**29 ta' Novembru, 1984**

**Imħallef:-**

**Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D.**

Charles Caruana

*versus*

Ġużeppa Gauci *et*

## Servitù - Bibien u Twieqi - Distanzi Legali

*Il-liġi ma ssemmix bibien espressament imma ssemmi opri oħra bħalhom. Meta l-liġi qiegħda tagħmel divjet għall-ftuħ ta' twieqi jekk ukoll ma tiġix osservata d-distanza legali stabbilita bħala minimu* multo magis *għandha tiġi pariment osservata fi ftuħ ta' bieb li jipprovdi mhux biss sporġenza imma saħansitra liberu aċċess.*

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li biha premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Peress illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond nru. 9, Triq il-Kbira, in-Naxxar, mentri l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond adjaċenti, nru. 8, Triq il-Kbira, in-Naxxar;

Peress li f'dan l-aħħar żminijiet il-konvenuta fetħet bieb fl-imsemmi fond tagħha nru. 8, Triq il-Kbira, in-Naxxar, u dan mingħajr ma osservat id-distanzi legali mill-ħajt diviżorju bejn il-fond tagħha u dak ta' l-attur ai termini ta' l-artikolu 480 tal-Kodiċi Ċivili, kif jirriżulta mill-annessa pjanta (dok. A);

Peress illi inoltre l-fond ta' l-attur għandu servitù attiva fuq il-fond tal-konvenuta, liema servitù tikkonsisti f'tieqa eżistenti fil-kamra tas-sodda tal-fond ta' l-attur prospiċjanti għal fuq dak tal-konvenuta;

Peress li l-konvenuta għamlet kostruzzjonijiet fil-fond tagħha fuq imsemmi li bihom qegħdin inaqqsu u jirrestrinġu, bi preġudizzju kbir għall-fond ta' l-attur, kif jiġi anke ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, it-tgawdija tas-servitù attiva li l-

fond ta' l-attur igawdi fuq il-fond tal-konvenuta;

Talab li l-konvenuta tiġi kkundannata minn din il-Qorti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss għal tali skop, tirrimuovi dawk ix-xogħlijiet kollha li hija għamlet fl-imsemmi fond tagħha numru 8, Triq il-Kbira, in-Naxxar, in kontravvenzjoni għal-liġi u għad-drittijiet ta' l-attur bħala proprjetarju tal-fond adjaċenti numru 9, Triq il-Kbira, in-Naxxar, sia in kwantu jirrigwardaw il-bieb minnha miftuħ fil-fond tagħha mingħajr ma osservat id-distanza legali mill-ħajt diviżorju bejn il-fond tagħha u dak ta' l-attur u sia in kwantu jirrigwardaw dawk ix-xogħlijiet l-oħra li l-istess konvenuta għamlet fil-fond tagħha li permezz tagħhom qegħdin inaqqsu u jirrestrinġu t-tgawdija tas-servitù attiva ta' tieqa u li l-fond ta' l-attur igawdi fuq il-fond tagħha; u li fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parti tal-konvenuta fit-terminu lilha hekk prefiss, l-attur jiġi awtorizzat jesegwixxi dak kollu meħtieġ sabiex effettivament ineħħi huwa nnifsu x-xogħlijiet kollha li għamlet il-konvenuta fil-fond tagħha fuq indikat in kontravvenzjoni għal-liġi u għad-drittijiet ta' l-istess attur kif fuq indikat, a spejjeż tal-konvenuta;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ddatata 1 ta' Ottubru, 1979, kontra l-konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta Giuseppa Gauci illi l-ġudizzju mhuwiex integru billi l-esponenti hija komproprjetarja tal-fond numru 7, Triq il-Kbira, in-Naxxar, in kwantu għal nofs indiviż u n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lill-oħt l-esponenti li jisimha Emanuela Gauci; illi għar-rigward għall-bieb imsemmi fiċ-ċitazzjoni dan sar skond il-liġi u bl-ebda mod ma jikser xi drittijiet ta' l-attur; illi l-esponenti ma għamlet

ebda xogħlijiet li b'xi mod jirrestrinġu t-tgawdija tas-servitù attiva ta' tieqa fil-fond ta' l-attur. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Giuseppa Gauci u l-lista tax-xhieda tagħha;

Rat id-digriet tat-18 ta' Marzu, 1980 fejn ġiet awtorizzata l-kjamata in kawża, bħala konvenuta ta' Emanuela Gauci li assoċjat ruħha ma' l-eċċezzjonijiet ta' Giuseppa Gauci;

Rat id-digriet tan-nomina bħala perit tekniku ta' l-A.I.C. Edwin Calleja u r-relazzjoni tiegħu, kif ukoll ir-riepilogu ulterjuri tiegħu sottomess fuq talba tal-Qorti;

Eżaminat l-atti tal-kawża, kompriżi n-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Semgħet lill-partijiet u żammet aċċess;

Ittrattata l-kawża;

Ikkunsidrat illi din il-kawża hija konsegwenza ta' xogħol ta' kostruzzjoni u ftuħ f'bini magħmula mill-konvenuti fil-fond numru 8, Triq il-Kbira, in-Naxxar. L-attur, illi joqgħod fil-fond attigwu li jġib in-numru 9, qed jilmenta li x-xogħlijiet saru in kontravvenzjoni tal-liġi ċivili u talab li kollox jiġi rrimedjat b'mod li ma jibqa' xejn ta' natura illegali jew inkella xejn b'mod illi jtellef lilu mit-tgawdija ta' servitù bi ftuħ ta' tieqa. Il-konvenuti, min-naħa tagħhom, jikkontendu illi huma m'għamlu xejn minn dak li ġie allegat mill-attur u li kollox sar kif suppost mingħajr ma ġew leżi d-drittijiet ta' ħadd;

L-ewwel kwistjoni tirrigwarda l-ftuħ ta' bieb da parti tal-

konvenuta li jagħti għas-setaħ. Skond il-konvenuta dan il-bieb ma jaqax taħt id-distanza legali msemmija fl-artikolu 48- tal-Kodiċi Ċivili. Tassew li l-liġi ma ssemmix bibien espressament, imma ssemmi "opri oħra bħalhom" - bl-Ingliż "*or other similar projection*". Meta l-liġi qiegħda tagħmel divjet għall-ftuħ ta' twieqi jekk ukoll ma tiġix osservata d-distanza legali stabbilita bħala minimu *multo magis* għandha tiġi pariment osservata fi ftuħ ta' bieb li jipprovdi mhux biss sporġenza imma saħansitra liberu aċċess, kif sostna l-perit tekniku, u kif kellha opportunità tosserva l-Qorti fl-aċċess miżmum minnha fid-29 ta' Ottubru, 1984, din id-distanza mhux biss ma ġietx osservata mill-konvenuti iżda lanqas biss hemm "koxxa" tant illi l-ħajt ta' l-appoġġ qiegħed fil-fatt jifforma l-ġenb jew il-koxxa tal-bieb. Dwar il-fatt l-ieħor allegat mill-konvenuti li dan ix-xogħol sar bil-kunsens tas-sid preċedenti tal-fond akkwistat mill-attur, jiġifieri Dottor Carmelo Caruana, jiġi rrilevat li barra li dan ix-xhud jiċħad li ta kunsens simili, qatt ma kien hemm xi trasferiment jew assenjazzjoni b'att pubbliku meħtieġ mil-liġi. Il-Qorti għalhekk taqbel mal-perit tekniku li dan il-bieb għandu jiġi mbarrat permanentement;

Fir-rigward tat-tliet rewwiħiet li ġew imbarrati mill-konvenuti (ara pjanta dok. O) l-istess konvenuti ssottomettew li dawn kienu hemm taħt mera tolleranza u mhux b'servitù. Fil-fatt il-konvenuti f'dan ir-rigward għandhom raġun u għalhekk huma kienu intitolati li jgħalquhom. Issir referenza, per eżempju, għad-deċiżjoni in re **Micallef *vs* Muscat**, Vol. XXXIV, pġ. 586, u deċiżjonijiet oħrajn li lkoll jaffermaw dan;

Dwar it-tieqa ta' l-attur fil-ħajt diviżorju hemm ukoll kwistjoni dwarha. Il-Qorti diġà esprimiet ruħha dwar li l-bieb li jmiss magħha, fis-sens jiġifieri li dan għandu jingħalaq għal dejjem. Però l-perit tekniku kien ukoll tal-fehma li t-taraġ miftuħ fil-ġenb tal-bitħa qiegħed inaqqas sostanzjalment id-dawl u l-arja. Jidher illi minflok il-bini kkostruwit mill-

konvenuti qabel kien hemm eżistenti ħajt ieħor - kif jidher ukoll minn ħofra fl-għoli fuq in-naħa tax-xellug inti u tħares mit-tieqa in kwistjoni ta' l-attur. Il-bejt tal-konvenuti kien jintlaħaq f'każ ta' bżonn. Il-Qorti hija aktar inklinata li tqis din it-tieqa bħala waħda li tgawdi biss *servitus dominum*, għax fil-fatt fl-antik jidher li kienet ukoll sottoposta għal introspezzjoni anke jekk mhux kif żvolġew ix-xogħol il-konvenuti b'aċċess liberu minn bieb;

Magħdud dan kollu, il-Qorti tiddeċidi billi tiddelibera hekk:

Il-bieb miftuħ mill-konvenuti u li jmiss mat-tieqa tal-fond ta' l-attur biex jipprovdi aċċess għas-setaħ u għall-bejt għandu jiġi mbarrat għal dejjem;

Ir-rewwiħiet - fin-nuqqas ta' ftehim bonarju - għandhom jibqgħu kif inhuma illum;

Illi dwar bini ieħor li jista' jaffettwa t-tieqa l-attur għandu jitħalla bla preġudizzju għall-kwalsiasi dritt spettanti lill-attur li jipproċedi f'Qorti oħra, mhux ta' Sede Ċivili, f'każ ta' ksur ta' xi liġi sanitarja jew ta' *ordine pubblico*, u kull dritt biex jitlob li tittella' l-opramorta skond il-liġi, u għaldaqstant tipprefiġġi terminu ta' xahrejn mil-lum fuq il-konvenuti biex jimbarraw il-bieb imsemmi u fin-nuqqas li jagħmlu dan, l-attur ikun intitolat li jesegwixxi x-xogħlijiet hu a spejjeż tagħhom taħt id-direzzjoni f'każ ta' neċessità tal-perit Edwin Calleja u f'dan ukoll li l-kap ta' l-ispejjeż għandu jiġi ssopportat kwantu għal terz mill-attur u r-rimanenti żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti u dan in vista tal-fatt ukoll li jidher li fix-xogħol tagħhom il-konvenuti ma qagħdux għal kollox fuq il-pjanti sottomessi u approvati mill-Awtorità Sanitarja.