19 ta' Ġunju, 1959
Imħallfin:—
S.T.O. Prof. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D. President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Nicola Caruana

versus

Dottor John Cesareo, M.D.

Ħajt Diviżorju — Distanza Legali — Gallarija — Art. 357 u 480 tal-Kodiċi Ċivili.

B'liġi, is-sid jista' juża minn ħwejġu kif irid, basta ma jagħmelx bihom użu kontra l-liġi. U hija liġi wkoll illi ħadd ma jista' jiftaħ twieqi, gallariji, eċċ., f'distanza anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju, mqejsa din id-distanza lateralment; u hekk din id-dispożizzjoni tikkostitwixxi limitazzjoni tal-libertà tad-dgawdija tal-proprjetà sanċita fid-dispożizzjoni l-oħra.

Għaldaqstant, mhux permess li tinbena gallarija fil-fond proprju f'distanza anqas minn dik fuq imsemmija, jekk il-ġar jopponi; u jekk għal żmien twil dan ikun ittollera gallarija mikxufa mhux fid-distanza legali, dan ma jfissérx ukoll li hu obligat jittollera gallarija mgħottija bl-injam mhux fid-distanza legali; għaliex hu seta' rrinunzja għall-limitazzjoni mposta favur tiegħu mill-liġi "pro tanto" biss, u mhux oltre. B'mod illi, jekk gallarija mikxufa tkun ilha tollerata għal ħafna żmien f'distanza anqas minn dik legali, il-ġar jista' jopponi li dik il-gallarija tiġi mgħottija bl-injam; u jekk hekk titgħatta, huwa għandu dritt jitlob ir-rimozzjoni tax-xogħol li jkun sar biex dik il-gallarija ġiet hekk mgħottija.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut fetaħ aperturi u għamel gwarniċa u xi xogħolijiet oħra fil-post tiegħu 74 Grenfell Street, San Ġiljan, *li jidhru mill-fotografiji "A" u "B"*, liema post huwa kontigwu mal-post ta' proprjetà tal-attur no. 75 fl-istess triq, xi sentejn ilu, u dan mingħajr ma osserva d-distanzi mill-ħajt diviżorju preskritti; u billi l-fond tal-attur ma hu suġġett għal ebda servitù a favur tal-fond tal-konvenut; premessi d-dikjarazzjonijiet u l-*provvedimenti opportuni*, talab li l-konvenut jiġi kundannat li jirrimwovi dawk ix-xogħolijiet kollha li huwa għamel fl-imsemmi fond in kontravvenzjoni għall-liġi u għaddrittijiet tal-attur, fi żmien qasir u perentorju li tiffissalu l-Qorti, u jekk jgħaddi dan it-terminu inutilment, l-attur jiġi awtorizzat jagħmel l-istess xogħolijiet bi spejjeż tal-konvenut. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tal-15 ta' Mejju 1954, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-13 ta' Frar 1959, li biha laqgħet l-ewwel talba tal-attur, billi kkundannat lill-konvenut jirrimwovi a spejjeż tiegħu x-xogħolijiet li hu għamel fil-fond tiegħu in kontravvenzjoni għall-liġi, u dan fi żmien xagħrejn mil-lum; u jekk jonqos, laqgħet it-tieni talba, billi awtorizzat lill-attur jagħmel, a spejjeż tal-konvenut, ix-xogħolijiet kif fuq meħtieġa; l-ispejjeż tal-kawża jħallashom il-konvenut; billi kkunsidrat;

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-ewwel relazzjoni tiegħu, issottometta illi, malli l-konvenut għatta l-gallarija bl-injam, kompriża dik l-estensjoni tagħha li tinsab anqas mid-distanza legali mill-ħajt diviżorju, hu aggrava s-servitù ta' prospett jew veduta laterali fuq il-fond tal-attur, u dallam u ostruwixxa l-veduta laterali mill-gallarija tal-istess attur; liema konklużjoni ġiet mill-perit rikonfermata firrelazzjoni supplementari;

Illi l-konvenut, fl-imsemmija nota tiegħu a fol. 58, ikkontesta l-konklużjonijiet peritali għal diversi motivi, li xieraq jiġu eżaminati separatament;

Illi, qabel xejn, il-konvenut irrileva li l-pretiża servitù attiva ta' prospett jew veduta laterali favur il-fond tal-attur mhix kawżali taċ-ċitazzjoni "ut sic", u għalhekk ma tistax tittieħed in konsiderazzjoni. Hawn ta' min jinnota illi l-attur, fiċ-ċitazzjoni, allega illi "l-konvenut fetaħ aperturi, u għamel gwarniċa u xi xogħolijiet oħra fil-post tiegħu mingħajr ma osserva d-distanzi mill-ħajt diviżorju preskritti mill-liġi", u b'dan evidentement l-attur kien qiegħed jinvoka l-protezzjoni tal-art. 480 tal-Kodiċi Ċivili, li jikkontempla anki l-każ in kwistjoni, jiġifieri ta' servitù imposta mill-liġi stess liż-żewġ fondi limitrofi, li toħroġ mill-bżonn li jiġi ko-ordinat u tutelat l-eżerċizzju tad-drittijiet taż-żewġ proprjetarji, u li tikkostitwixxi, aktar minn servitù vera, limitazzjoni naturali tal-proprjetà, "un arbitrato legislativo allo scopo sempre di tutelare l'esercizio del diritto di proprietà; è insomma la legge che viene ad attenuare od a risolvere la collisione che sorge nell'esercizio di due proprietà. In questo caso la limitazione può dirsi bilaterale, essendo reciproca la tolleranza"; u għalhekk, skond l-istess skrittur, "questa restrizione non si attaglia al concetto di servitù prediale, non potendo questa includere una limitazione simultanea e reciproca sopra due fondi in ordine ad una stesso fatto" (Digesto Italiano, Servitù Prediali, para. 15). Il-konvenut ħass l-importanza ta' dan il-konċett ta' servitù legali, u ssottometta illi, jekk din is-servitù attiva favur il-fond tal-attur hija magħmula tikkonsisti fil-projbizzjoni tal-liġi dwar sporġenzi skond l-art. 480 (Kod. Ċiv.), il-gallarija in kwistjoni mhix sporġenza fis-sens tal-liġi; iżda dan ir-raġunament mhux sostenibbli quddiem iċ-ċitata dispożizzjoni, fejn il-gallarija tinsab ekwiparata għall-isporġenzi hemm kontemplati;

Illi l-konvenut jissottometti wkoll li s-sentenza ċitata mill-perit fir-relazzjoni supplementari, jiġifieri dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża "Carmelo Vassallo vs. Nicola Galea" fl-4 ta' Mejju 1953 (li tinsab riportata fil-Kollezzjoni Vol. XXVII-I-166), mhix applikabbli, minħabba li fiha si trattava ta' sporġenza; iżda fil-fatt dik il-kawża kienet tipprospetta każ ta' gallarija mikxufa li ġiet mgħottija, preċiżament bħall-każ taħt eżami;

Illi, eliminati dawn l-obbjezzjonijiet, l-oppożizzjoni

tal-konvenut mhix sostenibbli; infatti mhux kontestat illi huwa għatta l-gallarija wara li xtara l-fond, jiġifieri fl-1952 jew 1953 (fol. 16), u illi huwa ma kienx akkwista d-dritt li jgħattiha b'konvenzjoni appożita jew b'mod ieħor, u għalhekk il-fond tiegħu baqa' suġġett għar-restrizzjoni mposta mil-liġi, u din ma setgħetx tiġi minnu vjolata impunement;

Rat fol. 64 in-nota tal-appell tal-konvenut, u fol. 65 il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li t-talbiet tal-attur jiġu miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi ma hux kontrastat illi x-xogħolijiet li minnhom jilmenta l-attur (ħlief talvolta l-gwarniċa li kienet ġiet rimedjata żmien ilu "ante causam") saru fil-"limiti tal-proprjetà" tal-konvenut li għamilhom;

Illi, b'liġi, is-sid jista' juża minn ħwejġu kif irid, basta ma jagħmelx bihom użu kontra l-liġi (art. 357 Kap. 23 Ediz. Riv.);

Illi l-attur jippretendi li dawk ix-xogħolijiet saru in kontravvenzjoni għal-liġi, ċjoè għall-art. 480 tal-Kodiċi Ċivili, u għad-drittijiet tiegħu, peress li l-fond tiegħu ma hux suġġett għal ebda servitù a favur tal-fond tal-konvenut (ara t-termini taċ-ċitazzjoni);

Illi l-konvenut isostni li l-art. 480 ma hux applikabbli għall-każ tiegħu, għaliex, peress li hu jista' jipprolunga l-ħajt diviżorju sal-limiti tal-proprjetà tiegħu, għalhekk ix-xogħolijiet in parola ma humiex "sporġenza", għax ma jmorrux oltre dak il-limiti;

Illi din il-Qorti ma tħossx li għandha tingħata din l-interpretazzjoni lil dak l-artikolu. Fih hemm projbit li jinfetħu twieqi, gallariji, etċ. f'distanza anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju, meqjusa din id-distanza

lateralment. Il-liġi qalet "ed altri simili sporti" (test taljan antik — art. 139 Ord. VII tal-1868) — "other similar projections" fit-test ingliż attwali — sempliċement biex tikkomprendi wkoll xi apertura "ejusdem generis", imma mhux biex tillimita l-operazzjoni tal-artikolu għal dawk l-aperturi biss li joltrepassaw il-limiti tal-proprjetà. Probabbilment, bl-iżvilupp ediliżju bdew isiru aperturi li ma kienux proprjament twieqi jew gallariji bħal fl-imgħoddi (verandahs, terrazzini, etċ.), u għalhekk inħass il-bżonn li tiġi amplifikata b'dawk il-kliem ix-xorta tal-aperturi, b'estensjoni ta' dak li kien jingħad fid-dispożizzjonijiet li jiffurmaw il-bażi oriġinali tal-art. 480, ċjoè dik tal-para. XXXV tat-Tit. XXIV "Delle Case e Fondi", Prammatiche di Manoel, u tal-para. VIII, Lib. III, Capo XI, Kodiċi Muniċipali, fejn kien jingħad sempliċement, fl-ewwel wieħed, "Nessuno può avere balcone o finestra che non sia distante per due palmi almeno dal muro divisorio", u fit-tieni, "Nessuno potrà avere balconi o finestre che non siano distanti per tre palmi almeno dal muro divisorio";

Illi l-art. 480 jikkostitwixxi limitazzjoni tal-proprjetà, u għalhekk limitazzjoni tal-libertà ta' dgawdija tal-proprjetà sanċita fl-art. 357 fuq imsemmi;

Illi, jekk ġiet tollerata għal żmien twil gallarija mikxufa mhux fid-distanza legali, dan ma jfisserx li l-attur hu obligat jittollera wkoll gallarija mgħottija bl-injam mhux fid-distanza legali; għaliex hu seta' rrinunzja għal-limitazzjoni mposta favur tiegħu mil-liġi (art. 480 fuq ċitat) "pro tanto" biss, u mhux oltre;

Illi ma jistax ikun hemm dubju li, malli ġiet mgħottija l-gallarija bil-ġebel u bl-injam, l-istat ta' qabel, talvolta tollerat, ġie aggravat minħabba li l-innovazzjoni ddallam u tostruwixxi l-viżwali;

Illi għalhekk għandha titneħħa dik il-parti tax-xogħolijiet kollha ġodda (ġebel u njam) li qegħdha f'distanza anqas minn dik preskritta;

In vista tal-premess, ma hemmx għalfejn jiġu nvestiti kwistjonijiet oħra sollevati mill-partijiet;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. It-terminu prefiss mill-Ewwel Qorti għandu jibda jgħaddi mil-lum. Ix-xogħol hekk ordnat għandu jsir taħt id-direzzjoni tal-perit ġa nominat, li fi żmien sitt ijiem mit-terminazzjoni tax-xogħol għandu jippreżenta nota li fiha jgħid illi l-istess xogħol sar għas-sodisfazzjon tiegħu;

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-konvenut appellant.