QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-}amis 19 ta' April 2001

Numru 12

~itazzjoni 1447/1997

Godwin u Lorraine Azzopardi

versus

Paul u Maria Dolores Azzopardi

F'din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu li l-konvenuti jag]alqu bieb u tieqa li ma j]arsux id-distanzi li trid il-li[i.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma sidien tal-fond f'Tas-Salib, limiti tar-Rabat, jismu *Redeemer*, u l-konvenuti g]andhom il-fond *St Paul House* li jmiss ma' dak ta' l-atturi. Il-konvenuti, bla ma kellhom jedd u kontra r-rieda ta' l-atturi, kabbru tieqa li kien hemm fil-bit]a bejn i\-\ew[fondi u g]amluha bieb li ma j]arisx id-distanzi li trid il-li[i, u fet]u wkoll tieqa f'bit]a o]ra bejn i\-\ew[fondi, u din it-tieqa wkoll ma t]arisx id-distanzi li trid il-li[i.

Billi l-konvenuti ma g]amlu xejn meta l-atturi sej]ulhom biex il-bieb jer[g]u jag]mluh tieqa u biex jag]alqu t-tieqa l-o]ra, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi \mien qasir, jag]alqu t-tieqa u jer[g]u jag]mlu tieqa mill-bieb sabiex hekk il-btie]i ta' bejn il-fondi tal-partijiet jer[g]u jsiru kif kienu qabel, u, jekk il-konvenuti jibqg]u ma jag]mlux dan, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejje\.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. ma hux minnu li l-bieb u t-tieqa nfet]u kontra l-li[i;
2. il-btie]i huma tal-konvenuti biss, u g]alhekk l-atturi ma g]andhom ebda jedd jitolbu li dawn jer[g]u jsiru kif kienu qabel; u
3. il-konvenuti nqdew bil-jeddijiet tag]hom fil-qies li jmiss, u ma kisru ebda jedd tal-konvenuti.

Il-fatti relevanti ta' dan il-ka\ huma dawn:

Il-fondi tal-partijiet imissu ma' xulxin, u qabel ma [ew f'idejn il-partijiet kienu t-tnejn fond wie]ed ta' l-istess sid, missier l-attur u l-konvenut, li huma a]wa. Bejn i\-\ew[fondi kif inhuma llum hemm *shaft* li huwa proprjetà tal-konvenuti. Jekk t]ares mill-fa``ata, *i.e.* min-na]a tat-triq, il-]ajt tal-lemin tax-*shaft* huwa]ajt divi\orju bejn i\-\ew[fondi. F'dan il-]ajt hemm tieqa ta' l-atturi. Il-konvenuti fet]u tieqa o]ra fil-]ajt ta' wara, u din it-tieqa hija xi tnejn u g]oxrin jew tlieta u g]oxrin `entimetru 'l bog]od mill-]ajt divi\orju.

Din hija t-tieqa li l-atturi jridu mag]luqa.

Fit-tieni sular (*first floor*) hemm bit]a o]ra interna; din il-bit]a wkoll hija tal-konvenuti, u l-]itan ta' wara u tal-lemin tal-bit]a, jekk t]ares mit-triq, huma]itan

divi\orji. Fil-]ajt tax-xellug, *i.e.* fil-]ajt li huwa tal-konvenuti we]edhom, kien hemm tieqa li l-konvenuti `arrtuha biex fet]u bieb. Il-bieb illum qieg]ed sebg]a u sebg]in `entimetru ’l bog]od mill-]ajt divi\orju.

L-atturi qeg]din jitolbu li dan il-bieb jer[a’ jsir tieqa kif kien qabel.

Naraw issa l-meritu tat-talbiet ta’ l-atturi.

Dwar it-tieqa li hemm fix-*shaft* l-atturi qeg]din ig]idu li din g]andha ting]alaq g]ax hija eqreb tal-]ajt divi\orju minn kemm trid il-li[i:

> **443.** (1) Is-sid ta’ bini ma jistax jifta] twieqi f’bog]od ta’ anqas minn sitta u sebg]in `entimetru mill-]ajt divi\orju.

Fil-fatt it-tieqa ma hix aktar minn tlieta u g]oxrin `entimetru ’l bog]od mill-]ajt divi\orju.

Il-li[i trid li jin\amm il-bog]od imsemmi fl-art. 443 biex ma jkunx hemm introspezzjoni minn fond g]al ie]or u biex ma jkunx hemm su[[izzjoni ta’ [âr g]al ie]or. Fil-ka\ tallum dawn il-konsiderazzjonijiet ma jg]oddux g]ax mit-tieqa ma jidhirx il-fond ta’ l-atturi i\da jidher biss ix-*shaft* proprjetà tal-konvenuti stess u l-]ajt divi\orju[1].

Huwa minnu li l-atturi g]andhom tieqa fil-]ajt divi\orju nnifsu li tag]ti g]ax-*shaft*, u g]alhekk il-konvenuti jkunu jistg]u mit-tieqa ta’ l-atturi stess ikollhom introspezzjoni g]al [ewwa l-fond ta’ l-atturi, i\da din it-tieqa ta’ l-atturi jew hija b’servitù jew hija bi ksur tal-li[i, li ma tridx li jkun hemm aperturi fil-]ajt divi\orju[2]. Jekk hija bi ksur tal-li[i ma to]loq ebda jedd favur l-atturi, u jekk hija servitù tag]ti lill-atturi l-jedd biss li j\ommu lill-konvenuti milli jag]alqulhom it-tieqa, i\da mhux ukoll il-jedd illi j\ommuhom milli jinqdew bix-*shaft* tag]hom.

---

[1] Ara **Carmel Zammit** ***versus*** **Anthony Sultana**, Qorti ~ivili, Prim’Awla, 31 ta’ Jannar 1994, Vol. LXXVIII-III-26.

[2] Art. 425, Kod. ~iv.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, l-art. 443(1) tal-Kodi`i ~ivili ma jg]oddx g]all-ka\ tallum.

Dwar it-tieqa li nfet]et f'bieb li jag]ti g]all-bit]a interna tal-konvenuti l-perit tekniku qal li dan ma sarx bi ksur tal-li[i i]ares id-distanzi li trid il-li[i u g]ax ma jnaqqas xejn mis-servitù li jgawdu l-atturi mit-tieqa tag]hom li tag]ti g]al fuq il-bit]a tal-konvenuti[3]. L-atturi ma qablux ma' din il-konklu\joni tal-perit g]ax qalu illi t-tkabbir tat-tieqa biex saret bieb jag]mel aktar oneru\a s-servitù fuq il-fond tag]hom[4].

Din it-tieqa li issa saret bieb, i\da, tag]ti g]al fuq bit]a tal-konvenuti stess, u g]alhekk qeg]din ninqdew b'jedd ta' proprjetà, mhux ta' servitù: *nemini res sua servit sed prodest iure proprietatis*. L-argument ta' l-atturi, g]alhekk, ma jg]oddx g]all-ka\, u l-konvenuti g]alhekk ma kisru ebda jedd ta' l-atturi meta `arrtu t-tieqa.

G]al dawn ir-ra[unijiet it-talbiet ta' l-atturi ma jistg]ux jintlaqg]u.

Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi, li g]andhom i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo   Connie Micallef
Im]allef Dep. Re[.

---

[3] *Fol.* 60.

[4] Ara l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Novembru 2000, *fol.* 73.