13 ta' April, 1965

Imħallef:

Onor. Dr. M. Caruana Curran B.A., LL.D.

John Vella

versus

Publio Vella

Gallarija — Ħajt Divisorju — Distanza Legali — Art. 480 Kod. Ċiv.

Gallarija jew opri bħalhom ma jistgħux jinfetħu 'l bogħod ta' anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt divisorju.

Dina d-distanza tapplika wkoll għall-estenzjoni ta' gallarija, jekk din l-estenzjoni ma tkunx sempliċi ornament separat u indipendendenti minnha.

L-iskop tal-leġislatur li jiffissa dina d-distanza legali hu dak li jsalva f'ċerti limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabbli konfinati.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvediment oppor-

tunì;

Billi l-konvenut ikkostruwixxa fond attiġu għall-fondi ta' l-attur li jġibu l-isem "Ausonia Flat", f'Our Lady of Sorrow Street, Hamrun;

Billi mal-faċċata ta' l-imsemmi fond tiegħu l-konvenut bena u għamel gallarija tal-concrete, mingħajr ma ħalla null-ħajt divisorju d-distanza rikjesta mill-liġi tant illi mill-ġenb tagħha, dina l-gallarija tmiss mal-ħajt li jifred l-imsemmi bini ta' l-attur minn dak tal-konvenut;

U billi għalkemm interpellat bl-ittra tal-20 ta' April, 1964 il-konvenut ħalla fejn kienet dik l-istess gallerija — talab li l-konvenut għar-raġunijiet fuq imsemmija jiġi kkundannat biex fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti, ineħħi l-imsemmija gallerija li bena u għamel mal-faċċata tal-fond tiegħu attigwu għal dak ta' l-attur bl-isem "Ausonia Flats", Our Lady of Sorrows Street, Hamrun, billi dina l-gallerija ġiet mibnija f'distanza anqas minn dik li trid il-liġi mill-ħajt divisorju bejn il-bini tal-kontendenti fuq imsemmi. Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra tal-20 ta' April, 1964.

OMISSIS;

Ikkunsidrat;

Illi kif jirriżulta mir-relazzjoni peritali li kwantu għall-fatti tagħha li rriżultaw lill-perit mill-aċċess tiegħu mhemmx kontestazzjoni fuqhom, il-konvenut bena mal-faċċata tal-ħajt estern fuq it-triq tal-fond tiegħu, gallerija bil-qiegħ tal-concrete u irpar tal-ħadid, liema gallerija tibda mill-linja tal-bini tal-faċċata, **fejn tmiss mal-wiċċ tal-ħajt divisorju bejn il-partijiet**, u taqla' 'l barra aktar ma titbiegħed mill-imsemmi ħajt divisorju kif muri fil-pjanta. Fuq ix-xifer ta' din

il-gallerija, fuq il-parti l-aktar viċina għall-ħajt divisorju hemm imtella ħajt tal-bricks tal-ħxuna ta' erba' pulzieri u nofs. Dan il-ħajt huwa għoli tmien piedi u pulzier u l-kumplament tiegħu sas-saqaf tal-gallerija huwa mibni bi bricks tal-fuħħar imtaqqab għall-għoli ta' żewġ piedi u disa' pulzieri, kif indikat fl-istess pjanta. It-tul ta' dan il-ħajt mibni fuq ix-xifer tal-gallerija imkejjel paralelament għall-faċċata tal-bini tal-konvenut, huwa ta' żewġ piedi u nofs.

Illi dan fi kliem inqas tekniċi, ifisser sempliċement li l-konvenut flok ma spiċċa l-gallerija tal-ħadid tiegħu fid-distanza legali ta' żewġ piedi u nofs mill-linja ta' ġewwa tal-ħajt divisorju (Art. 480 Kod. Ċiv.) estenda l-istess gallerija għat-tul ta' l-imsemmija żewġ piedi u nofs permess ta' kontinwazzjoni tal-paviment tal-concrete u flok ma kompla jirpara din l-estensjoni b'ringiela tal-ħadid għalaqha b'ħajt tal-bricks li jispiċċa għal xejn sakemm imiss mal-linja interna tal-ħajt divisorju, b'mod li l-ħajt tal-bricks għoli għaxar piedi b'kollox, jifforma angolu dejjaq.

Illi l-kwistjoni f'din il-kawża hija waħda, ċjoè, jekk l-estensjoni tal-gallerija titrassgredix id-distanza legali.

Illi l-perit ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni lid-domanda ta' l-attur m'għandhiex tiġi milqugħa u dana għar-raġuni illi l-ħajt mibni fuq l-isporġenza huwa solidu għall-għoli ta' tmien piedi u pulzier u għalhekk jevita li persuna bil-wieqfa fil-gallerija tista' tħares versu t-triq ta' quddiem il-bini ta' l-attur minn distanza ta' anqas minn żewġ piedi u nofs b'mod li ma jistax ikun hemm il-fastidju tas-suġġizzjoni.

Illi bir-rispett lejn l-opinjoni tal-perit il-Qorti ma taqbilx mal-konklużjonijiet tiegħu. Dan il-każ huwa forsi uniku s'issa fil-ġurisprudenza iżda din iċ-ċirkostanza x'aktarx tnaqqas għat-teżi tal-konvenut milli żżid magħha. Jidher li l-perit ip-

permetta ruħu jiġi mpressjonat forsi skużabbilment u peress li dehru li l-uniku fondament ġuridiku jew "rationale" tad-dispożizzjoni tal-liġi fl-art. 480 huwa li jiġi evitat il-fastidju ta' dik li huwa sejjaħ "suġġistjoni" mill-fatt l-estenzjoni jew sporġenza tal-gallerija hija magħluqa b'ħajt għal fuq it-triq, ċjoè, il-ħajt li kif intqal fuq, jifforma angolu mal-ħajt divisorju u effettivament imiss miegħu. Però, hu x'inhu l-ħsieb li jispira lill-leġislatur meta ddetta d-dispożizzjoni ta' l-art. 480 tal-Kodiċi Ċivili jibqa' fatt li hu pprojbixxa, għall-iskop tal-utilità privata f'dan il-każ ta' l-attur, il-konstruzzjoni tal-gallerija jew opri oħra bħalhom f'distanzi ta' inqas minn żewġ piedi u nofs mill-ħajt divisorju, u f'dan il-każ l-estenzjoni tal-gallerija, bħala aċċessorju tagħha, tifforma parti integrali mill-gallerija stess u hija ħaġa waħda magħha, u, kif huwa risaput, "accessorium seguitur principale". Għalhekk f'dan il-każ id-id-distanza mill-linja ta' barra ta' dak il-ġenb tal-gallerija li huwa l-aktar qrib għall-ħajt divisorju u l-linja ta' ġewwa ta' l-istess ħajt divisorju mhux talli mhijiex dik statutarja (2' 6") imma attwalment nil;

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-fatt li l-estenzjoni jew kontinwazzjoni tal-gallerija tinsab magħluqa sa ċertu għoli (8' 1") b'ħajt tal-bricks isir irrilevanti;

Illi għal dan il-każ ma tapplikax is-sentenza f'ismijiet Axisa vs. Tabone, pubblikata fil-Vol. XVI, ii, 95, għax l-estenzjoni tal-gallerija in kwistjoni żgur mhijiex xi sempliċi korniċjun, pilastru jew ornament;

Illi kif ġie osservat mill-On. Qorti ta' l-Appell fis-sentenza **Cło. Vassallo vs. Nikola Galea,** (4 ta' Mejju, 1953, Vol. XXXVII, i, 166) id-distanza stabbilita mill-liġi f'dawn il-każijiet hija ntiża bħala servitù legali ta' prospett jew ta' veduta laterali, u kif ġie osservat ukoll minn din il-Qorti fis-sentenza **Angelo Micallef vs. Giuseppe Muscat,** (5 ta' Ġunju, 1950, Vol.

XXXIV, ii, 586 a paġ. 589) l-iskop tal-leġislatur bl-art. 480 tal-Kodiċi kien dak li jsalva, f'ċerti limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabbli konfinanti. Minn dana jidher li l-possibiltà tal-fastidju bl-introspezzjoni oblikwa jew laterali ma kienx l-uniku skop tal-leġislatur. U huwa ovvju f'dan il-każ li l-ħajt angolat kostruwit mill-konvenut biex jirpara jew jagħlaq l-estensjoni tal-gallerija tal-ħadid tiegħu, ifixkel ftit jew wisq, lill-attur fl-użu u l-godiment tas-servitù ta' prospett laterali tiegħu. Jista' jkun li l-konvenut ma riedx ħlief li jagħlaq il-gallerija tiegħu ħalli jkun fil-privat almenu minn din in-naħa tal-ġirien, imma dan seta' għamlu liberament fil-limitu preskritt mid-distanza legali.

Illi fit-trattazzjoni d-difensur tal-konvenut objetta li skond il-prinċipji ġenerali huwa jista' jagħmel li jrid bil-bini sakemm ma jiksirx il-liġi, tant hekk li seta' joħroġ mill-bini tiegħu 'l barra mill-linja kontinwa tal-faċċata. Apparti d-dubbju dan setax jagħmlu skond il-linja mogħtija mill-Gvern għall-faċċata, li hija servitù oħra stabbilita mill-liġijiet edilizji għall-iskop ta' l-utilità pubblika, jibqa' dejjem li kieku l-konvenut ħareġ b'ħajt solidu mingħajr twieqi jew galleriji l-każ kien ikun differenti mill-bidu, għax allura ma kienx ikun bena gallerija. Il-ħtija tiegħu f'dan il-każ tinsab, jerġa' jingħad, fil-kostruzzjoni ta' l-estenzjoni tal-gallerija, liema estensjoni tifforma parti mill-gallerija stess u mhiex xi ornament separat u indipendenti minnha.

Illi fiċ-ċitazzjoni l-attur talab, mingħajr distinzjoni ta' xorta li l-konvenut jiġi kkundannat ineħħi l-gallerija billi din ġiet mibnija f'distanza inqas minn dik li trid il-liġi. Il-Qorti ġja rriteniet li l-gallerija in kwistjoni hjia parti mibnija kontra l-liġi fis-sens fuq premess, imma dan ma jfissirx li l-gallerija għandha titneħħa kollha. Huwa biżżejjed li l-gallerija tiġi modifikata billi tiġi mneħħija dik il-parti minnha li tinsab f'inqas minn żewġ peidi u nofs mill-linja interna tal-ħajt divisor-

ju, imkejla skond l-art. 480(2) tal-Kodiċi, ċjoè, billi jitneħħa l-ħajt angolat tal-bricks li, imkejjel paralelament mal-faċċata, huwa ta' żewġ piedi u sitt pulzieri tul, jitneħħa wkoll fl-istess tul il-paviment tal-concrete u s-saqaf, jekk hemm intern għal dan il-ħajt, u mbagħad il-ġenb tal-gallerija l-iktar viċin għall-ħajt divisorju jingħalaq b'ħadid, ġebel jew bricks skond kif ikun jixtieq l-attur;

Illi l-fatt li l-Qorti introduċiet din il-modifika fil-mod li sejra takkolji d-domanda ta' l-attur ma jirrendix lill-attur passibbli fil-kap ta' l-ispejjeż għax id-domanda tiegħu tibqa' dejjem ġustifikata salva din il-modifika.

Għal dawn il-motivi u fil-limiti fuq premessi il-Qorti tilqa' t-talba ta' l-attur billi tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien xahar, li jkun proragabbli għal raġuni tajba jimmodifika l-gallerija msemmija fiċ-ċitazzjoni billi jeżegwixxi fina x-xogħlijiet fuq imsemmija b'mod li ebda parti mill-istess gallerija ma tkun tinstab f'distanza ta' inqas minn żewġ piedi u nofs mill-ħajt divisorju mkejlin skond l-art. 480(2) tal-Kodiċi Ċivili. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut.