MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 23/1999/1

Yolanda u Frank konjugi Pace .

vs.

Maria Assunta Callus lii b'degriet tat-18 ta' Marzu, 1999 giet nominata bhala kuratur deputat biex tirrapprezenta lill-assenti Tabit Dottor Adrian Attard u Franka mat Jim Kairns .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 19 Rabat Road, Marsalforn, Ghawdex ;

Illi l-konvenuti huma proprejetarji tal-fond bil-bitha numru 20 Rabat Road, Marsalforn, Ghawdex, biswit il-fond ta' l-atturi, liema bitha tigi wkoll adjacenti ghall-fond tal-atturi ;

Illi ghal habta tal-1973 missier il-konvenuti abusivament u kontra l-ligi saqqaf din l-istess bitha minghajr il-kunsens tal-atturi bil-konsegwenza li l-bini ta' dan is-saqaf tal-bitha jikkostitwixxi gravame u servitu' fil-konfront tal-proprjeta' dominanti ;

Illi l-konvenuti gew interpellati diversi drabi inkluz b'ittra ufficjali li ggib id-data tat-3 ta' Novembru 1998 biex ireggghu lura l-bitha ghal li kienet huma baqghu inadempjenti .

Talbu lill-konvenuta nomine tghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara li l-bini tas-saqaf fil-bitha tal-fond proprjeta' tal-konvenuti li jgib in-numru 20 Rabat Raod, Marsalforn, Ghawdexinbena abuzivament u minghajr il-kunsens tal-atturi u li jikkostitwixxi gravame u servitu' fil-konfront tal-proprjeta' dominanti li l-atturi huma sidien taghha u dan bin-nomina ta' perit tekniku jekk ikun il-kaz;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jirriprestinaw lill-atturi fid-drittijiet taghhom billi jwaqqghu s-saqaf tal-bitha tal-fond numru 20, Rabat Road, Marsalforn, Ghawdex li nbena u jreggghu lura l-bitha li kienet ;

3. Tordna illi fin-nuqqas li l-konvenuti ma jwaqqghux is-saqaf tal-bitha tal-fond numru 20, Rabat Road, Marsalforn, Ghawdex fit-terminu prefiss lilhom tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji ta' demokizzjoni ta' dan is-saqaf u jreggghu lura l-bitha ghal li kienet bin-nomina ta' perit tekniku u bl-ispejjez ta' dan ix-xoghol a karigu tal-konvenuti .

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-3 ta' Novembru, 1998, li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni .

L-atturi jirriservaw id-drittijiet taghhom ghal kull danni li jistghu jsofru u kagunati mill-konvenuti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi mahlufa minnhom .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta nomine li biha eccepiet :

1. Illi in linea preliminari, ic-citazzjoni odjerna hija monka u nulla ghaliex imkien fic-citazzjoni taghhom, l-atturi ma qalu f'hiex tikkonsisti l-allegata servitu gravanti fuq il-proprjeta' ta' l-eccipjenti. Dan in-nuqqas qieghed ipoggi lill-esponenti f'sitwazzjoni illi ma tistax tiddefendi adegwatament l-interessi tal-mandanti taghha, u kwindi huwa nuqqas materjali illi jwassal ghal nullita' tac-citazzjoni u mhux semplici nuqqas illi jista' jigi rimedjat bil-korrezzjoni tac-citazzjoni ;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet ta' l-atturi huma infondati u bla ebda bazi legali stante illi missier il-konvenuti saqqaf fuq il-bitha fi proprejta' tieghu u zgur li ma kellux bzonn il-kunsens ta' l-atturi biex jaghmel dan ;

3. Illi l-fatt li missier il-konvenuti saqqaf fuq il-proprjeta' tieghu stess ma jikkostitwixxix gravame u servitu fil-konfront tal-proprjeta' ta' l-atturi imma ezercizzju ta' dritt tieghu bhala sid tal-proprjeta' ;

4. Illi l-fond tal-konvenuti mhuwiex servjenti ghal fond ta' l-atturi; tant illi lanqas l-atturi infushom ma kienu kapaci jindikaw jew jiccitaw b'liema titolu setghet qatt giet kreata xi servitu simili .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuta nomine minnha kkonfermata bil-gurament .

Rat id-digriet taghha tat-13 ta' Mejju 1999 fejn innominat lill-A.I.C. Edward Scerri sabiex jaghmel pjanta tal-partijiet mill-proprjetajiet rispettivi milquta bil-kwistjoni mertu ta' din il-kawza .

Rat ir-rapport ta' l-istess perit tekniku pprezentat fit-18 ta' Frar 2000 u mahluf fil-5 ta' Ottubru 2000 .

Rat il-verbal ta' l-14 ta' Frar 2003 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuta nomine tigi kkundannata twaqqa' kamra zghira li kienet inbniet fil-bitha tal-fond minn Guzeppi Attard, missier il-proprjetarji attwali, madwar tletin sena ilu. Ghalkemm dan ma jghiduhx b'mod car fic-citazzjoni taghhom, l-atturi, kif irrizulta min-nota ta' l-osservazzonijiet taghhom, qeghdin jippretendu li ghandhom dritt igawdu minn servitu' ta' dawl u prospett minn tieqa fid-dar taghhom li taghti ghal fuq il-bitha ta' l-ahwa Attard[1] .

Il-konvenuta nomine eccepiet in linea preliminari n-nullita' tac-citazzjoni peress illi l-atturi ma qalux f'hiex tikkonsisti l-allegata servitu' gravanti fuq il-proprjeta' ta' l-ahwa Attard minnha rapprezentati . Imma peress illi din il-pretensjoni giet iccarata, kif inghad, fin-nota ta' l-ossevazzjonijiet ta' l-atturi, l-istess eccezzjoni giet irtirata[2] .

Nigu ghalhekk minnufih ghat-trattazjoni tal-kaz fuq il-mertu .

L-atturi qeghdin jippretendu illi huma permezz tat-tieqa li ghandhom fil-proprjeta' taghhom li taghti ghal fuq il-bitha interna fid-dar tal-konvenuta nomine, ghandhom dritt mhux biss ghad-dawl u l-arja, imma wkoll ghall-prospett, u cioe' li jittawlu direttament ghal gewwa l-istess bitha . Huma ghalhekk jikkontendu illi minn meta giet mibnija din

---

[1] ara pjanta redatta mill-A.I.C. Edward Scerri a fol. 29 tal-process u ritratti minnu mehuda a fol. 30 - 34 .

[2] ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet tal-konvenuta noe. a fol. 72 .

il-kamra zghira fil-bitha tal-familja Attard, dawn id-drittijiet taghhom gew menomati .

Mill-pjanta redatta mill-perit tekniku u anke mill-access mizmum fuq il-post mill-Qorti, seta' jigi konstatat illi din il-kamra zghira fil-bitha tal-konventa nomine tassew tigi taht it-tieqa li l-atturi ghandhom taghti ghal fuq l-istess bitha . Imma s-saqaf taghha jasal biss sal-livell ta' l-art tal-kamra fejn ghandhom din it-tieqa u ghalhekk id-dawl u l-arja taghha ma gew effettwati bl-ebda mod . Infatti mid-depozizzjoni ta' l-attrici, jidher illi l-unici oggezzjonijiet li hija ghandha ghall-kostruzzjoni li saret fil-fond tal-konvenuta nomine jirrigwardaw in-nuqqas ta' veduta tal-bitha kif kienet qabel ma sar il-bini u l-periklu li xi hadd jitla facilment fuq il-bejt ta' din il-kamra u minn hemm jaccedi jew jittawwal ghal gewwa l-proprjeta' taghha, u dan billi l-bejt taghha jigi livell ma' l-art tal-kamra fejn ghandha din it-tieqa[3] .

Il-**Pacifici - Mazzoni** jispejga d-differenza bejn servitu' ta' dawl u prospett bil-mod sewgenti :

"*Per luce s'intende un'apertura o finestra con inferriata, ed invetriata fissa, e percio' avente il solo scopo di dar passeggio alla luce . Per prospetto, preso il termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra senza o con invetriata mobile, mediante la quale l'aria puo' penetrare nell'ambiente a cui si serve, e una persona puo' affacciarsi e guardare nei sottoposti luoghi .* ***E' dato poi specialmente il nome di prospetto alla finestra, da cui si ha una veduta diretta sul fondo del vicino***." [4]

Spjegazjoni simili jaghti r-**Ricci** meta jfisser illi :

"*Chiamansi luci le aperture munite di un'invetriata fissa, le quali impediscono di sporgere il capo attraverso alle medesime, ed il loro scopo e' quello soltanto di procurare la luce all'ambiete in cui esistono . Al contrario le vedute o i prospetti sono aperture aventi invetriate mobili, per le*

[3] ara xhieda attrici tas-26.3.2002 a fol 38 - 43 .
[4] Istituzioni di Diritto Civie Italiano : 3a ed. Vol. III 1884 para. 112 pag. 172 .

quali non solo penetra la luce, ma l'aria eziando, e per le medesime puo' sporgersi il capo e la persona e procurarsi in tal giusa una veduta sul fondo vicino." [5]

Huwa minnu illi fil-kaz in ezami l-atturi m'ghandhomx tieqa fissa li ma tistghax tinfetah jew li hija mbarrata bil-vireg tal-hadid . Imma minn naha l-ohra huwa stabilit mil-ligi u gurisprudenza illi sabiex ikunu jistghu jghidu illi ghandhom ukoll id-dritt ta' prospett, trid issir il-prova tal-holqien ta' tali servitu' .

Fid-dottrina legali issir differenza bejn dawk is-servitujiet kontinwi u apparenti li jistghu jigu akwistati bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-*pater familias* u dawk li mhumiex . Hekk per ezempju insibu lill-**Laurant** itenni illi :

"*Le servitu' apparenti son quelle che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto . Le servitu' non apparenti son quelle che non hanno segni visibili della loro esistenza, come per esempio, la proibizione di fabbricare sopra un determinato fondo, o di non fabbricare che ad una altezza stabilita….. La legge nel definire le servitu' apparenti richiede opere esterne, mentre sembra di contentarsi di segni esteriori, quando definisce le servitu' non apparenti…..**Le servitu' debbono essere apparenti perche' possono acquisarsi con la prescrizione e con la destinazione di padre di familglia; in entrambi i casi importa che l'attenzione del proprietario del fondo serviente sia desta, affinche' possa opporsi alle imprese del suo vicino***." [6]

Din hija wkoll il-pozizzjoni taht il-ligi taghna, kif gie anke kkonfermat mill-Qrati taghna meta qalu illi :

"*Servitu' kontinwa u apparenti jista' jigi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena ai termini ta' l-artikolu 457 tal-Kodici Civili*" imma "*Skond l-artiklu 469(i) tal-Kodici*

[5] Corso Teorico - Pratico di Diritto Civile 2a ed. 1886 vol. II para. 355 pag. 439 .
[6] Principii di Diritto Civile 2a ed. vol. VIII. para. 135 pag. 130

Civili servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru u dawn mhux kontinwi, jidhru jew ma jidhrux, jistghu isiru biss bis-sahha ta' titolu, izda huma ma jistghux isiru permezz tal-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi . Servitu' ta' progett ma jistax jigi akkwistat bil-preskrizzjoni." [7]

Ghal hekk fil-kaz in ezami nsibu illi ghalkemm ma jistghax jigi negat illi l-atturi ghandhom id-dritt li jiehdu d-dawl u l-arja mit-tieqa taghhom in kwistjoni, u dan lanqas ma qed jigi kontestat mill-konvenuta nomine, ma jistghax jinghad illi dan id-dritt huwa estiz biex jinkorpora wkoll id-dritt ta' prospett fuq il-bitha tal-familja Attard . Kif gie stabilit, il-holqien ta' servitu' bhal dan jehtieg il-kuntratt pubbliku u l-uniku kuntratt li gie esebit bhala prova f'din il-kawza huwa l-kuntratt ta' akkwist mill-atturi ta' l-ishma ta' hut l-attrici minn dan l-istess fond[8] . Imma mkien f'dan il-kuntratt ma jissemma xejn dwar xi servitu' ta' prospett li tista' tgwadi t-tieqa in kwistjoni . Fin-nuqqas tal-prova rikjesta mill-ligi ma jstghax jinghad illi gie stabilit illi l-atturi tassew igawdu wkoll dan id-dritt ta' prospett fuq il-bitha tal-konvenuta nomine . Gialadarba id-drittijiet l-ohra ta' dawl u arja ma gew mittiefsa bl-ebda mod ma jistghux lanqas jirnexxu fit-talba taghhom ghat-tnehhja ta' din il-kamra mibnija fil-bitha ndikata .

L-atturi jilmentaw ukoll mill-inkonvenjenza li jistghu igarrbu jekk xi hadd jitla fuq is-saqaf ta' din il-kamra u mit-tieqa jittawwal ghal go d-dar taghhom . Imma, kif tajjeb sostniet il-konvenuta nomine fin-nota ta' l-osservazjonijiet taghha, din l-inkonvenjenza kienet tezisti anke qabel ma nbniet il-kamra fil-bitha, ghax kull ma kien mehtieg huwa li jitpogga sellum mal-hajt taht it-tieqa ta' l-atturi . Il-kamra mibnija fil-bitha msemmija ma fiha ebda access ghall-bejt taghha u ghalhekk wiehed ikun jehtieg sellum ukoll biex jitla fuq il-bejt taghha .

Ghal dawn il-motivi billi ma rrizultax illi bil-kamra in kwistjoni fil-bitha tal-konventa nomine, d-dritt ta' dawl u

[7] Kollez. Vol. LXXIX. ii. p. 586 .
[8] ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar J. Busuttil tal-21.9.1958 a fol. 51 .

arja li tgawdi t-tieqa fil-fond ta' l-atturi gie disturbat b'xi mod u lanqas gie ippruvat, bil-mezzi li trid il-ligi, li l-istess atturi jgawdu wkoll id-dritt ta' prospett ghal fuq din il-bitha, tiddecidi l-kawza billi, filwaqt illi tilqa' l-eccezzonijiet tal-konvenuta nomine fuq il-mertu, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom .

S2399Pc

< Sentenza Finali >

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