15 ta' Frar, 1963

Imhallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., 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.

Maria Felicia Cremona et.

versus

Grazio Debattista et.

Aċċessjoni — Azzjoni Rivendikatorja — Sentenza — Motivazzjoni u Dispożittiv — Art. 360, 603 u 606(1) tal-Kodiċi Civili.

Għalkemm fil-każ ta' ambigwità jista' jkun leċitu li tirrikorri għall-motivazzjoni biex tispjega l-portata tad-dispożittiv tas-sentenza, il-motivazzjoni ma tista' fl-ebda każ tipprevalixxi u tissostitwixxi ruħha għad-dispożittiv ċar li veramont jifforma s-sentenza. Jekk, non ostante li fil-konsiderandi l-Qorti tkun iddikjarat li mhix sejra teżamina kwistjoni li tifforma oġġett tad-domanda, fil-fatt, fid-dispożittiv dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda, "din" tkun is-sentenza tal-Qorti, sakemm ma tiġix revokata jew annullata.

Jekk, f'każ ta' konċessjoni enfitewtika ta' biċċa art għall-bini, l-ispazju ta' art li għandha tiġi okkupata bil-formazzjoni tat-triq fronteġġjanti l-bini ma jiġix trasferit lill-konċes-

sjonarju, dak l-ispazju ta' art jibqa' tal-konċedent, avvolja lill-konċessjonarju jiġi mpost l-obligu tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq; u ma jistax jitqies li dak l-ispazju ġie trasferit lill-konċessjonarju mpliċitament bħala aċċessorju tas-sit espressament konċess għall-bini. L-impożizzjoni ta' dak l-obligu jopera biss fis-sens li jirriversa fuq il-konċessjonarju l-obligu li jagħmel it-trieq, bla ma b'daqshekk jisvesti lill-konċedent mid-drittijiet dominikali tiegħu fuq dak l-ispazju.

Konsegwentement, jekk il-konċessjonarju jiżviluppa dak l-ispazju b'mod li jtalla' fuqu xi bini, dak il-bini jaċċedi mal-art u jsir proprjetà tal-konċedent bis-saħħa tal-aċċessjoni; salva l-indennità dovuta skond il-liġi lil min in bwona fede jkun bena fuq art ta' ħaddieħor.

U jekk dak il-konċedent jittrasferixxi lil terza persuna dak is-sit bid-drittijiet kollha tiegħu fuqu, l-akkwirent tal-istess sit jakkwista wkoll il-proprjetà tal-bini li jkun sar fuqu, u jista' jirrivendikah kontra min ikkostruwieh bl-azzjoni rivendikatorja.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi l-konvenut jippossjedi wieħed jew aktar "boat-houses", kif jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża, kostruwiti taħt il-livell ta' Trieq Rxew, San Pawl il-Baħar, limiti Xemxija, fuq is-sit enfitewtiku li d-ditta "Coleiro Bros. Ltd." b'kuntratt tad-29 ta' April 1959 ikkonċediet in subenfitewsi perpetwa lill-attriċi in atti Dottor Carmelo Vella — "boat-houses" li skond il-liġi huma aċċessorji ma' dan is-sit fabbrikabbli; u illi l-konvenut, malgrado l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju 1959, ma għamelx ir-rilaxx ta' dawn il-fondi a favur tal-attriċi; talbu (a) illi jiġi dikjarat u deċiż illi dawk il-"boat-houses" huma aċċessorji għall-imsemmi sit enfitewtiku tal-attriċi; (b) u l-konvenut jiġi kundannat jirrilaxxja favur tal-attriċi, b'kuntratt li jiġi riċevut minn nutar li tinnomina din il-Qorti, dawn il-"boat-houses", bl-intervent ta' kuratur li jiġi nominat biex jirrappreżenta l-kontumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju 1959, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-22 ta' Gunju 1962, li biha, in vista tar-rinunzja għall-atti da parti tal-attriċi Maria Felicia Cremona, li magħha ġġib l-obligu għall-ħlas tal-ispejjeż sa dak inhar li saret, skond l-art. 910(2) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, asteniet ruħha milli tieħu konjizzjoni tal-kawża in kwantu promossa mill-imsemmija Maria Felicia Cremona, u ċaħdet it-talbiet attriċi fil-konfront tal-attriċi l-oħra Maria armla Abela, salv kull dritt ieħor ta' din "si et quatenus"; l-ispejjeż tal-kawża, in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ, jitħallsu bil-mod li ġej; kull parti, inklużi l-kjamati fil-kawża, barra Franċesco Saverio Muscat, tħallas l-ispejjeż tagħha, bid-dritt tar-Reġistru kontra l-attriċi; l-ispejjeż tal-imsemmi Muscat jitħallsu min-Nutar Spiteri; salvi r-relazzjonijiet bejn l-attriċi Abela u l-attriċi l-oħra Cremona in vista tar-rinunzja ta' din għall-atti. Wara li kkunsidrat;

Illi l-azzjoni preżenti hija waħda ta' rivendikazzjoni li l-atturi, bħala proprjetarji, intentaw kontra l-konvenut Debattista rigward il-"boat-house" jew "boat-houses" msemmija fiċ-ċitazzjoni. Huma qegħdin jitolbu deklaratorja ta' proprjetà tal-istess "boat-house" jew "boat-houses" in vista tal-aċċessjoni tal-istess mas-sit li fuqhom huma mibnija; liema sit ġie appuntu konċess lilhom in enfitewsi mid-ditta "Coleiro Bros. Limited" in atti Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tad-29 ta' April 1959 (kopja a fol. 46). Verament għandu, u qiegħed hawn jiġi ripetut, li l-attriċi Maria Felicia mart Joseph Cremona rrinunzjat għall-atti tal-kawża, li għalhekk tkomplew fl-interess tal-attriċi l-oħra Giuseppa armla ta' Joseph Abela; kwindi hu iżjed sew li r-riferenza ssir għal din l-attriċi biss milli għall-atturi; u hekk sejjer isir il-quddiem, għalkemm dan evidentement ma jinfluwixxix fuq il-kwistjonijiet involuti fil-kawża kif oriġinarjament introdotta;

Illi kontra din l-azzjoni l-kjamat fil-kawża Nutar Spiteri, awtur tal-konvenut Debattista, jgħid li huwa biegħ dak li akkwista minn għand il-kjamat fil-kawża l-ieħor Muscat, u hekk hu jiġi jgħid li s-sit in kwistjoni kien kompriż fl-akkwist magħmul minn dan Muscat minn għand id-ditta "Coleiro" ġa msemmija. Issa, billi t-trasferiment minn għand id-ditta lil Muscat sar in atti Nutar Bisazza fid-9 ta' Marzu 1951 (kopja a fol. 16), ċjoè qabel dak favur l-attriċi, it-trasferiment favur din ma jistgħax jipprevali

għal ta' qablu, u hekk l-azzjoni tagħha taqa'. Si tratta, għalhekk, skond din l-eċċezzjoni ta' kwistjoni ta' proprjetà tal-istess ħaġa. Da parti tiegħu, il-konvenut Debattista jinvoka favur tiegħu t-titolu tal-awtur tiegħu (i.e. tan-Nutar Spiteri, u kwindi anki ndirettament ta' Muscat); u jżid ukoll li l-attriċi akkwistat biss is-sit, u mhux ukoll il-"boat-houses" ta' fuqu; u hekk qiegħed jiġi jattakka t-titolu ta' proprjetà fl-attriċi tal-"boat-houses", billi jiċħdilha l-aċċessjoni tagħhom favur tagħha li hija qegħdha takkampa. U din l-eċċezzjoni, bħall-preċedenti, twassal ukoll għaċ-ċaħda tad-domandi attriċi, mingħajr ma tinvoka però proprjetà tal-istess ħaġa, u anki ma tirrikjedix proprjetà fil-konvenut stess, iżda nuqqas biss ta' proprjetà fl-attriċi;

Ikkunsidrat;

Illi minn eżami tal-atti ta' trasferimenti eżibiti jirriżulta, kif rilevat mill-perit ġudizzjarju, illi, bħala estensjoni, id-ditta "Coleiro" ma ttrasferietx lil Muscat, awtur tan-Nutar Spiteri, a sua volta awtur tal-konvenut Debattista, is-sitt li fuqu kellhom jiġu furmati t-trieq u bankina adjaċenti għas-sit fabbrikabbli verament konċess in enfitewsi; oltre l-formazzjoni, l-enfitewta kellu wkoll imantni l-istess trieq u bankina (atti Bisazza preċitati — fol. 16); it-trasferiment li sar minn Muscat lin-Nutar Spiteri (atti Nutar Dottor Paul Pullicino tal-5 ta' Jannar 1952 — kopja a fol. 18) jirriproduċi t-trasferiment preċedenti, kif sottomess mill-istess Muscat fl-eċċezzjonijiet tiegħu; għall-kuntrarju, it-trasferiment min-Nutar Spiteri lill-konvenut Debattista (atti Nutar Dr. Giuseppe Sammut tat-18 ta' Jannar 1955 — kopja a fol. 24) jinkludi s-sit li fuqu kellhom isiru t-trieq u bankina, jew parti minnu, però, f'kull każ, art li ma kienetx espressament indikata bħala oġġett tal-konċessjoni favur Muscat mid-ditta "Coleiro", u kwindi minn Muscat favur in-Nutar Spiteri;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi l-periti eżaminaw il-validità tal-konċessjoni favur il-konvenut, u wara li waslu għall-konklużjoni li l-art in kwistjoni qatt ma ġiet trasferita favur l-awtur indirett tiegħu in enfitewsi, u kwindi ma setgħetx tiġi lilu trasferita, raw fih il-figura ta' terz possessur in bwona fede, li ma setgħax jibqa' però fil-pussess tal-fond, salv id-dritt tiegħu ta' rimbors għall-ispejjeż li

għamel. Huma, infatti, ma qablux ma' xi awturi li jgħidu li fil-każi fejn is-sid ikun jaf jew awtorizza l-kostruzzjoni ta' xi ħaġa fil-proprjetà tiegħu, joħloq ċertu dritt "di superficie" favur min jikkostruwixxi, sakemm il-ħaġa tibqa' teżisti. Għall-kuntrarju, huma ssottomettew li d-ditta "Coleiro" setgħet tikkonċedi validament is-sit li fuqu ppermettiet il-kostruzzjoni (para. 19 fol. 87), u billi din, skond il-liġi (art. 360 tal-Kodiċi Ċivili, para. 13 fol. 83), saret parti mill-art jew sit, id-domandi attriċi għandhom jiġu milqugħa, salv id-dritt tal-kumpens favur il-konvenut (art. 606(1) tal-Kodiċi Ċivili, para. 20 fol. 87); indirettament kontra min arrikkixxa ruħu mħabba l-aċċessjoni fil-mument li din avverat ruħha, u direttament kontra l-awtur tiegħu mmedjat, f'ammonti differenti skond iż-żewġ ipotesi;

Illi l-Qorti ssibha diffiċli biex taqbel f'kollox fl-applikazzjoni tal-prinċipji enunċjati mill-periti, x'uħud fuq l-iskorta ta' awturi u ġurisprudenza; u anki ma taqbelx għal kollox fuq ċerti prinċipji, per eżempju, għal dak li jirrigwarda l-aċċessjoni bil-mod assolut kif enunċjat, billi, apparti l-awtur minnhom stess ċitat (Baudry-Lacantinerie, Dei Beni, paġ. 261, para. 372), li jsostni li favur min jikkostruwixxi bil-konnivenza jew awtorizzazzjoni ta' sid l-art tinħoloq "una specie di diritto di superficie", hemm anki min jirritjeni li f'każi bħal dawn is-sid hu miftiehem li jkun ċeda lill-kostruttur l-istess art (Pacifici Mazzoni, Codice Civile Italiano, Vol. I, 6ta. edizione, paġ. 190). U fl-aħħarnett hemm l-istess art. 361 tal-Kodiċi Ċivili, li jammetti l-prova kuntrarja dwar il-proprjetà ta' "bini, taħwil, jew biċċa xogħol, sew fuq jew taħt l-art". Hu utili jiġi osservat, dwar dan l-artikolu ċitat, li jiġi proprju wara dak numru 360 ċitat fil-perizja, li hu jirriferixxi għall-aċċessjoni f'materja ta' stabili, għalkemm mhux qiegħed fil-parti tal-liġi li titkellem fuq dan l-istitut, kif però hu l-art. 448 taljan antik korrispondenti għalieh;

L-iżjed, però, fejn il-Qorti tħoss li ma tistgħax taqbel mal-periti hu fejn dawn qiesu lill-konvenut (u hawn jiġi enfasizzat li dan sejjaħ fil-kawża lill-awtur tiegħu, Nutar Spiteri, b'ex jiddefendieh, b'mod li anki l-pożizzjoni ta' dan għandha tiġi eżaminata u kunsidrata) bħala sempliċi terz possessur, mentri li, peress li ġew prodotti kuntratti li jirregolaw din il-kwistjoni b'mod partikulari, i.e. dak li kellu jsir fuq is-sit in kwistjoni, huwa iżjed regolari li tiġi

eżaminata l-pożizzjoni bejn il-partijiet skond dan l-ftehim milli jiġu applikati r-regoli tal-liġi rigwardanti d-drittijiet tat-terz in konfront ma' sid l-art; infatti, ferm ġustament josserva Laurent f'din il-materja (Principi di Dto Civile, Vol. VI paġ. 376, para. 271) :— "......quando vi è un vincolo *di obbligazione tra il possessore* ed il proprietario, il possessore *non è più un terzo*"; *u allura*...... "è secondo la natura particolare della obbligazione esistente tra le parti che tutte le difficoltà debbono essere *risolute*";

Illi a skans ta' ekwivoċi jiġi osservat li l-Qorti, għalkemm saret riferenza għall-ftehim, mhix sejra *tidħol* fil-kwistjoni tal-passaġġ o meno tal-proprjetà tas-sit li fuqhom inbnew il-"boat-houses" (kif jirritjeni li jopera ruħu Pacifici Mazzoni), billi għal passaġġ simili, fis-sistema tal-liġi lokali, jista' jiġi obbjettat li tonqos żgur il-forma solenni tal-att publiku, li hi rikjesta "ad validitatem". Issa, hu dan is-sit li n-Nutar Spiteri jidher li qiegħed jittrasferixxi lill-konvenut Debattista fid-dokument ġa riferit a fol. 24, u hu fuq dan it-trasferiment li l-konvenut Debattista bbaża l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, kif għamel in-Nutar Spiteri, li qal li hu kien akkwistah minn għand Muscat, li a *sua volta* suppost li kien akkwistah minn għand id-ditta "Coleiro". Hu dan it-trasferiment minn din id-ditta lil Muscat li jonqos fil-forma debita, u li fuqu l-Qorti mhix qegħdha *tippronunzja* ruħha; mentri li hu l-ftehim li sar bejn *din id*-ditta u Muscat li jrid jiġi *eżaminat* fil-vera portata tiegħu dwar is-sit in kwistjoni, billi dan l-istess ftehim jista' wkoll jimplika preklużjoni da parti tad-ditta "Coleiro" li titlob li tieħu taħt idejha dak li nbena fuq l-istess sit, għalkemm ma ttrasferietx, u kwindi żammet, il-proprjetà tal-istess sit "ut sic", bil-konsegwenza li t-trasferiment minnha lill-attriċi ma setgħax jagħti dan id-dritt lill-attriċi. Huwa, infatti, dan id-dritt li qegħdha teżerċita l-attriċi, u hija l-ineżistenza ta' dan id-dritt li qegħdha tiġi eċċepita mill-konvenut in bażi tal-ftehim interċedut bejn l-awtur indirett tiegħu mad-ditta "Coleiro", awtriċi wkoll tal-attriċi. B'dan il-mod, it-talba attriċi tista' tiġi miċħuda mhux għax fil-fatt il-konvenut hu l-proprjetarju tas-sit li fuqu bena l-"boat-houses", iżda għaliex l-attriċi stess ma għandhiex id-dritt għall-"boat-house" mibni fuq is-sit, jew almenu li tieħdu f'idejha, indipendentement mill-proprjetà tas-sit li jinsab kostruwit fuqu, u anki, biex tgħid hekk, tal-kostruzzjoni stess;

In konnessjoni ma' din il-propożizzjoni, li tirrigwarda l-aċċessjoni dwar immobili, il-Qorti tħoss li għandha tosserva li, għalkemm skond il-liġi, u anki fil-kors normali talaffarijiet, sid l-art hu ritenut is-sid tal-arja relattiva u ta' dak li jinstab fuq jew taħt wiċċ l-art stess (art. 360), b'dan kollu jista' jkun hemm, u ġie li jsir, smembrament tal-istess proprjetà, u hekk, per eżempju, l-arja tiġi mogħtija lil, u kwindi tibda tiġi posseduta minn, sidien diversi, bħall-każ ta' xi appartamenti fuq xulxin. Din hija l-opinjoni tal-Professur Biagio Biagi, li kkontribwixxa għall-opra "Diritto Civile Italiano" a kura tal-Professur Pasquale Fiore, fil-volum "Della Proprietà", Vol. I, paġ. 437. Dan l-ismembrament, biex jiġi trasferit dritt partikulari, irid isir filforma debita; iżda dan mhux ukoll neċessarjament fil-każ kontemplat fl-art. 361 ġa ċitat, u meta, bħal fil-każ preżenti, id-dritt, jew aħjar l-obligu, li wieħed jibni fuq art ta' ħadd ieħor jirriżulta minn att publiku. Din il-fehma, u dan hu l-iżjed importanti, tidher li kienet tal-istess ditta "Coleiro", kif ingħad iżjed il-fuq, meta għamlet il-kuntratt mal-attriċi;

Ikkunsidrat;

Illi hu utili f'dan l-istadju, qabel ċjoè ma jiġi eżaminat il-ftehim bejn id-ditta "Coleiro" u l-attriċi, li wieħed isemmi l-fatti prinċipali li wasslu għalieh, u li fil-qosor huma kif ser jingħad;

Id-ditta msemmija kellha territorju estis li riedet tiżviluppa, u l-pjan relattiv ġie approvat mill-Gvern, skond pjanta annessa mal-att publikat min-Nutar tal-Gvern Dottor Carmelo Farrugia tad-29 ta' Diċembru 1948, li kopja tagħha, u l-att kollu, tinsab fil-proċess tal-kawża flismijiet "Zammit et. vs. Micallef", ċedut quddiem il-Qorti tal-Kummerċ fl-14 ta' Jannar 1960. Skond dak il-kuntratt, id-ditta "Coleiro" kellha tibni skond kif indikat fil-pjanta riferita, għal dak li jirrigwarda bini, apparti milli kellha wkoll tifforma t-trieqat hemm indikati (sija dwar "course" kemm dwar "gradients"), a spejjeż tagħha, però taħt iddirezzjoni tal-Public Works Department. L-istess ditta allura bdiet tagħti l-"plots" skond dik il-pjanta, u fost oħrajn ikkonċediet lil Muscat il-"plot" li fuqha in segwitu n-Nutar Spiteri bena villa. Fl-istess konċessjoni hemm il-kondizzjoni numru III, li tgħid (fol. 17) :— "Il formazzjoni u l-manutenzjoni tat-triq u tal-bankina tul il-faċċata

tal-imsemmija porzjoni ta' sit ikunu a kariku tal-enfitewta Sur Muscat";

Dan l-obligu għadda fin-Nutar Spiteri meta xtara l-art minn għand Muscat (fol. 19 wara, isfel), u dan, kif għamlu sidien oħra, bena t-trieq billi ħalla vojt (flok imlieh bil-materjal) l-ispazju nċeessitat mill-għoli tagħha in relazzjoni ma' xatt il-baħar, żamm parti mill-istess spazju għalieh, billi kkonvertieh f'"boat-house", u l-kumplament tah lil ħadd ieħor, fosthom il-konvenut Debattista, li kkonverta l-ispazju lilu trasferit fil-"boat-house" li jifforma l-meritu tal-kawża. Id-ditta "Coleiro" kienet taf b'dak li kien qiegħed isir, u ma' xi ħadd sar xi diskors fuq l-użu ta' dan l-ispazju, iżda ma jirriżultax li kien hemm xi diskors dwar dak in kwistjoni, sakemm, għall-anqas, sar il-"boat-house" tal-konvenut Debattista u sa wara sew li kien lest. In segwitu, però, l-istess ditta, wara li ħadet parir legali, avviċinat lil dawk li kienu għamlu xi "boat-house" mingħajr ma kellhom trasferiment tal-art li fuqu kienu bnewh, u offrietilhom l-istess art biċ-ċens ta' £3 kull "boat-house";

Ir-reazzjoni tan-nies kienet diversa, skond id-diskors li seta' għadda jew ma għaddiex in relazzjoni għall-bini tal-"boat-houses" stess. L-istess ditta, għalhekk, f'nuqqas ta' ftehim mal-possessuri, tat in enfitewsi s-siti li fuqhom kienu saru l-"boat-houses", u għall-"boat-house" li għamel il-konvenut saret il-kawża preżenti, li evidentement saret bħala "test", billi żgur ma ġewx ċitati ż-żewġ aventi kawża oħra min-Nutar Spiteri, li ffirmaw ma' dan u mal-konvenut l-istess att in atti Dottor Giuseppe Sammut; u għadha wkoll miftuħa l-kwistjoni ma' konċessjonarji oħrajn;

Illi mill-proċess ma jirriżultax meta saru *l-konċessjonijiet* l-oħra kollha u x'kien laħaq sar meta saret il-konċessjoni favur Muscat li hija l-bażi tal-kawża preżenti; għalhekk fl-eżami ta' din il-kwistjoni ma jistgħax jittieħed ebda argument minn dak li ġara ma' ħadd ieħor, u l-konsegwenzi jridu jinġibdu mill-qari stess tal-ftehim, applikat għaċ-ċirkustanzi li jirriżultaw rigward l-istess konċessjoni (b'mod ġenerali jew speċjali), billi, kif ġa ntqal, ma rriżultax diskors fir-rigward kif irriżulta għal xi "plots" oħrajn;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li meta saret il-pjanta għall-

iżvilupp tat-territorju, kif ġa ssemma, u meta saret il-konċessjoni li tat lok għall-preżenti kawża, wieħed ma ħasibx fil-possibbiltà tal-isfruttament tal-ispazju l-lum okkupat minn "boat-houses", b'mod illi l-ispazju li kellu jitħalla għat-trieqat (kompriżi kwindi dak il-lum okkupat minn "boat-houses") ittieħed in konsiderazzjoni bħala telf ta' superfiċi fil-fissazzjoni taċ-ċens jew prezz għall-porzjonijiet li setgħu jiġu żviluppati; ebda profitt ulterjuri ma kien mistenni mis-sid, ċjoè mid-ditta "Coleiro", oltre dawn iċ-ċnus/prezzijiet tas-siti l-oħrajn, u l-uniku skop tad-ditta dwar l-istess spazju mħolli għall-formazzjoni tat-triq ma setgħax kien ħlief dak li jkollha t-trieq mingħajr ma tħallas l-ispiża relattiva, kif ukoll dik tal-manutenzjoni tat-trieq meta tkun formata. Dan jirriżulta mill-klawsola appożita li huma nkludew fil-kuntratt, ġa fuq riportata, u mix-xhieda ta' Fortunato Lupi (fol. 69 fuq);

Issa, dan ifisser li huma mhux biss kienu jafu jew kienu qegħdin jippermettu lill-konċessjonarju li jagħmel xogħol fuq art tagħhom, li neċessarjament riedu jpoġġu għad-dispożizzjoni tiegħu għal dan l-iskop, iżda kienu wkoll qegħdin jobligawh jagħmel dan ix-xogħol bħala kondizzjoni tal-konċessjoni stess. Huma ma mponewlu ebda mod kif jagħmel dan ix-xogħol (fis-sens jekk jimliex bil-materjal l-għoli tad-diżlivell bejn is-sit u t-trieq proġettata fuq l-istess sit, jew iħallihx vojt), iżda ħallew f'idejh dak li jagħmel — ben intiż, bl-approvazzjoni tal-Public Works Department — qiesha ħaġa tiegħu; huma però mponewlu l-obligu tal-manutenzjoni tat-trieq meta tkun formata; liema obligu, hu evidenti, jikkomprendi s-solidità tat-trieq ukoll apparti mis-superfiċi tagħha; u hekk lill-koncessjonarju dejjem riedu jħalluh f'pożizzjoni li jeżegwixxi l-obligi tiegħu, u kwindi fil-pussess tal-opri li kien tenut jagħmel, apparti mill-kwistjoni tal-proprjetà tal-istess opri, li evidentement allura ma nteressatx lill-kontraenti. U verament għandu jingħad li, jekk il-lum il-persuna obligata għall-manutenzjoni ssib li t-trieq ma ġietx kostruwita sew u qegħdha tiżviluppa ħsara jew biex tovvja ħsara simili fil-futur, hija tista', fil-konfront tal-attriċi, timla l-ispazju li ħalliet u sal-lum għadu vojt u hu wżat bħala 'boat-house' jew "boat-houses". Dan l-obligu mhux tal-konvenut Debattista, iżda tal-kjamat fil-kawża Nutar Spiteri; iżda juri l-istess li l-konċedenti, i.e. id-ditta "Coleiro", ma setgħetx, meta riedet, tgħid li trid il-"boat-houses" fuq il-pretest li

dawn jaċċedu għas-sit li fuqu huma mibnija u jista' jiġi ritenut li fil-fatt jaċċedu. Il-Qorti hija iżjed propensa biex tgħid li d-ditta "Coleiro" kienet diżinteressata fis-sit u fl-opra ta' fuqu, ħlief li jsiru u jinżammu t-trieqat; u għal dan l-oġġett qegħdet is-sit permanentement għad-dispożizzjoni tal-konċessjonarju, billi x-xogħol li dan kellu jagħmel u jmantini hu ta' natura permanenti;

Illi jista' jiġi ritenut li bil-mod li sar ix-xogħol fuq is-sit qiegħed jiġi rikavat vantaġġ li lanqas ma kien mistenni mill-konċessjonarju meta saret il-konċessjoni, u għalhekk forsi jista' jingħad b'xi mod li hu qiegħed juża mhux skond il-ftehim is-sit imqiegħed għad-dispożizzjoni tiegħu, fis-sens premess; dan, però, ma jfisserx li wieħed jista' jipprivah għall-anqas mill-pussess tal-"boat-houses" li jinsabu fuq is-sit stess minħabba aċċessjoni, jew jipprekludieh milli jimla l-ispazju okkupat, jekk ikun hemm lok għal hekk, iżda jista' jagħti lok għal drittijiet oħra;

Kif ġa semma (għalkemm f'kontesti daqsxejn differenti), din tidher li kienet anki l-fehma tal-konċedenti ditta "Coleiro" meta għamlu mal-attriċi u ma' Maria Feliċia Cremona l-kuntrattt in atti Dottor Vella tad-29 ta' April 1959 (fol. 46). Infatti, kif rilevat mill-konvenut, u jirriżulta mill-istess att, dak inhar li sar l-att id-diversi "boat-houses" (vwoldiri anki oħrajn barra dawk in kwistjoni) kienu ġa mibnija, u kwindi, skond it-teżi attriċi, ġa kienet saret l-aċċessjoni tagħhom mas-sit; intant, però, il-konċessjoni ma saretx tal-"boat-houses" stess, iżda ta' diversi porzjonijiet ta' art diviża li fuqhom jinsabu, b'kollox, tlieta u sebgħejn "boat-house", u, dak li hu l-iżjed importanti u sintomatiku, ġie dikjarat li fl-istess konċessjoni "hija nkluża wkoll iċ-ċessjoni ta' kwalunkwe dritt li l-imsemmija ditta għandha u jista' jkollha kontra l-possessuri tal-"boat-houses" imsemmija, billi dawn ġew mibnija fuq art tal-istess ditta, kif ukoll iċ-ċessjoni ta' kull dritt ieħor li l-istess ditta jista' jkollha fuq kwalunkwe benefikat permanenti li seta' sar sal-lum fuq l-imsemmija porzjonijiet ta' art, u ta' kwalunkwe dritt ieħor" (fol. 49 wara);

Dan il-mod ta' espressjoni wżat ma jurix li d-ditta kienet verament tirritjeni li hija għandha l-proprjetà tal-"boat-houses" bħala aċċessorju tal-art li tiddikjara li hi tagħha; il-kelma "aċċessjoni" hija, biex tgħid hekk, evitata,

għalkemm jissemmew l-elementi avverati li suppost taw lok għaliha, u minflok hemm l-użu tal-kelma "ċessjoni" ta' drittijiet li jeżistu u li jistgħu jeżistu, mingħajr indikazzjoni preċiża tal-istess. Din il-preċiżazzjoni saret biss mill-attriċi fiċ-ċitazzjoni, meta ġiet użata l-kelma "aċċessjoni". Id-ditta stess, però, imsejħa fil-kawża, illimitat ruħha, fin-nota tal-eċċezzjonijiet (fol. 12), biex tgħid li hu eżatt li hija "...... ikkonċediet b'enfitewsi perpetwa lill-attriċi is-sitt tal-"boat-houses" in kwistjoni"; u rripetiet kważi l-istess kliem fid-dikjarazzjoni tal-fatti akkompanjanti l-istess nota. Jingħad ukoll li waqt it-trattazzjoni orali, meta ġiet attirata l-attenzjoni tad-difensur tagħha għal din il-lokuzzjoni, ebda sottomissjoni ma saret li minnha l-Qorti jidhrilha li tista' tinduċi li t-teżi attriċi hija neċessarjament korretta; u għal-hekk, u speċjalment taħt iċ-ċirkustanzi kollha fuq spjegati, il-Qorti ma tħossx li għandha taċċetta din l-versjoni attriċi;

Illi, fl-aħħarnett, jerġa' jiġi osservat li wieħed jista' jħoss li l-konvenut (jew forsi aħjar l-awtur tiegħu) jista' qiegħed jirrikava benefiċċju akbar minn dak li l-kuntratt jintitolah għalieh, interpretat dan fid-dawl taċ-ċirkustanzi eżistiti fiż-żmien li ġie stipulat, għalkemm jista' forsi job-bjetta li qiegħed jagħmel dan għax ħareġ kapital akbar milli kieku kien joħroġ, u li seta' jagħmel dan ladarba ebda preġudizzju ma arreka lill-parti l-oħra. Dan mhux meritu tal-kawża preżenti, u l-Qorti qegħdha biss tgħidu biex turi r-raġuni għaliex hija pproponiet transazzjoni fejn ikunu parti l-interessati kollha u jiġi kollox regolarizzat, u jsir bil-mod li wieħed raġjonevolment jimmaġina li kien isir kieku l-partijiet mill-ewwel irrealizzaw il-possibbiltà tal-isfrutta-ment tas-sit taħt il-livell tat-trieq, jew, forsi aħjar, kieku ftehmu biex jirregolaw din il-possibbiltà wara l-firma tal-kuntratt u hekk jikkonċiljaw id-drittijiet reċiproċi skond il-kuntratt, u fl-istess ħin ma tintilefx l-istess possibbiltà ta' sfruttament ulterjuri. Ladarba huma ma ftehmux fuq daqshekk, id-drittijiet reċiproċi jridu jibqgħu dawk li kienu skond il-kuntratt, u l-Qorti tħoss li l-attriċi ma għandhiex id-dritt li qegħdha tinvoka, għalkemm jista' jkollha dritti-jiet oħra;

Illi, bħala l-aħħar konsiderazzjoni, il-Qorti ssemmi l-fatt kommentat miż-żewġ partijiet dwar l-akkwist event-wali tat-trieq da parti tal-Gvern. Ebda prova ma ġiet pro-dotta dwar dak li sejjer isir fir-rigward, speċjalment dwar

l-obligu tal-manutenzjonijiet tat-trieq għal quddiem u dwar jekk il-"boat-houses" ikunux jew le kompriżi, una volta li saru, u saru wkoll bl-approvazzjoni tal-Gvern; hu ċert, però, li meta sar il-kuntratt, u ħadd ma ħaseb li ser ikun hemm il-"boat-houses", l-opinjoni tal-kuntraenti setgħet tkun biss li l-ispazju tat-trieq jintilef għal kollox għalihom. Dan isaħħaħ il-fehma fuq espressa, relattivament għall-meritu preżenti, li d-ditta "Coleiro" ma kellhiex iżjed interess fuq is-sit li kellu jiġi okkupat mit-trieq, oltre dak tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq stess sakemm forsi jakkwistaha l-Gvern, u ebda azzjoni għalhekk ma setgħet kienet allura kontemplata fis-sens tad-domanda odjerna. Del resto, l-istess ditta qatt ma ppruvat tintenta azzjoni simili, iżda ppruvat tasal f'arranġament mal-possessuri tal-"boat-houses" fuq bażi (apparti l-"quantum", li mhux qed jiġi kontrastat) raġjonevoli, u meta dan ma ntlaħaqx hi ċediet id-drittijiet tagħha bil-mod risaput, billi ġa sar komment fuqu;

Rat in-nota tal-appell tal-attriċi Giuseppa Abela, u l-petizzjoni tagħha, li biha talbet li dik is-sentenza tiġi riformata, billi tiġi revokata kwantu għall-meritu, u tiġi akkolta t-talba tagħha, u tiġi revokata kwantu għall-kap tal-ispejjeż billi tiġi liberata mill-pagament ta' kwalunkwe parti tal-ispejjeż, u din il-parti tiġi akkollata lill-konvenut u, skond il-każ, lill-kjamati fil-kawża;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti mportanti ġa jinsabu riportati fis-sentenza appellata; iżda l-Qorti jidhrilha li jkun utili li jiġu rikapitolati dawk l-aktar rilevanti fosthom, peress illi jagħtu lok għal xi riflessjonijiet li l-Qorti sejra tagħmel fuqhom il-quddiem;

Id-ditta "Coleiro" kellha għandha in subenfitewsi perpetwa t-territorju f'San Pawl il-Baħar magħruf bħala "Ta' Rdum Rxew", li riedet tiżviluppa skond pjan miftiehem mal-Gvern, li hu d-direttarju. Skond dak il-pjan, il-

bini kellu jsir kif imqassam fil-pjanta, u d-ditta "Coleiro" *kellha wkoll tifforma t-toroq traċċjati fil-pjan a spejjeż* tagħha, iżda taħt id-direzzjoni tal-Public Works Department;

L-iżvilupp tat-territorju b'dan il-mod id-ditta "Coleiro" ma kienetx sejra tagħmlu hi stess akkont tagħha, iżda per mezz ta' subkonċessjonijiet, li hi bdiet tagħmel lil diversi nies oħra tad-diversi "plots" skond il-pjan. Wieħed minn dawn il-"plots" (Plot 34) id-ditta kkonċedietu b'subenfitewsi perpetwa lill-imsejjaħ fil-kawża Francesco *Saverio Muscat b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza* tad-9 ta' Marzu 1951 (kopja fol. 16). Skond dan il-kuntratt, is-sit konċess kellu l-kejl superfiċjali ta' 127 u 1/5 qasab kwadri, u l-konċessjonarju assuma a karika tiegħu l-obligu tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq u tal-bankina tul il-faċċata tas-sit konċess;

Ma hux serjament kontestat illi l-art li fuqha kellhom isiru t-trieq u l-bankina ma kienux kompriżi fl-estensjoni tas-sit konċess mid-ditta "Coleiro" lil Muscat;

Qabel ma dan Muscat laħaq bena fuq is-sit tiegħu u fforma t-trieq u l-bankina, hu biegħ is-subutili dominju akkwistat minnu kif intqal, "tale quale" kif ħadu, lill-imsejjaħ fil-kawża Nutar Dottor Spiteri, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tal-5 ta' Jannar 1952 (kopja fol. 18). B'dan il-kuntratt, in-Nutar Spiteri assuma l-obligi kollha li kien hemm skond il-kuntratt fuq imsemmi tal-awtur tiegħu Muscat inkluż, dak tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq fronteġġjanti s-sit;

Billi din it-trieq, skond l-imsemmi pjan ta' żvilupp, kellha tinbena xi tnax il-pied għoli mill-livell ta' xatt il-baħar, in-Nutar Spiteri flok radam bil-materjal is-sodda tat-trieq, ħa l-permess tal-Building Control Board biex jibni "boat-house" sorreġġjanti t-trieq. Fuq is-sit fabbrikabbli li xtara minn għand Muscat hu bena villa għalieh, u billi bil-"boat-house" tiegħu hu ma kienx okkupa l-ispazju kollu fronteġġjanti l-faċċata ta' din il-villa li fuqu hu kien obligat li jifforma t-trieq, bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar *Dottor Giuseppe Sammut tat-18 ta' Jannar 1955 (kopja fol.* 24) in-Nutar Spiteri biegħ dak l-ispazju li kien baqa' fi tliet porzjonijiet lil tliet persuni diversi, fosthom il-konvenut

Debattista, li ħallas £70 għall-porzjoni tiegħu, u fuqha mbgħad bena "boat-house" oħra jisimha "Carmen", li tifforma l-oġġett ta' din il-kawża;

In-Nutar Spiteri bil-kuntratt imsemmi biegħ dak l-ispazju tat-trieq bħala "siti fabbrikabbli eżenti minn kull rata ta' ċens", fil-waqt illi ġie stipulat bejnu u x-xerrejja "illi x-xerrejja ma jkollhomx x'jaqsmu mal-formazzjoni tat-trieq sovrastanti għas-siti mibjugħa, kif ukoll mal-asfaltar tal-istess trieq;

Kif ser jidher il-quddiem il-Qorti jidhrilha li għandha tannetti mportanza kbira lil dan il-patt tal-aħħar, doppjament sottolineat. Għall-mument ma jidherx li jista' jkun hemm dubju illi n-Nutar Spiteri biegħ u ttrasferixxa favur (fost oħrajn) il-konvenut Debattista l-proprjetà ta' spazju ta' art li hu ma kellux, u li hu ma kienx akkwista minn għand Muscat, għax anqas dan, kif ġa ntqal, ma kien akkwistaha minn għand id-ditta "Coleiro";

In segwitu (u forsi anki qabel, iżda d-dati ma jirriżultawx mill-proċess), id-ditta "Coleiro" tat in subenfitewsi diversi "plots" oħra lil diversi persuni, kif jidher ilkoll bejn wieħed u ieħor, barra s'intendi rigward l-estensjoni tas-siti fabbrikabbli u l-ammonti taċ-ċens, bl-istess kondizzjonijiet bħal fil-konċessjoni ta' Muscat, kompriż l-obligu tal-konċessjonarji li jiffurmaw u jimmantjenu l-parti tat-trieq korrispondenti għall-faċċata tal-"plot" rispettiva tagħhom. Taħt il-livell tat-trieq formata minn dawn il-konċessjonarji l-oħra, huma wkoll bnew diversi "boat-houses";

Issa, ġara illi wara li kienu b'dan il-mod inbnew numru konsiderevoli ta' "boat-houses", id-ditta "Coleiro" dehrilha, fuq parir legali, illi, bħala li kienet għadha s-sid tal-ispazju li nbnew fuqu hi kellha drittijiet fuq dawn il-"boat-houses", u avviċinat lid-diversi konċessjonarji bil-proposta illi kull "boat-house" tiġi assoġġettata għal rata ulterjuri ta' £3 ċens fis-sena. U meta x'uħud minn dawn il-konċessjonarji pprotestaw, u oħrajn ma tawx każ tal-proposta tagħha, idditta "Coleiro" għamlet il-kuntratt mal-attriċi u oħra (li ma għadhiex fil-kawża) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Vella tad-29 ta' April 1959 (kopja fol. 46). B'dan il-kuntratt id-ditta "Coleiro" kkonċedietilhom b'subenfitewsi perpetwa diversi porzjonijiet ta' art li fuqhom, b'kollox, kienu

nbnew tlieta u sebgħejn "boat-house", versu s-subċens komplessiv ta' £219 fis-sena, kalkulat in bażi għal £3 għal kull waħda mill-"boat-houses". Gie miftiehem illi:— "F'din il-konċessjoni *hija nkluża wkoll* iċ-ċessjoni ta' kwalunkwe dritt *li l-imsemmija ditta għandha u jista' jkollha* kontra l-possessuri tal-"boat-houses" imsemmija, billi dawn ġew mibnija fuq art tal-istess ditta, kif *ukoll* iċ-ċessjoni ta' kull dritt ieħor li l-istess ditta jista' jkollha fuq kwalunkwe benefikat permanenti li seta' sar (sal-ġurnata tal-kuntratt) fuq l-imsemmija porzjonijiet ta' art, u ta' kwalunkwe dritt ieħor";

Fost il-porzjonijiet ta' art hekk konċessi lill-attriċi hu kompriż l-ispazju li fuqu bena l-"boat-house" tiegħu l-konvenut Debattista;

Issa, huwa bit-titolu b'dan il-mod akkwistat mill-attriċi li *hi qegħdha tagħmel* din il-kawża;

Id-domandi kontenuti fiċ-ċitazzjoni huma tnejn, ċjoè:— (1) Li jiġi *dikjarat u deċiż* illi l-"boat house" in kwistjoni hija *aċċessorja għas-sit* li *fuqu nbniet, u li l-utili dominju* tiegħu hu tagħha; (2) li l-konvenut jiġi kundannat jirrilaxxja dik il-"boat-house" favur tagħha;

Din il-Qorti tixtieq hawnhekk mill-ewwel tissottolinea b'enfasi kbira illi, għalkemm *jista' jkun* evidentement veru, kif osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti, illi din il-kawża saret bħala "test-case", hu essenzjali li hi tiġi kunsidrata u deċiża unikament fuq il-meritu u ċ-ċirkustanzi partikulari tagħha, bla ma l-Qorti tħalli ruħha tiġi nfluwenzata mirriperkussjonijiet li jista' jkollha fuq każijiet oħra li ma humiex quddiemha, u li l-kuntratti u l-fattispjeċje tagħhom (jekk għandhom) anqas huma magħrufa;

Quddiem il-periti ġudizzjarji nominati in prima istanza dehru numru ta' xhieda li xehdu fuq diskors li sar bejnhom u d-ditta "Coleiro", u korrispondenza li anki għaddiet bejn*iethom dwar il-proposta li d-ditta kienet għamlitilhom kif* intqal fuq biex jaċċettaw impożizzjoni ta' ċens ulterjuri fuq il-"boat-houses" mibnijin *minnhom*. Anki l-Ewwel Onorabbli *Qorti ġa osservat, wisq tajjeb, illi fl-eżami ta' din il*-kawża ma jistgħax jittieħed ebda argument minn dak li ġara ma' dawk ix-xhieda jew ma' ħadd ieħor. Mhux anqas

biss allegat illi għar-rigward tal-"boat-house" in kwistjoni sar xi diskors bejn id-ditta "Coleiro" (jew l-attriċi) u l-konvenut Debattista u/jew l-awtur tiegħu Nutar Spiteri, u/jew l-awtur ta' dan, Muscat, qabel ma' "dik" il-"boat-house" inbniet, jew fil-kors li kienet qegħdha tinbena, jew anki wara, apparti l-effett legali li dak id-diskors, anki kieku stess sar, kien ikollu jew ma jkollux għall-finijiet tal-kwistjoni nvoluta "f'din" il-kawża;

Mela, skond iċ-ċitazzjoni tal-attriċi, diretta — dan qatt ma għandu jintnesa — kontra l-konvenut Debattista, l-azzjoni tagħha hi azzjoni ta' rivendikazzjoni. Hi trid li l-ewwel, jiġi dikjarat illi l-"boat-house" mibni minn Debattista hu ta' proprjetà (fis-sens ta' utili dominju) tagħha, akkwistat hekk minnha "ope legis" bħala aċċessorju tal-art, u t-tieni illi, bħala riżultat ta' dik id-dikjarazzjoni, il-konvenut jiġi kundannat jirrilaxxja dik il-"boat-house" favur tagħha;

L-Ewwel Onorabbli Qorti bdiet biex irrikonoxxietha u kkonstatatha din in-natura tal-azzjoni. Ikkonstatat ukoll illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Debattista fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu fol. 5, fis-sens illi hu kien akkwista l-art in kwistjoni b'kuntratt, kienet timporta pretensjoni ta' titolu ta' proprjetà fih innifsu derivanti lilu mill-awtur tiegħu Nutar Spiteri. Aktar tard, il-konvenut Debattista, fin-nota tiegħu fol. 35, issolleva eċċezzjoni oħra fis-sens illi bil-kuntratt imsemmi fiċ-ċitazzjoni l-attriċi akkwistat biss is-sit tal-"boat-houses", iżda mhux anki l-istess "boat-houses", u kwindi l-azzjoni tagħha ma setgħetx treġi di fronti għalieh "biss". Din l-eċċezzjoni ġiet aktar elaborata fl-ewwel parti tan-nota tiegħu fol. 100, fejn intqal illi, jekk kien hemm aċċessjoni tal-"boat-houses", dawn saru tal-volta tad-ditta "Coleiro", iżda din, bil-mod li sar il-kuntratt imsemmi fiċ-ċitazzjoni, ma ttrasferiethomx lill-attriċi. Għalhekk, fi kwalunkwe każ, it-talba tal-attriċi ma setgħetx tiġi milqugħa fl-assenza mill-kawża ta' dik id-ditta. Kien aktarx in vista ta' dan illi, b'ordni tal-Ewwel Onorabbli Qorti, id-ditta "Coleiro" ġiet imsejħa fil-kawża;

Anki din it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Debattista, kif ġie wkoll rilevat fis-sentenza appellata, għalkemm diversament mill-ewwel waħda, ma taffermax il-proprjetà fih innifsu, però tinnega l-proprjetà fl-attriċi, almenu rigward il-"boat-house";

In-Nutar Spiteri, imsejjaħ fil-kawża mill-konvenut Debattista, ukoll invoka l-proprjetà, meta eċċepixxa li hu kien biegħ u ttrasferixxa lill-konvenut Debattista l-art kif hu stess kien akkwistaha minn għand Muscat, li hu sejjaħ fil-kawża;

Muscat eċċepixxa biss li hu ma għandux interess fil-kawża, peress illi hu kien ittrasferixxa lin-Nutar Spiteri s-sit li hu stess kien akkwista mid-ditta "Coleiro" taħt il-kondizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali;

Dan kollu ġie, kif intqal, konstatat mill-Ewwel Onorabbli Qorti. B'dan kollu, hi dehrilha li ma kellhiex bżonn, u ma kienetx sejra tidħol, fil-kwistjoni tal-proprjetà tas-sit, dak li kien importanti kien li jiġi eżaminat il-veru sens tal-ftehim bejn id-ditta "Coleiro" u l-kjamat fil-kawża Muscat. "Dan il-ftehim", qalet dik il-Qorti, "seta' jimplika preklużjoni da parti tad-ditta "Coleiro" li titlob li tieħu taħt idejha dak li nbena fuq is-sit, għalkemm ma ttrasferietux u kwindi żammet il-proprjetà tiegħu "ut sic", bil-konsegwenza illi t-trasferiment minnha lill-attriċi ma setgħax jagħti lilha dak id-dritt, ċjoè li tieħu l-"boat-house" lura. "B'dan il-mod", kompliet tgħid dik l-Onorabbli Qorti, "it-talba attriċi tista' tiġi miċħuda mhux għaliex fil-fatt il-konvenut hu l-proprjetarju tas-sit li fuqu nbena l-"boat-house", iżda għaliex l-attriċi stess ma għandhiex id-dritt għall-"boat-house" mibni fuq is-sit, jew almenu li tieħdu f'idejha, indipendentement mill-proprjetà tas-sit li fuqu jinsab kostruwit, u anki, biex tgħid hekk, tal-kostruzzjoni stess";

Difatti, l-Ewwel Onorabbli Qorti spiċċat billi effettivament ċaħdet it-talbiet tal-attriċi; u dan għamlitu wara li nterpretat il-kuntratt fuq imsemmi bejn Coleiro u Muscat, u waslet għall-konklużjoni illi fiċ-ċirkustanzi d-ditta "Coleiro" kienet diżinteressata fis-sit u fl-opri ta' fuqu ħlief li jsiru u jinżammu t-trieqat, u għal dan l-oġġett qegħdet is-sit permanentement għad-dispożizzjoni tal-konċessjonarju, billi x-xogħol li dan kellu jagħmel kien ta' natura permanenti;

Issa, fil-fehma ta' din il-Qorti, id-diskussjoni u l-konsiderazzjoni tal-kwistjoni tal-proprjetà tas-sit, u anki tal-"boat-house", ma setgħetx legalment tiġi evitata fil-każ preżenti; u bil-metodu wżat fis-sentenza appellata, anki

kieku "ex hypothesi" kien sostenibbli, ir-raġunament segwit fiha seta' talvolta jilleġittima ċ-ċaħda tat-"tieni" domanda tal-attriċi, imma ma seta' qatt jiġġustifika ċ-ċaħda wkoll tal-"ewwel" domanda;

Ġa ġie rilevat illi d-domandi fiċ-ċitazzjoni kienu tnejn; l-ewwel waħda għad-dikjarazzjoni tal-proprjetà fl-attriċi tal-"boat-house" minħabba aċċessjoni, u t-tieni għar-rilaxx ta' dik il-"boat-house" favur tagħha. Bid-dispożittiv tas-sentenza appellata kif inhu, ċjoè biċ-ċaħda tat-talbiet fil-konfront tal-attriċi, l-Ewwel Qorti ġiet fil-fatt iddeċidiet illi l-attriċi ma għandhiex dik il-proprjetà, u li dik l-aċċessjoni ma saretx; u dan non ostante li kienet iddikjarat, kif intqal, illi ma kienx hemm bżonn u ma kienx bi ħsiebha tiddiskuti u tiddeċidi dik il-kwistjoni;

Sostanzjalment, il-konklużjoni li tista' tinġibed mill-parti razzjonali tas-sentenza, u li infatti l-Ewwel Qorti ġibdet, hija illi d-ditta "Coleiro", u kwindi l-attriċi, ma jistgħux, fiċ-ċirkustanzi, jipprivaw lill-konvenut jew lill-awtur tiegħu Nutar Spiteri, għall-anqas, mill-pussess tal-"boat-house". Iżda dan ma kienx jippreludi illi, bħala proprjetà, il-"boat-house" tiġi dikjarata appartenenti lill-attriċi, kif hi talbet bl-ewwel domanda (assumendo li legalment hu hekk). B'dan kollu, dik it-talba wkoll ġiet miċħuda;

Din l-inkongruwenza ma hix rimedjata bir-riżerva li l-Ewwel Qorti għamlet ta' drittijiet oħra tal-attriċi, jekk għandha. L-ewwelnett, anki fil-korp tas-sentenza jissemmew darbtejn "drittijiet oħra" tal-attriċi li l-attriċi jista' għandha, mingħajr però ma hu aċċennat imkien liema drittijiet dawn jistgħu jkunu. Iżda hu ċar illi d-drittijiet riżervati fid-dispożittiv jistgħu biss ikunu drittijiet "diversi" minn dawk li jiffurmaw l-oġġett tal-azzjoni; għaliex, s'intendi, mhux konċepibbli illi l-"istess" drittijiet jiġu espressament miċħuda u riżervati fl-istess ħin;

Anqas jista' jingħad li din l-inkongruwenza hi eliminata jekk wieħed jinterpreta d-dispożittiv fid-dawl tal-konsiderandi; għaliex, għalkemm fil-każ ta' ambigwità jista' jkun leċitu li tirrikorri għall-motivazzjoni biex tispjega l-portata vera tad-dispożittiv, il-motivazzjoni ma tista' fl-ebda każ tipprevalixxi jew tissostitwixxi ruħha għad-dispożittiv ċar li verament jifforma s-sentenza tal-Qorti. Jekk, non ostante

li fil-konsiderandi l-Qorti tkun iddikjarat li mhix sejra teżamina kwistjoni li tifforma oġġett tad-domanda, fil-fatt, fid-dispożittiv dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda, "din" tkun is-sentenza tal-Qorti sakemm ma tiġix revokata jew annulata. Fil-każ preżenti, dan jgħodd aktar; għaliex, għalkemm fil-motivazzjoni jingħad illi l-Qorti ma kienetx sejra teżamina u tippronunzja ruħha fuq il-kwistjoni tal-proprjetà u l-aċċessjoni, fil-fatt, fl-istess konsiderandi hemm espressjonijiet, x'ħud minnhom li donnhom jikkonċedu jew jassumu dak id-dritt ta' proprjetà fl-attriċi, u x'uħud oħra li jistfgħu dubju fuq dak id-dritt;

Imma, anki apparti minn dan li ntqal, illi ċjoè l-ewwel talba tal-attriċi ġiet fil-fatt miċħuda bla ma ġiet eżaminata, il-Qorti jidhrilha li l-kwistjoni tal-proprjetà u tal-aċċessjoni kellha indispensabbilment tkun eżaminata, u mbagħad regolarment miċħuda jew milqugħa. Infatti, l-ewwel domanda, anki jekk pre-ordinata għat-tieni, hi distinta u separata. Infatti l-istess Ewwel Onorabbli Qorti dehrilha li tista' tagħmel a meno milli tikkunsidra l-meritu tagħha biex tiddeċidi li l-attriċi ma tistgħax titlob, almenu, ir-rilaxx li hu l-oġġett tat-tieni domanda. L-attriċi kellha kull interess, u anki kull dritt, li tiġi studjata dik id-domanda, u mbagħad (kif issostni hi) tiġi regolarment milqugħa; se non altro, anki għaliex, mingħajr din il-bażi, mhux faċli tifhem kif hi tista' eventwalment tesperixxi d-"drittijiet l-oħra" li l-Ewwel Onorabbli Qorti rriżervatilha;

Din il-Qorti, għalhekk, sejra tgħaddi biex teżamina dik il-kwistjoni. Dwarha din il-Qorti tixtieq biss telabora xi ftit il-konklużjonijiet raġġunti fir-rapport elaborat tal-periti ġudizzjarji;

Hu fatt inkontrastabbli, u verament anki nkontrastat, illi fil-kuntratt Coleiro-Muscat l-ispazju li fuqu Muscat kellu jifforma l-parti rispettiva tat-trieq "ma kienx" kompriż fl estenzjoni tas-sitt konċess lilu in subenfitewsi. Hu notorjament magħruf li xi drabi f'konċessjonijiet enfitewtiċi, meta lill-konċessjonarju jkun ser jiġi mpost l-obligu tal-formazzjoni tat-trieqat, l-ispazju li jkun irid jiġi okkupat mittoroq jiġi nkluż fl-art konċessa, għalkemm mbagħad l-ammont taċ-ċens jiġi kalkulat biss fuq il-parti ta' dik l-art li hi verament fabbrikabbli. Fil-każ tal-kuntratt preżenti, dan ma sarx, u lil Muscat ġie trasferit biss l-estensjoni tas-sit

li fuqu keilu jitla' l-bini, kif jidher mill-kejl espressament stipulat u mid-deskrizzjoni u l-konfini tas-sit konċess. Mhux kompitu tal-Qorti li tispekula fuq ir-raġuni għaliex sar hekk; il-Qorti biss ma tistgħax tinjora l-konsegwenzi legali li joħorġu mill-fatt li sar hekk;

Kif tajjeb osservaw il-periti ġudizzjarji, dak l-ispazju tat-trieq li ma ġiex trasferit lil Muscat ma jistgħax jitqies li ġie trasferit lilu mpliċitament bħala aċċessorju tas-sit espressament konċess, u dan in vista' tal-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna ċitata minn dawk il-periti, li din il-Qorti taqbel magħha;

Anqas, evidentement, jista' jitqies li dak l-ispazju ġie trasferit in proprjetà lil Muscat sempliċement għaliex bil-kuntratt ġie mpost lilu l-obligu li fuqu jifforma u jmantni t-trieq. Ma hemm ebda nkonċiljabbilità bejn li dak l-ispazju baqa' ta' proprjetà tal-konċedenti Coleiro u l-obligazzjoni li l-konċessjonarju jikkura u joħroġ l-ispiża biex fuqu tinbena t-trieq u joħroġ l-ispiża li tkun neċessarja biex it-trieq tinżamm fi stat tajjeb. Kull ma dak il-patt kien jopera kien illi Coleiro rriversaw fuq Muscat l-obligu li huma stess kellhom li jagħmlu t-toroq, bla ma b'daqshekk żvestew ruħhom mid-drittijiet dominikali tagħhom fuq dik l-art bħala padruni utili tagħha;

Ġa ssemma illi ma' xi konċessjonarji oħrajn jirriżulta li Coleiro qalu xi diskors bħal ma "hemm tagħhom", "salbaħar tagħhom", eċċ.; iżda ġie sottomess ukoll illi dak id-diskors xejn ma jista' jiswa lill-konvenut, li la miegħu u lanqas mal-awturi tiegħu Nutar Spiteri u Muscat ma sar ebda diskors simili. Fi kwalunkwe każ, għall-finijiet tal-kwistjoni tal-proprjetà, li għal issa qegħdha teżamina l-Qorti, ebda' kliem f'dak is-sens jew fi kwalunkwe sens simili ma seta' legalment jopera trasferiment ta' art. Ġustament irrilevaw il-periti ġudizzjarji illi hawn non si tratta ta' xi nterpretazzjoni ta' kuntratt ambigwu jew dubbjus dwar l-estensjoni tal-art konċessa, fejn setgħet talvolta tqum il-kwistjoni tal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti. Fil-kuntratt in kwistjoni, l-estensjoni tal-art konċessa hi espressament stipulata bil-kejl tas-superfiċi tagħha, hi delineata bil-konfini, u traċċjata bi pjanta annessa mal-kuntratt;

Issa, jekk l-art in kwistjoni ma ġietx minn Coleiro trasferita lil Muscat, hu ovvju li Muscat ma setgħax jittrasferiha lin-Nutar Spiteri. Dan hu hekk mhux biss għaliex Muscat ma setgħax validament jittrasferixxi lin-Nutar Spiteri art li hu stess ma kienx akkwista, iżda anki għaliex fil-kuntratt Muscat-Nutar Spiteri l-art li kienet l-oġġett talbejgħ hi eżattament deskritta kif kienet fil-kuntratt Coleiro-Muscat, bil-kejl espress u bil-konfini tagħha. Meta, għalhekk, in-Nutar Spiteri, bil-kuntratt mal-konvenut Debattista qal li qiegħed jittrasferilu porzjoni mill-art in kwistjoni li hu stess ma kienx akkwista l-proprjetà tagħha, hu ġie li ttrasferixxa ħaġa ta' ħadd ieħor, u t-trasferiment kien null;

Mela, non ostante dan il-kuntratt, id-ditta "Coleiro" baqgħet, kif kienet, proprjetarja ta' dik l-art, u setgħet għalhekk tittrasferiha lill-attriċi (u l-persuna l-oħra) kif effettivament għamlet bil-kuntratt ġa msemmi tad-29 ta' April 1959;

Sa hawn jidher, fil-fehma tal-Qorti mingħajr dubju, illi, bħala proprjetà l-art li fuqha ġiet mibnija l-"boat-house" tal-konvenut hi, kwantu għal nofs indiviż, tal-attriċi appellanti;

Tiġi allura t-tieni kwistjoni, jekk ċjoè, bħala proprjetarja tal-art, l-attriċi akkwistatx ukoll bid-dritt ta' aċċessjoni l-proprjetà tal-"boat-house" mibnija fuqu. Anki hawn ir-risposta għal dan il-kweżit għandha, fil-fehma tal-Qorti, tkun affermattiva;

L-art. 360 tal-Kodiċi Ċivili (li qiegħed fis-sotto-titolu li jittratta fuq il-proprjetà) jgħid illi "min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art." U l-art. 603 (li qiegħed taħt it-titolu tal-aċċessjoni, li hu wieħed mill-modi kif tista' tiġi akkwistata l-proprjetà) jgħid illi l-aċċessjoni hija l-jedd li bih min għandu l-proprjetà ta' ħaġa jakkwista l-proprjetà ta' dak kollu li jingħaqad jew li jsir biċċa waħda magħha, sew naturalment sew bix-xogħol tal-bniedem." Ma hemmx kwistjoni illi, trattandosi ta' bini fuq art, il-prinċipali hija l-art u l-bini aċċessorju;

L-Ewwel Onorabbli Qorti, rigward dawn id-dispożiz-

zjonijiet tal-liġi li ġew ċitati mill-periti ġudizzjarji u l-konsegwenzi li huma ġibdu minnhom, qalet, fis-sentenza appellata, illi "ssibha diffiċli biex taqbel f'kollox fl-applikazzjoni tal-prinċipji enunċjati mill-periti, x'uħud fuq l-iskorta ta' xi awturi u ġurisprudenza, u anki ma taqbelx għal kollox fuq ċerti prinċipji, per eżempju għal dak li jirrigwarda l-aċċessjoni bil-mod assolut kif enunċjat". Iżda, bir-rispett kollu, minn dak li jsegwi fl-istess sentenza ma jidherx ċar f'hix verament l-Ewwel Qorti ma qabletx mal-periti. Saret riferenza għall-bran mill-Baudry-Lacantinerie (Dei Beni, 6. 261, § 372) ċitat mill-periti, fejn jingħad:— "L'articolo 555 decide circa le costruzioni fatte all'insaputa del proprietario del terreno. Se le costruzioni sono state fatte a sua scienza, e sovra tutto colla sua autorizzazione, egli non potrà rivendicarle come se gli appartenessero, nè costringere il costruttore a demolire. In simile caso interviene tra il proprietario del terreno ed il costruttore un contratto "sui generis", in virtù del quale il proprietario del suolo autorizza il costruttore a fruire delle costruzioni per un certo punto, fintanto che dureranno. Si crea a vantaggio del costruttore una specie di diritto di superficie". Saret ukoll riferenza mill-Ewwel Onorabbli Qorti għal Paċifiċi Mazzoni (Vol. I, 3za edizione, p. 159-160, art. 448) li jgħid illi, meta l-kostruttur juri "di aver avuto dal proprietario del suolo il diritto di farvi la costruzione...... (in questo caso) s'intende avere ceduto regolarmente il suolo al costruttore";

Iżda l-Ewwel Onorabbli Qorti stess, relattivament għal dawn l-awturi, iddubitat jekk f'każijiet bħal dawk prospettatti minnhom jistgħax legalment jingħad, kif huma donnhom jissuġġerixxu, illi jopera ruħu favur il-kostruttur trasferiment tal-art, "billi" — qalet dik il-Qorti — "għal passaġġ simili fis-sistema tal-liġi lokali jista' jiġi obbjettat li tonqos żgur il-forma solenni tal-att publiku, li hu rikjest 'ad validitatem'." U difatti, fil-fehma ta' dik il-Qorti, hu hekk. Ċessjoni tas-swol ma tistgħax, fil-liġi tagħna, topera ruħha legalment mingħajr att publiku; u anqas mingħajr att publiku ma tista' tinħoloq favur il-kostruttur ebda "speċi ta' dritt ta' superfiċi", apparti x'inhu dan l-ispeċi ta' dritt, li mhux konoxxut mil-liġi tagħna u hu wisq kontrovers anki fid-dottrina. L-analoġija tista', konċettwalment, tkun malenfitewsi, jew mal-użufrutt jew mal-użu, li ebda wieħed minnhom, rigward immobili, ma jista' jiġi akkwistat ħlief b'att publiku, jew talvolta bil-preskrizzjoni, li mhix in kwistjoni f'din il-kawża;

Jekk dan hu hekk, ċjoè illi s-sit baqa' ta' proprjetà tad-ditta "Coleiro" sakemm ittrasferietu lill-attriċi, dak li nbena fuqu aċċeda miegħu, u bħala proprjetà sar ta' sid l-art;

Huwa ċertament veru dak li osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti illi, "għalkemm skond il-liġi, u anki fil-kors normali tal-affarijiet, sid l-art hu ritenut is-sid tal-arja relattiva u ta' dak li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art, b'dan kollu jista' jkun hemm, u ġie li jsir, smembrament tal-istess proprjetà, u hekk, per eżempju, l-arja tiġi mogħtija lil u tibda tiġi posseduta minn sidien differenti, bħal fil-każ ta' appartamenti fuq xulxin". Din hi esperjenza tal-ħajja ta' kuljum. Imma — u dan hu l-importanti — min jippretendi li sar dan l-ismembrament favur tiegħu, ċjoè li hu għandu l-proprjetà jew dritt reali ta' dak li hemm fuq art ta' ħadd ieħor, irid jipprova li dak l-akkwist sar bil-forma jew bil-mod li tippreskrivi l-liġi. Min jippretendi, per eżempju, li hu s-sid, jew għandu dritt reali fuq appartament mibni fuq apartament ta' ħadd ieħor, ir'd jipprova t-titolu tiegħu jew mod ta' akkwist rikonoxxut mil-liġi. Din hi d-dottrina universali;

Dan jarmonizza perfettament ma' dak li jingħad fl-art. 361 tal-Kodiċi Ċivili, li jippermetti l-prova kuntrarja għallpresunzjoni li l-kostruzzjoni jew opra fuq art saret mis-sid bi flusu u hi tiegħu, bla ħsara tad-drittijiet akkwistati mitterzi. Fil-każ preżenti ma hemmx kwistjoni, u mhux kontestat bl-ebda mod, mill-attriċi, illi l-"boat-house" ġiet kostruwita mill-konvenut u bi spejjeż tiegħu. Dan jeskludi lpreżunzjoni illi l-"boat-house" saret minn Coleiro jew millattriċi, u għas-spejjeż tagħhom. Imma ma jeskludix il-preżunzjoni illi dik il-"boat-house" hi tagħhom. Jingħad wisq sewwa fid-Digesto Italiano (voce Accessione, § 37) :- "Riesca pur completamente la prova contraria alla presunzione (f'dan il-każ, kif intqal, hu ammess illi l-"boat-house" inbniet mill-konvenut u bi flusu), non ne segue già alcun diritto del terzo sulla proprietà da lui a sua spese edificata; soltanto esso può acquistare contro il proprietario, se ne sia il caso. i diritti di obbligazione stabiliti e regolati dal Codice agli articoli successivi (449-451). A questo principio ...... fa eccezione l'articolo 452" (kif ser jingħad);

Dan vwoldiri illi l-preżunzjoni l-oħra, illi ċjoè il-bini

fuq l-art jappartjeni lis-sid tal-art, tibqa' non ostanti l-prova li l-bini sar mill-konvenut u bi flusu. Il-prova tal-kuntrarju ta' dik il-preżunzjoni trid tikkonsisti f'dak li ġa ntqal fuq, u ċjoè "che il terzo che combatte la presunzione provi di avere, non già sulle costruzioni od opere direttamente, ma sul terreno nel quale sono state fatte, o il dominio, o un diritto frazionario del dominio" (Digesto, ibid.). Inkella tibqa' sseħħ dik il-preżunzjoni, u magħha l-konsegwenza legali derivanti mill-art. 360 tal-Kodiċi Ċivili fuq imsemmi (Cfr. e.g. Laurent, Vol. VI, § 253-254, ed. 1881; Ricci, Vol. II, ed. 1877, p. 110, § 78);

Fis-sentenza appellata, l-Ewwel Onorabbli Qorti qalet illi l-aktar li hi ma setgħetx taqbel mal-periti ġudizzjarji kien fejn huma qiesu lill-konvenut bħala sempliċi terz possessur, mentri li, peress illi fil-każ preżenti hemm kuntratti li jirregolaw din il-kwistjoni b'mod partikulari (i.e. dak li kellu jsir fuq is-sit in kwistjoni), huwa iżjed regolari li tiġi eżaminata l-pożizzjoni bejn il-partijiet skond dan il-ftehim milli jiġu applikati r-regoli tal-liġi rigwardanti d-drittijet tat-terż in konfront ma' sid l-art. U l-Ewwel Qorti ċċitat il-Laurent (Vol. VI, p. 376, § 271) fejn jgħid illi "quando vi è un vincolo di obbligazione tra il possessore ed il proprietario, il possessore non è più un terzo", u allura "è secondo la natura particolare dell'obbligazione esistente tra le parti che tutte le difficoltà debbano essere risolute";

Dwar dan, il-Qorti jidhrilha li jistgħu jsiru r-riljevi li ġejjin:—

1. L-ewwelnett, l-osservazzjonijiet hawn fuq riportati tal-Ewwel Onorabbli Qorti ma sarux għar-rigward tal-kwistjoni tal-proprjetà tas-sit u tal-aċċessjoni tal-"boat-house" miegħu, li hi l-kwistjoni li għal issa qegħedha tifforma l-oġġett tal-eżami ta' din il-Qorti. Infatti, dik l-istess Qorti, fil-paragrafu li jiġi immedjatament wara dawk l-osservazzjonijiet, qalet testwalment "illi, a skans ta' ekwivoċi l-Qorti, għalkemm saret riferenza għall-ftehim, mhix sejra tidħol fil-kwistjoni tal-passaġġ o meno tal-proprjetà tas-sit li fuqhom inbniet il-"boat-house". U infatti, kif ġa ġie rilevat, ta' din il-kwistjoni ta' proprjetà u aċċessjoni, f'ebda parti tas-sentenza ma hemm verament eżami;

2. It-tieni nett, id-distinzjoni li ssemmi l-Ewwel Qorti

fuq l-iskorta tal-Laurent, bejn il-kostruttur li hu veru terz u l-kostruttur li għandu relazzjoni kontrattwali ma' sid l-art, ma għandhiex riferenza għall-kwistjoni tal-proprjetà u aċċessorjetà, iżda għandha riferenza għad-drittijiet ta' obligazzjoni li jsorġu mill-fatt ta' bini fuq art ta' ħadd ieħor. U infatti, il-Laurent kiteb il-bran ċitat mill-Ewwel Qorti fil-komment għall-art. 555 (korrispondenti għall-art. 606 tal-Kodiċi Tagħna), u mhux dwar il-kwistjoni tal-proprjetà tal-art u l-aċċessjoni magħha. Dwar "din" il-kwistjoni l-Laurent stess jgħallem illi l-preżunzjoni tal-art. 553 (korrispondenti għall-art. 361) kombinat mal-art. 552 (korrispondenti għall-art. 603 tal-liġi tagħna) tapplika anki fil-konfront ta' dawk li għandhom relazzjoni kontrattwali mas-sid, bħal ma hu l-kerrej, eċċ. Fil-bran fuq ċitat mid-Digesto Italiano jingħad, anki fuq l-awtorità tal-istess Laurent u ta' Demolombe u Paċifiċi Mazzoni:— "Esse (ċjoè il-preżunjonijiet fuq imsemmija) si rivolgono non contro i soli terzi, ma ben anco contro coloro che hanno detenuto il fondo in forza di un contratto col proprietario, si rivolgono anche contro il possessore del fondo in proprio nome, sia di buona, sia di mala fede";

3. Anki apparti minn dan, lanqas verament jista' jingħad illi l-konvenut Debattista kellu xi relazzjoni kontrattwali mad-ditta "Coleiro", jew li issa għandu mal-attriċi. Ġa ġie sottomess aktar il-quddiem illi din il-kawża hi kontra Debattista, ankorkè dan sejjaħ fil-kawża lin-Nutar Spiteri biex jiddefendieh. Ġie anki sossolineat illi Debattista xtara minn għand in-Nutar Spiteri l-proprjetà tas-sit li n-Nutar Spiteri stess ma kellux. Rigward il-passaġġ tal-proprjetà ta' dak is-sit anqas man-Nutar Spiteri ma kien hemm ebda relazzjoni da parti tad-ditta "Coleiro", u l-unika relazzjoni kontrattwali li kien hemm bejn in-Nutar Spiteri u d-ditta "Coleiro" għar-rigward tal-formazzjoni tat-trieq ma ġietx bil-kuntratt bejn in-Nutar Spiteri u l-konvenut trasfuża jew trasmessa fl-istess konvenut Debattista, iżda ġiet espressament ritenuta min-Nutar Spiteri fuqu nnifsu. Minn dan hu manifestament ċar illi l-konvenut Debattista żgur li ma kellux ebda relazzjoni konvenzjonali mad-ditta "Coleiro" (jew, issa, mal-attriċi), la direttament u lanqas "tramite" n-Nutar Spiteri. Għalhekk huwa "hu" f'kull veru sens tal-kelma "terz" fil-konfront tal-attriċi. U jidher li forsi anki jaqbillu li jtqies hekk għar-regolament tal-indennizz li jista' jispettalu għall-kostruzzjoni li bħala tali għamel fuq art tal-attriċi;

4. Dejjem fuq il-kwistjoni tal-proprjetà u l-aċċessjoni tal-"boat-house" mal-art, ġie ġa rilevat illi l-konsapevolezza tas-sid tal-art li dik il-"boat-house" kienet qegħdha tinbena (u jerġa jiġi sottolineat illi fil-konfront tal-konvenut, u anki fil-konfront tan-Nutar Spiteri, xejn aktar minn konsapevolezza ma jirriżulta, ġara x'ġara ma' ħadd ieħor), ma timporta legalment, fil-liġi tagħna, ebda trasferiment tal-proprjetà u ebda rinunzja għall-aċċessjoni. Dan mhux biss jidderiva mir-regola assodata tal-liġi tagħna illi kull trasferiment ta' immobili (u rinunzja hi trasferiment, kif ġie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti in re "Agius vs. Agius", 19 ta' Ottubru 1962) jeħtieġ għall-eżistenza tiegħu l-formalità solenni, iżda hu argwibbli wkoll enfatikament mill-unika eċċezzjoni li hemm kontemplata fl-art. 608 tal-Kodiċi Ċivili. Hu biss meta fil-kostruzzjoni ta' bini tiġi okkupata in bwona fede parti minn fond kontigwu, u l-kostruzzjoni tkun saret bil-konoxxenza tas-sid u bla oppożizzjoni da parti tiegħu, illi l-art okkupata u l-bini ta' fuqha jistgħu jiġu mill-Qorti dikjarati ta' proprjetà tal-kostruttur. Ġie dejjem ritenut illi din l-eċċezzjoni ma tapplikax meta l-bini jsir kollu fuq l-art ta' ħadd ieħor, non ostante l-bwona fede tal-kostruttur u x-xjenza tas-sid. F'dan il-każ (li hu l-każ preżenti) jibqa' in vigore l-prinċipju u dispożizzjoni tal-liġi illi l-bini jaċċedi mal-art u jsir ta' proprjetà ta' sid l-art, salvi l-ħlasijiet li jista' jkun hemm lok għalihom;

5. Fis-sentenza appellata, għalkemm, kif intqal, il-kwistjoni tal-proprjetà u aċċessjoni ma ġietx eżaminata, donnu ntafa' xi dubju fuq dak id-dritt da parti tal-attriċi u tal-awturi tagħha Coleiro, għaliex in-Nutar Spiteri kellu l-obligu tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq li kellha tinbena fuq l-art in kwistjoni; iżda ġa ġie rilevat l-ewwelnett illi dan l-obligu tan-Nutar Spiteri ma ġiex trasferit lill-konvenut, u fil-konfront tiegħu hu għalhekk irrilevanti. Iżda anki fil-konfront tan-Nutar Spiteri, ma jistgħax obligu jiġi trasformat fi dritt ta' akkwist. Anki meta, per eżempju, kerrej jassumi l-obligu li jagħmel benefikati edilizji fil-fond, dawk il-benefikati ma jiċċessawx li jsiru ta' proprjetà tas-sid. Fuq l-art in kwistjoni, Muscat, u kwindi n-Nutar Spiteri, bil-kuntratt tal-konċessjoni ma ġie mogħti ebda dritt, imma ġie lilu mpost biss l-obligu li joħroġ l-ispejjeż biex it-trieq issir u tiġi mantenuta. Ankorkè kien hemm dan l-obligu, dan ma jfisserx illi ġie rinunzjat id-dritt ta' proprjetà tal-art jew ġew esklużi d-dispożizzjonijiet tal-liġi li bis-

saħħa tagħhom dak li sar fuq l-art aċċeda magħha u sar ta' proprjetà tas-sid. It-trieq, formata kif formata, għad li bi spejjeż tal-konċessjonarji tas-siti fabbrikabbli adjaċenti, ma saretx tiegħu, iżda saret tas-sid tal-art ta' taħtha. Il-fatt illi eventwalment din it-trieq tista' tiġi trasferita lill-Gvern u l-konċessjonarji li ħarġu l-ispejjeż biex jiffurmawha jiġu meħlusa mill-obligu tagħhom tal-ma ıutenzjoni ma jneħħi bl-ebda mod, anzi għandu jsaħħaħ, illi sa dattant dik it-trieq b'dak kollu li hemm taħtha, hi ta' proprjetà ta' sid l-art. Fuq din il-kwistjoni tat-trasferiment eventwali tat-trieq lill-Gvern il-Qorti terġa tirritorna aktar tard, meta teżamina t-tieni domanda tal-attriċi;

Fin-nota fol. 100 il-konvenut Debattista donnu kkonċeda illi, skond il-prinċipji tal-aċċessjoni, il-"boat-house" in kwistjoni saret tad-ditta "Coleiro"; iżda kkontenda illi bil-kuntratt bejn dik id-ditta u l-attriċi dak li ġie trasferit lilha kien biss is-sit li fuqu l-"boat-house" inbniet, imma mhux ukoll l-istess "boat-house". Dan hu punt importanti li, kif jidher mis-sentenza appellata, ippreokkupa ħafna lill-Ewwel Onorabbli Qorti;

Iżda din il-Qorti jidhrilha illi s-soluzzjoni legali ma hix verament dubbja jew diffiċli. Tixtieq hawnhekk din il-Qorti tirrileva bil-qawwa kollha illi din mhix kawża tad-ditta "Coleiro", iżda kawża tal-attriċi, li minn għand id-ditta ħadet il-konċessjoni "b'titolu onerus" u, bla ma ġie anqas suġġerit xort'oħra, "in buona fede". Ċertament, l-atteġġjament tad-ditta "Coleiro", li ġiet imsejħa fil-kawża, kien retiċenti u gwarding, biex ma jingħadx ekwivoku. Għal dan hemm spjegazzjoni faċli fil-fatt illi bil-kuntratt mal-attriċi d-ditta "Coleiro" assumiet l-obligazzjoni tal-garanzija, u huma qagħdu attenti li ma jikkommettux ruħhom iż-żejjed għall-eventwalità li din il-kawża tal-attriċi tmur ħażin. Għalhekk, fl-iskritturi preżentati minn dik id-ditta huma qagħdu attenti li ma jmorrux oltre t-termini tal-kuntratt. Ħlief fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, fejn l-avukat tagħhom fl-aħħar sostna ċar u b'enerġija t-teżi tal-attriċi, huma ma kienux affermaw ċar illi l-"boat-houses" ukoll ikkonċedewhom lill-attriċi. Jista' wkoll wieħed iħoss illi, meta dik id-ditta għamlet il-konċessjonijiet lid-diversi subenfitewti, fosthom il-kjamat in kawża Muscat, hi ma kellha ebda ntenzjoni jew tama li sejra tirrikava utili mill-ispazju riżervat għat-trieq, u li l-uniku nteress tagħha al-

lura kien li tiskarika minn fuqha għal fuq is-subenfitewti l-ispiża tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq. In vista, speċjalment, tad-diskors li sar minn dik id-ditta ma' subenfitewti oħra, diversi mill-konvenut u l-awturi tiegħu, w'eħed jista' jħossu umanament, forsi mhux bla raġun, li jħares b'ċerta antipatija u disfavur għall-pretiża tagħhom, avanzata wara li l-konċessjonarji skoprew li mill-formazzjoni tat-trieq li kienu obligati jagħmlu setgħu jidderivaw vantaġġ, billi, flok jordmu bil-materjal, jibnu "boat-houses" fil-għoli tad-disliveIl; iżda dan kollu, veru kemm hu veru, ma jistgħax jinfluwenza lill-Qorti fl-eżami tad-drittijiet tal-attriċi skond il-liġi, jekk hi għandha dawk id-drittijiet;

Ġa ntqal illi hi fehma ċara ta' din il-Qorti illi, ħasbet x'ħasbet id-ditta "Coleiro" meta għamlet il-kuntratt ma' Muscat, b'dak il-kuntratt, li hu l-unika ħaġa legalment rilevanti għal "dan" il-fini, is-sit tal-art tat-trieq ma ġiex trasferit. Intqal ukoll illi minn ebda ċirkustanza riżultata fil-kawża ma tista' validament u legalment tiġi ndotta rinunzja kontra dik id-ditta għall-proprjetà ta' dik l-art u għall-konsegwenzi li minn dik il-proprjetà jemanaw "ope legis" rigward il-bini li sar mill-konvenut fuqha. Xejn assolutament, legalment, ma jimporta għal din l-indaġini illi d-ditta "Coleiro" skoprew jew ittendew b'dawn id-drittijiet wara li ndunaw li segħtu jidderivaw vantaġġ. Jekk huma kellhom, kif il-Qorti tirritjeni li legalment indubbjament kellhom, dawk id-drittijiet, tant fuq l-art kemm fuq il-"boat-house" in kwistjoni bħala aċċessorju, fil-fehma, tal-Qorti ma hemm ebda dubju illi bil-kuntratt tagħhom mal-attriċi huma validament ittrasferew lilha dawk id-drittijiet kollha. It-termini ta' dan il-kuntratt ġa ġew ċitati fl-espożittiva tal-fatti fil-bidu ta' din is-sentenza. Bih ġew trasferiti lill-attriċi s-siti; iżda ġew ukoll ċeduti u trasferiti lilha d-drittijiet kollha, b'mod l-iżjed ampju u komprensiv, li d-ditta "Coleiro" kellha jew seta' jkollha kontra l-possessuri tal-"boat-houses", dikjarati fil-kuntratt mibnija fuq art tad-ditta, u kull dritt li d-ditta kellha fuq kull benefikat li sa dak inhar kien sar fuq l-art, u kull dritt ieħor, illimitatament, rigwardanti l-art u ta' fuqha. Il-korrispettiv pattwit ġie stipulat bir-rata ta' £3 subċens fis-sena għal kull "boat-house". Assolutament ma jistgħax ikun hemm dubju illi b'dan il-kuntratt l-attriċi akkwistat id-drittijiet kollha li d-

ditta "Coleiro" kellha fuq l-art u fuq il-"boat-houses" ta' fuqha;

Hu nfondat għal kollox li jingħad illi bil-kuntratt l-attriċi akkwistat biss is-siti. Deduzzjoni simili tinjora kompletament il-kuntratt. Ma hu ta' ebda rilevanza l-fatt illi fil-kuntratt ma tissemmiex il-kelma "aċċessjoni". Coleiro bih ittrasferew lill-attriċi l-art li, kif ġa l-Qorti rriteniet aktar il-quddiem, kienet bla dubju ta' proprjetà tagħhom, u ttrasferiet ukoll id-dritt tal-aċċessjoni tal-"boat-houses" mal-art u kull dritt ieħor derivanti lilhom mill-fatt tal-proprjetà tal-art skond il-liġi. Jekk Coleiro, qabel il-kuntratt, kellhom id-dritt li jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-"boat-house" in kwistjoni saret tagħhom, bħala aċċessorju tal-art li kienet tagħhom, kif fil-fatt il-Qorti tirritjeni li legalment kellhom, dak id-dritt indubbjament il-lum jispetta lill-attriċi;

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti hi ta' fehma illi l-ewwel talba tal-attriċi kellha u għandha tiġi milqugħa;

Ikkunsidrat:

Dwar it-tieni talba, għar-rilaxx;

Ġa ntqal illi, għalkemm l-Ewwel Onorabbli Qorti fid-dispożittiv ċaħdet iż-żewġ talbiet tal-attriċi, l-eżami tagħha kien dirett verament biss għall-oġġett tat-tieni talba;

Din il-Qorti hi ta' fehma illi anqas din it-tieni talba ma tista' legalment tiġi miċħuda. Hi liġi illi "ħlief fejn il-liġi stess tiddisponi xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu d-dritt jitlobha lura minn għand kwalunkwe possessur" (art. 358 Kodiċi Ċivili). Din il-Qorti ma ssib xejn, la fil-liġi stess u lanqas fil-kuntratti, li jippriva lill-attriċi f'dan il-każ milli tirrivendika u titlob lura l-"boat-house" tal-konvenut, salv kull dritt għal kumpens li hu għandu, jew kull azzjoni ta' garanzija kontra l-awtur tiegħu, skond il-liġi;

Ġa ntqal illi l-konvenut Debattista ma għandu, u qatt ma kellu, ebda relazzjoni kontrattwali mal-attriċi u l-awturi tagħha, iżda fil-konfront tagħha hu terz li — manifestament in bwona fede — bena fuq art tagħha. Dak li bena sar tagħha bl-aċċessjoni. Fir-rigward tiegħu, lanqas tista'

tiġi akkampata l-apparenti difiża li tant immotivat id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, ċjoè illi hu għandu dritt ikompli jippossjedi permanentement dik il-"boat-house" minħabba l-obligu tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq; għassempliċi raġuni illi Debattista ma għandux, u qatt ma kellu, dak l-obligu, li minnu eżentah l-istess awtur tiegħu Nutar Spiteri, li żamm dak l-obligu kontrattwali fuqu stess;

Iżda apparti minn dan, din il-Qorti anqas tista' taqbel illi dak l-obligu kontrattwali legalment jintitola lil xi ħadd, inklus in-Nutar Spiteri, għall-pussess u dgawdija permanenti ta' dak li jinsab fuq l-art tal-attriċi. L-ewwelnett, rikonoxximent ta' dritt simili fil-konvenut jikkostitwixxi negazzjoni sostanzjalment kompleta fil-fatt tad-dritt ta' proprjetà spettanti lill-attriċi bil-konsegwenzi legali tagħha. It-tieni nett, rikonoxximent ta' dak id-dritt sostanzjalment jinverti ta' taħt fuq il-pożizzjoni kif tagħmilha l-liġi. Flok ma' l-bini, għal dak li hu anki pussess u dgawdija, jaċċedi mal-art favur l-attriċi, l-art taċċedi mal-bini favur il-konvenut. Infatti l-"boat-house" ma hix proprjetà għaliha separata mill-art, iżda fil-konċett tal-liġi hi ħaġa waħda magħha. Il-kostruzzjoni ma tistgħax tiġi posseduta u gawduta mingħajr ma tkun approprjata magħha l-art. Vwoldiri illi l-konvenut ġie rikonoxxut li għandu d-dritt jippossjedi u jgawdi "permanentement" ħaġa li fuqha d-drittijiet ta' proprjetà, u kwindi ta' użu u dgawdija, imissu skond il-liġi lill-attriċi; s'intendi bl-obligazzjoni tagħha li tħallas il-kumpens li skond il-liġi jista' jmiss lill-konvenut bħala kostruttur. Jista' forsi, "ex hypothesi", jingħata każ kif kontemplat minn xi awturi u xi sentenzi ta' qrati esteri, ta' konċessjoni konvenzjonali ta' dritt ta' kostruzzjoni fuq art tal-konċedent bl-intendiment reċiproku illi l-aċċessjoni ma toperax; iżda meta dan isir, il-kuntratt irid ikun tassew u kjarament konċessjoni ta' dritt ta' bini, u meta jsir il-kuntratt jimporta trasferiment tal-art li għall-validità tiegħu jeħtieġ il-forma solenni. Imma din l-ipotesi hi "toto caelo" diversa mill-fatti reali tal-każ preżenti;

"Sarà pure", kif raġjonevolment irrilevat l-Ewwel Onorabbli Qorti, illi d-ditta "Coleiro", meta għamlet il-konċessjoni lil Muscat, ma ħasbetx fil-possibbiltà tal-isfruttament tal-ispazju li fuqu Muscat kellu jifforma t-trieq, u li dik iż-żmien ma kienet tistenna ebda vantaġġ ulterjuri minn dak l-ispazju ħlief li teħles hi stess mill-ispiża tal-for-

mazzjoni u manutenzjoni ta' dik it-trieq; però, l-istess ħaġa jista' jingħad għal Muscat, kif infatti anki l-Ewwel Qorti qalet, ċjoè illi anqas hu dak iż-żmien ma setà kellu ebda ħsieb li jisfrutta l-ispazju tat-trieq. Ma kellux żgur dak il-ħsieb bħala fatt; u — dak li hu aktar importanti — anqas seta' jkollu dak il-ħsieb ġuridikament; għas-sempliċi ovvja raġuni illi bl-assunzjoni tal-obligu għall-ispejjeż tal-formazzjoni u manutenzjoni tat-trieq ma kien qiegħed jiġi konċess lilu ebda dritt ta' sfruttament ta' dik l-art;

Issa, jekk din kienet il-pożizzjoni tat-tnejn fil-mument tal-kuntratt, iżda wara ġie skopert illi minn dak l-ispazju seta' jsir użu utili kif sar bil-bini tal-"boat-house", ta' min għandu jkun id-dritt ta' pussess u dgawdija permanenti? Ta' dak li ma kellux ħlief l-obligu li joħroġ l-ispiża għall-formazzjoni tat-trieq u l-manutenzjoni tagħha, bla ma b'daqshekk ġew trasferiti lilu ebda drittijiet, jew ta' dak illi kien baqgħalu fih skond il-liġi u l-istess kuntratt il-proprjetà tal-art, u għandu skond il-liġi wkoll id-dritt ta' aċċessjoni għal dak kollu li nbena fuqha, anki jekk bi spejjeż tal-ieħor, salv il-kumpens Il-Qorti ma jidhrilhiex li r-risposta għal din id-domanda hi diffiċli;

L-Ewwel Onorabbli Qorti, li hi stess xeħtet dubju fuq it-teorija tal-kreazzjoni ta' "dritt ta' superfiċi"u ta' "ċessjoni tas-swol", suġġerita minn xi awturi, in vista tar-regola nflessibbli fil-liġi tagħna illi drittijiet simili jirrikjedu s-solennità tal-forma, in definittiva rrikonoxxiet lill-kostruttur dritt ta' pussess u dgawdija permanenti, ad esklużjoni u ad onta tas-sid li fl-essenza prattika tiegħu ma hemm xejn li jiddistingwieh minn dritt ta' enfitewsi perpetwa, u hu akbar minn dritt ta' użufrutt u użu, li lkoll jirrikjedu s-solennità tal-att ta' akkwist. Żgur illi din is-solennità tal-att ta' forma ma tistgħax bl-ebda sforz tal-immaġinazzjoni tiġi sostitwita bl-istipulazzjoni tal-kuntratt li biha ġie mpost l-obligu bosta drabi msemmi (li, per altro, jerġa' jiġi ripetut għax hu legalment rilevanti, anqas bl-ebda mod ma jikkonċerni lill-konvenut);

Din il-Qorti ma tistgħax taqbel mal-Ewwel Qorti illi l-eżekuzzjoni ta' dak l-obligu timporta neċessarjament illi l-konvenut (jew l-awturi tiegħu) jippossjedu u jgawdu bħala dritt l-ispazju tal-art u dak li sar fuqha. L-aħjar smentita u l-aktar elokwenti ta' din il-propożizzjoni qegħd-

ħa fl-istess kuntratt bejn il-konvenut u n-Nutar Spiteri. Infatti, kif in-Nutar żamm fuqu u għandu l-imsemmi obligu bis-saħħa tal-ftehim li hu għamel mal-konvenut, li bih dan, suppost, jippossjedi u jgawdi l-"boat-houses" u l-art ta' taħtha, ma hemm assolutament ebda raġuni għaliex l-istess Nutar Spiteri ma jistgħax jibqa' jkollu dak l-istess obligu jekk il-pussess u d-dgawdija tal-art u l-"boat-house" jgħaddu f'idejn l-attriċi kif imiss skond il-liġi;

Fl-aħħarnett, ġie spekulat x'jiġri jekk u meta l-Gvern eventwalment jakkwista t-trieq. Fil-fehma tal-Qorti, din ma hix riċerka utili jew rilevanti. Hi fehma tal-Qorti ukoll, kif ġa ġie rilevat anki qabel, illi din il-kawża ma tistgħax u ma għandhiex tiġi deċiża, kif bir-rispett kollu sostanzjalment iddeċidietha l-Ewwel Onorabbli Qorti, fuq x'kienet l-opinjoni tal-kontraenti, ċjoè Coleiro u Muscat, meta sar il-kuntratt bejniethom. Dik l-opinjoni setgħet tassew kienet u aktarx kienet, illi eventwalment l-ispazju tat-trieq jintilef għal kollox għalihom. Iżda sta di fatto li dan ma ġarax, u l-kawża tista' tiġi deċiża biss fuq il-fatti kif ġraw u kif inhuma, a bażi tal-kuntratt u tal-liġi applikati għal dawk il-fatti. Meta u jekk il-Gvern jakkwista t-trieq, dak li jista' jingħad b'ċerta sikurezza hu illi l-"boat-houses" ma jiġux trasferiti mat-trieq. Dan ma jkunx l-ewwel eżempju ta' toroq akkwistati mill-Gvern li fis-sottoswol tagħhom għandhom bini possedut minn privati. Jekk isir hekk, meta l-Gvern jakkwista t-trieq, hemm konsegwenza waħda li tiġi żgur, ċjoè illi minn dak inhar il-quddiem in-Nutar Spiteri, bħall-konċessjonarji l-oħra ta' siti li assumew l-obligu talmanutenzjoni tat-trieq, jiġu eżonerati minn dak l-obligu għal dik li hija t-trieq. Eppure, skond is-sentenza appellata, kieku kellha tgħaddi f'ġudikat, il-konvenut għandu d-dritt li jibqa' jippossjedi l-"boat-house" u l-art tagħha permanentement, ad esklużjoni tal-attriċi, non ostanti li qatt ma kellu u ma għandux dak l-obligu tal-manutenzjoni tat-trieq, li fuqu biss tista' tgħid li hi bażata s-sentenza appellata, u non ostanti illi anki l-obligu tal-awtur tiegħu, li miegħu hu ma għandux x'jaqsam, għad eventwalment jispiċċa;

Bħal ma evidentement l-Ewwel Onorabbli Qorti, li saħansitra pproponiet transazzjoni "biex kollox jiġi regolarizzat", u "jiġu rikonċiljati d-drittijiet reċiproċi", din il-Qorti wkoll ippreokkupat ruħha dwar l-entità tal-każ. Però waslet għall-konklużjoni illi l-liġi hi ċara f'sens favorevoli

għall-attriċi. Għall-ekwità jaħsbu d-dispożizzjonijiet provvidi tal-istess liġi li jikkontemplaw l-indennità għal min in bwona fede jkun bena fuq art ta' ħadd ieħor;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell tal-attriċi appellanti Maria armla Abela, tirriforma s-sentenza appellata fil-kapi devoluti lilha billi tirrevokaha in kwantu ċaħdet it-talbiet fil-konfront tal-istess attriċi, u minflok tilqa' dawk it-talbiet billi għall-interess tagħha tiddikjara li l-"boat-house" in kwistjoni hu aċċessorju għas-sit enfitewtiku tagħha, u tikkundanna l-konvenut jirrilaxxja dak il-"boat-house" favur tagħha; u għal dan il-fini tinnomina lin-Nutar Carmelo Vella, li għandu jippublika l-att relattiv f'waħda mill-awli ta' dawn il-Qrati fid-9 ta' Marzu 1963, fl-10 a.m., bl-intervent ta' Dr. Goffredo Randon nominat kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi. L-ispejjeż tal-prima istanza jibqgħu kif regolati mill-Ewwel Onorabbli Qorti, ħlief għad-dritt tar-Reġistru, li jħallsu l-konvenut. L-ispejjeż tal-appell jibqgħu mingħajr taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru, li jħallsu l-konvenut. Jibqa' espressament riżervat lill-konvenut kull dritt ta' kumpens li hu għandu kontra min imiss skond il-liġi u kull dritt ieħor ta' azzjoni li lilu jista' jkun jikkompeti.