27 ta' Ġunju, 1963.

Imħallef:

Onor. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Gio Maria Agius

versus

Giuseppe Agius et

Spoll — Transazzjoni — Validità — Att pubbliku — Dritt ta' passaġġ.

Biex transazzjoni dwar oġġetti immobbili tkun valida jeħtieġ l-att pubbliku. Imma meta t-transazzjoni tkun tirrigwarda dritt għall-passaġġ minn inkwilin allura hija sufficjenti l-iskrittura privata. għax dan ma jikkostitwix dritt immobbiljari.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur — wara li jippremetti illi b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Marzu, 1955, fil-kawża fl-ismijiet "Gio Maria Agius vs. Giuseppe Agius et" il-konvenuti ġew misjuba ħatja ta' spoll vjolent talli kienu kaħħlu bis-siment u bil-ġebel il-kamra tal-ilma

li tinsab fil-għalqa ta' Ġannaru fil-Pwales, u tefgħu, fil-passaġġ ta' l-istess għalqa "ta' Ġannaru", li minnha hu għandu jgħaddi, skaluni tal-ġebel b'mod li dan ma setax jgħaddi bil-karettun, u bil-bhima; u illi kif jirriżulta f'dik il-kawża hu ġie wkoll impedit li jgħaddi materjalment mill-passaġġ fuq imsemmi, mill-konvenuti li żammewh fil-bieb tal-għalqa; u illi mħabba dan l-aġir illegali tal-konvenuti, hu ma setax jidħol fil-għalqa in kwistjoni u jaħdimha, u għalhekk sofra danni li jirriżultaw mill-istima hawn annessa — jitlob illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, il-konvenuti (1) ikunu dikjarati responsabbli għad-danni kollha li hu sofra għal raġunijiet fuq riferiti; u (2) ikunu kundannati jħallsuh somma ta' flus bħala danni li għandhom jiġu likwidati minn din il-Qorti permezz ta' perit. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Diċembru, 1955 kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur u d-dokumenti prodotti minnu maċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jallegaw illi l-kawża msemmija fiċ-ċitazzjoni spiċċat bi transazzjoni quddiem il-Qorti tal-Appell tal-Maestà tar-Reġina li biha l-partijiet ftehmu dwar il-passaġġi in kwistjoni; illi għalhekk ma hemm ebda ġudikat dwar l-ispoll pretiż mill-attur; illi fil-kawża huma interessati l-aħwa kollha u mhux biss huma kif jirriżulta mid-depożizzjonijiet mogħtija fil-kawża preċedenti; illi independentement minn dan id-danni li jippretendi l-attur huma dovuti biss għall-ħtija tiegħu. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti;

Rat id-degriet tal-24 ta' Frar, 1960 li bih ġew imsejħin fil-kawża Angelo, Giovanna Maria u Rosa xebbiet u Vittoria mart Antonio Camilleri, aħwa Agius, u l-istess Angelo Agius

bħala prokuratur ta' ħuh imsiefer Carmelo Agius;

OMISSIS...

Ikkunsidrat:

Illi fil-21 ta' Marzu, 1950 l-attur kien intenta kawża kontra l-konvenuti (Ċitaz. 304/50) li biha wara li ppremetta li l-konvenuti mingħajr il-kunsens u bil-moħbi tiegħu ħartu s-sieqja li tinsab fil-għalqa ta' "Nastas" u kaħħlu bis-siment u bil-ġebel il-kanna tal-ilma li tinsab fil-għalqa "ta' Ġannaru", fil-Pwales, liema kanna kellha biss tkun imkaħħla bit-tafal ħalli tkun tista' tiġi rimossa mingħajr diffikultà biex hu jkun jista' jgħaddi bil-karettun u bil-bhima min fuq il-passaġġ fejn tinsab l-istess kanna, u illi l-istess konvenuti tefgħu fil-passaġġ ta' l-istess għalqa "ta' Ġannaru" li hu jgħaddi minnu skaluni tal-ġebel, b'mod li hu ma jistax jgħaddi bil-karettun u bil-bhima; u li dawn l-ostakoli kollha saru bi skop li lilu jimpedixxi l-eżerċizzju tad-drittijiet li għandu u b'hekk jisposssessah vjolentiment minn dawn id-drittijiet; l-attur talab li l-konvenuti jkunu kundannati fi żmien qasir u perentorju jerġgħu jpoġġu s-sieqja, il-kana tal-ilma u l-passaġġ fuq imsemmija fl-istat ta' qabel, u fin-nuqqas, li hu jkun awtorizzat inattesa l-oppożizzjoni tal-konvenuti li jerġa' jħaffer is-sieqja kif kienet qabel ma ġiet maħruta u jirrimwovi x-xogħol tal-ġebel u siment mill-kannat tal-ilma fuq imsemmija u jneħħi l-iskaluni li qegħdin jimpedixxu l-passaġġ fuq riferit u jerġa' jagħmel il-passaġġ kif kien qabel, kollox a spejjeż tal-konvenuti, u okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat mill-Qorti. B'sentenza tal-31 ta' Marzu, 1955, dina l-Qorti rrespinġiet id-domandi ta' l-attur in kwantu jirrigwardaw is-sieqja fil-għalqa "ta' Nastas", l-ispejjeż għall-attur; u laqgħet l-istess domandi in kwantu jirrigwardaw il-kanna tal-ilma u l-passaġġ deskritt

fiċ-ċitazzjoni, u għal dan il-fini ppreffiġġiet lil konvenut ħmistax-il ġurnata żmien biex jerġgħu jagħmlu kollox kif kien u, jekk jonqsu, awtorizzat lil attur jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuti, bi spejjeż ta' dan il-kap kontra l-konvenuti. Il-konvenuti interponew appell minn din is-sentenza. Però b'nota preżentata fil-21 ta' Ottubru, 1955, il-konvenuti appellanti stante transazzjoni li tirriżulta li saret bi skrittura in data tal-11 ta' Ottubru, 1955, irrinunzjaw għal dan l-appell minnhom interpost;

Illi l-attur ġie 'l quddiem bil-kawża odjerna. Il-konvenuti jeċċepixxu li l-kawża msemmija fiċ-ċitazzjoni spiċċat bit-transazzjoni 'l fuq riferita u għalhekk ma hemm ebda ġudikat dwar l-ispoll pretiż mill-attur. Il-kjamati in kawża assoċjaw ruħhom ma din l-eċċezzjoni. L-attur jissottometti li a parti li l-meritu ta' dik it-transazzjoni b'ebda mod ma influwixxa fuq l-ispoll kommess mill-konvenuti, kif dikjarat bis-sentenza ta' dina l-Qorti, l-istess transazzjoni mhix valida għaliex saret fil-kawża ta' spoll relativ għal immobili b'sempliċi skrittura u mhux b'att pubbliku. Għalhekk żewġ indaġini jridu jsiru: jekk it-transazzjoni msemmija kelliex relazzjoni mal-kawża deċiża bis-sentenza tal-31 ta' Marzu, 1955; u jekk l-istess transazzjoni hiex valida peress li saret meramment bi skrittura privata u mhux b'att pubbliku;

Illi ma jidhirx li jista' jkun dubitat li l-iskrittura li saret fil-11 ta' Ottubru, 1955, kienet tirrigwarda d-domandi ta' l-attur involuti fil-meritu tal-kawża deċiża minn dina l-Qorti b'sentenza tal-31 ta' Marzu, 1955 minn liema sentenza l-konvenuti kienu interponew appell; u dan l-appell il-konvenuti rrinunzjaw għalih stante dik it-transazzjoni, u preċiżament fit-termini tal-patt numru sitta (6) tal-iskrittura tat-transazzjoni. Għalhekk dik il-kawża tterminat bit-transazzjoni raġġunta mill-attur u l-konvenuti; ċioè l-attur u l-konvenuti tterminawha permezz tal-ftehim bejniethom inkorporat fl-istess skrit-

tura; u dik it-transazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti kellha s-setgħa ta' sentenza li għaddiet f'ġudikat;

Illi kontrarjament għal dak li jissottometti l-attur, ma kienx hemm bżonn għall-validità ta' dik it-transazzjoni li l-istess issir b'att pubbliku. Il-liġi tiddisponi li hekk il-kawża li l-partijiet iridu jitterminaw, jew l jridu jpprevjenu, ikollha bħala oġġett immobili, it-transazzjoni hija nulla jekk ma tkunx magħmula b'att pubbliku. Il-kawża msemmija, li l-attur u l-konvenuti riedu jitterminaw u li tterminaw b'dik it-transazzjoni, għall-attur u l-konvenuti, partijiet fiha, ma kelliex bħala oġġett beni immobili jew drittijiet reali immobiljari, ċioè bħalma jissottometti l-attur drittijiet ta' passaġġ. Jirriżulta mill-atti tal-kawża msemmija li l-kontendenti huma merament kondutturi tal-għalqa ndikata fiċ-ċitazzjoni; u huwa risaput li kwalunkwe dritt li l-konduttur jakkwista bis-saħħa tal-lokazzjoni huwa personali, u mhux reali, b'mod li hu ma jakkwista ebda dritt fuq il-ħaġa lilu mikrija. Ir-raba jinsab bi qbiela għand il-kontendenti, u l-ftehim li sar bejniethom, bħala li jirrigwarda l-"jus conductionis", li huwa dritt personali, ma kienx hemm neċessità li jsir b'att pubbliku (argom. Vol. XXXVI, i, 289);

Għal dawn ir-raġunijiet,

Tiddeċiedi billi tilqa' l-eċċezzjoni fuq imsemmija sollevata mill-konvenuti, u prevja d-dikjarazzjoni li l-kawża msemmija fiċ-ċitazzjoni spiċċat bit-transazzjoni raġġunta bl-iskrittura tal-11 ta' Ottubru, 1955 tirrespinġi d-domandi ta' l-attur, bl-ispejjeż.