13 ta' Frar, 1953.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Paolo Aquilina *versus* Achille Spiteri et.

Appoġġ — Addentellament — Ħajt Diviżorju — Pilastru — Triq — Pjan Regolatur — Prospett — Art. 496 (ii) u 450 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-linja li l-Gvern jagħti skond il-pjan regolatur tiddelimita sa fejn il-privat jista' jasal meta jiġi biex itella' xi bini, iżda ma tikkonċedi ebdá dritt lill-istess privat fuq il-proprjetà tal-ġar tiegħu.

Il-liġi tagħna tippermetti l-appoġġ u l-addentellament. F'sens legali mhux possibili tikkonċepixxi l-appoġġ ħlief ma' ħitan tal-ġenb u ta' wara, u qatt ma' ħajt tal-faċċata, li ma jistax ikun diviżorju ta' bejn żewġ proprjetajiet; u meta si tratta ta' appoġġ ta' opra ġdida ma' ħajt komuni, min ipoġġi għandu dejjem jistabbilixxi illi x-xogħol ġdid ma jkunx ta' ħsara lill-jeddijiet ta' ħadd ieħor. Kwantu għall-addentellament, il-liġi tippermetti l-addentellament ta' ħitan, u għalhekk dan il-jedd mhux rikonoxxut meta l-opra li tiġi addentellata kija pilastru, għax pilastru mhux ħajt.

Barra minn dan, it-toroq pubbliċi huma suġġetti għad-dritt ta' prospett u ta' l-aċċess tal-bini mibni ma' tulhom; u dak id-dritt ma jistax jiġi użurpat mill-privat.

Għaldaqstant ma hux leċitu li wieħed jibni pilastru mal-faċċata ta' proprjetà ta' ħadd ieħor, avvolja l-bini ta' dak il-pilastru jkun sar fi triq pubblika u fil-bini tiegħu tkun ġiet osservata l-linja mogħtija mill-Gvern.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur talab li, wara li tiġi magħmula kull dikjarazzjoni meħtieġa u meħud kull provvediment opportun, (1) jiġi ordnat lill-konvenuti minn dina l-Qorti biex jirrimwovu skond il-liġi l-opera edilizja u l-ventilatur li għamlu illegalment fil u mal-faċċata tat-terran ta' l-attur numru

27 Weiter Street, Birkirkara, u jagħmlu kif kienet qabel l-istess faċċata, fi żmien perentorju li jiġi lilhom prefiss, u fin-nuqqas, (2) l-attur jiġi awtorizzat li jeżegwixxi x-xogħol meħtieġ hu stess bi spejjeż tal-konvenuti — fiż-żewġ każi premessi x-xogħol isir taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat. Bl-imgħax legali mill-isborż li jkun għamel l-attur sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tat-3 ta' April 1950, kontra l-konvenuti;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fl-14 ta' Frar 1951, li biha, wara li asteniet ruħha milli tagħti ebda deċiżjoni dwar il-ventilatur, għaliex l-inkonvenjent ġie rimoss fil-mori tal-ġudizzju, ikkundannat lill-konvenuti, fi żmien ħmistax-il jum, taħt id-direzzjoni tal-perit Victor Galea appożitament nominat, jisserra, jew bi kwalunkwe mod ieħor skond l-arti jneħħi, l-għoli tal-pilastru in kwistjoni li qiegħed fuq il-faċċata tat-tieni pjan tad-dar ta' l-attur, u dwar il-kumplament tal-pilastru, jekk ikun il-każ, isegwi d-direzzjonijiet tal-perit nominat fuq il-bażi li fuq intqalet, u jekk issib xi diffikultà jista' jirrikorri lill-Qorti per mezz ta' rikors; u fil-każ li l-konvenuti jonqsu, awtorizzat lill-attur, taħt l-istess perit nominat u bl-istess intendimenti fuq espressi, jagħmel dak l-istess xogħol; u ordnat li l-ispejjeż tal-kawża u aċċessorji, bħal ma hija n-nomina u l-ħlas tal-perit (barra mix-xogħol u l-materjal li jkun neċessarju għas-separazzjoni tal-pilastru mill-ħajt, li għandhom jibqgħu għall-konvenuti) jinġabru u jitħallsu żewġ terzi mill-konvenuti u terz mill-attur, b'dana li jekk il-konvenuti fiż-żmien lilhom prefiss ma jagħmlux ix-xogħol ordnat, u l-istess xogħol isir mill-attur, dan l-aħħar imsemmi jkun jista' jirkupraħ minn għand il-konvenuti; billi kkunsidrat;

Illi mill-attijiet tal-kawża u l-provi jirriżulta li l-konvenut bena fil-parti ta' Weiter Street, li hija maqsuma minn Mannarino Street, ħdejn Villa Eugene, Birkirkara. Il-bini tal-konvenuti jiġi "at right angles" mal-bini ta' l-attur, u dan l-aħħar bini, skond il-pjan regolatur attwali, irid jiġi demolit sabiex Weiter Street tkun prolungata lejn ir-riħ ta' nofs inhar. Ma hemmx kwistjoni li l-konvenut bena preċiż skond il-linea li tah il-Gvern, u l-bini tiegħu ġie adornat f'parti minnu fuq il-faċċata tal-bini ta' l-attur, skond kif jidher fl-

iskizz peritali, imma ma ġiex bl-ebda mod addentellat jew sar xi inkavu fih. Jingħad ukoll, kif jidher mill-pjanta u deher waqt l-aċċess, li l-konvenut kien ukoll bena ventilatur barra mil-linja, u fil-mori tal-ġudizzju neħħieh;

Illi l-attur jippretendi li l-konvenuti għandhom jiddemolixxu l-pilastru tal-"concrete" li jiġi quddiem il-bini tiegħu u li huwa fuq il-linja traċċjata mill-pjan regolatur, u li jifforma s-sostenn tas-saqaf tal-"concrete" għal daħla qabel ma bniedem jidħol fil-bini ta' l-istess konvenuti, u li mill-perit nominat mill-Qorti nstab li ġie kalkulat erroneament mill-periti tal-partijiet kollu ħxuna ta' żewġ pulzieri, apparti li lanqas qiesu u ħadu in kalkolu n-nofs tas-superfiċi, mentri fil-fatt sa l-ewwel pjan huwa tal-ħxuna ta' żewġ piedi, u fl-għoli tat-tieni pjan tal-ħxuna ta' disgħa pulzieri. In konsegwenza, mentri l-faċċata tad-dar ta' l-attur hija fil-pjan t'isfel ta' ċertu tul (length), fil-pjan ta' fuq hija ta' tul akbar, u l-kondominju akkwistat mill-konvenut huwa riduċibili għal dik il-kontestazzjoni materjali tal-ħajt. Issa, jekk huwa minnu dak li ntqal fuq, il-komproprjetà akkwistata mill-konvenut għandha tkun ritenuta "pro indiviso", id-daħar tal-pilastru li jiġi ma' ras il-ħajt sa l-ewwel pjan seta' liberament isir fuq l-art ta' l-istess konvenut, kif fil-fatt sar; il-għaliex il-faċċata ta' l-attur ġiet ridotta bil-ħxuna ta' dak il-ħajt;

Jingħad ukoll li l-pilastru in kwistjoni ma ġiex bl-ebda mod addentellat mal-ħajt diviżorju in kwistjoni; u meta l-periti qalu li huwa poġġut ma' ras il-ħajt diviżorju, ma riedux ifissru l-appoġġ — sostenn fis-sens legali — imma l-materjalità tat-tqegħid bla addentellar u bla inkavi jew opri oħra li jaffettwaw l-istess ħajt diviżorju; għal liema xogħol ma kienx rikjest ebda permess mill-atturi. Del resto, il-konvenut, kieku ried, flok it-tinda tal-"concrete" li bena qabel l-entrata għall-fondi tiegħu seta' ċertament jibda l-bini fuq dik il-linea li tiddetermina l-art tiegħu. Fejn l-attur għandu raġun huwa l-pont dwar il-għoli tal-pilastru, fejn l-istess jissorpassa l-għoli ta' l-ewwel pjan; il-għaliex dik il-biċċa tal-pilastru tiġi mqiegħda jew mitella' fuq il-faċċata tad-dar tiegħu, li l-konvenut ma setax jirrendi, u fil-fatt ma rrendiex, komuni, għar-raġunijiet li ntqalu, u minħabba filli ma hemmx distanza bżżejjed mil-linea tax-xifer tar-

ras ta' dak il-pilastru u l-eqreb naħa tat-tieqa li tinsab fil-faċċata ta' fuq ta' l-istess attur;

Illi l-fatt li l-pilastru ta' isfel mhux attakkat jew applikat mar-ras tal-ħajt li sal-għoli ta' dak il-pjan il-konvenut irrenda komuni, u l-istess ġie mtalla' fuq l-art ta' proprjetà esklużiva tal-konvenut, in vista taċ-ċirkustanzi topografiċi tal-post, kif ukoll in vista tal-fatt li b'dika ċ-ċessjoni tal-komunjoni furzata mill-liġi fuq l-attur, il-ħxuna ta' dak il-ħajt ma baqgħetx tagħmel mal-faċċata tad-dar tiegħu minħabba l-allineament impost mill-Gvern, ma jirrendix il-pilastru in kwistjoni sal-għoli ta' l-ewwel pjan opra li l-attur jista' jġib oġġezzjoni għaliha legalment u skond ir-regoli tal-bwon viċinat; u l-insistenza tiegħu għar-ripristinu ta' kollox kif kien għandha tkun akkolta b'modifika skond id-dritt tal-konvenuti konċiljati ma' dak tiegħu;

Illi dwar il-ventilatur jingħad li l-istess il-lum ġie rimoss mill-konvenuti. Dana l-ventilatur ġie ammess mill-konvenuti li kien qiegħed barra mil-linea tal-pjan regolatur, u kwindi dwaru t-talba attriċi kienet ġustifikata; u kwindi l-konvenuti għandhom ibatu l-ispejjeż dwarha;

Illi dwar il-kwistjoni l-oħra, il-kontestazzjoni hija aktar delikata. Huwa tajjeb li jiġu premessi xi fattijiet li rriżultaw waqt l-aċċess u mix-xhieda li nsemgħu l-Qorti. Meta l-konvenuti ħadu l-linea minn għand il-Gvern biex itellgħu l-fond tagħhom markat fuq il-pjanta tal-perit maħtur mill-Qorti bl-ittra "D", huma rrendew komuni l-ħajt diviżorju "B";

Dan il-ħajt huwa ta' żewġ piedi sal-għoli tal-pjan terren tad-dar ta' l-attur, u disa' pulzieri fejn imiss mal-pjan ta' fuq, ċjoè l-ewwel pjan. B'dana l-fatt, milli jidher, il-periti inkarikati mill-kontendenti ma nduna wx meta għamlu l-kont ta' l-appoġġ (dok. X) eżibit mill-konvenuti fl-10 ta' Ottubru 1950; il-għaliex anki l-ħajt tal-kamra ta' l-ewwel pjan tad-dar ta' l-attur, li ġiet tmiss mal-bini tal-konvenuti, ikkalkulawh ta' l-istess ħxuna tal-parti tal-ħajt li tagħmel mal-pjanterren jew l-ewwel pjan tad-dar ta' l-istess attur. Il-konvenut, kif jidher mill-pjanta fejn hija murija l-elevazzjoni tal-fondi, għandu l-pilastru tal-"concrete" markat bl-ittri "A—A", li huwa ta' dimensjoni ta' 12″ b'9″, u għoli ċirka 14-il filata, u l-ogħla parti tiegħu mis-saqaf tal-pjanterren tad-dar ta' l-attur tpoġġi fuq il-faċċata tal-kamra ta' l-ewwel pjan ta' l-attur. Dina l-parti

tar-ras tal-pilastru tal-"concrete" 'il fuq mis-saqaf tal-pjanterren tad-dar ta' l-attur, kieku l-ħajt diviżorju ta' bejn il-fondi in kwistjoni kien kollu kemm huwa doblu minn fuq għal isfel, kif ħasbu li kien u kkalkulaw il-periti tal-kontendenti, kienet tiġi tpoġġi fuq in-naħa tal-ħajt il hemm mil-linja medjana tiegħu, li taħbat man-naħa tal-fond ta' l-attur, b'mod li l-lum, in vista tal-fatt tal-ħajt, qiegħda tpoġġi mal-ħajt tal-faċċata tal-kamra tal-pjan ta' fuq tal-fond markat bl-ittra "C" (fond ta' l-attur);

Irriżulta wkoll li l-bażi tal-pilastru tal-"concrete" hija poġġuta fuq l-art tal-konvenuti, u preċiżament fejn kien hemm parti mill-ħajt tas-sejjieħ li kien għoli xi erba' piedi, kif ukoll mix-xhieda tal-Perit Galea għandna li ma jidherx li l-pilastru huwa addentellat, imma biss poġġut, u li l-kont ta' l-appoġġ markat "X" huwa żbaljat, tant għall-ispessur tal-ħajt, kemm il-għaliex ma ġietx meħuda in konsiderazzjoni s-superfiċi kollha li fuqu tala' l-ħajt li jaqsam il-fondi kif kellha tkun;

Fl-aħħarnett jirriżulta li l-konvenuti bnew il-pilastru u, bla ma ottenew kunsens, anzi kontra l-oppożizzjoni ripetuta ta' l-attur, baqgħu sejrin bix-xogħol; u l-attur wera ċar l-oppożizzjoni tiegħu, għalkemm huwa ma għamelx kontra l-konvenuti ebda att ġudizzjarju, non ostanti li seta' jara x'kien qiegħed isir, u llimita ruħu li jipprotesta bil-kliem; liema protesta ma jistgħux ikunu qatt indiċi ta' kunsens, kif jidher mid-depożizzjonijiet eżaminati bir-reqqa;

Illi għandhom jiġu premessi l-prinċipji segwenti għas-soluzzjoni tal-kwistjoni nvoluta :—

1. L-allineament jew linea li jagħti l-Gvern għall-bini, kif huwa risaput, tingħata għal skop prettament ta' interess publiku, il-għaliex hija servitù legali għal dak l-interess, sabiex ma jiġux mibnija jew ristabbiliti kostruzzjonijiet fuq it-triq publika bla ma tkun ottenuta l-indikazzjoni tagħha, u wara li jiġi eżawrit dak l-iskop, tħalli l-liġi kif inhija, u kwindi ma taffettax id-drittijiet tal-privati bejniethom;

2. Illi ma hemm l-ebda antimonja bejn l-art. 450 u 456 tal-Kodiċi Ċivili; il-għaliex mentri fl-aħħar artikolu nsemmi l-liġi, b'evidenza ċara, tiddisponi in ordni għax-xogħlijiet u opri ġodda li jkunu jridu jiġu pratikati fil-ħajt diviżorju mill-komunista ġdid wara li diġà tkun ġiet akkwistata l-komunjoni,

fl-artikolu l-ieħor l-ewwel ċitat hija kontemplata l-pożizzjoni ta' żewġ proprjetarji wara l-akkwist tal-komunjoni relativament għall-opri li l-preċedenti proprjetarju eskluživ ikun diġà ikkostruwixxa; fis-sens li dan l-aħħar artikolu jitkellem fuq il-jedd ta' l-appoġġ u l-inserzjoni tat-travi sa nofs il-ħxuna tal-ħajt, b'mod li jekk il-proprjetarju preċedenti jkun poġġa u daħħal it-travi fil-ħxuna kollha tal-ħajt, meta dan kien esklużivament tiegħu, il-komunista l-ġdid, jekk ikollu bżonn idaħħal min-naħa tiegħu travi fl-istess lokalità fejn ikunu jinsabu mdaħħla dawk tas-sid ta' qablu, huwa jkollu d-dritt li jobliga lis-sid antik u preċedenti jqassar ir-rjus tat-travi tiegħu sa nofs il-ħxuna tal-ħajt, ħalli huwa jkun jista' jinserixxi f'dak il-post vakat it-travi tiegħu. L-istess ħaġa jingħad għall-opri biex iqabbad il-ħajt tiegħu;

3. Illi l-kunsens tal-viċin huwa rikjest fil-każ ta' l-art. 486 tal-Kodiċi Ċivili (ara Pacifici Mazzoni, Trattato delle Servitù Legali, paġ. 291, par. 434, li jikkommenta l-artikoli 551 u 557 tal-Kodiċi Ċivili Taljan ta' l-1865 li sostanzjalment jaqblu ma' l-artikoli tagħna fuq ċitati);

4. Illi l-komunjoni tal-ħitan eċċ. fl-antik kienet ritenuta komunement bħala komproprjetà "pro indiviso", fis-sens li l-vera linea ta' separazzjoni bejn iż-żewġ fondi tinsab fil-post fejn fittizjament tiġi taħbat il-linea tan-nofs, jew medjana, tal-ħajt, u dan in-nofs appartenenti lil kull wieħed mill-proprjetarji kontigwi huwa determinat minn dak li l-istess nofs li jkun l-aktar viċin lill-fond tagħhom; u għalkemm għad hemm awturi l-lum li huma ta' l-istess ħsieb, eppure, fil-ħsieb tal-Qorti u skond il-liġi tagħna, in bażi għall-artikoli 446 u 447 tal-Kodiċi Ċivili, hija preferibili u għandha tiġi akkolta aktar it-teorija li tirritjeni li l-komunjoni tal-ħitan eċċ., hija komproprjetà "pro indiviso", fejn kull wieħed mill-proprjetarji għandu, kif ingħad, "totum in toto et totum in qualibet parte", b'mod li d-drittijiet u l-obligi ta' kull kondominu fuq il-ħaġa komuni jkun għall-intier u mhux fuq il-partijiet;

5. Illi mhux legalment konċepibili appoġġ fuq il-ħajt tal-faċċata, imma biss possibili fuq il-ħitan laterali jew, se maj, dawk ta' wara edifiċju, skond is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-24 ta' Marzu 1920 in re "Grazio Calleja vs.

Canonico Don Luigi Debono" (Kollez. Vol. XXIV, P. 1, pag. 448);

Illi, wara li ġew esposti l-fattijiet u prinċipji premessi jingħad;

Li l-ħajt markat bl-ittra "B" fuq l-iskizz "Plan" magħmul li jiġi kompletament demolit sal-qiegħ "ad aemulationem" hija mhux biss frustranea, imma bla bażi;

Illi però l-attur għandu d-dritt li jobliga lill-konvenut jirrimwovi r-ras tal-pilastru li jiġi ogħla mill-pjan t'isfel, l-għaliex il-faċċata tiegħu ma ġietx intakkata biċ-ċessjoni tal-komunjoni, u dik ir-ras qiegħda fuq faċċata ta' ħajt ta' proprjetà tiegħu eskluživa;

Illi di fronti għal dan li ntqal, il-Qorti trid tirregola kif u b'liema mod għandhom jiġu salvagwardati d-drittijiet rispettivi tal-kontendenti. Huwa fatt li jekk ir-ras tal-pilastru mill-pont fejn tissorpassa l-ewwel pjan tiġi sserrata, estetikament, dak li jkun jifdal minn dak il-pilastru, apparti li jibqa' opra inutili, ikun jagħti fastidju għall-għajn. Jekk il-pilastru jiġi sserrat b'mod li titħalla biss qisha kolonna ta' parapett *fil-qiegħ bħala sinjal ta' l-allineament, in vista li* l-għoli l-ieħor mhux meħtieġ għall-ebda bżonn meta tiltaqa' l-parti tiegħu li tissorpassa l-għoli tal-pjan ta' fuq, l-estetika ċertament tibqa' salvagwardata u d-drittijiet tal-partijiet illeżi, salvo li skond l-arti ma hemmx mezz ieħor li l-pilastru, wara li tinqata' l-biċċa ta' fuq, ikun jista' jippermani jew jitla' ftit pulzieri 'l bogħod mill-ħajt diviżorju;

Illi kwindi l-Qorti sejra tordna (1) li titneħħa inkondizzjonatament il-parti tal-pilastru mill-għoli ta' fuq tal-pjan ta' isfel fejn jispiċċa l-ħajt ta' żewġ piedi, (2) li jiġi nominat il-Professur Victor Galea sabiex jara jekk il-kumplament tal-pilastru, wara li titneħħa l-biċċa ta' fuq, tistax tkun ta' utilità, u fil-każ negativ, jagħmel opri sabiex ineħħih u jibni ieħor skond l-arti u l-estetika, separat xi sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju, u fil-każ li lanqas dana ma huwa suġġeribili, jisserraħ mill-pont fejn jibqa' minnu biss sinjal ta' l-allineament, bħal ma soltu jibqgħu fil-kolonni jew koxox tal-parapetti, b'dana li dik il-kolonna ma tridx tkun toffendi l-għajn;

Illi ntgħamlu ħafna kwistjonijiet fuq il-kunsens u nuqqas ta' kunsens għall-finijiet tal-kap ta' l-ispejjeż. Dwar il-

ventilatur ma hemmx kwistjoni li l-konvenut kien "in torto", kif dwar il-fatt li huwa baqa' tiela bir-ras tal-pilastru fuq il-hajt tal-kamra tal-pjan superjuri tad-dar ta' l-attur; imma dwar li huwa tella l-pilastru sal-gholi ta' l-ewwel pjan, bla ma attakka jew pogga skond il-ligi mal-hajt divizorju, fghid li ma kienx hemm lok ta' kunsens ta' l-attur;

Illi fl-ahhar mill-ahhar id-diffikultà tal-meritu tissuggerixxi temperament fil-kap ta' l-ispejjez;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, li biha dana appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim Awla tal-Qorti Civili ta' l-14 ta' Frar 1951;

Rat il-petizzjoni ta' l-attur appellant, li talab li s-sentenza appellata fuq imsemmija tigi riformata, fis-sens li tigi konfermata fejn asteniet milli taghti decizjoni dwar il-ventilatur imnehhi fid-dewmien tal-gudizzju, u revokata ghallkumplament; billi jigi deciz minn dina l-Qorti li l-konvenuti jigu kundannati li jnehhu l-pilastru in kwistjoni kompletament minn fuq il-faccata tad-dar ta' l-attur fl-estensjoni tieghu kollha, jew, in subordine, li jressquh lura b'mod li jkun imiss mal-faccata tad-dar tal-konvenuti biss, u limitatament ghal nofs il-hxuna tal-hajt divizorju; u fin-nuqqas, huma jigu awtorizzati li jezegwixxu l-istess xoghlijiet bi spejjez talkonvenuti. Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi fejn il-lum hemm il-bini tal-konvenuti dari kien ghalqa b'hajt tas-sejjieh ghal fuq it-triq, li kien jasal sal-hajt taddar ta' l-attur; u fi zmien il-gwerra, il-bicca hajt li kienet hdejn id-dar ta' l-attur giet imnehhija mill-Militar, li kien irrekwizizzjona l-ghalqa, u ma reggghetx inbniet. Fuq dan il-pont il-partijiet jaqblu, u l-pjanta fil-fol. 44 tal-process tikkonfermah. Mix-xhieda ta' Giuseppe Cilia rrizulta li dak il-hajt tas-sejjieh kien wiesa xi zewg piedi (fol. 116), u mix-xhieda ta' l-A.I.C. Mifsud jirrizulta li kien gholi erba piedi (fol. 52). Irrizulta li l-konvenuti bnew fuq l-art taghhom ma' genb id-dar ta' l-attur, u fuq in-naha tat-triq. L-attur jippretendi li l-konvenuti hargu 'l barra mil-linja tal-hajt qadim tas-sejjieh li kien hemm dari, b'mod li ghollewlu bicca mill-faccata tad-dar. Dan gie michud mill-konvenuti. U ta-

bilħaqq, ix-xhud Benedetto Falzon xehed li l-linja li ħadu l-konvenuti hija żewġ piedi 'l barra mill-ħajt li kien hemm dari (fol. 110), l-arkitett Mifsud, il-konvenut Spiteri u x-xhud Giuseppe Cilia xehdu li l-linja tal-ħajt tas-sejjieħ li dari kienet l-istess li żammew il-konvenuti, u li hija preċiżament il-linja mogħtija mill-Gvern skond il-pjan regolatur (fol. 52, 116, 25, 38). Huwa ovvju li l-ħajt tas-sejjieħ kien jimxi mal-prolungament tal-linja tal-ħajt tal-ġenb tad-dar tal-konvenuti. U tabilħaqq, il-ħajt tas-sejjieħ kien ta' żewġ piedi ħxuna (fol. 116) bħal ma hu l-ħajt tal-ġenb tad-dar ta' l-attur, u dana l-istess ħajt tad-dar huwa tas-sejjieħ imkaħħal; u minn dana wieħed jista' jargumenta li l-ħajt tal-għalqa originarjament aktarx kien il-prolungament tal-ħajt tad-dar. Għaldaqstant ma setax kien eżatt dak li xehed Benedetto Falzon (fol. 110), għax il-ħajt tas-sejjieħ kien, għar-raġuni li ntqalet, jasal sa fejn kien wiesa l-ħajt tal-ġenb tad-dar;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta wkoll li meta bnew mal-ġenb tad-dar ta' l-attur il-konvenuti ħallsu l-appoġġ tal-ħajt diviżorju, u b'hekk kisbu l-komunjoni ta' dak il-ħajt billi rrendewh komuni. Dak il-ħajt diviżorju sal-linja ta' fejn jibda l-pjan ta' fuq tad-dar ta' l-attur huwa doblu bi ħxuna ta' żewġ piedi, iżda minn hemm 'il fuq huwa singolu bi ħxuna ta' disa' pulzieri (fol. 33). Dan il-ħajt jikkonverġi mal-ħajt tal-faċċata tad-dar ta' l-attur. Mal-ħajt tal-faċċata ta' l-attur il-konvenuti bnew pilastru tal-konkrete ta' tnax-il pulzier ħxuna u erbatax-il filata għoli (fol. 33), għalkemm ebda morbelli ma waħħlu mal-ħajt; u sostnut fuq dan il-pilastru bnew saqaf li, bħal tinda, jgħatti l-ispeċi ta' parapett li ħallew quddiem il-bibien tagħhom. Fl-aċċess il-Qorti kkonstatat li dan il-pilastru jinsab mibni sittax-il pulzier 'il barra mill-konfini tal-ħajt min-naħa tal-fond ta' l-atturi (fol. 105), u għalhekk jestendi sa żewġ piedi u erba' pulzieri 'l barra minn tarf il-ħajt tal-faċċata min-naħa tal-bini tal-konvenut. Is-saqaf sostnut fuq il-pilastru joħroġ 'il barra ftit iżjed. Il-konvenuti jippretendu li ladarba huma kisbu l-komunjoni tal-ħajt diviżorju tal-ġenb tad-dar ta' l-attur, il-pilastru jinsab imtella matul il-ħxuna ta' ras il-ħajt komuni, u li għalhekk setgħu jibnuh kif bnewh;

Ikkunsidrat;

Illi dan l-appell huwa limitat għal dak il-pilastru, kif jidher mill-petizzjoni, u għalhekk dina l-Qorti ma għandhiex għalfejn tidħol fil-meritu tas-saqaf ta' fuq il-parapett sostnut b'dak il-pilastru;

Ikkunsidrat;

Illi l-Ewwel Qorti għamlet distinzjoni bejn il-parti tal-pilastru li titla' mal-linja ta' l-ewwel pjan 'il fuq u l-parti li tiġi minn dak il-pjan sat-triq; u ordnat li l-parti ta' fuq kellha tiġi sserrata u mneħħija għal kollox, fil-waqt li ħalliet fil-ġudizzju tal-perit jekk il-kumplament kellux jiġi ridott għall-għoli taċ-ċinta tal-parapett. Peress li l-konvenuti ma kumplewx l-appell, *is-sentenza kontra tagħhom sa daqshekk tagħmel stat;* u għalhekk dina l-Qorti għandha tara biss jekk hemmx lok li l-kumplament tal-pilastru jitneħħa għal kollox definitivament, jew jiġi spostat kif alternativament ġie mitlub fil-petizzjoni mill-attur;

Ikkunsidrat;

Illi, in bażi għall-qisien fuq imsemmija, *jibqa' dejjem veru* li l-pilastru jestendi ruħu erba' pulzieri fuq il-faċċata eskluživa ta' l-attur lil hemm mill-ħajt diviżorju. Ma' dik il-parti tal-ħajt ta' proprjetà eskluživa ta' l-attur il-konvenuti ma kellhom ebda dritt itellgħu l-pilastru; u mill-kumpless tal-provi rriżulta ċar li l-attur qatt ma ta l-kunsens tiegħu biex il-konvenuti jtellgħu dak il-pilastru quddiem il-faċċata tiegħu; anzi *rriżulta li* huwa wera oppożizzjoni; u għalhekk il-bini ta' dak il-pilastru fejn sar kien abużiv. Huwa veru li l-pilastru fejn sar jinsab mibni fuq il-linja tal-pjan regolatur tal-Gvern u fit-triq; iżda l-pjan regolatur waħdu ma jistax iġib għall-użurpazzjoni ta' biċċa proprjetà jew dritt reali ieħor tal-privat da parti ta' privat ieħor. U dan jibqa' veru anki meta wieħed jikkunsidra li l-pilastru għandu l-bażi tiegħu fuq biċċa mit-triq publika, għaliex it-toroq publiċi huma suġġetti għad-dritt tal-prospett u ta' l-aċċess tal-bini mibni ma' tulhom; u dak id-dritt ma jistax jiġi użurpat minn privati. Il-linja li jagħti l-Gvern skond il-pjan regolatur tiddelimita sa fejn il-privat jista' jasal, iżda ma tikkonferixxi ebda dritt lill-privat fuq il-proprjetà tal-ġar tiegħu;

Ikkunsidrat;

Illi, apparti wkoll il-bruġ tal-pilastru 'l barra mil-linja tal-

ħxuna tal-ħajt komuni, hemm lok li wieħed jara jekk il-konvenuti setgħux itellgħu dak il-pilastru fejn tellgħuh. U tabilħaqq, il-liġi tagħna tippermetti l-appoġġ u l-addentellament. Fil-każ tal-pilastru ma kienx il-każ ta' appoġġ, għax, kif kellha okkażjoni tgħid din il-Qorti fis-sentenza tagħha ta' 1-24 ta' Marzu 1940, in re "Grazio Calleja vs. Canonico Don Luigi Debono" (Kollez, Vol. XXIV, P. 1, paġ. 448), mhux possibili f'sens legali tikkonċepixxi l-appoġġ bla ma' ħitan tal-ġenb, jew ta' wara, u qatt ma' ħajt tal-faċċata, li ma jistax ikun diviżorju ta' bejn żewġ proprjetajiet. Għaldaqstant il-konvenuti ma setgħux jippretendu l-appoġġ għal dak il-pilastru. Barra minn dan, il-konvenuti lanqas setgħu jippretendu li jibnu dak il-pilastru mingħajr il-kunsens, anzi b'inkejja ta' l-oppożizzjoni ta' l-attur, b'mod li jiġu jokkupaw il-faċċata kollha ta' ras il-ħajt li jippretendu li rrendew komuni. U tabilħaqq, anki f'każ ta' appoġġ ta' opra ġdida ma' ħajt komuni, skond l-art. 496 (ii) Kodiċi Ċivili, il-konvenuti kellhom jistabbilixxu li x-xogħol il-ġdid, jiġifieri l-pilastru, ma jkunx ta' ħsara lill-jeddijiet ta' l-attur; fil-waqt li bil-bini tal-pilastru quddiem ras il-ħajt komuni huma ġew immonopolizzaw ras il-ħajt komuni kollha, b'esklużjoni tal-godiment komuni ta' l-attur li ċertament kellu d-dritt igawdi l-faċċata bla menomazzjonijiet. Lanqas huwa l-każ ta' dritt ta' addentellament bis-saħħa ta' l-art. 450 (2) tal-Kodiċi Ċivili; għax dak l-artikolu jikkontempla l-addentellament ta' ħajt, u l-pilastru ma hux ħajt. Għaldaqstant anki mill-pjan ta' fuq 'l isfel il-pilastru ma setax isir fejn sar;

Ikkunsidrat;

Billi b'dana kollu l-konvenuti setgħu sal-ħxuna tal-ħajt komuni jibnu l-pilastru sal-għoli ta' l-erba' piedi li kellu l-ħajt tas-sejjieħ oriġinarju tal-għalqa, għax b'daqshekk ma jkunu qed jagħmlu ebda innovazzjoni li tilledi d-drittijiet ta' l-attur, u jkunu qegħdin fi ħwejjiġhom biss. U tabilħaqq, il-faċċata taddar ta' l-attur tibqa' intatta, u ras il-ħajt komuni tkun tista' tiġi gawduta ugwalment mill-partijiet skond ma jippreskrivi l-art. 528 tal-Kodiċi Ċivili;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tilqa' l-appell fil-kapi devoluti lilha, u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tordna li, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Pro-

fessur Galea Victor, u bi spejjeż tagħhom, fi żmien xahar, il-konvenuti jneħħu għal kollox il-pilastru in kwistjoni minn fejn jinsab il-lum; iżda tirriżervalhom il-fakoltà li, mhux aktar 'il barra mil-linja tal-ħxuna ta' ras il-ħajt diviżorju tal-ġenb, jibnu bi spejjeż tagħhom infushom pilastru mhux ogħla minn erba' piedi; u fil-każ li l-konvenuti, fi żmien dak ix-xahar, jonqsu li jneħħu dak il-pilastru, l-attur huwa awtorizzat li, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Professur Victor Galea, jeżegwixxi x-xogħol meħtieġ għat-tneħħija tal-pilastru, bi spejjeż tal-konvenuti. Bl-imgħax legali mill-iżbors li jkun għamel l-attur minn mindu jkun innotifikalhom il-kont b'att ġudizzjarju u sal-ħlas effettiv;

U in vista tad-diffikultà tal-każ, il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-perizja u ta' l-aċċessi, u d-dritt tar-Reġistru, jitħallsu mill-konvenuti, u l-kumplament ta' l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu żewġ terzi mill-konvenuti u terz mill-attur.