4 ta' Mejju, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Edward Neame

versus

Louis Tabone

Servitù – Preskrizzjoni – Titolu – Missier ta' Familja – Tolleranza

L-aperturi fil-ħitan diviżorju jistgħu jkunu jew dawk li komunement jissejħu twieqi ("luci") jew dawk illi volgarment jissejħu rewwieħat ("ventiere"). Ġeneralment is-servizz tagħhom jiddeterminahom. Ġie inoltre ritenut mill-Qorti li jekk l-apertura tkun ta' daqs biżżejjed biex jidħol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li għalih tagħti u tkun qiegħda f'ċertu għoli mal-ħitan ta' l-istess ambjent, allura din tammonta għal tieqa. It-twieqi, a differenza tar-rewwieħat, jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja servitù.

Skond il-liġi, is-servitù kontinwu u apparenti, bħal fil-każ ta' apertura, jitnissel bis-saħħa ta' titolu, bil-preskrizzjoni u bid-destinazzjoni ta' missier ta' familja.

Id-disposizzjoni tal-liġi li tgħid li ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju, mhux qiegħed jikkontempla l-kreazzjoni ta'

servitù iżda qed jgħid biss dak li fil-fatt qed jgħid – li f'ħajt diviżorju ma jistgħux jinfetħu twieqi jew aperturi oħra mingħajr il-kunsens tal-ġar. Biex ikun hemm dritt ta' servitù meta tinfetaħ tieqa jew apertura fil-ħajt diviżorju (anke meta hemm il-kunsens tal-ġar) irid ikun hemm titolu konsistenti f'att pubbliku.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur ippreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li biha premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Peress illi l-konvenut Louis Tabone abusivament, illegalment u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi fetaħ tieqa jew apertura fil-fond tiegħu li qiegħed f'St. George's Road, St. Julians u liema tieqa jew apertura tagħti direttament għal fuq il-fond ta' l-attur ġewwa Forest Road, St. Julians;

Peress illi nonostante li l-konvenut ġie interpellat varji drabi anki uffiċjalment jagħlaq l-istess tieqa jew apertura, huwa baqa' inadempjenti;

Talab li l-konvenut jiġi kkundannat minn dik il-Qorti: 1) prevja jekk hemm bżonn dikjarazzjoni li huwa fetaħ l-imsemmija tieqa jew apertura abusivament u llegalment; 2) li fi żmien qasir u perentorju lilu prefiss minn dik il-Qorti huwa jagħlaq it-tieqa jew apertura fuq indikata u jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex iġib kollox fl-istat pristinu tiegħu; 3) fin-nuqqas jiġi awtorizzat l-attur li jagħmel huwa dan l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-20 ta' April, 1982 u bl-imgħaxijiet kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Louis Tabone fejn eċċepixxa illi: 1) il-pretensjonijiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li mhux minnu li l-konvenut fetaħ xi apertura ossia tieqa fil-fond tiegħu f'St. George's Road, St. Julians li tagħti għal fuq il-proprjetà ta' l-attur ġewwa Forest Road, St. Julians; 2) salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-*17* ta' Marzu, *1986*, *li biha laqgħet it-talbiet* attriċi kif dedotti fl-att taċ-ċitazzjoni u pprefiġġiet għalhekk perijodu ta' xahar mid-data ta' l-istess sentenza fuq l-istess konvenut sabiex jagħlaq mill-ġdid l-apertura li għamel, liema terminu huwa wieħed perentorju, u fin-nuqqas li dan isir, allura l-attur kien awtorizzat li *jagħmel hu stess dawn ix-xogħlijiet a spejjeż ta' l-istess* konvenut, – il-kap ta' l-ispejjeż, kompriżi dawk peritali, jitħallsu kollha mill-konvenut, u dana wara li kkunsidrat illi:

Mill-provi jirriżulta li l-fondi tal-kontendenti jappoġġjaw dahar ma' dahar xulxin. *Il-fond ta' l-attur għandu faċċata fuq* Forest Street, waqt illi dak tal-konvenut għandu faċċata fuq St. George's Road, it-tnejn f'San Ġiljan. Il-ħajt komuni tal-partijiet jiddividi l-ġnien ta' l-attur minn ambjenti interni tal-konvenut, fosthom il-kamra tal-banju. Il-konvenut ippretenda xogħol ta' alterazzjonijiet strutturali f'din il-kamra tal-banju fosthom dik li dwarha inqalgħet kwistjoni. Fost ix-xogħol magħmul, il-konvenut fetaħ apertura konsistenti f'fetħa fil-ħajt komuni. Il-perit tekniku, waqt l-aċċess li huwa żamm, ikkonstata li l-apertura fiha kejl ta' ċirka punt sebgħa ħamsa ta' metru (0.75m) b'għoli ta' erbgħa (4) filati. Din l-apertura ġiet imbarrata bi blokki tal-ħġieġ li ma jippermettux introspezzjoni **iżda jħalli d-dawl jidħol fil-kamra;**

Skond il-konvenut tali fetħa ma tammontax għal tieqa f'termini legali, u kwindi ma tikkostitwix kreazzjoni ta' servitù u per konsegwenza ftehim jew kunsens verabli *ai termini* ta' l-art. 462 tal-Kodiċi Ċivili hu biżżejjed biex jissindika dritt favur min jagħmilha;

Mill-provi jidher li wara diversi diskussjonijiet bejn il-kontendenti **mart l-attur** tat il-kunsens **verbali** tagħha biex din l-apertura ssir u titħalla, iżda wara reġgħet biddlet fehmitha u nkitbet **ittra** lill-konvenut biex jagħlaq l-apertura. Minn dan kollu jemerġi li:

1) l-attur qatt ma ta l-kunsens tiegħu la bil-fomm u l-anqas bil-miktub; u

2) li l-unika kitba li ġiet skambjata kienet ittra ta' divjet mill-attur kontra l-konvenut għax-xogħol ripreż minnu;

"Di diritto" għandu jingħad li l-aperturi fil-ħitian diviżorji jistgħu jkunu jew dawk li komunement jissjeħu twieqi *("luci")* jew dawk illi volgarment jissejħu rewwieħat *("ventiere")*. Ġeneralment is-servizz tagħhom jiddeterminahom. Ġie inoltre ritenut mill-Qorti Tagħna (ara ngħidu aħna **A. Micallef vs G. Muscat** deċiża minn din il-Qorti kif diversament presjeduta, fil-5 ta' *Ġunju, 1950) li jekk l-apertura tkun* ta' daqs biżżejjed biex jidħol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li għalih tagħti u tkun qiegħda f'ċertu għoli mal-ħitan ta' l-istess ambjent, allura din tammont għal tieqa. Issa t-twieqi, a differenza tar-rewwieħat, jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja **servitù;**

Kwindi s-sottomissjoni tal-konvenut f'dan ir-rigward, li ċjoè

l-apertura ma tammontax għal servitù ma treġġix;

Kwindi, l-eċċezzjonijiet tal-konvenut m'humiex aċċettabbli sija l-għaliex hawn *si tratta* ta' servitù u dan jippreżumi kitba pubblika fil-każ in deżamina – li bħalu qatt ma sar; u ukoll, l-uniku kunsens li seta' ngħata '*per quanto vale*' (għax sussegwentement ġie rtirat) kien biss dak ta' mart l-attur u dan ukoll verbalment;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut ippreżentata fil-25 ta' Marzu, 1986;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenut ippreżentata fis-6 ta' April, 1986, li biha għar-raġunijiet hemm esposti talab din il-Qorti tirrevoka s-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti datata 17 ta' Marzu, 1986, b'dana li t-talbiet attriċi jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat ippreżentata fit-30 ta' Settembru, 1986;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Il-konvenut appellant qiegħed jissottometti li mart l-attur kienet tat il-kunsens tagħha verbali biex issir l-apertura in kwistjoni fil-ħajt diviżorju, li żewġha l-attur kien ħalla f'idejha, li dan il-kunsens verbali kien skond it-termini ta' l-artikolu 425 Kap. 16 biżżejjed u li għalhekk l-imsemmi kunsens ma setax

jiġi rtirat;

Ma jidhirx fil-fehma tal-Qorti li jista' jiġi kkontestat mill-attur u martu li huma kienu taw lill-konvenut appellant il-kunsens tagħhom biex jagħmel l-apertura in kwistjoni. Dan jirriżulta b'mod ċar mill-ittra ta' mart l-attur fejn qalet *interalia: "I and my husband had agreed to let you have the window open on certain conditions"* u jista' jiġi deżunt ukoll minn dik il-parti tad-deposizzjoni ta' l-attur taħt kontroeżami fejn qal "*.....some sort of agreement on the lines of a tolerance.....would not be objectionable but I left the matter entirely in her hands"* (i.e. f'idejn martu);

Il-Qorti però ma tarax li jista' jingħad li b'daqshekk il-konvenut kien akkwista xi dritt ta' servitù. Is-servitù kontinwu u apparenti, bħal fil-każ ta' apertura, skond l-artikolo 457 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) jitnissel (a) bis-saħħa ta' titolu (b) bil-preskrizzjoni u (ċ) bid-destinazzjoni ta' missier ta' familja. Fil-każ preżenti ċertament ma tistax tiġi invokata l-preskrizzjoni jew id-destinazzjoni tal-missier tal-familja. Lanqas ma jista jiġi nvokat xi titolu billi skond l-artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili t-titlu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku u mhux qed jiġi pretiż b'xi mod li kien hemm att pubbliku fil-każ preżenti. Servitù għalhekk fil-każ preżenti ma teżistix;

L-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili nvokat mill-konvenut appellant li jiddisponi li ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju mhux qiegħed jikkontempla l-kreazzjoni ta' servitù iżda qed jgħid biss dak li fil-fatt qed jgħid – li f'ħajt diviżorju ma jistgħux jinfetħu twieqi jew aperturi oħra mingħajr

il-kunsens tal-ġar. Biex meta tinfetaħ tieqa jew apertura fil-ħajt diviżorju (*sia pure* bil-kunsens tal-ġar) ikun hemm dritt ta' servitù jeħtieġ, skond l-artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili, li jkun hemm titolu konsistenti f'att pubbliku;

Għalhekk anke kieku kellu jiġi ritenut (kif din il-Qorti kuntrarjament għall-ewwel Qorti, qiegħda tirritjeni) li kien hemm il-kunsens verbali ta' l-attur u martu li ssir l-apertura in kwistjoni, ma jistax jingħad li ġie ppruvat li ġie kreat xi dritt ta' servitù favur il-konvenut billi jonqos l-att pubbliku li seta' kkrea dak id-dritt. Il-konsegwenza ta' dan ċjoè n-nuqqas ta' servitù hija li l-konvenut m'għandux dritt jopponi t-talba attriċi għall-għeluq ta' l-apertura;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li t-terminu perentorju ta' xahar imsemmi f'dik is-sentenza jibda jgħaddi mil-lum. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.