MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 58/2008

Vincent u Anna konjugi Vella
rispettivament ID Card No 715733(M) u 554830(M)

vs

Josephine Saliba

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu r-rikorrenti ssottomettew:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji ta' porzjon raba' gewwa Sqaq l-Isptar, Imqabba liema raba' tikkonfina ma' hajt ta' binja proprjeta' ta' l-intimata.

Illi r-rikorrenti ottjenew il-permessi opportuni mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex ikun jista' jsir zvilupp ossia bini fl-imsemmija raba'.
Illi dan l-ahhar ir-rikorrenti dahlu f'konvenju ma' terzi biex ibieghu din ir-raba' bil-permessi opportuni, izda l-akkwirenti prospettivi gew imwissija verbalment mill-intimata li bini fl-imsemmija raba' ma jistax isir ghaliex skond hi hemm apertura fil-hajt tal-proprjeta' taghha w quindi ma jista' jsir ebda zvilupp fir-raba' de quo.

Illi fil-fatt ma tezisti ebda apertura li minnha l-intimata tgawdi xi dritt ta' prospett jew ventilazzjoni u dan li kull ma hemm huwa xaqq zghir fil-hajt billi l-hajt huwa antik, izda ghemil l-intimata qieghed igerrex akkwirenti prospettivi milli jixtru r-raba' in kwistjoni.

Illi ghalhekk jehtieg li jigi guridikament accertat li l-intimata ma tgawdi ebda dritt patrimonjali jew ta' servitu' jew ta' qualsiasi xorti ohra li tnaqqas jew tirrestringi d-dritt tar-rikorrenti li jizviluppaw ir-raba' taghhom in toto.

Illi l-intimata nterpellata biex tiddikjara li ma tivvanta ebda dritt qualsiasi f'dan ir-rigward wissiet lir-rikorrenti sabiex ma jaghmlu ebda zvilupp.

Ghalhekk in vista tal-premess tghid l-intimata ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom dritt li jizviluppaw ir-raba' taghhom gewwa Sqaq l-Isptar, Imqabba in toto minghajr ebda limiitazzjoni jew restrizzjoni qualsiasi.

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimata ma tgawdi ebda dritt patrimonjali jew ta' servitu' jew ta' qualsiasi xorti ohra fil-hajt proprjeta' taghha li jmiss u jikkonfina mar-raba' tar-rikorrenti jew li jista' b'xi mod inaqqas id-dritt tar-rikorrenti li jizviluppaw ir-raba' taghhom in toto.

B'riserva ghall-azzjoni ghar-rizarciment tad-danni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tal-4 ta' Jannar 2008 kontra l-intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-intimata** a fol. 7 tal-process fejn qalet u kkonfermat:

<u>Fl-ewwel lok l-eccezzjonijiet</u>

1. Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-atturi ma jistghux jibnu b'tali mod li jaghlqu l-aperturi li ghandha l-attrici ghal fuq il-proprjeta' adjacenti li ilhom jezistu minn zmien il-qedem u nbnew mal-post tal-attrici.

2. Illi l-kawzali tal-attrici li jistghu jibnu ghaliex il-MEPA tathom il-permess, hija legalment zbaljata peress li l-istess permess jaghmel proviso 'without prejudice to the rights of third parties'.

Salvi eccezzjonijiet ohra

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

Talbiet u kontestazzjoni

Illi fil-kaz in ezami r-rikorrenti qed jitlobu li jigi dikjarat li huma ghandhom dritt li jizviluppaw ir-raba' taghhom gewwa Sqaq l-Isptar, Imqabba minghajr ebda limiitazzjoni fis-sens li l-intimata ma tgawdi ebda servitu' fil-hajt proprjeta' taghha li jmiss u jikkonfina mar-raba' taghhom.

L-intimata eccepiet li r-rikorrenti ma jistghux jibnu b'tali mod li jaghlqu l-aperturi li ilhom jezistu minn zmien il-qedem u li ghatu ghal fuq il-proprjeta' adjacenti tar-rikorrenti.

Provi

L-intimata xehdet li fil-post taghha hemm zewgt ikmamar li ghandhom twieqi ghall-barra u dawn kienu dejjem hemm. Ghalkemm il-fetha fuq barra mhix kbira, fuq gewwa jifthu bicca sewwa. Hi tghid li dawn iz-zewg ikmamar jiehdu d-dawl u l-arja minn dawn it-twieqi biss. Illum ma hemm hadd joqghod fihom u m'ghadhiex tuzahom ghall-irqad ghax ghandha post iehor. Tghhid li ma tridx li t-twieqi jinghalqu ghax inkella l-kmamar jigu bla dawl u bla arja. Tikkonferma li t-twieqi huma dawk indikati fir-ritratti min fol 15 sa 20 u huma ftit l-isfel mis-saqaf u ma tistax thares minnhom.

Konsiderazzjonijiet

L-iskop ta' *actio negatoria*, l-azzjoni li ressqu r-rikorrenti, huwa dak li jottjenu dikjarazzjoni li l-proprejta taghhom mhiex soggetta ghal servitu' favur il-proprejta ta' haddiehor. Din l-azzjoni tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post (kif fil-fatt huma r-rikorrenti) billi tirrigwarda jeddijiet reali, F'din l-azzjoni l-piz tal-prova ta' l-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tar-rikorrenti taqa' fuq l-intimata li qed tippretendi li ghandha servitu'. Kull ma ghandhom jipprovaw ir-rikorrenti huwa li huma tassew is-sidien tal-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu' mentri l-intimata trid tipprova li verament tezisti s-servitu' minnha vantat. (Ara sentenza Schembri vs Demanuele PA JRM 27.5.2004 u s-sentenzi li saret referenza ghalihom fl-istess sentenza).

Ghalkemm ma gietx formalizzata eccezzjoni vera u proprja dwar preskrizzjoni l-intimata qed tippretendi li t-twieqi lhom hemm minn dejjem.

Hija regola li f'materja ta' kostituzzjoni ta' servitu` l-interpretazzjoni ghandha dejjem tkun wahda restrittiva favur il-fond pretiz servjenti, u li f'tema ta' kostituzzjoni ta' servitu` ma ghandhomx isiru kongetturi.

Regola ohra hija li L-atti ta’ semplici tolleranza ma jistghux iservu ta’ fondament ghall-akkwist ta’ pussess legittimu. Tolleranza mhiex bizzejjed biex jigu akkwistati xi drittijiet permezz tal-preskrizzjoni. (ara sentenza Vol XL p 534 Farrugia vs Friggieri u App Inf Fenech vs Fenech 26/11/1998).

Fil-kaz in ezami l-intimata qed tippretendi li ma jinghalqux dawn il-fethiet fil-hajt billi qed tippretendi li ghandha servitu ta’ dawn it-twieqi li lhom minn dejjem hemm u li minnhom tiehu d-dawl u l-arja.

Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimata m’ghandha ebda servitu’ ta’ twieqi fil-hajt izda kull ma hemm huwa xaqq fil-hajt minn barra wiesa xi pulzieri u nofs jew tnejn u izghar minn hekk ma jistax ikun.

Illi aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi, jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat. Generalment is-servizz taghhom jiddeterminahom; imma mhux dejjem facli li jinghad jekk apertura hijiex tieqa jew rewwieha. Mentri t-twieqi jikkostitwixxu servitu’, ir-rewwiehat ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu’, u jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt li taghtih il-ligi li jappogga mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu. (ara sentenza Micallef vs Muscat 5.6.1950 Vol 34 p2 p 586; Micallef: Annotaz. al Co.De Rohan, nota 8 para 47, Capo X1, Libro 3;   M.Stivala vs G.Field P.A. 29/1/1938 ; App Perini vs Buttigieg 28/12/1860; Appell Barbara vs Falzon 28/11/1890; Xuereb Montebello vs Magri App Civ 19/6/1953).

Issa, hu veru wkoll li, skond 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 it-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 zvillupata, ma jkunux ta’ pregjudizzju 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 vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Dicembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999).

Fil-kaz in ezami l-intimata ma tgawdi ebda servitu ta' tieqa fuq l-proprejta tar-rikorrenti u kull ma ghandha fil-hajt taghha huma zewg fethiet bhal rewwieha biex tiehu l-arja. (*Ventilator* skond it-traduzzjoni fid-Dizzjunarju tal-Profs Guze Aquilina). Hu ammess mill-intimata li minn dawn il-fethiet jew xquq fil-hajt hi la tista tittawwal u ftit li xejn tista' tiehu dawl. Inoltre l-posizzjoni taghhom, cjoe ftit l-isfel mis-saqaf, hija ndikazzjoni li dawn qatt ma kienu intenzjonati biex iservu bhala twieqi. Jirrizulta wkoll li dawn il-ftethiet jghatu ghall fuq art mhux zviluppata u ghalhekk qeghdin hemm b'tolleranza skond il-gurisprudenza fuq kwotata.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi ;
Billi tilqa t-talbiet tar-rikorrenti ;
Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata;
Bl-ispejjez kontra l-intimata;
B'riserva ghall kull azzjoni ulterjuri ghad-danni.

< Sentenza Finali >

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