26 ta' Novembru, 1947.

**Imħallef :**

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Francesco Falzon *versus* Salvatore Axisa et.

## Spoll — Ħajt Diviżorju — Pussess — Twieqi — Aperturi — Lokazzjoni — Art. 572 tal-Kodiċi Ċivili.

*L-elementi meħtieġa għall-azzjoni ta' spoll huma l-pussess, il-vjolenza jew klandestinità, u li l-azzjoni tiġi proposta "infra bimestre".*

*Il-ħajt li jiddividi fond urban minn fond rustiku huwa reputat li jappartjeni kollu lill-proprjetarju ta' l-edifizju,; salva l-prova kuntrarja.*

*Il-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-possessur f'materja ta' spoll testendi ruħha mhux biss għall-ħwejjeġ korporali, iżda anki għall-ħwejjeġ inkorporali, bħal ma huma d-drittijiet; u għalhekk, bħala tali, id-drittijiet huma wkoll suxxettivi ta' dan il-pussess.*

*Min jiddetjeni fond rustiku b'titolu ta' lokazzjoni, li jkun konfinanti ma' edifizju, u dak l-edifizju ma għandux twieqi jew aperturi oħra li jagħtu fuq il-fond rustiku, għandu anki l-godiment ta' l-arja ta' dak il-fond rustiku, salva prova kuntrarja; għalhekk huwa għandu dritt jopponi ruħu li jinfetħu aperturi fil-ħajt diviżorju ta' dak l-edifizzju li jagħtu għall-fond rustiku minnu detenut u li jokkupaw parti mill-arja ta' dak il-fond, avvolja dak il-ftuħ isir bil-kunsens tas-sid li kriehu l-fond rustiku, imma kontra l-volontà tiegħu. U għalhekk ukoll huwa jista' jaġixxi bl-azzjoni ta' spoll biex jiġi reintegrat fil-pussess tad-drittijiet tiegħu hekk vjolati, avvolja huwa ma għandu ebda pussess tal-ħajt diviżorju li fih saru l-aperturi jew twieqi.*

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, u wara li ppremetta li l-konvenut Salvatore Axisa, bil-permess tas-sid, il-konvenut l-istess Saċerdot Don Giuseppe Zammit (dok. A u B), arbitrarjament u kontra l-volontà tiegħu, fetaħ tliet twieqi fil-ħajt diviżorju bejn il-fond tiegħu u l-għalqa mqabbla lilu mill-istess konvenut Saċerdot Don Giuseppe Zammit, li qiegħda Hal Tarxien, għalqa denominata "tax-Xemx u l-Qamar"; li b'dan l-aġir il-konvenuti kkommettew spolju għad-dannu tiegħu; talab li hu jiġi reintegrat fil-pussess tal-ħajt diviżorju fuq imsemmi u ta' dik il-parti tal-għalqa li tmiss miegħu, billi għal dan il-fini jiġi ordnat lill-konvenuti, fiż-żmien li tistabbilixxi dina l-Qorti, li jagħalqu t-twieqi fuq imsemmija. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-15 ta' Lulju 1947, kontra l-konvenuti;

*Omissis;*

Tikkunsidra;

Illi l-azzjoni attriċi hija bażata fuq l-art. 572 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 Edizzjoni Riveduta. Għal dina l-azzjoni possessorja, komunement konoxxuta bħala l-azzjoni ta' spoll jew reintegrazzjoni, l-elementi neċessarji huma l-pussess, li l-istess irid jiġi mneħħi lil min jirreklama d-dritt "vi aut clam", u li l-istess trid tiġi proposta "infra bimestre";

Tikkunsidra;

Illi mill-attijiet tal-kawża u mill-provi mismugħa, jirriżulta li l-konvenut Axisa għandu dar, jew fond urban, li wieħed mill-ħitan tagħha, jew tiegħu, huwa immedjatament konfinanti ma' fond rustiku ta 'proprjetà tal-konvenut Zammit, imqabbel għand l-attur. Il-ħajt diviżorju bejn il-fond urban ta' Axisa u l-fond rustiku tal-konvenut Zammit huwa indubbjament, skond il-preżunzjoni "juris tantum" li tinsab fil-liġi, ta' proprjetà tal-konvenut Axisa; u qabel dina l-kawża dan l-istess ħajt ma kellux ebda apertura, u kien dak li jissejjaħ mill-awturi taljani "muro cieco". Billi Axisa ried jagħmel xi modifiki fil-post tiegħu ħalli jottjeni xi liċenza mill-Awtorità Sanitarja, u peress li dina l-Awtorità irrikjediet xi ftuħ ta' aperturi f'dak il-ħajt bħala kondizzjoni preventiva tal-konċessjoni tal-liċenza, l-istess Axisa avviċina lill-konvenut Zammit sabiex jottjeni l-kunsens tiegħu ħalli jagħmel xi aper-

turi fil-ħajt divizorju fuq l-area tal-fond ta' dan l-aħħar imsemmi. Il-konvenut Zammit, li kien kera għal ċertu tul ta' żmien il-fond rustiku lill-attur—lokazzjoni li għadha miexja—kiteb iż-żewġ ittri eżibiti fil-proċess, sabiex javżah bil-konċessjoni li kien sejjer jagħti, u dan l-aħħar imsemmi, bil-fomm, mar, jew aħjar informa lill-konvenut Zammit bl-oppożizzjoni tiegħu. B'dana kollu l-konvenuti injoraw l-oppożizzjoni ta' l-attur u fetħu, għoli xi ħames jew sitt filati mill-art tal-fond kondott u detenut mill-attur, diversi aperturi; u mhux biss għamlu dan, imma waħħlulhom ukoll l-injam forma ta' lembut, li jisporġi fuq l-area tal-fond li ssemma. Ta' dina l-konċessjoni, li l-konvenut Zammit iddikjara fil-kuntratt ma' Axisa li ma kellhiex tikkostitwixxi servitù, iżda sempliċi tolleranza, l-istess Zamit ippattwixxa żewġ liri fis-sena minn għand Axisa għalih. Fuq dana l-fatt l-attur mexxa l-kawża odjerna;

Tikkunsidra;

M'hemmx kwistjoni li l-azzjoni ġiet promossa "infra bimestre" u li l-fatt tal-ftuħ tat-twieqi in kwistjoni sar mhux biss kontra l-volontà presunta, iżda espressa ta' l-attur;

Illi l-unika kwistjoni sollevata mill-konvenut Axisa, u sostnuta anki mill-konvenut Zammit, hija dik tal-pussess, u ċjoè fis-sens li l-attur la huwa possessur u lanqas detentur kwalunkwe tal-ħajt fejn infetħu t-twieqi:

Illi l-ħajt li jiddividi fond urban minn fond rustiku huwa reputat li jappartjeni kollu lill-proprjetarju ta' l-edifizzju tgħidu l-liġi; u f'dina l-kawża ebda prova ma saret "in contrario" għal dina l-preżunzjoni;

Illi però, meta l-liġi fl-artikolu fuq ċitat riedet tipproteġi lil min jiġi mneżża' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobili jew immobili, b'dawn il-kliem riedet tfisser li l-protezzjoni tagħha kienet intiża estiża mhux biss għall-ħwejjeġ korporali, iżda anki għad-drittijiet, ħwejjeġ inkorporali, il-għaliex il-jeddijiet huma fost il-ħwejjeġ u bħala tali suxxettivi ta' pussess, kif jista' jidher mill-artikoli 344, 347, 352 u 561, tal-Kodiċi Ċivili, Kap 23 Edizzjoni Riveduta. Del resto, skond id-Dritt Ruman jinsab miktub li "rei appellatione et jura continentur" (ara L. 25 Dig. De verborum significatione)—dak li jaqbel ma' l-ewwel liġi tal-§ 24, titolu 16 Dig., fejn jingħad :— "Sive autem corpore sive animo pos-

sedens quis dejectus est, palam est, eum vi dejectum videri":

Illi, stabbilit kwindi li r-reintegranda skond il-liġi ġiet mañluqa anki biex tipproteġi lil min jiġi mneżża' mid-drittijiet tiegħu, it-teżi konvenuta, in kwantu ntiża sabiex tinficja l-azzjoni attriċi l-għaliex il-ħajt li fih infetħu t-twieqi mhux fil-pussess jew detenzjoni ta' l-attur, tidher aktar u aktar l-għaliex hija ekwivoka u biss apparentement qawwija. Infatti, meta l-konvenut Zammit qabbel l-għalqa lill-attur, qabbilhielu bl-area tagħha u bla ebda soġġezzjoni jew tolleranzi favur il-fond tal-konvenut Axisa, u ċjoè l-istat "di fatto" dwar *il-ħajt in kwistjoni* u l-area tal-għalqa kienu fil-waqt tal-lokazzjoni differenti minn dak li jinsabu l-lum, bit-twieqi miftuħa u bl-injam li ġie appost kontra tagħhom bħala lembut, li indubbjament ukoll jokkupa parti minn dik l-area. Dana d-dritt tal-godiment ta' l-area tal-fond imqabbel ma huwiex ħlief l-estrinsekazzjoni tad-dritt tal-lokazzjoni tal-fond rustiku "de quo dicimus", u li in sè u per sè huwa denn ta' tutela; u kien għalhekk li ntqal mill-awturi in materja illi jekk huwa minnu, kif jidher dwar il-ħwejjeġ korporali, li l-ispoljat irid ikollu l-pussess jew detenzjoni tal-ħaġa li fuqha tkun saret in-novità, dana l-pussess materjali mhux neċessarjament dejjem rikjest, kif fil-fatt fil-materja ta' ħwejjeġ inkorporali, jew aħjar pussess ta' drittijiet, fejn ma jkunx ġeneralment jeżisti, ma jkunx hemm (ara Mattirolo, Dto. Giudiziario, Vol. I, paragrafi 275, 278 u ta' wara);

Illi minn dan jitnissel li għalkemm fil-każ in diżamina n-novità saret fil-ħajt, reputat, skond il-liġi, ta' Axisa, li mhux fil-pussess jew detenzjoni ta' l-attur, b'dika n-novità li saret l-eżerċizzju tad-dritt tal-godiment imnissel mil-lokazzjoni ġie ntakkat, u b'dawk l-aperturi u b'dik l-opra ta' l-injam li saret magħhom l-istat ta' fatt u ta' dritt li kellha l-għalqa mqabbla għand l-attur impliċitament tbiddlu, u l-libertà li kellu mill-użu tal-għalqa l-attur ġiet b'xi mod intakkata. Huwa risaput li anki vjolazzjoni parzjali hija biżżejjed biex ikun hemm spoll;

Intqal li b'dawk l-aperturi l-attur ma jistax isofri preġudizzju; imma, apparti li s-soġġezzjoni direttament fuq il-għalqa hija per sè u in sè preġudizzju, kif ukoll li anki l-okkupazzjoni, per kwantu minima, ta' l-area tal-għalqa hija nuqqas *ta' libertà tad-detenzjoni varjata u differenti minn dik kif kie-*

net qabel, huwa risaput ukoll illi dawn l-aperturi, bħala mezz ta' kommunikazzjoni, ġeneralment huma fonti ta' ġlied, il-għaliex jagħtu lok għall-possibilità ta' xi ġettiti ta' affarijiet minn fond għall-ieħor, u s-sempliċi possibilità hija wkoll preġudizzju;

Intqal ukoll li l-konvenut Zammit fil-kuntratt qagħad attent li jinserixxi klawsola fis-sens li dawk it-twieqi ma kellhomx jikkostitwixxu dritt ta' servitù, imma biss sempliċi tolleranza; imma dina l-kawtela kienet pjuttost intiża sabiex tipproteġi lilu biss, u mhux lid-detentur tiegħu, għal raġunijiet tant evidenti li dina l-Qorti ma tħosshiex li għandha għalfejn tespandi fuqhom; il-għaliex għall-konvenut ikkostitwiet novità ta' tolleranza kontra l-volontà tiegħu b'vantaġġ biss ekonomiku għall-proprjetarju;

Illi jekk hemm bżonn ta' rafforzament ta' l-argumenti ta' dina l-Qorti, jingħad li fid-Dritt Ruman ġie preċiżament kontemplat dana l-każ. Infatti l-ġurekonsult Paolo, fil-Liġi 11, Dig. de vi..........., ħalla miktub :— "Vim facit qui non sinit possidentem uti arbitrario suo.......... sive qui omnino faciendo per quod liberam possessionem adversario non relinquit". U fil-Liġi 21 § 3 Dig. Quod vi aut clam, jingħad :— "Si quis propter opus factum jus aliquod praedii amisit, id restitui ex hoc interdicto debet";

Illi li kien hemm vjolenza jirriżulta ampjament mill-fatt li l-konvenut Zammit kiteb lill-attur l-ittri eżibiti u kien ġà jaf minn għandu li huwa kien oppost għal dak ix-xogħol, u dan qabel ma sar; u dana apparti l-fatt sinifikativ tal-kontenut ta' dawk l-istess ittri, li juru, "se non altro", li l-konvenut Zammit kellu xi dubju dwar in-nuqqas ta' drittijiet ta' l-attur li dik il-proposta kienet sejra tapporta, u b'dana kollu arbitra u ta l-kunsens lil ħadd ieħor jarbitra fil-konfronti ta' l-attur;

Illi l-konvenut Axisa bħala l-eżekutur materjali jew il-mandanti ta' l-eżekuzzjoni materjali tal-fatt spoljativ, huwa flimkien mal-konvenut Zammit solidalment responsabili, kif dejjem irriteniet id-dottrina u l-ġurisprudenza;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi, previja d-dikjarazzjoni li l-attur mill-provi miġjuba mhux possessur skond il-liġi tal-ħajt in kwistjo-

ni, billi tilqa' t-talba attriċi, fis-sens biss li tirreintegrah fil-pussess tad-drittijiet ta' godiment tal-għalqa in kwistjoni, impissla mid-dritt tal-lokazzjoni; u tordna lill-konvenuti fi żmien tmint ijiem jirrimettu "in pristinum" il-ħajt imsemmi, billi jagħalqu dawk it-twieqi u jneħħu kwalunkwe opera ta' l-injam; u teskludi u tiċħad it-talba in kwantu tirrigwarda r-reintegrazzjoni tal-pussess tal-ħajt diviżorju fuq imsemmi. L-ispejjeż, minħabba fil-meritu kif fuq deċiż, jitħallsu solidalment mill-konvenuti, barra dawk tad-dikjarazzjoni li l-ħajt in kwistjoni mhux skond il-provi possedut skond il-liġi mill-attur u ċ-ċaħda konsekutiva tat-talba fuq dik il-kawżali, li għandhom jiġu sofferti mill-istess attur; salvi u impreġudikati bejn il-konvenuti d-drittijiet rispettivi "si et quatenus".