghira. Min-naha ta' barra d-daqs tal-fetha hi ferm izghar minn fuq gewwa. Il-qorti ma tarax li mill-proprjeta tal-atturi tista' tasal ghal konkluzjoni li l-fetha hi tieqa, u li s-sid tal-fond qieghed fil-pussess ta' tieqa li minnha titnissel servitu ta' tieqa. Fil-fehma tal-qorti dan il-fatt ma jista' qatt iwassal sabiex il-pussess li l-konvenuti jsostnu li ghandhom jigi kwalifikat bhala mhux ekwivoku. L-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi."*. Elementi li jridu jezistu wkoll fil-kaz ta' akkwist ta' servitu bil-preskizzjoni;

(d) Waqt l-access il-konvenut xehed: *"The wall is exposed heavily to the sun and heats up. The openings are very carefully sized to allow the ventilation and a degree of natural light. If they are larger the building overheats and you need more ventilation. If they are smaller you do not get sufficient daylight. Therefore they are very carefully sized to suit the rooms which they serve."* (fol. 105). M'hemmx dubju li minn dawn il-fethiet

jidhol xi dawl, pero dan il-fatt wahdu ma jwassalx lill-qorti sabiex tikkonkludi li huma twieqi u bi trapass ta' zmien inholqot servitu *luminum*. Id-dawl jidhol ukoll minn rewwieha. Inoltre dawn il-fethiet jinsabu fi kmamar li kollha jaghtu ghal bitha interna u ghalhekk id-dawl jidhol ukoll mill-bieb miftuh. Man-nota ta' sottomissjonjiet taghhom il-konvenuti pprezentaw rapport fejn jinghad li sar minn Dr Carol Jaccarini, izda li m'huwiex iffirmat. Dan apparti l-fatt li gie prezentat wara li nghalaq is-smiegh tal-provi u minghajr ma ntalab il-permess tal-qorti. Rapport li ma giex konfermat bil-gurament u f'tali cirkostanzi zgur li ma jistax iservi bhala prova. Lanqas mhu sew li wara li jkun inghalaq il-gbir tal-provi l-parti l-ohra tigi sorpriza bi prova gdida li suppost tressqet fl-istadju tal-provi tal-konvenuti, u li l-atturi qatt ma kellhom l-opportunita' li jirribattu. Dan zgur li m'huwiex il-mod kif isiru l-provi. F'dan il-kuntest peress li l-qorti qeghda tasal ghal din il-konkluzjoni ma tara l-ebda htiega li taghti xi provvediment dwar it-talba li ghamlu l-atturi fl-ahhar rikors li pprezentaw. Madankollu li hu stramb hu kif l-atturi qeghdin jipprovaw jaghmlu uzu minn dan id-dokument in sostenn tat-tezi taghhom li l-fethiet huma twieqi, meta fil-parti *Conclusion* jinghad li: *"The openings in the rooms of this farmhouse are an **excellent example.**"* ta' rewwieha;

(e) Il-qorti ma tistax tirrimprovera lill-atturi u lill-awturi taghhom li ma opponewx ruhhom ghall-fethiet li hemm fil-hajt divizorju in kwantu ma tarax li dawn it-toqob jimmanifestaw l-ezistenza ta' xi servitu favur il-fond proprjeta tal-atturi.

B'zieda ma' dak li nghad hawn fuq hu wkoll rilevanti l-Artikolu 463 tal-Kodici Civili. Is-servitujiet huma:-

(a) **Affermattivi** – *".... dawk li jikkonsistu fil-jedd li wiehed jinqeda bil-fond serventi."*.

(b) **Negattivi** – *"..... dawk li jikkonsistu fil-jedd li wiehed ma jhallix lil sid il-fond serventi jinqeda bih kif irid."*.

Il-konvenuti qeghdin joggezzjonaw li jsir xi tip ta' zvilupp fil-proprjeta taghhom li b'xi mod tkun ta' ostakolu ghal

dawn il-fethiet. Fil-fehma tal-qorti f'dan il-kuntest qeghdin jinvokaw servitu negattiva; ***"Le servitu' di luce e di aria sono servitu' negative, in quanto si risolvono nell'obbligo per il proprietario del fondo contiguo servente di non operare la soppressione di una determinata facolta' concessa all'avente diritto."*** (*L'usucapione. La casistica giurisprudenziale di acquisto della proprieta di beni mobili e immobili e di altri diritti reali attraverso il decorso del tempo*, Katia Mascia pagna 159[2])[3]. Skond l-Artikolu 463 tal-Kodici Civili f'dawn it-tip ta' servitujiet, *"...il-pussess jibda minn dak in-nhar li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra ufficjali, protest, jew att gudizzjarju iehor, ma jkunx hallas lis-sid tal-fond serventi jinqeda bih kif irid."*. F'dan il-kaz ma saret l-ebda prova li l-konvenuti baghatu xi att gudizzjarju simili, u ghalhekk il-perjodu ta' tletin (30) sena zgur li ma bediex jiddekorri.

L-atturi jsostnu li jridu li jaghlqu l-fethiet li hemm fil-hajt divizorju sabiex ikun jista' jsir l-izvilupp. Madankollu sal-lum ghadu ma bediex l-izvilupp. F'dan il-kaz partikolari ma jirrizultax li hemm xi kwistjonijiet ohra bejn il-kontendenti fir-rigward ta' dawn il-fethiet fil-hajt, fis-sens per ezempju li qeghdin jintuzaw mill-konvenuti biex idejjqu lill-atturi. Ghalhekk il-qorti filwaqt li ser tikkundanna lill-konvenuti biex jaghlquhom, ser tordna li x-xoghol isir fiz-zmien li l-izvilupp ikun wasal mal-bazi ta' kull wahda mill-fethiet oggett ta' din il-kawza.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi b'dan li ghal finijiet tat-tieni u tielet talbiet tordna li:-

1. Il-fethiet kollha li hemm fil-hajt divizorju u li qeghdin jaghtu ghal fuq l-art li hi proprjeta tal-atturi ghandhom jinghalqu fi zmien ghoxrin (20) jum minn meta x-xoghol tal-bini jkun wasal fil-livell ta' kull fetha

[2] Halley Editrice (2007).
[3] F'dan il-kuntest ara per ezempju sentenza tal-Qorti Kassazzjoni Taljana, Sezzjoni Unite Civile, tat-12 ta' Lulju 1996 numru 10286/1996.

oggett tal-kawza u bil-kundizzjoni li l-bini jitkompla fil-parti fejn hemm il-fethiet oggett ta' din il-kawza.

2. Fin-nuqqas qeghda tawtorizza lill-atturi sabiex jaghlqu l-istess fethiet wara li jghaddi t-terminu fuq imsemmi.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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