# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

### Seduta ta' nhar il-Hamis, 10 ta' Novembru, 2022

**Numru**

**Rikors Numru: 312/2019 TA**

**Dorotea Rizzo (K.I.1024848M)**

**Vs**

**Dr. Joseph Pace, Christian Pace, Mary Anne Pace u Waltzing Andrea Mary k/a Andrea**

**<u>Il-Qorti:</u>**

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Attriċi ppreżentat fit-22 ta' Marzu 2019 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

1. ''Illi hi għandha il-proprjeta tal-fond 158/1 Tunnara Promenade, Għadira, Mellieħa filwaqt li l-konvenuti huma il-proprjetarji tal-appartamenti sovrastanti il-proprjeta tal-esponenti, fit-tielet, ir-raba u l-ħames sulari tal-blokk rilevanti.

2. Illi l-appartamenti fuq ir-raba u l-ħames sulari nbnew riċentement mill-konvenuti fiwaqt li l-appartament fit-tielet sular ilu mibni diversi snin.

3. Illi l-konvenuti, kontra r-rieda u x-xewqat tal-attriċi bnew sporġenzi u fetħu twieqi li, kif jirriżulta mir-ritratt hawn anness mmarkata document A, jagħtu fuq il-

proprjeta tal-attriċi u li huma ntiżi biex joħolqu servitujiet li jiggravaw fuq il-proprjeta attriċi.

4. Illi l-attriċi ma tridx li l-proprjeta tagħha tiġi ggravata bis-servitujiet addizzjonali msemmija u trid li kull sporġenza u/jew tieqa li nfetħet u/jew li tagħti fuq il-proprjeta tagħha tingħalaq.

5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant in vista tal-premessi u ta'dak kollu li ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi li x-xogħolijiet premessi f'dan ir-rikors konsistenti fil-ftuħ ta' twieqi u l-bini ta'sporġenzi Iliedu d-drittijiet tal-attriċi u/jew jaggravaw il-proprjeta tagħha deskritt b'servitujiet favur il-proprjeta tal-konvenuti.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex entro t-terminu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali kollha intiżi biex jeħilsu il-proprjeta tal-attriċi minn kull piż u servitu favur il-konvenuti u fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi twettaq hi stess x-xogħolijiet rimedjali rikesti okkorrendo taħt is-superviżjoni ta'perit arkitett maħtur għal dan l-iskop.

Bl-ispejjeż u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri għad-danni jew kumpens mod ieħor spettanti lill-attriċi skond il-liġi.

Il-konvenuti huma minn issa inġunti in subizzjoni''.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fis-16 t'April 2019 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. ''Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

2. Illi preliminarjament, l-attriċi jeħtieġ li tipprova it-titolu minnha vantat tramite ir-rikors promotur, oltre il-fatt li teħtieġ turi kontra min mill-konvenuti hija għandha xi forma ta' dritt ta' azzjoni stante li kuntrarju għall-dak allegat minnha, il-konvenuti m' humiex is-sidien kollettivi tal-proprjeta li minnha qiegħda tilmenta ir-rikorrenti.

3. Illi kull xogħol magħmul mill-intimati huwa leġittimu u skont il-Liġi.

4. Illi kuntrarju għal dak allegat mir-rikorrenti, l-ebda wieħed mill-intimati ma bena sporġenzi jew fetaħ twieqi li jagħtu għall fuq il-proprjeta tal-attriċi u li huma intiżi biex joħolqu servitujiet li jiggravaw fuq il-proprjeta ta' l-attriċi.

5. Illi r-rikorrenti m'humiex qiegħdin jiġu jew ser jiġu ppreġudikati jew mċaħħda minn xi dritt minnhom pretiż.

6. Illi għaldaqstant, ma jeżistu l-ebda parametri legali li jissostanzjaw l-ewwel talba attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni''.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-Kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Ħamis 9 ta' Ġunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

**Punti ta' fatti**

B'att tas-26 ta' Ottubru 2001, l-Attriċi u żewġha akkwistaw is-segwenti proprjetá: "*the flat internally numbered one (1) lying at groundfloor level, forming part of a block of apartments, which block is officially numbered sixty five (65) in Tunnara Promenade, Mellieħa, which flat underlies property of third parties with which it has in common the drains and drainage system, together with the common ownership of the entrance hall together with the other flat in the same block and together with the other two (2) flats in the adjacent block of flats numbered sixty six (66) in the same Tunnara Promenade, free and unencumbered, with all its relative rights and appurtenances, …, with vacant possession, tale quale as it is today. The said flat today has its own separate door and entrance numbered one hundred and fifty eight (158) in Tunnara Promenade, Mellieħa.*" (ara kuntratt a' fol 110). Il-proprjetá ġiet deskritta bl-istess mod fil-kuntratti indikati fil-provenjenza hemm miktuba (ara a' fol 111 u atti tad-29 ta' April 1994 (bejgħ) a'

fol 112 faċċata 2 u tal-25 ta' Settembru 1980 (bejgħ) a' fol 122; ara wkoll atti preċedenti tad-29 ta' April 1971 (bejgħ) a' fol 126 faċċata 2 u 127 u tat-8 ta' April 1969 (diviżjoni) a' fol 134).

Permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni personali datat fl-istess jum, jiġifieri 26 ta' Ottubru 2001, dan il-fond ġie assenjat lill-Attriċi (ara kuntratt a' fol 101 u 102).

B'att ta' self u bejgħ datat 14 ta' Ġunju 1983, l-intimat Dr. Joseph Pace u martu akkwistaw il-proprjetá sovrastanti, preċiżament "*flat number 2 with exclusive ownership of the roof overlying said flat number two as well as with exclusive ownership of the room on the said roof, at number sixty five (65) Tunnara Promenade, Mellieħa … .  Said flat which lies on the first floor has the entrance and drains in common with the underlying flat number one and the owners of flat number one have the right to keep a water tank and television aerial on the roof above mentioned and also the right of access to the said roof to maintain the said tank and television arial, it is otherwise free and unencomered with all its rights and appurtenances and with vacant possession.*" (ara fol 141 u addendum 1 a' fol 146).

Fl-att imsemmi reġa ġie dikjarat li "*the said …  appearers jointly with purchaser declare for all intents and purposes of law that (a) the roof and airspace overlying flat number 66/2 at Tunnara Promenade belongs exlusively to the owner of the said flat, (b) the roof and airspace overlying flat number 65/2 at Tunnara Promenade belongs exclusively to the owner of the said flat (c) the garden area situated on the ground floor level of flat 65/1 at Tunnara Promeande belongs exclusively to the owner of this flat, (d) the garden area*

*situated on the ground floor level of flat 66/1 at Tunnara Promenade belongs exclusively ot the owner of this flat (e) notwithstanding the exclusive ownership of the roofs and airspace referred to under (a) and (b) above, the owners of flats 65/1 and 66/1 shall have the right to maintain a water tank and T.V. aerial respectively on the roofs of the apartments overlying the said mentioned property, and where necessary to service same (f).*" (ara addendum 5 a' fol 148).

Hemm qbil bejn il-partijiet li meta ġie hekk akkwistat mill-konvenut Dr. Joseph Pace u martu, dan l-appartament kellu gallarija waħda li tagħti għal fuq il-ġnien proprjetá tal-Attriċi u bejt b'kamra mibnija fuqu (ara wkoll kuntratt tal-akkwist a' fol 141 – "*room on the said roof*").

Jirriżulta li xi żmien wara dan l-akkwist, l-intimat Dr. Joseph Pace żviluppa l-bejt tal-appartament akkwistat minnu f'appartament ieħor. Hemm fetaħ apertura sovrastanti dik li ġia kienet hemm fl-appartament akkwistat. Din l-apertura għalhekk tagħti bl-istess mod għal fuq il-ġnien proprjetá tal-Attriċi (ara xhieda Attriċi a' fol 17 faċċata 2, xhieda Michael Rizzo a' fol 22 faċċata 2, xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 211 u 216, xhieda intimat Christian Pace a' fol 218, 219, 246).

B'att tat-8 ta' Jannar 2018, l-intimat Dr. Joseph Pace u martu iddonaw favur uliedhom l-intimati aħwa Pace l-arja tal-proprjetá akkwistata minnhom bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983 kif ġej: *"the roof and airspace overlying the flat internally unofficially numbered five (5), which flat in turn overlies flat internally numbered three (3), formerly unofficially numbered two (2) all forming part of the block of*

*apartments bearing official number one hundred and fifty eight (158), formerly numbered sivty five (65), in Tunnara Promenade, Mellieħa. … The said roof and airspace is being transferred together with the uninterrupted right of use in perpetuity of the common parts of the said block including the entrance, the entrance hall, the stairs, landings, the lift and the drains and drainage system and all those parts and services normally intended for common use of the apartments in the block. The said roof and airspace is also being transferred subject to the right of the other apartments in the said block to install and maintain on the said roof a water tank and a television aerial and also subject to the right of access to the said services by the other apartment owners in the said block for the purpose of maintenance and repair of same.*" (ara fol 151 u 152).

F'dan l-istess att, l-intimat Dr. Joseph Pace u martu kkostitwew favur uliedhom is-segwenti drittijiet: "*The Donors hereby grant unto the Donees the right to build further storeys and/or units on the roof and airspace donated in virtue of this deed should they obtain the necessary permits and to connect to the existing services, to open apertures as the need may be, to extend the common parts and the lift service, to pass from the existing shafts or back walls of the said flats, the necessary piping to grant services as the need may be and this without the need of permission or any compensation unto the owners of the apartments underlying the said roof and airspace. In such case the developers shall be obliged to move the existing television aerial and water tanks unto the new roof*

*at their expense; and in such case the developer is to ensure that the services as installed a new will be functionable and in working order.*" (ara fol 152).

L-intimati aħwa Pace żviluppaw din l-arja billi bnew żewġ appartamenti oħra b'apertura kull wieħed fuq xulxin, sovrastanti l-aperturi fl-appartamenti ta' missierhom l-intimat l-ieħor Dr. Joseph Pace. Dawn għalhekk jagħtu bl-istess mod għal fuq il-ġnien tal-attriċi (ara rapport Perit Patrick Galea a' fol 4, ritratt a' fol 5; xhieda Attriċi a' fol 17 faċċata 2; xhieda Oliver Magro a' fol 28 u permessi u pjanti preżentati minnu a' fol 30, 42 u 53; Dok CG1 preżentat minn Charlene Galea a' fol 175; affidavit Perit Patrick Grixti Soler a' fol 166; affidavit Perit Paul Camilleri a' fol 253).

Jirriżulta li l-Attriċi ma ppreżentat l-ebda oġġezzjoni għal dan l-iżvilupp mal-Awtoritá tal-Ippjanar, minkejja l-Avviż li nħareġ f'dan ir-rigward (ara xhieda Perit Paul Camilleri a' fol 201; ritratt a' fol 205, xhieda Attriċi a' fol 220).

L-Attriċi madanakollu lmentat mal-konvenuti fuq dawn it-tlett aperturi miftuħa minnhom (ara xhieda Attriċi a' fol 17 faċċata 2, xhieda Michael Rizzo a' fol 22 faċċata 2, xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 212; xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 210 u dik mogħtija fis-6 ta' April 2022).

Il-Konvenuti pruvaw jissodisfaw l-ilmenti tal-Attriċi billi rtiraw u għalqu parti minn dawn l-aperturi. Dan wara li ssottomettew mal-Awtoritá tal-Ippjanar *request for minor amendments* li ġew sussegwentement approvati (ara xhieda Oliver Magro a' fol 65 u pjanti preżentati minnu a' fol 66 u 68; ara Dok CG2 a' fol 186 u Dok CG 3 a' fol 192 preżentati minn Charlene Galea; xhieda Perit Paul Camilleri a' fol 199; xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 212; aċċess magħmul

minn din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru 2021 a' fol 206; ritratti hemm meħuda eżebiti fl-atti a' fol 94, 223 sa 229 u 235 sa 253).

L-Attriċi iżda baqgħet tħossha aggravata tant li għaddiet biex tistwixxi l-azzjoni odjerna.

<u>**Punti ta' Liġi**</u>

Permezz ta' din l-azzjoni, r-Rikorrenti qed titlob lil Qorti *"tiddeċiedi li x-xogħolijiet premessi f'dan ir-rikors konsistenti fil-ftuħ ta' twieqi u l-bini ta' sporġenzi illiedu d-drittijiet tal-attriċi u/jew jaggravaw il-proprjetá tagħha deskritt b'servitujiet favur il-proprjetá tal-Konvenuti."*

Ma huwiex ċar għal din il-Qorti jekk b'din it-talba l-Attriċi hiex tesperixxi azzjoni ta' molestja, bbażata fuq il-prinċipji tal-abbuż tad-dritt, tal-buon viċinat u tal-limiti tat-tolleranza stabbiliti fl-artikolu 320 u 1030 tal-Kodiċi Ċivili, jew azzjoni ta' aggravament ta' servitù eżistenti projbit bl-Artikolu 474 u l-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili, jew azzjoni ta' ċaħda ta' servitù, u ċioè, l-actio negatoria servitutis.

Il-mod kif ġew imfissra il-premessi li fuqhom ġiet imsaħħa din it-talba madanakollu juru li l-azzjoni hija mibnija fuq ċaħda ta' servitu'. Dan billi jgħidu li l-isporġenzi li nbnew u t-twieqi li nfetħu u li jagħtu fuq il-proprjetá tal-attriċi "*huma ntiżi biex <u>joħolqu</u> servitujiet li jiggravaw fuq il-proprjetá attriċi*" u li "*l-attriċi ma tridx li l-proprjetá tagħha tiġi <u>ggravata bis-servitujiet addizzjonali</u> msemmija u trid li <u>kull sporġenza</u> u/jew tieqa li nfetħet u/jew li tagħti fuq il-proprjetá tagħha tingħalaq.*" (ara premessi numru 3 u 4).

Iżda fil-parti tan-nota tagħha ntitolata '*sporġenzi ġodda u aggravament ta' servitujiet*' paġna 3 (m'hemmx fol numru), l-Attriċi tissottometti li l-ilment tagħha

mal-intimat huwa li "*dawn it-terrazini kienu qed jilledu d-drittijiet tagħha in kwantu kienu qed jaggravaw servitujiet <u>eżistenti</u>, u fuq il-fatt illi bena ħajt diviżorju mingħajr il-permess tagħha*". F'paġna 7 tan-nota tagħha, l-Attriċi tgħaddi biex tissottometti fuq "*ħolqien ta' servitujiet <u>ġodda jew</u> <u>aggravament</u> tagħhom*" u tgħaddi biex tiċċita sentenzi relattivi għall-azzjoni negatoria.

Ġie rilevat li, "*Hekk kif inghad fis-sentenza* ***Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi*** *(Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza mill-Imhallef Philip Sciberras deciza fil-31 ta` Jannar 2003) : "Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta` l-att li bih jinbdew il-proceduri.*

*Il-`kawza` ta` domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agenda taghha (Vol. XI p 401). Din il-kawza, li hija l-origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett tac-citazzjoni, li huwa "cio` che e` attualmente domandato" (Vol. X p 926)".*

*Illi hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet* ***Manuel Schembri vs France Cutajar*** *(Cit Nru: 479/95RCP deciza fit-30 ta` Jannar, 2001) huwa principju stabbilit illi it-tifsir car u sewwa tal-oggett tal-kawza u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 156 tal-Kap 12 ghandhom jirrizultaw mill-istess att tac-citazzjoni nnifsu u mhux minn "xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul it-trattazzjoni" (***Raymond Bezzina vs Anthony Galea*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Marzu 1998).*

*Dik il-Qorti kompliet :*

*"Illi dan l-ezercizzju ghandu wkoll jigi ezaminat fid-dawl tal-massima ormai llum addottata mill-Qrati taghna illi "il-formalizmu ezegerat ukoll ilu hafna li gie mnaqqas u limitat li bir-ragun, il-ligi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh ("**Charles Fino vs Alfred Fabbri noe**" - A.C. 28 ta` Frar 1997;*

***"Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et**" - P.A. (R.C.P.) ta` Ottubru 1998; **"Sav. Falzon vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar**" - A.C. 31 ta` Mejju 1996).*

*Illi f`dan il-kuntest huwa sintomatiku li a bazi ta` dak li ntqal fis-sentenza "**Michael Attard nomine vs Raymond Galea**" (A.C. 12 ta` Mejju 1998) dwar kawzali distinti minn xulxin, u applikati dawn il-principji ghal kaz de quo, l-attur m`ghandux l-ewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u mbaghad fit-talbiet jghaqqad kollox flimkien, b`mod li f`din l-azzjoni sar kollox neboluz jekk l-azzjoni hija ibbazata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni."* (**Emanuel Farruġia et vs Mary Doris Veneziani et**, **Qorti tal-Appell, 30 ta' Settembru 2016**).

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza tal-**Qorti tal-Maġistrati (Malta) tal-4 ta` Ġunju 2014 fil-kawża "Joseph Demicoli v. Fix Limited** fejn hemm ukoll kien rilevat illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri :

*"Il-Qorti ittenni illi sabiex tigi ffissata n-natura vera tal-azzjoni li tigi ezercitata, wiehed irid ihares lejn il-kliem, kemm lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta."*

Għalhekk din il-Qorti tasal għall-konklużjoni mill-mod kif inhi konfezzjonata l-azzjoni u anke minn eżami tal-provi fil-Kawża, l-Attriċi qed tesperita l-*actio negatoria servitutis.* L-għan waħdieni ta' din l-azzjoni huwa dak li min jagħmel il-kawża jikseb dikjarazzjoni li l-ġidu mhux suġġett għal xi servitu' favur ġid ta' ħaddieħor b'hekk jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (Ara **Sentenza tal-P.A. tad-9 ta' Jannar 1877 fl-ismijiet Desain vs Piscopo Macedonia [Kollez. Vol: VIII.21]**). Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja ( **Ara Sentenza tal-App. Ċiv tad-19 ta' Frar tal-1951 fil-kawża fl-ismijiet Farruġia et vs Cassar [Kollez. Vol: XXXV.i.10]**)

**<u>Konsiderazzjonijiet</u>**

Il-Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni billi jitolbu l-prova tat-titolu tal-Attriċi. Dan ġie ampjament pruvat. Kif muri fil-fatti su senjalati, l-Attriċi akkwistat il-proprjetá tagħha flimkien ma żewġha bl-att tal-bejgħ datat 26 ta' Ottubru 2001 (a' fol 110). Din il-proprjetá ġiet wara assenjata lilha bl-att ta' separazzjoni ukoll datat 26 ta' Ottubru 2001 (a' fol 96). Il-Qorti tikkonkludi għalhekk li l-Attriċi hija s-sid tal-fond 158/1 Tunnara Promenade, Għadira, Mellieħa u sejra għaldaqstant tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu. Il-Qorti tfakkar, li meta issir eċċezzjoni bħal din bħala difiża, ma jfissirx ix-xorta ta' prova għandu jkun dak djaboliku biex jiġi ipprovat it-titolu bħal fl-azzjoni ta' rivendika. Huwa biżejjed li din il-Qorti tkun sodisfatta li mid-dokumenti esebiti tassew ikun jidher li titolu jeżisti.

Il-liġi tagħna permezz tal-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili tipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi b'mod assolut bla "*ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn hajt proprju u*

*hajt komuni jew hajt li jissepara zewg edificji jew li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm il-hajt hu divizorju*" (**Gatt vs Mintoff**, **Qorti Ċivili Prim'Awla, 3 ta' Diċembru, 1999**).

Madanakollu, "*hu veru wkoll li, skont il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta` tieghu; ara **Bonello v. Borg**, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Dicembru, 1979, u **Cutajar Paris v. Fiorini**, deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 1999. <u>Dan, pero`, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet minnu zviluppata ghall-uzu tieghu, ancorche` bhala bitha jew shaft</u>. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull kaz (ara, bhala rifless fuq dan, il-kawzi "Mangion vs Borg", deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995).*" (sottolinear ta' din il-Qorti)( Ara Sentenzi fl-ismijiet **Joseph George Micallef -vs- Joseph Spiteri et, Qorti Ċivili Prim'Awla, tal-20 t'Ottubru 2005 u dik fl-ismijiet Martin Paul Vella et -vs- Christopher Micallef et, Qorti tal-Appell, tat-30 ta' Mejju 2014**).

L-aperturi in kwistjoni ma humiex miftuħa fuq art verġni iżda fuq art li hija ġia żviluppata bħala ġnien. Għaldaqstant taqa' taħt is-sanzjoni tal-liġi inċiża fl-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili. Dan sakemm il-konvenuti, bħala sidien tal-appartamenti li fihom huma miftuħin dawn l-aperturi, ma jippruvawx li l-aperturi in kwistjoni huma servitù kontinwi u apparenti ai termini tal-artikolu 455(2) u (4) tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll affermattivi a tenur tal-artikolu 456(2) tal-istess Kap, mnissla b'konvenzjoni jew bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja ai termini tal-artikolu 457 tal-istess Kodiċi (ara fost oħrajn Sentenza fl-ismijiet **Jane Zahra et -vs- Rita Sacco, Qorti Ċivili Prim'Awla, 15 ta' Diċembru 2009**).

Għalhekk huwa indispensabbli għal din il-Qorti li tiddetermina x'inhi n-natura proprja tal-aperturi in kwistjoni. Dan għaliex kif ġie insenjat u ormai stabbilit, "*l-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi ("luci") jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat ("ventiere"). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminhom, imma ma hux dejjem facli li jinghad liema apertura tista' tigi kwalifikata tieqa u liema 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.*

*Huwa ghalhekk li* _*mentri t-twieqi jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitu`, ir-rewwiehat ma jikkostitwixxu qatt servitu`*_ *(ara Micallef, Annotazzjoni tal-Kodici De Rohan, nota 8, para. 47, Capo XI, u Annunzjata Galea vs Antonio Fenech, Prim'Awla, deciza 2 ta' Dicembru, 1964).*" (Ara Sentenzi fl-ismijiet **Angelo Micallef -vs- Giuseppe Muscat tal-5 ta' Ġunju 1950, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili; u Angelo Micallef et -vs- Maria Antonia Farruġia et, Qorti tal-Appell tat-3 ta' Frar 2009**) (sottolinear ta' din il-Qorti).

Applikat dan l-insenjament għal każ in diżamina, m'għandux ikun hemm dubju li l-aperturi in kwistjoni jikkwalifikaw bħala twieqi ("luci") bl-għan ewlieni li jidħol id-dawl minnhom u jdawwlu l-ambjent li għalih jagħtu u li anke jissupponu l-prospett. Huma għalhekk għandhom jiġu kostitwiti biss b'servitù mnissla b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, kif fuq ingħad.

_L-ewwel apertura li tgħati għal-ġnien tal-Attriċi fl-appartament sovrastanti dak tal-istess attriċi, akkwistat mill-Konvenut Dr. Joseph Pace u martu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983._

Kif ġia rilevat, hemm qbil bejn il-partijiet li meta ġie hekk akkwistat, din l-apertura li tagħti għal fuq il-ġnien proprjetá tal-Attriċi kienet diġa hemm. L-istess ilha għaldaqstant fil-pussess mhux interrot tal-Konvenut Dr. Joseph Pace, li ilu jinqeda b'din is-servitù affermattiva skont kif jipprovdi l-artikolu 463(1) tal-Kodiċi Ċivili, sa minn meta l-appartament ġie akkwistat minnu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983. Dan jiġifieri iktar minn tletin sena żmien stabbilit fl-artikolu 462(1) tal-

Kodiċi Ċivili. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li din l-apertura partikulari għandha tibqa' fejn hi.

Apertura li tgħati għal-ġnien tal-attriċi fl-appartament żviluppat fuq il-bejt tal-appartament akkwistat mill-Konvenut Dr. Joseph Pace u martu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983.

Fil-kontro eżami tiegħu a' fol 246, il-Konvenut Christian Pace ġie mistoqsi minn din il-Qorti jekk il-kamra li kien hemm fuq il-bejt qabel ma din ġiet żviluppata f'appartament, kellhiex tieqa a' fol 246). It-tweġiba tiegħu kienet fl-affermattiv. Jirriżulta mix-xhieda ta' missieru, il-Konvenut Dr. Joseph Pace, li din it-tieqa madanakollu ma kienetx hemm meta l-proprjetá ġiet akkwistata minnu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983, imma nfetħet minnu ftit wara (ara xhieda datata 6 ta' April 2022: "***Dr. Manuel Galea**:- Issa, t-tieqa tal-kamra li dak iż-żmien kien bejt, meta ftaħtha? **Xhud:-** Kienet hemm minn dejjem. **Dr. Manuel Galea**:- Kienet hemm minn dejjem. **Xhud:-** <u>Jew kważi minn dejjem forsi dalwaqt wara li xtrajnieha fin-1983</u>, għax kif ... hawnhekk, kienet tintuża bħala bedroom dik għal ħbieb tiegħu għalieh meta ġew minn barra."*)

L-Attriċi minn naħa tagħha tikkontendi li din it-tieqa nfetħet biss "*over 20 years ago*" meta l-konvenut iddeċieda jibni l-appartament ieħor fuq il-bejt (ara fol 17 faċċata 2 u fol 19 faċċata 2). Skont il-Konvenuti iżda dan l-appartament ġie mibni fis-sena 1987 (xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 210 u 216; xhieda Christian Pace a' fol 219 u 246).

Eleminati il-possibilitajiet li din l-apertura saret bis-saħħa ta' ftehim jew bid-destinazzjoni tal-Qorti, Il-Qorti għandha għalfejn tifhem li l-Konvenuti qed

jikkontendu li t-tieqa għandha tikkostitwixxi servitù mnissla bil-preskrizzjoni minħabba li nfetħet fis-sena 1987 jew qabel u għalhekk iktar minn tletin sena qabel it-22 ta' Marzu 2019 li hi d-data li fiha ġiet promossa l-azzjoni odjerna.

Imma minn eżami tal-atti u partikularment ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ma jirriżultax li ngħatat xi eċċezzjoni ta' prekrizzjoni akkwisitiva. Meta din ma tingħatax ma tistax tqanqalha l-Qorti minn jhedda, ġialadarba qiegħdin fil-kamp ċivili. Di piu' biex eċċezzjoni bħal din tirnexxi, huwa *sine qua non* meħtieġ it-tismija preċiża tal-artikolu li jagħti lok għall-preskrizzjoni. Biex l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tkun effikaċi trid tkun sollevata formalment. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li ma tiġix mogħtija formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti, u l-Qorti ma hiex tenuta tiddeċidiha; għax kif diġa' aċċennat il-preskrizzjoni ma tistax tiġi sollevata mill-Qorti 'ex ufficio'. Lanqas f'nota ta' osservazzjonijiet ma tista' titqanqal għall-ewwel darba jekk ma tkunx ingħatat ad limine fir-risposta ġuramentata (**Ara Sentenza fl-ismijiet Emmanuele Busuttil -vs- Francesco Mercieca, Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' April 1950**).

Isegwi Japplika għalhekk fir-rigward ta' din l-apertura d-divjet impost fl-artikolu 425 tal-kodiċi Ċivili.

<u>L-Apertura f'kull appartamenti addizzjonali mibnija mill-Konvenuti aħwa Pace wara li l-arja ġiet donata lilhom mill-Konvenut missierhom b'att ta' donazzjoni tat-8 ta' Jannar 2018.</u>

Fir-rigward ta' dawn l-aperturi l-Konvenuti ma jinsistu fuq ebda eżistenza ta' servitù maħluqa b'xi waħda mit-tlett modi alternattivi stabbiliti fl-artikolu 457 tal-

kap. 16. Dawn il-Qrati jagħllmu li mhux biżżejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jiżvilluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' żvillupp ta' arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuq proprieta' tal-viċin, u dan id-dritt irid ikun riżervat espressament u konċess mit-terzi. Irid jirriżulta li hemm xi kuntratt li jindika li l-arja tal-konvenuti tgawdi dritt ta' servitu' ta' twieqi fuq il-bitħa tal-fond tal-Attriċi. It-twieqi in kwistjoni la ilhom li nfetħu żmien biżżejjed (tletin sena) biex jista' jingħad li d-dritt ta' servitu' ġie akkwistat bi preskrizzjoni, u lanqas ma ġie allegat lil dawn it-twieqi twieldu mal-qasma tal-fond (akkwist bid-destinazzjoni ta' sid iż-żewġ fondi). Dawn it-twieqi nfetħu riċentement mal-iżvillup tal-arja mill-konvenuti, u dan l-iżvillup tal-arja, għalkemm din tassew tappartjeni lill-konvenuti, ma tawtoriżżhomx, jiftħu aperturi għal fuq il-bitħa tal-atturi. (Ara **Sentenza tat-30 ta' Ottubru, 2003 fl-ismijiet Maria Concetta mart Tabib Dottor Joseph Zammit Lupi et -vs- Maggur Peter Paul Ripard et tal-Prim'Awla Qorti Ċivili**). Għalhekk anke hawn japplika fir-rigward ta' dawn l-aperturi wkoll id-divjet impost fl-artikolu 425 tal-kodiċi Ċivili.

## Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

**Tiċħad l-eċċezzjonijiet** tal-Konvenuti.

**Tilqa l-ewwel talba** Attriċi u tiddikjara li l-aperturi indikati bin-numru 3, 4 u 5 fir-ritratt esebit a' fol 223 ma jikkostitwux favur il-Konvenuti servitù mnissla

b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja a tenur tal-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili.

**Tilqa t-tieni talba** u tikkundanna lill-Konvenuti sabiex entro tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali biex jgħalqu l-aperturi indikati bin-numru 3, 4 u 5 fir-ritratt esebit a' fol 223 u fin-nuqqas tawtoriżża lill-Attriċi twettaq hi stess ix-xogħolijiet rimedjali rikjesti taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Axisa li l-Qorti qed taħtar għal dan l-iskop a' spejjeż tal-konvenuti.

**L-Ispejjeż** ta' din il-kawża jitħallsu kollha mill-Konvenuti.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**