MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 872/2010

Anthony Falzon

Vs

Saviour Aquilina u Claire Aquilina

Permezz ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob lill-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li t-tisqif tal-bitha fil-fond numru 1, Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra sar b'mod abbuziv u illegali u jaggrava, jnaqqas u jxekkel l-uzu tas-servitu' li jgawdi l-appartament numru erbgha (4) tal-istess blokk li hu proprjeta' tal-attur.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex iwaqqghu s-saqaf li sar fil-bitha tal-fond numru wiehed (1), Mirasol Court, Triq it-Turisti, Qawra u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-qorti.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jaghmel ix-xogholijiet rimedjali ghas-spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni tal-perit li jigi nominat ghalhekk.

Fir-rikors guramentat l-attur ippremetta li l-blokk ta' appartament ilu mibni fl-istat li jinsab fih ghall-iktar minn 30 sena u servitujiet tal-gallariji gew mahluqa skond id-destinazzjoni tas-sid. Ilmenta li f'April tal-2010 il-konvenuti kienu bnew saqaf tal-konkos tul il-bitha kollha bi pregudizzju ghad-drittijiet li jgawdi hu u l-proprjeta' tieghu. Jikkontendi li b'dan is-saqaf naqqsu l-uzu tas-servitu u kkrejaw xkiel ghalih fl-uzu tas-servitu. Jilmenta wkoll li hemm nuqqas ta' sigurta' ghaliex il-konvenuti qeghdin jitilghu fuq is-saqaf il-gdid u jigu wicc imb'wicc mal-attur waqt li jkun fil-gallarija tieghu. Agir li jsostni li qieghed inaqqas il-valur tal-proprjeta' tieghu. L-attur ippremetta wkoll li bit-tisqif tal-bitha l-hajt divizorju gie tal-istess gholi tas-saqaf u b'hekk intilfet is-sigurta' u privatezza li kienet tgawdi l-proprjeta tieghu u qed jingabar skart fuq is-saqaf b'detriment tad-drittijiet tieghu bhala proprjetarju.

Min-naha taghhom il-konvenuti wiegbu li (fol. 46):-

1. It-tisqif tal-bitha sar bil-permessi tal-MEPA.
2. Il-binja m'ilhiex mibnija ghal iktar minn 30 sena u ghalhekk m'hemm l-ebda servitu.
3. L-attur ma tilifx it-tgawdija tal-uzu tal-gallarija tieghu.
4. Il-konvenut ghandu permess validu u skond il-ligi sabiex juza l-garaxx bhala *grocer* jew hanut tal-haxix.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha li jinkludu n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Mill-provi rrizulta li:-

i. Fit-18 ta' Lulju 1991 l-attur xtara l-appartament numru erbgha (4), Mirasol Court, Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar.

ii. Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond sottostanti, li hu hanut. Jirrizulta li l-permess numru 1947/03 kien *"To change use of existing flats into 2 class 4 shops and alteration to facade & internal alterations."*.
iii. Fil-parti ta' wara tal-hanut il-konvenuti saqqfu parti mill-bitha. Tista' tghid is-saqaf gie fil-livell tal-art tal-gallarija miftuha li l-attur ghandu fuq il-parti ta' wara tal-appartament tieghu.
iv. Jidher li m'hemmx kontestazzjoni li l-istruttura li saret hi koperta minn permess tal-MEPA. Madankollu ghandu ragun l-attur li jsostni li l-permessi ta' zvilupp johorgu *"subject to third party rights"*, u ma jistghux jippregudikaw drittijiet civili ta' terzi.
v. L-attur irid li jitnehha s-saqaf li sar.

L-attur isostni li l-fond tieghu jgawdi servitu ta' prospett ghal gewwa l-bitha tal-fond tal-konvenuti. Servitu' li jghid li giet krejata bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi, gialadarba l-blokk appartamenti nbena mill-istess persuna. Kuntrarjament ghal-ligi Taljana[1], fil-Kodici Civili ma nsibu l-ebda definizzjoni tas-servitu' ta' prospett.

Servitu' ta' prospett hi apparenti u kontinwa (Artikolu 455 tal-Kodici Civili) u bhala tali tista' tinholoq bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak li jidhru li qeghdin jaghtu x'jifhmu l-konvenuti fit-tieni eccezzjoni, holqien ta' servitu' bil-preskrizzjoni m'hijiex rilevanti ghal mod kif l-attur ippropona din il-kawza.

F'kaz simili ghal dak in ezami (**Emanuel Vella vs John Galea et** deciza fid-9 ta' Ottubru 2003), din il-qorti[2] osservat:-

Ghar-rigward tal-extension innifsu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li ***sid il-bitha ghandu l-propjeta' tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bitha jista' jizviluppa l-bitha f'kamra ghall-htigijiet tieghu. Bil-fatt li s-saqaf ta'***

---

[1] *"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."* (Art. 900).
[2] Imhallef T. Mallia.

din il-kamra, jigi ezatt taht tieqa tal-gar, ma jkunx b'daqshekk qed inaqqas mid-dgawdija ta' servitu' ta' prospett mill-istess gar. *Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Chetcuti vs Agius", deciza fit-28 ta' Frar,1997, li kien kaz b'fattispecie simili ghall-meritu ta' dan il-kaz. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu' ta' tieqa mill-fond ta' fuq, huwa xorta jista' jibni kamra fil-bitha taht it-tieqa tal-gar tieghu, ghax b'dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqqas id-tgawdija tas-servitu' tal-fond dominanti"* (enfazi tal-qorti)[3].

Fil-kawza fl-ismijiet **Louis Chetcuti vs Francis Agius** deciza mill-Qorti tal-Appell (28 ta' Frar 1997), li saret riferenza ghaliha fis-sentenza fuq imsemmija, l-ilment tal-attur kien dwar saqaf li ghamel il-konvenut ftit l-isfel minn tieqa li kien hemm fil-fond tal-attur. Il-Qorti tal-Appell kkunsidrat il-materja ta' prospett ghal gewwa l-bitha, inkonvenjent u sigurta' u osservat dwar:-

i. **Prospett**:- *"Mill-banda l-ohra ghalkemm il-fond ta' l-appellant – ammess li t-tieqa li ghandu u li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond ta' l-appellat hi wahda regolari – tinfetah ghal fuq il-bitha tal-fond sottostanti proprjeta' tal-konvenut, ma jistax jinghad li din it-tieqa taghti xi dritt ta' prospett ghal din il-bitha fis-sens li l-attur seta' jimponi xi limitazzjoni fuq il-konvenut fir-rigward ta' l-uzu ta' dik il-bitha. Il-prospett ghandu jitqies li hu cirkoskritt ghal dak li l-appellant ikun jista' jara jekk ihares il barra mit-tieqa sakemm tali prospett ma jkunx ostakolat fil-limiti stabbiliti fil-ligi ghad-daqs tal-bitha formata mid-distanza regolamentari li kellha tinzamm quddiem it-tieqa, u dana fil-livell ta' l-appartament ta' l-appellant."*.

ii. **Sigurta u inkonvenjent**:- *"Hu veru li d-dritt ta' proprjeta' – ius utendi u abutendi – irid jigi ezercitat fir-rispett ta' l-istess dritt spettanti lil terzi, pero' din il-limitazzjoni dettata mill-esigenzi tal-buon vicinat ghandha issib applikazzjoni biss f'dawk il-kazijiet fejn l-ezercizzju*

---

3 Fuq l-istess linja hi s-sentenza ta' din il-qorti (Imhallef J. Azzopardi) fil-kawza **Alfred Sciberras et vs Victor Sciberras et** tal-14 ta' Frar 2007.

tad-dritt ta' proprjeta' ikun ser jippregudika bla bzonn id-drittijiet tal-gar jew jikkrejalu inkonvenjenzi gravi……. l-uzu tal-kostruzzjoni maghmula mill-konvenut fil-proprjeta' tieghu ghall-iskop li ghalih bniha, bl-ebda mod ma seta' jippregudika la d-drittijiet ta' l-appellant u lanqas jikkrejalu l-icken inkonvenjent. Lanqas ma rrizultat xi prova illi l-appellat kien qed jabbuza mill-uzu tas-saqaf tal-kamra billi jutilizzah ghal skopijiet li ghalih ma kienx mibni, bhal per ezempju ghall-inxir tal-hwejjeg……. Il-qorti m'ghandhiex u ma tistax tikkonsidra sitwazzjonijiet ipotetici, imam trid tiddeciedi fuq fatti li avveraw ruhhom iuxta allegata et probata.".

Ghalkemm l-attur jilmenta li l-konvenuti qeghdin jitilghu fuq dan is-saqaf u b'hekk qeghda tonqos il-privatezza, ma tressqux provi. Ma jirrizultax li ma' gemb is-saqaf hemm struttura permanenti, bhal tarag, li jippermetti access liberu u meta jrid mill-bitha ghal fuq is-saqaf. Ghalkemm l-attur ipprezenta numru kbir ta' ritratti fejn jidhru nies differenti fuq is-saqaf oggett tal-kawza, hu evidenti li dawn in-nies kienu biss haddiema li minn zmien ghal zmien kienu qeghdin jaghmlu xoghol fuq is-saqaf. Inoltre, m'hemmx prova li fuq is-saqaf qed jitwaddab xi skart jew jinzammu xi affarijiet li joholqu inkonvenjent lill-attur. Ghal dak li jikkoncerna s-sigurta', il-qorti hi tal-fehma li jekk persuna trid tidhol fil-proprjeta' tal-attur minn fuq wara, ma tiddependix mis-saqaf li bnew l-atturi. Gialadarba m'hemmx prova li hemm access ghal fuq is-saqaf minn tarag, fil-fehma tal-qorti r-riskju ta' dhul mill-bitha hu l-istess bhallikieku ma kienx hemm is-saqaf.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet kollha tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu, b'dan li l-ispejjez relatati mat-tieni u raba' eccezzjoni huma a karigu tal-konvenuti in kwantu m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-kwistjoni, gialadarba:-

i. L-attur qatt ma ppretenda li l-proprjeta tieghu tgawdi minn servitu' ta' prospett li nholoq bil-preskrizzjoni.

ii. ‘Il fatt li l-konvenut jistghu ghandhom permess biex mill-fond taghhom jiggestixxu hanut hu ghal kollox irrilevanti ghall-ilment tal-attur.

< Sentenza Finali >

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