



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 1199/2003

**Nazzareno u Maria konjuġi Ciantar**

***Versus***

**Charles u Leanne Julia konjuġi Busuttil**

Din il-kawża hija dwar tgawdija ta' servitù.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien ta' *Annie Garage*, fi Triq Mons. A. Buhagiar, ir-Rabat, Malta. Dan il-*garage* għandu servitù ta' tliet twieqi għal dawl, arja u prospett fuq ġardin u bitħa li huma parti minn *Tanti Flats* u *Tanti Garage* fl-istess triq, proprjetà tal-konvenuti.

Minħabba xogħlijiet li għamlu l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom, fosthom xogħlijiet fil-ġardin u l-bitħa, l-atturi ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-jeddijiet tagħhom fuq imsemmija.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi *Annie Garage*, fi Triq Mons. A. Buhagiar, ir-Rabat, Malta, proprjetà ta' l-atturi, igawdi servitù ta' tliet

twieqi għal dawl, arja u prospett fuq ġardin u bitħa li huma parti minn *Tanti Flats* u *Tanti Garage* fl-istess triq, proprjetà tal-konvenuti;

2. tgħid illi minħabba xogħlijiet li għamlu l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom, fosthom xogħlijiet fil-ġardin u l-bitħa, l-atturi ġew imcaħħda mit-tgawdija tal-jeddijiet tagħhom fuq imsemmija;

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk, jagħmlu x-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jitqiegħed kollox kif kien qabel, b'mod illi l-atturi jerġgħu jkomplu jgawdu l-jeddijiet tagħhom; u

4. jekk il-konvenuti ma jagħmlux ix-xogħlijiet fiż-żmien li jingħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet bi flus il-konvenuti.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-28 t'Awissu 2003 u ta' l-ittra ufficjali ta' l-24 ta' Settembru 2003.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-atturi "huma infondati fil-fatt u fid-dritt";

2. il-*garage* ta' l-atturi kien u għadu jgawdi servitù ta' tliet twieqi;

3. kull żvilupp li sar mill-konvenuti ma jcaħħad lill-atturi minn ebda jedd; u

4. għalhekk ma hemm ebda xogħlijiet illi l-konvenuti għandhom jiġu kundannati illi jagħmlu.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Ma huwiex kontestat illi l-fond ta' l-atturi jgawdi servitù ta' dawl, arja u prospett minn tliet twieqi fuq il-fond tal-konvenuti. Ma huwiex kontestat ukoll illi l-konvenuti għamlu xogħlijiet tal-ġebel fil-fond servjenti. L-atturi qegħdin igħidu illi dawn ix-xogħlijiet ġodda caħħduhom mit-tgawdija tas-servitù, u l-konvenuti qegħdin jiċċdu dan; għalhekk saret il-kawża.

It-twieqi li dwarhom saret il-kawża huma tlieta. L-ikbar waħda, li x'aktarx hija loġġa, qiegħda fil-ħajt ta' wara tal-*garage*. Aktar 'il ġewwa minn din il-loġġa u fuq il-lemin tagħha, mill-*garage* tidħol f'kamra tal-banju u fil-ħajt tal-ġenb tax-xellug ta' din il-kamra — li jiffirma angolu ta' disgħin grad (90°) mal-ħajt fejn hemm il-loġġa — hemm iż-żewġ itwieqi l-oħra. Dan kollu jidher aħjar fil-pjanta li

qiegħda fol. 34 tal-proċess. Il-logġa u t-twieqi jidhru minn barra fir-ritratt dok. CB1 fol. 47 tal-proċess.

Qabel ma saru x-xogħlijiet mill-konvenuti, it-twieqi ta' l-atturi kienu jħarsu fuq bitħa xi sular jew ftit aktar 'l isfel mill-livell tat-tieqa u fuq ġardina aktar 'il barra. Il-bitħa kienet f'parti minnha msaqqfa b'mod illi t-twieqi ta' l-atturti kienu taħt il-livell tas-saqaf.

Illum il-bitħa ssaqfet f'livell aktar baxx, taħt il-livell tat-twieqi, u għalhekk fuq is-saqaf il-ġdid sar bħal terrazzin imsaqqaf li l-art tiegħu qiegħda xi metru taħt il-livell tat-tieqa, u li għandhom aċċess għalih il-konvenuti. Tela' wkoll ħajt ġdid, faċċata tal-ħajt fejn hemm iż-żewġ itwieqi u xi dsatax-il ċentimetru (19cm) 'l bogħod mill-logġa.

L-atturi qiegħdin jilmentaw kemm minħabba l-bini ta' l-art tat-terrazzin kif ukoll minħabba l-ħajt.

Il-materja hija regolata bl-art. 474(1) tal-Kodiċi Ċivili:

**474.** (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

Fil-fehma tal-qorti, il-ħolqien tat-terrazzin inaqqas it-tgawdija tas-servitù u jagħmel dak l-użu ta' xkiel akbar għall-atturi. Fil-fatt, waqt illi qabel ma sar it-terrazzin l-atturi setgħu jgawdu t-twieqi mingħajr ebda suġġizzjoni, illum f'kull waqt jista' jiġri illi l-konvenuti mit-terrazzin jittawlu mit-twieqi għal ġewwa l-fond ta' l-atturi, u hekk it-twieqi jservu mhux biss bħala mezz ta' servitù favur l-atturi iżda wkoll, effettivament, bħala mezz ta' servitù favur il-fond tal-konvenuti fuq il-fond ta' l-atturi. Biex ma jħallux illi dan isir l-atturi jkollhom iżommu t-twieqi magħluqa, u dan ma jistax ma jkunx ta' xkiel fit-tgawdija tat-twieqi.

Tassew illi l-konvenuti ressqu xhieda illi l-atturi ftit li xejn kienu jzommu dawn it-twieqi miftuħa. Dan il-fatt iżda ma għandu ebda relevanza għall-meritu tal-kawża, ladarba ma tressqet ebda eċċezzjoni illi s-servitu ntilfet taħt l-art. 481 tal-Kodiċi Ċivili għax is-sid tal-fond dominanti ma nqediex biha.

Għalhekk, fil-fehma tal-qorti, il-bini ta' l-art tat-terrazzin f'livell illi mill-istess terrazzin tista' tħares mit-twieqi għal

ġewwa l-fond ta' l-atturi sar bi ksur ta' l-art. 474(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Ir-rimedju għal dan ma jkunx bilfors illi titneħħa l-art iżda illi lill-konvenuti ma jitħallilhomx aċċess għaliha, għax ma hijiex l-art infisha iżda l-aċċess tal-konvenuti għaliha li qiegħed ixekkel lill-atturi fit-tgawdija tat-twieqi

Dwar il-ħajt li nbena faċċata tal-ħajt fejn hemm iż-żewġt itwieqi, l-ilment ta' l-atturi hu illi l-dan il-ħajt igħatti l-veduta miż-żewġ twiegi li qiegħdin faċċata tiegħu. Barra minn hekk, dan il-ħajt hu biss dsatax-il ċentimetru (19cm) 'l bogħod mill-loġġa.

Dwar id-distanza, il-liġi tgħid hekk fl-art. 443 tal-Kodiċi Ċivili:

**443.** (1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.

Dan l-artikolu iżda jirregola l-ftuħ tat-twieqi, mhux il-bini tal-ħitan. Tassew illi fil-ħajt hemm bieb, u dan il-bieb ukoll huwa anqas mill-bogħod li trid il-liġi mill-ħajt fejn hemm il-loġġa. Dan il-bieb iżda huwa l-bieb illi lill-konvenuti jagħtihom aċċess għat-terrazzin u illi, għar-raġunijiet meqjusa qabel, għandu jingħalaq.

Lanqas ma jista' jingħad illi bil-bini tal-ħajt f'bogħod anqas milli trid il-liġi jqiegħed il-loġġa ta' l-atturi fi ksur ta' l-art. 443; il-loġġa nfetħet qabel ma sar il-ħajt u nfetħet legittimament bis-saħħa ta' servitù. Dak li jsir wara ma jibdix il-legittimità tal-loġġa.

Fadal biss, għalhekk, li naraw jekk bħala fatt dan il-ħajt ixekklix it-tgawdija tas-servitù ta' dawli, arja u prospett mit-twieqi ta' l-atturi.

Ladarba ma huwiex kontestat illi s-servitù li jgawdi l-fond ta' l-atturi ma hijiex biss servitù ta' dawli u arja iżda wkoll ta' prospett, fil-fehma tal-qorti ma jistax ikun hemm dubju illi l-bini tal-ħajt inaqqas il-prospett, kemm dak laterali mill-loġġa, u kif ukoll dak frontali mit-twieqi l-oħra. Il-bini tal-ħajt ukoll, għalhekk, sar bi ksur ta' dak li jrid l-art. 474(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tgħid illi bil-bini ta' terrazzin u ta' ħajt fuq ix-xellug hekk kif tħares mil-loġġa ta' l-atturi, il-konvenuti xekklu lill-atturi fit-tgawdija ta' servitù ta' dawli, arja u prospett minn tliet twieqi: għalhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahrejn millum, huma jagħalqu kull aċċess għat-

Kopja Informali ta' Sentenza

terrazzin u jneħħu l-ħajt li tellgħu fuq ix-xellug hekk kif tħares mil-logġa ta' l-atturi.

Fil-każ illi l-konvenuti ma jagħmlux dan kollu fiż-żmien li ngħatalhom, il-qorti tagħti lill-atturi s-setgħa illi, bi flus il-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Godwin Abela li qiegħed jinħatar għalhekk, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa.

Tikkundanna lill-konvenuti wkoll iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----