24 ta' Lulju 1965

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D.

Giovanni Gauci et

versus

Francesco Saliba

Twieqi — Servitù Ħajt diviżorju — Bitħa komuni — Artikoli 460, 462, 463, 512 tal-Kodiċi Ċivili.

Huwa projbit li servitù tiġi mkabbra u hu projbit ukoll li jinfetħu aperturi fil-ħajt diviżorju.

Però dawn iż-żewġ prinċipji jsibu l-vera applikazzjoni tagħhom meta si tratta ta' beni viċini ċioè wieħed ħdejn l-ieħor u mhux meta si tratta ta' beni sovrapposti.

Jekk fond igawdi servitù ta' twieqi mis-sulari tiegħu fuq bitħa interna, din il-bitħa għandha titqies bitħa komuni neċessarja għal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-għoli tal-istess sulari.

Għalhekk kull sid jista' jagħmel aperturi għal ġo fiha fis-sular tiegħu.

Il-ħitan tal-istess bitħa mhumiex diviżorji u qatt ma jistgħu jsiru komuni u hemm regoli speċjali ta' kontribuzzjoni għall-manutenzjoni tagħhom, differenti minn dawk ta' ħitan diviżorji li jaqsmu proprjetà viċina.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta li l-konvenut fetaħ abbusivament sebgħa twieqi fil-fond tiegħu numru 5, By the Sea Street, San Pawl il-Baħar,

għal ġol btiħi tal-attur tal-fond numru, 4, By The Sea Street, San Pawl il-Baħar, illi għalkemm interpellat b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Lulju, 1964 biex jagħlaq dawn it-twieqi l-konvenut irrifjuta li jagħmel dan, talab li wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni u jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji — il-konvenut jiġi kkundannat li jagħlaq l-imsemmija twieqi fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat lilu mill-Qorti u indifett hu (i.e. l-attur) jiġi awtorizzat li jagħlaq huwa stess l-imsemmija twieqi taħt direzzjoni ta' perit a spejjeż tal-konvenut. Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Lulju, 1964;

Omissis:

Illi l-attur qiegħed jitlob li l-konvenut jagħlaq it-twieqi li hu għamel jagħtu għal ġol-btieħi tal-fond tal-attur meta għolla sular fuq il-fond tiegħu stess (i.e. tal-konvenut) li a sua volta hu fuq dak tal-attur. Dawna l-fatti setgħu jiftehmu aħjar meta sar l-aċċess fis-27 ta' Marzu 1965 (verbal a fol. 16/19) u huma fis-sens li l-konvenut (li akkwista l-fond tiegħu numru 5 għat-triq qabel ma akkwista tiegħu l-attur numru 4 fl-istess triq mingħand l-istess sid li però kien akkwistahom separatament u apparti li f'wieħed kellha wkoll interess il-mara ta' dan, ried itella' sular ieħor fuq il-fond li akkwista li, in parti, jiġi fuq dak tal-attur; il-fond tal-attur għandu żewġ btieħi, waħda nterna u l-oħra retroposta. Qabel ma sar ix-xogħol mill-konvenut, li dan jgħid (u ma ġiex kontradett) sar bil-konoxxenza u bla ebda oppożizzjoni da parti tal-awtur tal-attur, il-fond tiegħu kellu żewġ twieqi li jagħtu fuq din l-aħħar bitħa fil-fond tal-attur, u kellu bieb kbir b'loġġ u tieqa żgħira li jagħtu għall-bitħa nterna, il-bejt, li għalih kont titla' minn garigor, kellu opra morta ta' tliet filati b'mod li wieħed seta' jħares għal ġol-btieħi neħħi fejn kien hemm il-ħajt tat-tromba tal-garigor. Il-pożizzjoni l-lum, dwar il-bejt, seta' jgħid li ma tbiddlitx billi hemm xi differenza żgħira [illegible]

xejn fuq l-istat attwali tal-bejt tal-fond tal-konvenut u qiegħed jopponi ruħu għat-twieqi li l-konvenut għamel fil-ħajt tas-sular li bena li minnhom tnejn jagħtu fuq il-bitħa retroposta ġa riferita fil-fond tal-attur u ħamsa fuq il-bitħa nterna. M'hemmx kwistjoni li t-twieqi fuq il-bitħa ta' wara nfethu ġodda fil-pjan li nbena; kwantu għat-twieqi fuq il-bitħa nterna dik li hemm fil-ħajt in-naħa tat-triq hi l-antika li kienet fil-garigor, mentri tieqa u loġġ fil-ħajt li jmiss mal-proprjetà tal-konvenut (numru 5) huma residaw tal-loġġa li kienet teżisti, b'mod li verament aperturi ġodda fis-sular li bena l-konvenut hemm tlieta biss, waħda f'kull ħajt tal-bitħa neħħi f'dak li hemm it-tieqa tal-garigor;

Illi l-bażi li fuqha l-attur qiegħed jopponi ruħu għal dawna t-twieqi hija li dawn jagħtu għal ġol-btieħi tal-fond tiegħu mingħajr ma l-konvenut ħa ebda permess mingħandu (kif spjega iżjed fid-dikjarazzjoni tal-fatti), ma tul il-kawża mbagħad, permezz tan-nota a fol. 20, hu iċċita deċiżjonijiet tal-Qorti lokali in sostenn tat-teżi tiegħu. Il-konvenut ma għamel ebda sottomissjoni speċjali neħħi li hu stess xehed, kif ġa ntqal, li meta beda jibni s-sid tal-fond l-ieħor (il-lum tal-attur) ħallieh jibni kif bena u kien jaf kif bena għax anke waħħal l-arblu tat-television set li kellu fuq il-bejt il-ġdid li tella l-konvenut;

Illi mid-dokumenti li ġew esibiti ma tirriżultax deskrizzjoni dettaljata tad-drittijiet interċedenti bejn iż-żewġ fondi, billi dwar il-fond tal-attur jingħad biss li dan hu sottopost għall-beni ta' ħaddieħor (fol. 22 fuq nett u fol. 31 isfel nett) u dwar dak tal-konvenut jingħad li għandu fossa komuni ma beni viċini u minn piżijiet liberu u frank u qed jinbiegħ bid-drittiji[illegible] ġustijiet u pertinenzi kollha (fol. 36 tergo fuq) bla ebda speċifikazzjoni oħra. Is-soluzzjoni tal-kwistjoni għalhekk trid tiġi bażata fuq dak li jirriżulta li hija l-pożizzjoni tal-fondi, il-wieħed fil-konfront tal-ieħor, dejjem b'riferenza għall-kaw-

żali addotta mill-attur fiċ-ċitazzjoni u ċioè li t-twieqi huma għall-btieħi tal-fond tiegħu, li għandha tiftiħem fis-sens li dak l-ambjent hu ta' proprjetà tiegħu, u n-nuqqas tal-permess tal-attur stess;

Illi fuq dan l-aħħar punt diġa ssemma li l-awturi tal-attur ma opponewx ruħhom għal dak li għamel il-konvenut, u dana l-fatt għandu l-importanza tiegħu billi juri li huma kienu jaħsbu (Carmelo Mifsud kien xtara l-fond ta' taħt qabel dak ta' fuq, u ċioè fl-20 ta' Jannar 1957) li dak li sar seta' jsir, differentement, kif jiġri f'każi bħal dawn, meta jkunu qegħdin isiru opri ta' ċerta entità u permanenti, l-oppożizzjoni ssir mill-bidu. Ma jistax għalhekk jingħad verament, kif qal l-attur, li kollox sar bla permess tiegħu bħala s-sid, billi dan għandu jitqies li kien impliċitu fl-atteġġjament ta' l-awturi tiegħu, u hu l-permess ta' dawn li seta' jkun hemm fiż-żmien li sar ix-xogħol;

Illi kwantu għall-pożizzjoni bejn iż-żewġ fondi, relattivament għall-btieħi li ssemmew u jeżistu, jirriżulta li **l-fond tal-konvenut kellu ftuħ fuqhom it-tnejn** mis-sulari li kienu jeżistu qabel ma għamel ix-xogħol ta' żieda ta' sular il-konvenut, u fuq il-bejt l-opramorta kienet ta' tliet filati b'mod li wieħed seta' jħares għall-ġewwa l-istess btieħi. Ma hemmx kwistjoni fuq id-dritt tal-konvenut li jibni s-sular li bena iżda biss fuq id-dritt tiegħu li meta bena għamel aperturi għal ġo l-istess btieħi; fit-trattazzjoni orali ġie sottomess għall-attur li b'dana l-mod il-konvenut ġie kabbar is-servitù li għaliha l-fond tal-attur hu soġġett u anke l-konvenut ġia ħalla aperturi fil-ħajt, diviżorju li ma jistax jagħmel, u in linea ġenerali s-sentenzi ċitati (fejn japplikaw) jirribadixxu dawna ż-żewġ prinċipji, u l-Qorti ma tistax ħlief tgħid li bħala prinċipji dawn huma wkoll sanċiti mill-istess liġi (art. 462 u 512 Kod. Ċiv.). Fil-fehma tal-Qorti, però, dawna l-prinċipji jistgħu jsibu l-vera applikazzjoni tagħhom meta si tratta ta' beni viċini (i.e. wie-

ħed ħdejn l-ieħor) u mhux meta si tratta, bħal fil-każ preżenti, ta' beni sovrapposti li, kif forsi jidher iżjed ċar fil-każ tal-bitħa nterna, trid titqies, kif hi, bitħa komuni neċessarja għal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-għoli tal-istess sulari u kwindi bid-dritt ta' kull wieħed li jagħmel aperturi għal ġo fiha fis-sular tiegħu, il-ħitan tal-istess bitħa ma jistgħux jissejħu, u m'humiex fil-fatt, ħitan diviżorji li jiddividu l-proprjetà ta' wieħed minn dik tal-ieħor tant li dawn qatt ma jistgħu jsiru komuni u hemm regoli speċjali ta' kontribuzzjoni għall-manutenzjoni ta' ħitan simili (Art. 460 Kod. Ċiv.) differenti minn dawk ta' ħitan diviżorji li jaqsmu żewġ proprjetà viċini. U dan iġib għall-konsegwenza li l-kawżali taċ-ċitazzjoni li dina l-bitħa hija tal-attur ma tistax tiġi aċċettata u ma tirriżultax provata, b'mod li d-domanda in kwantu bażati fuqha ma tistax tiġi akkolta;

Illi in vista tal-fatt riżultat li jeżistu twieqi fuq il-bitħa retroposta, ma hemmx raġuni biex fir-rigward tagħha ma jiġux applikati l-istess prinċipji u kwindi jinġibdu l-istess konklużjonijiet li semmew dwar il-bitħa nterna, hu evidenti li s-sulari kellhom jitilgħu u hekk il-proprjetà tiġi sfruttata uniformement fuq l-istess pjanta b'mod li l-arja tal-istess bitħa ma tistax titqies, kif m'hix, fl-għoli kollu tal-proprietà tal-fond terran fejn neċessarjament il-bitħa trid titħalla għall-fini tal-liġijiet edilizji li però jesiġi wkoll twieqi fil-pjani ta' fuq u jkun hemm menomazzjoni ta' drittijiet fl-iżvilupp ta' l-istess (li l-eżistenza ta' twieqi għall-ispazju soprastanti l-bitħa teskludi) kieku l-istess twieqi kellhom jingħamlu jagħtu għal xi spazju li jitħallas għal dan l-iskop biex ma jagħtux għal ġol-bitħa. Kull soġġezzjoni li tista' tirriżulta mit-twieqi għall-bitħa m'hix dovuta ħlief għall-fatt volut mill-awturi tal-kontendenti stess u riżultanti mill-mod kif bnew u urew li riedu li l-proprjetà setgħet tiġi ulterjorment sfruttata, u hekk ikkrejaw dak l-istat ta' fatt (i.e. sottopożizzjoni) rikonoxxjut espressament mil-leġislatur u rregolawh bil-mod li ngħad, bil-konsegwenzi

kollha li dan neċessarjament iġib miegħu; u anke hawn għalhekk id-domandi attriċi, in kwantu bażata fuq dina l-kawżali li l-konvenut ma kellux dritt jiftaħ it-twieqi li fetaħ fuq dina l-bitħa, hija nfondata;

Illi hu utili jiġi osservat li l-komproprjetà ta' bini bejn nies li jkollhom tagħhom sulari diversi tal-istess bini (art. 463 Kod. Ċiv.). qegħda fis-subtitolu tal-liġi li jitkellem fuq is-servitujiet maħluqa mil-liġi li għalkemm il-bini jagħmlu l-bniedem. Dana l-artikolu ċitat espressament isemmi d-dritt ta' kull sid li fis-sular tiegħu jagħmel aperturi basta b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa tal-ħajt. Il-bejt imsemmi f'dana l-artikolu hu l-ħajt ta' barra, u m'hux dawk interni kif huma dawk li fihom kemm it-twieqi in kwistjoni, xejn però ma jipprojbixxi lill-istess sidien, li fl-interess tagħhom stess jirregolaw kif aħjar jidhrilhom dina l-pożizzjoni ħalli jieħdu l-aħjar u l-akbar utilità mill-proprjetà tagħhom. Hu għalhekk li iżjed 'il fuq saret enfasi fuq l-istat tal-fondi qabel ma saru x-xogħlijiet ta' għoli ta' sular mill-konvenut (liema pożizzjoni tidher li eżistiet minn dejjem, minn meta sar il-bini) billi dan iddetermina l-pożizzjoni reċiproka taż-żewġ proprjetajiet, u ċioè dik tal-fond terran (tal-attur) u dik tal-fond ta' fuqu bil-possibilità ta' innalzament fuq l-istess (tal-konvenut), u dan juri l-volontà tas-sid jew sidien ta' allura fis-sens iżjed 'il fuq imfisser; din hija li setgħu jsiru aperturi fil-ħitan li saru u l-istess għalhekk, bħala tali, ma jistgħux jiġu magħluqa fuq talba tal-attur kif dan qiegħed jitlob. Il-ftugħ tat-twieqi f'dawna l-ħitan bl-ebda mod ma jaggrava s-sitwazzjoni għall-attur; dana l-aggravament jista' jiġi kostitwit mill-użu li jsir minnhom fis-sens li wieħed jittawwal għall-ġewwa l-btieħi stess, li (apparti dak li ntqal fuq l-għoli ta' l-opra morta li kienet teżisti) seta' ma kienx intiż mis-sidien fir-regolament tal-proprjetajiet tagħhom rispettivi. Evidentement però dan m'hux il-meritu tal-kawża preżenti fejn id-domanda hija għall-egħluq tat-twieqi stess mentri l-aggravament f'dana l-każ

jirrigwarda iżjed l-esercizzju tad-dritt li l-eżistenza tiegħu hi rappreżentata mill-eżistenza tat-twieqi b'mod li l-eżerċizzju jippresupponi dina l-eżistenza, m'hemmx għalfejn wieħed jgħid li dina s-sottomissjoni ta' l-aggravament tas-servitù tirrikonoxxi l-eżistenza ta' dina s-servitù derivanti mis-sitwazzjoni tal-fondi unità mal-volontà tal-partijiet;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċiedi billi tiċħad i-domandi attriċi, salv kull dritt ieħor lill-attur, jekk u skond il-liġi. Tordna li in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, iżda d-dritt tar-reġistru għall-attur.