MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 80/2009/1

Angelo u Emanuela konjuġi Micallef

v.

Maria Antonia Farrugia armla ta’ Carmelo Farrugia, Mario Farrugia, Anthony Farrugia, Noel Farrugia; l-istess Maria Antonia Farrugia oltre f’isimha proprju għan-nom u bħala mandatarja ta’ wliedha msefrin Teddy, George, Monica Sacco mart Mark Sacco u Sylvana Farrugia Mizzi aħwa Farrugia

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fit-30 ta’ Lulju 2010 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li laqgħet talba tal-atturi biex jingħalqu fetħiet li hemm fil-ħajt li jifred il-proprjetà tal-atturi minn dik tal-konvenuti.

2. L-atturi talbu illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi żewġ aperturi li hemm fil-ħajt li jifred ġardina tal-atturi mill-fond tal-konvenuti nfetħu “b’mod abużiv u mingħajr jedd kontra l-liġi”, (ii) tordna lill-konvenuti jagħalqu dawk l-aperturi b’mod permanenti fi żmien qasir u perentoru, u, jekk jonqsu (iii) tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti.

3. L-atturi kienu ġà għamlu l-istess talba f'kawża oħra bejn il-partijiet[1], maqtugħa b'sentenza ta' din il-qorti fit-3 ta' Frar 2009, iżda l-qorti ma kinitx qieset it-talba relativa għall-aperturi li dwarhom saret il-kawża tallum billi fil-kuntratt li bih l-atturi kienu kisbu l-proprjetà tagħhom ma kinitx issemmiet il-ġardina li fuqha jagħtu dawn l-aperturi u għalhekk il-qorti kienet qalet illi l-atturi ma kellhomx l-interess ġuridiku meħtieġ biex setgħu jiftħu l-kawża. Għalhekk l-atturi b'kuntratt tal-11 ta'April 2009 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani dehru fuq att korrettorju mal-predeċessuri tagħhom fit-titolu għall-proprjetà u iċċaraw illi l-ġardina kienet parti mill-fond li kienu kisbu l-atturi. Wara li b'hekk ikkonsolidaw it-titolu tagħhom fuq il-ġardina l-atturi fetħu l-kawża tallum.

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet li qegħdin jinġiebu hawn *verbatim*:

> "1. illi fl-ewwel lok teħtieġ li ssir korrezzjoni fil-kunjom ta' bintha [*i.e.* bint il-konvenuta Maria Antonia Farrugia li ħalfet l-eċċezzjonijiet] Sylvana minn Farrugia għal Farrugia Mizzi *stante* li bintha Sylvana illum hija miżżewġa lil Michael Mizzi;
>
> "2. illi minkejja l-kuntratt tal-ħdax (11) ta' April 2009 *in atti* tan-Nutar Paul George Pisani, l-atturi konjuġi Micallef ma għandhomx l-interess ġuridiku biex jippromwovu din il-kawża *stante* li fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-tlieta (3) ta' Frar 2009 kien dikjarat b'mod mill-iktar ċar u inekwivoku li l-ġardina ma kinitx ġiet trasferita mill-awturi fit-titolu tal-atturi lill-istess atturi. La darba ma seħħ l-ebda trasferiment u kien ċar 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 jikkoreġi xi ħaġa li qatt ma kien hemm żball fuqha. Per konsegwenza tali kuntratt korrettorju ma wassalx sabiex il-proprjetà tal-ġardina tiġi trasferita lill-konjuġi Micallef hekk kif allegat minnhom fir-rikors ġuramentat taghhom. *In oltre*, George Grech u Doris Farrugia, mart John Farrugia, ġà armla minn Joseph Grech, li

[1] Ċitazzjoni numru 167/2000.

magħhom sar il-kuntratt tal-11 ta' April 2009, mhux l-uniċi persuni li jista' għandhom drittijiet fuq il-ġardina in kwistjoni. Ċertu wieħed bennej Bigeni kellu wkoll drittijiet ta' proprjetà fuq din il-ġardina, liema drittijiet jirriżulta li qatt ma ġew trasferiti, skond kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża;

"3. illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-pretensjonijiet tal-atturi konjuġi Micallef huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt *stante* li l-esponenti akkwistaw id-dritt li jżommu dawn l-aperturi *ossia* twieqi bis-saħħa tal-preskrizzjoni triġennarja a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, *stante* li dawn it-twieqi ilhom miftuħin fil-fond tagħhom għal iktar minn tletin (30) sena;

"4. illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-imsemmija aperturi huma miftuħa bi dritt u ma hemm xejn abużiv jew illegali fil-fatt li dawn huma hekk miftuħin."

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

"… … … tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbet tal-atturi u:-

"1. tiddikjara li ż-żewġ toqob li hemm fil-ħajt diviżorju li jifred id-dar tal-konvenuti mill-ġardina/bitħa li hemm fil-proprjetà tal-atturi u li huma meritu ta' din il-kawża ma jikkwalifikawx bħala twieqi u li dawn il-fetħiet qegħdin fil-ħajt diviżorju b'tolleranza;

"2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien disgħin (90) jum mil-lum jagħalqu minn kull naħa u għas-spejjeż tagħhom il-fetħiet taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' Vincent Ciliberti;

"3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu l-istess xogħol għas-spejjeż tal-konvenuti taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-istess perit tekniku.

"Spejjeż a karigu tal-konvenuti."

6. L-ewwel qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu li l-konvenuti jiġu kundannati jagħalqu żewġ aperturi li jagħtu għal fuq bitħa/ġardina żgħira li tifforma parti mill-proprjetà tagħhom: bitħa/ġardina li hi aċċessibbli biss mill-proprjetà tal-atturi. Bejn il-kontendenti diġà kien hemm kawża (Ċitaz. numru 167/2000) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2009. Dwar iz-żewġ aperturi oġġett ta' din il-kawża l-Qorti tal-Appell kienet iddikjarat li l-atturi m'għandhomx interess ġuridiku peress li ma kinux taw prova sodisfaċenti li għandhom titolu fuq il-ġardina[2]. Wara li

[2] ""Għalhekk ladarba l-atturi appellanti ma ppruvawx li huma proprjetarji tal-ġardina in kwistjoni isegwi li lanqas ma għandhom interess ġuridiku biex jipproponu l-azzjoni fil-konfront taż-żewġ aperturi li jħarsu fuq l-istess ġardina. Għalhekk din il-qorti mhux se tieħu konjizzjoni tal-apertura A u l-apertura B indikati fuq il-pjanta esebita mill-perit tekniku (*fol.* 30) liema aperturi huma proprju dawk li jħarsu fuq il-bitħa/ġardina.""

ngħatat is-sentenza sar att korrettorju fil-11 ta' April 2009 fejn ġie kkonfermat li meta l-atturi akkwistaw il-fond 42A, Triq Monsinjur Ġużeppi Farrugia, Victoria, Għawdex b'kuntratt tas-17 ta' Lulju 1984 mingħand George Grech u Doris Farrugia, it-trasferiment kien jinkludi l-ġardina li għal fuqha qegħdin jagħtu ż-żewġ aperturi li huma l-meritu ta' din il-kawża. Mal-att ġiet annessa pjanta fejn il-bitħa/ġardina in kwistjoni hi murija. Għalhekk jirriżulta li m'hemmx dubju li llum il-ġurnata l-atturi għandhom titolu fuq il-bitħa/ġardina. Jirriżulta wkoll li l-pjanta taqbel ma' dik li kien għamel il-perit tekniku Joseph Mizzi li kien ġie nkarigat fil-kawża 167/2000.

"L-Ewwel Eċċezzjoni.

"Din hi eżawrita wara li l-qorti, b'digriet li ngħata fit-23 ta' Diċembru 2009, awtorizzat il-korrezzjoni relativa.

"It-Tieni Eċċezzjoni.

"Il-konvenuti jsostnu li ġaladarba l-Qorti tal-Appell waslet għall-konklużjoni li l-att tal-1984 ma kienx jinkludi l-ġardina, allura ma seta' qatt isir att korrettorju sabiex jikkorreġi xi ħaġa li qatt ma kien hemm żball fuqha. Hu minnu li fis-sentenza tat-3 ta' Frar 2009 il-qorti osservat li: "Din il-ġardina jidher li baqgħet proprjetà tal-awturi fit-titolu tal-attur u ma ġietx trasferita bil-kuntratt ta l-1984". Il-qorti ma taqbilx ma' din it-teżi. Jista' jkun li seħħ żball fis-sens li għalkemm meta fl-1984 sar it-trasferiment l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-oġġett kellu jinkludi l-bitħa/ġardina, bi żball ma ġietx inkluża fil-kuntratt. Din il-qorti m'għandhiex dubju li l-intenzjoni oriġinali qabel sar l-att tal-1984 kien li l-ġardina tkun ukoll oġġett tat-trasferiment. Ma jistax ikun mod ieħor meħud in konsiderazzjoni d-daqs żgħir tagħha, hi mdawwra bil-ħitan u l-uniku aċċess għaliha hu proprju mill-fondi li l-atturi akkwistaw mingħand George Grech u Doris Farrugia permezz tal-kuntratt tal-1984. Għalhekk l-atturi ma għamlu xejn ħażin meta talbu lill-awturi tagħhom sabiex jikkorreġu l-iżball u ġie pubblikat il-kuntratt fil-11 ta' April 2009 min-Nutar Dr Paul George Pisani.

"Fin-nota ta' sottomissjonjiet li ppreżentaw fil-kawża 167/2000 (*fol*. 189-201) il-konvenuti qalu: "Wieħed kien jistenna li kieku kienet l-intenzjoni tal-aħwa Grech li jittrasferixxi l-ġnien jew mandra in kwistjoni, kienet issir riferenza speċifika fil-kuntratt tal-akkwist ta' Micallef li l-ġnien kien qiegħed jiġi trasferit ukoll". Imbagħad għamlu riferenza għall-*affidavit* tal-konvenuta li qalet li sa fejn taf hi l-ġardina, [li] tirreferi għaliha bħala roqgħa ħamrija, "... din baqgħet proprjetà tal-vendituri li kienu bigħu l-fond numru 42A lil Micallef, li però baqgħu ma ttrasferewx din ir-roqgħa ħamrija lil Miċallef". Issa li sar l-att korrettorju ma tifhimx kif il-konvenuti jistgħu jibqgħu jwebbsu rashom dwar il-proprjetà tal-ġardina/bitħa u jippretendu li kellu jsir att ta' bejgħ u mhux l-att fuq imsemmi.

"It-Tielet Eċċezzjoni.

"Il-konvenuti jsostnu li ż-żewġ aperturi, waħda f'kull sular, huma twieqi u nħolqot servitù bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin (30) sena.

"Bħala prinċipji:-

"a. Ħadd mill-ġirien ma jista' jiftaħ apertura f'ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tal-ieħor (artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili);

"b. Fejn hemm tieqa hemm sinjal ta' servitù (artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili);

"ċ. Prospett hi servitù kontinwa (artikolu 455(2) tal-Kodiċi Ċivili);

"d. Servitujiet kontinwi u li jidhru jistgħu jitnisslu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena (artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili);

"e. Għalkemm m'huwiex permess il-ftuħ ta' twieqi f'ħajt diviżorju, il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li wieħed jiftaħ rewwieħa li qatt ma tista' tikkostitwixxi servitù (ara Annuziata Galea *vs* Antonio Fenech deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru 1964 u l-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha – Volum XLVIII.ii.1300). Rewwieħa ma tistax tagħti lok għal ħolqien ta' servitù, irrispettivament tan-numru ta' snin li jgħaddu minn meta ssir.

"Il-perit tekniku Joseph Mizzi kien iddikjara li fil-fehma tiegħu l-aperturi, inkluż dawk li huma meritu ta' din il-kawża, "... ma humiex twieqi; jiena għalija aktar hemm rewwieħa". Fir-rapport il-perit tekniku spjega li:-

"a. L-apertura ta' isfel hi wiesgħa 11-il pulzier u għolja 12-il pulzier, filwaqt li l-ħxuna fil-ħajt hu ta' tliet piedi u nofs;

"b. l-apertura ta' fuq hi [wiesgħa] pied u 4 pulzieri u għolja 11-il pulzier, filwaqt li l-ħxuna tal-ħajt hu ta' 9 pulzieri.

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Jane Zahra *et vs* Rita Sacco deċiża fil-15 ta' Diċembru 2009 għamlet distinzjoni bejn rewwieħa u tieqa. Il-qorti spjegat li: "Din il-qorti tfakkar li distinzjoni ewlenija bejn rewwieħa u tieqa (ara Micallef *vs* Muscat - PA - 5 ta' Ġunju 1950) hija li tieqa tagħti dawl u arja, waqt li rewwieħa tagħti arja biss".

"Fil-kawża bejn l-istess partijiet deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2009 saret riferenza għas-sentenza Micallef *vs* Muscat deċiza 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 għandhom iktar min-natura ta' rewwiħat milli ta' twieqi. Din il-qorti ma taqbilx mar-raġjonament tal-ewwel qorti illi għax forsi jista' jgħaddi tifel ta' età u struttura medja jew għax jista' jkun li hemm ċaċċis allura l-aperturi huma twieqi u mhux rewwiħat. Il-qorti ma tarax li huma dawn il-fatturi li jiddeterminaw jekk apertura hix tieqa jew rewwieħa. Huwa iktar il-kejl tal-apertura u l-għoli tagħha fil-ħajt li jiddetermina n-natura tagħha peress li l-kejl tal-apertura jagħti indikazzjoni fir-rigward tal-iskop tal-apertura. … Din il-qorti hi tal-fehma li apertura ta' ċirka pied kwadru, bħal ma hi l-apertura D indikata fuq il-pjanta tal-perit, aktarx li nfetħet għal skopijiet ta' ventilazzjoni u mhux biex iddawal il-kamra li għal fuqha tagħti."

"Il-qorti kkonkludiet li l-apertura kienet rewwieħa u tista' tgħid straħet fuq l-opinjoni teknika li esprima l-perit tekniku Joseph Mizzi.

"Din il-qorti kellha l-opportunità li tara l-aperturi in kwistjoni meta għamlet aċċess fil-proprjetajiet tal-kontendenti fit-2 ta' Frar 2010. Sar

aċċess iehor fl-4 ta' Marzu 2010. Fl-ewwel lok irid jiġi determinat jekk l-apeturi jikkwalifikawx bhala tieqa jew rewwieħa.

"Apertura fil-kċina – indikata bl-ittra A fir-rapport tal-perit tekniku Joseph Mizzi.

"Il-qorti m'għandhiex dubju li l-apertura li hemm fil-kċina tal-fond tal-konvenuti, ċjoè dik li fir-rapport tal-perit tekniku Joseph Mizzi hi indikata bl-ittra A, m'hijiex tieqa.

"Meta paragunata mal-apertura D, li l-Qorti tal-Appell ikkundannat lill-konvenuti sabiex jagħalqu, din l-apertura hi iżgħar fid-daqs. Fil-kċina l-apertura hi mdawra *b'frame* irqiq tal-injam u magħluqa *b'mesh* dejjaq tal-ħadid. Il-presenza ta' *frame* tal-injam ma jwassalx lill-qorti sabiex tkun konvinta li l-fetħa tikkwalifika bħala tieqa.

"Saret meta saret l-għan tagħha żgur li ma kienx sabiex jidħol id-dawl jew xi introspezzjoni. L-apertura tidher fir-ritratt A *a fol.* 5 u hu evidenti kemm qiegħda viċin il-wiċċ tal-ħamrija. Rajna kif il-perit tekniku rrelata li din l-apertura "A hija 11-il pulzier wiesgħa u 12-il pulzier għolja u pied u sitt pulzieri 'l fuq mill-wiċċ tal-ħamrija tal-bitħa, *ossia* mandra. Il-ħxuna fil-ħajt ta' din l-apertura huwa tliet piedi u nofs". *Inoltre* tant hu wiesa' l-ħajt diviżorju li m'huwiex possibbli li jkun hemm prospett għal ġewwa l-bitħa.

"Jingħad ukoll li hu evidenti li fil-proprjetà tal-konvenuti ġiet imsaqqfa parti minn bitħa u nbena ħajt li żgur li kkontribwixxa sabiex jonqos id-dawl fil-kċina. Fatt li ġie kkonstatat mill-qorti meta tagħmel paragun bejn il-pjanta *a fol.* 164 fl-atti tal-kawża 167/2000 u liema pjanta saret mill-Perit Joseph Dimech, u dak li hemm illum fil-fond. Il-Perit Dimech kien ġie inkarigat bħala perit tekniku f'kawża ta' diviżjoni li kienet tinkludi l-fond tal-konvenuti. Fir-rapport li għamel, 16 ta' Gunju 1983 (*fol.* 78), kien semma li hemm "... kamra wara l-bitħa bi ħnejja waħda u kamra oħra żgħira fil-ġenb. Din tal-aħħar fiha rewwieħa għal fuq bitħa ta' terzi". Meta xehed fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2010 spjega li "Nikonferma illi fiż-żmien li jien kont għamilt l-aċċess fl-elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) fejn hemm indikata l-bitħa, dak kien tara s-sema, miftuh jigifieri" (*fol.* 77). Ċertament li bix-xogħol li għamlu l-konvenuti id-dawl fil-kċina tnaqqas drastikament.

"Apertura fil-kamra tas-sodda – indikata bl-ittra B fir-rapport tal-perit tekniku.

"It-tieni apertura tinsab f'kamra tas-sodda żgħira li hemm fis-sular ta' fuq. F'dan il-każ id-daqs hu simili għal dik l-apertura li hemm fil-kċina bid-differenza li:-

"a. Il-ħajt diviżorju hu wiesa' disa' pulzieri;

"b. L-apertura tinsab 11-il pied u 2 pulzieri 'l fuq mill-ħamrija.

"Bir-raġunament li għamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-3 ta' Frar 2009, din it-tieqa wkoll għandha tikkwalifika bħala rewwieħa. Iktar u iktar meta tqis li l-apertura li dik il-qorti ordnat li għandha tingħalaq kienet ftit ikbar fid-daqs minn dawk meritu ta' din il-kawża. Hu evidenti li l-Qorti tal-Appell straħet fuq il-fehma li esprima l-perit tekniku.

Madankollu din il-qorti m'hijiex marbuta b'dik il-fehma meta tqis li l-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li: "Ovvjament din il-qorti se tikkonsidra t-tieni aggravju fil-konfront biss tal-apertura D li tħares għal fuq il-bitħa esterna, *ossia* terazzin, **u mhux fil-konfront tal-aperturi markati A u B li jagħtu għal fuq il-ġardina**" (enfasi tal-qorti).

"Il-liġi tagħna ma tagħmilx distinzjoni bejn twieqi u aperturi differenti li jagħtu fuq il-proprjetà tal-gâr. L-artikolu 900 tal-Kodiċi Ċivili 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' tħares frontalment. Fl-ewwel aċċess il-maġistrat sedenti kien ħa ritratti u f'wieħed minnhom tidher il-konvenuta tittawwal minn din l-apertura li hemm fil-kamra tas-sodda b'idejha fuq il-ħoġor. Apertura li hi erba' filati għolja mill-madum tal-art. *Inoltre* mir-ritratti jidher kif din l-apertura hi miftuħa b'mod irregolari. Madankollu minn din l-apertura m'huwiex possibbli għal persuna li toħroġ rasha u tħares 'l isfel jew fil-ġnub. Min-naħa ta' gewwa hemm ukoll *frame* tal-injam li jidher li hu antik.

"Wara li l-qorti ħasbet hi tal-fehma li:-

"a. Għalkemm minn minn din it-toqba jidħol id-dawl u persuna tista' tittawwal frontalment minnha, però b'daqshekk m'huwiex biżżejjed sabiex tikkonkludi li t-trapass ta' żmien jagħti lok għal servitù *lumen* jew ta' prospett. Id-dawl jista' jidħol minn kull toqba li hemm f'ħajt, però dan m'huwiex biżżejjed għall-akkwist ta' din is-servitù bil-preskrizzjoni triġenerarja. Kif osserva l-Imħallef Maurice Caruana Curran fil-kawża <u>Francesco Borg *vs* Giuseppa D'Anastasi *et*</u> deċiża fl-14 ta' Awissu 1967, l-ewwel prova għall-esistenza ta' *servitus luminis* hi l-esistenza ta' "... apertura li mid-daqs, posizzjoni u għamla tagħha tista' tipperswadi li hija tieqa. Bla tieqa, għalhekk, ma jistax ikun hemm *servitus luminus*".

"b. M'huwiex biżżejjed li persuna tkun tista' tittawwal mill-fetħa, imma trid tkun tista' teżerċita prospett. Ħaġa li f'dan il-każ ma jistax iseħħ għaliex il-ħxuna tal-ħajt diviżorju u d-daqs tat-toqba ma jippermettux li l-persuna tara lateralment u x'hemm taħt.

"ċ. Sabiex wieħed ikun jista' jakkwista servitù bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, min-naħa tal-fond tal-atturi hemm bżonn li s-sid ikun qiegħed f'posizzjoni li jkun jaf li t-toqba tikkwalifika bħala tieqa. Fil-fehma tal-qorti meta mill-fond tal-atturi tara l-fetħa in kwistjoni, ma tistax tasal għal konklużjoni li dik hi tieqa.

"d. Id-daqs ċkejken tal-fetħa, apparenza tal-fetħa minn barra u l-posizzjoni tagħha jimmilita kontra li hi tieqa. Il-fetħa m'hijiex *at eye level*, iżda persuna ta' tul medju trid titbaxxa sabiex tittawwal minnha.

"e. Għalkemm il-ġurisprudenza tagħmel biss distinzjoni bejn rewwieħa u twieqi, is-sens komun igħidlek li jista' jkollok fetħa li ma tikkwalifikax la bħala rewwieħa u lanqas tieqa. Fir-realtà rewwieħa hi ventilatur li l-għan tagħha hu li tippermetti l-arja biex tidhol fil-kamra.

"Il-qorti tikkonkludi li l-fetħa li hemm fil-kamra tas-sodda ma tikkwalifikax bħala tieqa. Għalhekk il-fond tal-konvenuti ma jistax jakkwista servitù fuq il-fond tal-atturi bit-trapass ta' tletin (30) sena.

"Talba għall-għeluq tal-fetħiet fil-ħajt diviżorju.

"Ġaladarba l-qorti waslet għall-konklużjoni li l-aperturi ma jikkwalifikawx bħala twieqi, it-trapass ta' żmien ma jistax iservi għall-akkwist ta' servitù. Il-qorti kienet tittama li l-buon viċinat iwassal lill-partijiet għal soluzzjoni li hi aċċettabbli għal kull parti, mingħajr ma jkun meħtieġ l-intervent tal-qorti għas-soluzzjoni tal-vertenza. Sfortunatament fin-nuqqas ta' tali ftehim il-qorti għandha idejha marbutin, fis-sens li jkollha tapplika l-liġi fir-rigur tagħha.

"L-atturi jsostnu li jridu li t-toqob jingħalqu għaliex il-konvenuti qegħdin jitfgħu affarijiet minnhom u jagħmlu ħsara lill-pjanti li hemm fil-bitħa, kif ukoll qegħdin jinqalgħu argumenti bla bżonn. Fir-rigward tat-fetħa li hemm fil-kċina, m'huwiex verosimili li qegħda tkun kaġun ta' problemi bejn il-kontendenti. Il-ħajt diviżorju tant hu wiesa' li l-verżjoni tal-atturi m'hijiex verosimili. L-istess jingħad li l-ġardina li għal fuqha jagħtu ż-żewġ fetħiet ma jidhirx li hi indukrata. Madankollu ġaladarba t-toqob qegħdin hemm b'tolleranza, l-atturi għandhom kull jedd li jitolbu li jingħalqu. Soluzzjoni li wara kollox hi wkoll mezz sabiex jiġu evitati kwistjonijiet oħra fil-futur dwar dawn iż-żewġ fetħiet."

7. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tad-19 t'Awissu 2010 u l-atturi wieġbu fl-4 t'Ottubru 2010. L-aggravji tal-konvenuti huma (a) illi "l-kuntratt korrettorju ma kellu l-ebda effett li jittrasferixxi l-ġardina lill-atturi" u (b) illi l-ewwel qorti "kienet skorretta meta qieset li l-aperturi ma jikkwalifikawx bħala twieqi".

Dwar l-effett tal-att korrettorju

8. Fis-sentenza tat-3 ta' Frar 2009 it-talba tal-atturi dwar iż-żewġ aperturi li dwarhom saret il-kawża tallum ma kinitx intlaqgħet għax "ladarba l-atturi appellanti ma ppruvawx li huma proprjetarji tal-ġardina in kwistjoni isegwi li lanqas ma għandhom interess ġuridiku biex jipproponu l-azzjoni fil-konfront taż-żewġ aperturi li jħarsu fuq l-istess ġardina". Il-qorti iżda ma ċaħditx it-talba dwar dawk l-aperturi iżda qalet biss illi "mhux se tieħu konjizzjoni" tagħhom u għalhekk ma hemmx kwistjoni ta' *res iudicata*. Ir-raġuni kienet illi l-att li bih l-atturi kienu kisbu l-proprjetà tal-fond tagħhom ma kienx għaddielhom ukoll il-proprjetà tal-ġardina billi fid-deskrizzjoni tal-proprjetà l-ġardina kienet ġiet "indubbjament eskluża".

9. Il-ħsieb tal-atturi u tal-awturi tagħhom iżda kien illi l-atturi jiksbu l-ġardina wkoll, għalkemm dan il-ħsieb ma ħariġx fl-att tal-akkwist minħabba fil-mod difettuż li bih dak l-att kien imfassal. L-atturi għal-hekk, b'att tal-11 ta' April 2009 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, daħlu fi ftehim ieħor mal-awturi tagħhom biex jagħmlu korrezzjoni fl-att ta' akkwist u hekk il-ħsieb tal-partijiet dwar il-ġardina joħroġ aktar ċar. F'dan l-att igħidu:

> "Illi l-partijiet ġew għal dana l-att li permezz tiegħu qegħdin jiċċaraw a skans ta' kull ekwivoku liema ambjenti huma [*recte*, il-bejjigħa] kienu bigħu lill-komparenti Angelo Micallef bis-saħħa tal-imsemmi att preċitat, u li jiffurmaw il-fond numru tnejn u erbgħin ittra (42A), Triq Monsinjur Ġużepp Farrugia, Victoria, Għawdex, fis-sens li f'dak it-trasferiment kien hemm inkluża wkoil il-ġardina bl-arja tagħha li tiġi fuq in-naħa tal-majjistral, li qabel ma ġiet separata b'ħajt għoli xi tnax-il filata mill-ġnien

> attigwu kienet tifforma parti minn ġnien akbar … … … Din il-ġardina tiġi f'livell aktar għoli mit-terreni fuq imsemmija, u tiġi kważi livell mal-fond li kien ġie mibjugħ lill-komparenti Angelo Micallef, u tmiss min-nofsinhar mal-kumplament tal-fond akkwistat mill-komparenti Angelo Micallef u minn fejn hija aċċessibbli ... ...”

10. Il-konvenuti jgħidu illi dan l-att korrettorju ma għandux l-effett illi jvesti l-proprjetà tal-ġardina fl-atturi, u illi kien imissu sar att ġdid ta' trasferi-ment u mhux ta' korrezzjoni:

> “Jekk wieħed jeżamina din id-dikjarazzjoni tal-kuntratt fid-dawl tad-dikjarazzjoni hawn riportata tal-Qorti tal-Appell – liema dikjarazzjoni l-qorti għamlet wara li eżaminat u fliet il-kuntratti relativi – joħroġ biċ-ċar li l-korrezzjoni li saret hija wahda fittizja. Il-ġardina kienet giet “in-dubbjament eskluża" mit-trasferiment u għaldaqstant ma kien hemm xejn x'jiġi rettiflkat jew kjarifikat għax ma kien seħħ l-ebda żball fl-ewwel kuntratt. Hekk kienet l-intenzjoni tal-partijiet fiż-żmien li sar il-kuntratt tal-1984. Jekk issa biddlu l-fehma tagħhom wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta Frar 2009, din hija kwistjoni oħra. L-esponenti għalhekk ma jistgħux jifhmu kif l-ewwel onorabbli qorti setgħet taqbad u tassumi li kien seħħ żball fil-kuntratt tal-1984 u li effettivament l-awturi fit-titolu tal-atturi appellati minn dejjem kellhom l-intenzjori li jittrasferixxu din il-ġardina. Dan meta d-diċitura tal-kuntratt u l-interpretazzjoni tal-kliem użati jeskludi dan kollu, sewwasew kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell. … … …”

11. Dan l-argument tal-konvenuti ma huwiex ħlief sofiżma. Il-ħsieb tal-partijiet kien dak li kien għalkemm ma kienx imfisser sew. Il-bejjigħa għalhekk, għax kienu *in bona fide* u ma ridux japprofittaw ruħhom minn żball, minjeddhom dehru fuq att korrettorju li fih fissru x'kien tassew il-ħsieb tagħhom. Ma hemm ebda dikjarazzjoni ġudizzjarja li dak l-att korrettorju kien simulat, u l-qorti għalhekk ma tarax għala ma għandhiex tqisu bħala dak li *in bona fide* jgħid illi hu.

12. Il-konvenuti jfittxu li jitfgħu ukoll xi dubju fuq jekk il-ġardina msemmija fl-att korrettorju hijiex tasew dik *de qua* għax igħidu li “qiegħda f'livell

aktar baxx mill-fondi akkwistati". Jinsew illi fl-att korrettorju ma jingħadx li qiegħda fl-istess livell iżda "kważi livell mal-fond li kien ġie mibjugħ". F'kull każ, il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ma tħalli ebda dubju. Dan l-argument tal-konvenuti ma jistax jittieħed bis-serjetà.

13. Dan l-aggravju, li l-qorti tqisu bħala x'aktarx fieragħ u vessatorju, huwa għalhekk miċħud.

Dwar jekk l-aperturi humiex twieqi jew rewwiħat

14. Fit-tieni aggravju tagħhom il-konvenuti jgħidu illi l-ewwel qorti ma qisitx "fatturi importanti, fosthom li dawn huma l-uniċi aperturi fil-kmamar". Ikomplu jfissru dan l-aggravju hekk:

> "… ... ... l-aperturi in kwistjoni huma l-uniċi aperturi f'dawn il-kmamar b'mod li jekk jingħalqu dawn il-kmamar sejrin jispiċċaw mingħajr l-ebda dawl naturali, arja jew forma oħra ta' ventilazzioni naturali. Il-fatt li dawn huma kmamar li jintużaw kuljum – dik fejn tinsab l-apertura ta' isfel hija kċina filwaqt li dik fejn tinsab l-apertura ta' fuq hija *spare bedroom* – u mhux kmamar għall-imbarazz jagħmluha iktar imperattiv li jkun hemm ventilazzjoni u dawl adegwat fihom. … … …"

15. Dan *se mai* ma huwiex argument illi l-aperturi huma twieqi iżda li huma "aperturi neċessarji". Il-liġi iżda ma tagħtix jedd għal "aperturi neċessarji" bħal ma tagħti jedd għal mogħdija neċessarja.

16. F'kull każ, il-konvenuti jwaqqgħu kull piż li seta' kellu dan l-argument tagħhom meta jkomplu hekk:

> "… ... … l-atturi appellati jippruvaw jimminimizzaw dan il-fatt billi jasserixxu li l-kċina u l-i*spare bedroom* kienu jieħdu l-arja u d-dawl minn bitħa interna li sussegwentement issaqfet. Dan però huwa kontro-sens għas-sempliċi raġuni li kieku verament il-bitha kienet qed tipprovdi l-

> arja u l-ventilazzjoni għal dawn il-kmamar, żgur li l-konvenuti appellanti ma kinux sejrin jintraprendu xogħlijiet biex parti mill-bitħa tissaqqaf.… … …”

17. Kontro-sens iżda huwa l-argument tal-konvenuti. Il-fatt li għażlu li jsaqqfu l-bitħa mnejn setgħu jieħdu dawl u arja ma jagħtihomx jedd illi jiftħu aperturi fuq proprjetà ta’ ħaddieħor.

18. Il-konvenuti jkomplu hekk:

> “Ingħata piż sostanzjali lill-fatt li mill-apertun ma jistax jiġi eżerċitat prospett. Madanakollu f’din il-kunsiderazzjoni tagħha l-qorti ma analizzatx il-fatt importanti li l-ħajt diviżorju jifforma parti minn post antik ħafna li ġie kostruwit fi żmien fejn il-kostruzzjoni kienet issir permezz ta’ ħitan ħoxnin ħafha (imrammi). Il-ħxuna tal-ħajt jagħmilha impossibbli li wieħed ikollu prospett mingħajr l-ebda xkiel, anke jekk id-daqs tat-tieqa kellu jkun akbar. *In vista* tal-modalità ta’ kostruzzjoni tal-fond tal-konvenuti appellanti, it-teżi li nuqqas ta' prospett jeskludi kompletament il-possibilità li l-apertura titqies bħala tieqa trid tittieħed b’ċertu kawtela.”

19. Il-possibilità ta’ prospett ma hijiex biss funzjoni tal-wisgħa tal-ħajt iżda wkoll tad-daqs tal-apertura. Meta tqis li apertura minnhom hija wiesgħa ħdax-il pulzier u għolja tnax-il pulzier, filwaqt li l-ħxuna fil-ħajt hija ta’ tliet piedi u nofs, huwa evidenti illi dik l-apertura ma kinitx maħsuba għal prospett u għalhekk ma tistax titqies tieqa.

20. L-apertura l-oħra hija kemmxejn usa’ għalkemm ftit aktar baxxa – hija wiesgħa pied u erba’ pulzieri u għolja ħdax-il pulzier – filwaqt li l-ħxuna tal-ħajt hija ta’ disa’ pulzieri, u, kif osservat l-ewwel qorti, iżgħar minn aperturi illi fil-kawża l-oħra bejn il-partijiet kienu ġew meqjusa bħala rewwiħat. Relevanti wkoll dak li osservat l-ewwel qorti illi “l-fetħa m’hijiex *at eye level*, iżda persuna ta’ tul medju trid titbaxxa sabiex tittawwal minnha”. Il-konvenuti jgħidu illi fil-fond tagħhom hemm twieqi

– li indubbjament huma twieqi mhux rewwiħat – li huma biss żewġ filati u nofs ’il fuq mill-art. Dan huwa minnu, iżda dawk it-twieqi ma humiex għoljin ħdax-il pulzier biss u ma għandekx għalfejn titbaxxa biex tittawwal minnhom.

21. Din il-qorti taqbel mal-apprezzament li għamlet l-ewwel qorti – li kellha wkoll il-vantaġġ li għamlet aċċess fuq il-post – illi d-daqs, l-għamla u l-konfigurazzjoni tal-aperturi juru illi ma humiex maħsuba għall-prospett u għalhekk ma jistgħux jitqiesu li huma twieqi.

22. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi l-fatt illi l-aperturi għandhom gwarniċ (*frame*) jindika li huma twieqi għax “li kieku verament dawn l-aperturi kienu intiżi bħala sempliċi rewwiħat, ma kien jagħmel l-ebda sens li dawn ikunu magħluqa. Rewwieħa hija minnha nfisha u fin-natura tagħha intiża biex tibqa’ miftuħa l-ħin kollu sabiex tiffaċilita ċ-ċirkol-azzjoni tal-arja u mhux biex tingħalaq”.

23. Qabel xejn għandu jingħad illi, kif jixhdu r-ritratti li hemm *fol.* 5 tal-proċess tal-ewwel qorti, minn barra, *i.e.* minn fejn dawn l-aperturi jistgħu jarawhom l-atturi, ma jidher ebda gwarniċ. Billi, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, is-sinjali li apertura hija tieqa u mhux biss rewwieħa għandhom ikunu manifesti wkoll għas-sid tal-fond li fuqu jagħtu – sabiex dan ikun jista’ jagħżel jittolerahomx jekk jidhru li huma biss rewwiħat jew iġigħelx li jingħalqu qabel tinkiseb servitù b’użukapjoni

jekk jidhru li huma twieqi – il-fatt illi min-naħa tal-atturi ma jidher ebda gwarniċ ixejjen kull relevanza li dan il-fatt jista' jkollu.

24. Barra minn hekk, ma hemm xejn xi jżomm li rewwieħa tkun imdawra bi gwarniċ: gwarniċ ma jibdilhiex minn rewwieħa għal tieqa.

25. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi l-aperturi li dwarhom saret il-kawża ma humiex twieqi li jistgħu jnisslu servitù b'użukapjoni.

26. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-argumenti l-oħra mressqa mill-atturi biex juru illi l-aperturi ilhom hemm tletin sena jew aktar ma jibqgħux relevanti.

27. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi ż-żmien mogħti fis-sentenza appellata sabiex isiru x-xogħlijiet meħtieġa għandu jibda jgħaddi millum. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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