29 ta' Marzu, 1957

Imħallfin: —

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Salvatore Gravino *versus* Carmelo Spiteri ne.

Opramorta — Bejt — Ħajt — "Area" — Tarag — Prova — Art. 360 u 464 tal-Kap. 23

Il-liġi tippreżumi illi min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt il-wiċċ tal-art. Imma din hija preżunzjoni "juris tantum", u għalhekk tammetti prova kuntrarja, u kwindi jista' jkun illi l-użu tal-bejt ikun ta' ħadd ieħor, u mhux neċessarjament ta' sid il-kamra li tiġi taħt il-bejt.

Hu konoxxut li fil-kampanja ta' spiss l-aċċess għall-bejt ma hux dejjem b'tarag regolari komodu; u hija ġurisprudenza nostrali, f'materja ta' opramorta, li mhux assolutament neċessarju, għal dak li hu obbligu tal-ġirien li jobligaw lil xulxin għal nofs l-ispiża tal-bini tal-opramorta, li jkun hemm aċċess għall-bejt b'tarag, imma dan l-aċċess jista' jkun anki b'xi mezz ieħor.

Jekk il-ħajt li jrid jinbena blex issir l-opramorta kien ġie mneħħi arbitrarjament minn wieħed mis-sidien tal-fondi kontigwi, l-ispiża blex dak il-ħajt jiġi ripristinat "in statu quo ante" għandu jbatiha dak li neħħa l-ħajt, u mhux iż-żewġ sidien kontigwi.

Hemm distinzjoni bejn il-proprjetà tal-arja ta' fuq il-bejt u s-servitù tal-użu tal-bejt; u għalhekk, il-fatt li s-sid ta' wieħed mill-fondi kontigwi jiġi kundannat jerġa jibni l-ħajt tal-opramorta fl-istat li kien qabel ma jippreġudikax il-kwistjoni tal-proprjetà tal-arja tal-bejt, imma jistabbilixxi biss li s-sid tal-fond l-ieħor għandu l-użu tal-bejt, u li għadhekk għandu d-dritt illi jkun hemm il-ħajt tal-opramorta.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biħ l-attur, wara li jippremetti illi huwa jippossjedi l-fond nru. 29 Strada San Giovanni, Żejtun, u l-bejt tiegħu sa ftit snin ilu kellu opramorta, li tneħħiet arbitrarjament mill-imsemmi Franceso Spiteri, il-lum mejjet, proprjetarju tal-fond attigwu numru 33 tal-istess trieq; u illi l-konvenut, fil-kwalità fuq miġjuba, interpellat b'ittra uffiċjali tal-11 ta' April 1951 biex jerġa jqiegħed dik l-opramorta kif u fejn kienet, ma rrispondiex; jitlob illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, il-konvenut nomine jiġi kundannat li jerġa jibni l-imsemmija opramorta fi żmien qasir u perentorju li tiffissalu l-Qorti; u jekk dan jgħaddi inutilment, huwa jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan l-iskop, a spejjeż tal-konvenut. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' April 1951, kontra l-konvenut nomine, li ġie nġunt biex jidher għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' April 1956, li biha rrespinġiet it-talbiet tal-attur, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-azzjoni tal-attur tippresupponi li l-bjut tal-fond tiegħu 29 Strada San Giovanni, Żejtun, mhumiex dawk biss markati fil-pjanta miġjuba mill-perit ġudizzjarju (fol. 22 tergo) bl-ittri "A", "B", u "C", imma dak kollu mmarkat fl-istess pjanta bl-ittra "H". Mill-kumpless tal-provi, kompriżi l-konstatazzjonijiet magħmula fl-aċċessi adoperati mill-Qorti, fuq imsemmija, u anki mir-riżultanzi tal-perizja teknika, jidher illi sas-sena 1920, bejn wieħed u ieħor, id-detenturi tal-imsemmi fond kienu jagħmlu użu minn dan l-oħħar bejt, li kien diviż mill-bejt immarkat bl-ittra "H" fl-istess pjanta tal-fond tal-konvenut nomine, 33 Strada San Giovanni, Żejtun, b'ħajt li kien kontinwazzjoni tal-pilastru mmarkat fil-pjanta bl-ittra "E", li kien imur di-

rettament minn fuq dak il-pilastru sal-pilastru l-ieħor lim-markat bl-ittra "F" fuq dik il-pjanta, u jifforma kantuniera miegħu; kollox kif jidher mill-istess pjanta. Jidher illi, wara s-sena ġa msemmija, u fl-intervall li l-attur kien im-siefer, dak il-ħajt ġie mneħħi, u l-bejt tal-fond ta' Francesco Spiteri ġie jikkonsisti f'dak indikat fil-kantuniera tiegħu fl-imsemmija pjanta bl-ittra "K", jiġifieri fiż-żewġ superfiċi "H" u "I" ta' dak il-bejt; u minn dak iż-żmien il-konvenut, jew aħjar Francesco Spiteri, beda u baqa' huwa jagħmel użu minnu kollu;

Illi l-attur jippretendi li dak il-ħajt, jew aħjar il-parti tiegħu markata bl-ittra "H" fuq il-pjanta, jifforma parti tal-fond 29 Strada San Giovanni, Żejtun, u għalhekk hu tiegħu. Din il-pretensjoni tal-attur jiddeduċiha minn dawn il-fatti. Fl-ewwel lok, għaliex fil-pjanterren tal-fond ta' Spiteri hemm il-kamra, indikata fl-imsemmija pjanta, li, skond kif xehed Calcedonio Mangion, sas-sena 1920 kienet tokkupa biss l-ispazju "H", u wara ġiet estiża, billi ġiet okkupata l-parti mmarkata "I", liema parti kienet diviża mill-oħra b'ħajt, immarkat "iikk", wiesgħa xi tliet ixbar, li jibqa' tiela għal fuq il-bejt u kien jikkorrispondi mal-pożizzjoni tal-ħajt li, kif ingħad, kien qabel jeżisti fuq il-bejt, u li ġie mneħħi; u għalhekk il-konvenut Spiteri kellu mill-bejt dik il-parti biss li kienet qegħedha fuq il-kamra fl-ispazju ċirkoskritt bl-ittri "iikk". Fit-tieni lok, għaliex id-detenturi tal-fond tiegħu, l-attur, dejjem użaw il-parti tal-bejt immarkata bl-ittra "H", billi kienu jonxru l-ħwejjeġ u jżommu t-tiġieġ tagħhom fiha;

Illi, fil-fehma ta' dina l-Qorti, l-ewwel riljev magħmul mill-attur jikkontraddiċi l-pretensjoni tiegħu. Għalkemm hu veru li fil-kamra tal-pjanterren kien jeżisti dak il-ħajt immarkat fil-pjanta "iikk", jibqa' dejjem li l-ispazju "H" ta' dik il-kamra kien ta' Francesco Spiteri; u għalhekk hemm il-preżunzjoni, skond l-art. 360 tal-Kodiċi Ċivili, li l-area fuq dik il-kamra, u konsegwentement il-parti tal-bejt "H", hi, u kienet ukoll, proprjetà tiegħu. Hu veru, kif tajjeb jissotto-metti l-attur, li din il-preżunzjoni hi sempliċement "juris

tantum", u għalhekk tammetti l-prova kuntrarja (Vol. XXIX-II-854); liema prova kuntrarja, f'nuqqas ta' titolu, tista' ssir bi kwalunkwe mezz ieħor legali (Vol. VII, 390; VIII, 898); imma mhux anqas veru li d-dritt tal-proprjetà, meta hu kuntrarju għall-preżunzjoni legali, ma jistax jiġi stabbilit b'indizji konġetturali u ekwivoċi, imma bi provi konkludenti (Vol. IX, 382);

Issa, ir-riljev l-ieħor magħmul mill-attur ma jikkostitwix ħlief atti ekwivoċi, minħabba li jistgħu jkunu ta' sempliċi tolleranza, u ma jiddistruġġux il-preżunzjoni naxxenti mid-dispożizzjoni tal-liġi fuq imsemmija. Jiġi osservat illi, kif jirriżulta, biex jaċċedu fuq dik il-parti tal-bejt, id-detenturi tal-fond tal-attur ma kellhomx taraġ, imma kienu jgħaddu minn daqsxejn ta' toqba magħmula bejn żewġ ġebliet inġaljati mal-ħajt. Hu ukoll sintomatiku li, kif xehed l-attur, huwa u l-familja tiegħu dejjem kienu jitilgħu fuq dik il-parti tal-bejt li "jippretendi" li hi tiegħu (fol. 49), imma nanntu kienet tgħid li ma kienux jistgħu jibnu fuqha jekk ma jkunx hemm ftehim bejniethom u l-proprjetarji tal-fond l-ieħor ta' Francesco Spiteri (fol. 48 tergo);

Illi f'dawn iċ-ċirkustanzi ma ġiex pruvat soddisfaċentement mill-attur illi l-bejt, jew dik il-parti minnu fuq imsemmija, jagħmel parti mill-fond 29 Strada San Giovanni, Żejtun, u għalhekk il-konvenut mhuwiex tenut jagħmel ix-xogħol kif mitlub mill-attur;

Rat in-nota tal-appell tal-attur, fol. 98;

Rat il-petizzjoni tal-attur, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġu akkolti d-domandi tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-kwistjoni qegħedha fuq l-ispazju "H" tal-pjanta fol. 22 tergo, għax il-bjut l-oħra, li jidhru fl-istess pjanta, huma, kwantu għal dawk markati "A", "B" u "C", tal-attur, u, kwantu għal dak markat "I", tal-konvenut nomine;

Ma hux in kontrast li sas-sena 1920, ċirka, kien hemm ħajt għoli li kien jifred l-ispazju "I" mill-ispazju "H", u li kien addentellat minn naħa waħda mal-pilastru "E" u jasal sal-pilastru oppost "F", daqsxejn lateralment, peress li dan il-pilastru tal-aħħar ma kienx sewwa sew biswit l-ieħor. Mbgħad l-attur siefer u, waqt li kien imsiefer, tneħħa l-ħajt;

Hu fatt ukoll li jikkonferma l-eżistenza ta' dan il-ħajt li, taħtu sewwa, kien hemm ħnejja jew arkata fil-kamra sottostanti;

Issa, il-kamra sottostanti, għall-ispazju kollu "H" u "I", hija tal-konvenut nomine. Din iċ-ċirkustanza tikkrea preżunzjoni favur il-konvenut nomine, in forza tal-art. 360 Kap. 23, li jinkorpora l-massima antika "qui est dominus soli est coeli et inferorum". Din il-preżunzjoni hi, però, "juris tantum" (ara P. A. "Borg vs. Parnis", 14 ta' Diċembru, 1935, (Vol. XXIX-II-854, u l-ġurisprudenza fiha ċitata); u jista' jkun li l-użu tal-bejt ikun ta' ħadd ieħor;

Issa, l-eżistenza ta' dak il-ħajt, fil-fehma ta' din il-Qorti, hija ċirkustanza qawwija biżżejjed biex tabbatti dik il-preżunzjoni, almenu kwantu għall-użu tal-bejt; għaliex ma ġiex spjegat, u lanqas jidher li jista' jiġi spjegat, kif sata' kien hemm dak il-ħajt, li kien jipprekludi lill-konvenut nomine milli juża l-parti "H", jekk ma kellux drittijiet fuq dik il-parti l-attur;

Gie pruvat illi d-detenturi tal-fond tal-attur dejjem użaw il-parti "H" tal-fond, billi kienu jonxru u jżommu t-tjur. Dan il-fatt, li waħdu sata' kien ekwivoku bħala possibbilment att ta' tolleranza biss, ma jibqgħax tali meta huwa unit mal-fatt tal-eżistenza tal-ħajt;

Hu veru li d-detenturi tal-fond tal-attur ma kellhomx taraġ, imma kienu jaċċedu minn speċi ta' toqba bejn żewġ ġebliet ingaljati mal-ħajt; imma hu konoxxut li fil-kampan-

ja ta' spiss l-aċċess għall-bejt ma hux dejjem b'tarağ kommodu. Minbarra hekk, il-ġurisprudenza nostrali hi fis-sens, f'materja ta' opramorta, kif inhi din, li ma hux assolutament neċessarju, għal dak li hu l-art. 464 Kap. 23 (qabel art. 123 Ord. VII tal-1868), li jkun hemm l-aċċess b'tarağ; imma dan l-aċċess jista' jkun anki b'xi mezz ieħor (ara "Tanti utrinque", 8 ta' Jannar, 1936, u l-ġurisprudenza fiha ċitata — Vol. XXIX-II-885);

Issa, normalment, peress li ż-żewġ kontendenti għandhom aċċess fuq l-ispazju "H" u "I" rispettivament, għalhekk, skond l-art. 464 (3), l-ispiża kien imissha tkun binnofs. Imma f'dan il-każ mhux hekk; għaliex "ex admissis" il-ħajt tneħħa mill-konvenut nomine, u kwindi l-ispiża tar-ripristinu "in statu quo ante" għanha tkun interament tal-konvenut nomine;

Hu importanti li jingħad, però, li kif inhi formulata l-kawża, u konformement għall-provi li saru fil-limiti tagħha, dak li qegħdha tiddeċidi din il-Qorti hu li lill-attur imissu l-"użu" ta' dak l-ispazju "H", u kwindi għandu d-dritt li jkun hemm il-ħajt. Għandha tibqa' impreğudikata l-kwistjoni dwar il-proprjetà tal-arja ta' fuq il-bejt. Infatti hi risaputa d-distinzjoni bejn il-proprjetà tal-arja ta' fuq il-bejt u s-servitù tal-użu tal-istess bejt (ara sentenza ta' din il-Qorti "Camilleri vs. Consiglio", 20 ta' Marzu 1939, Vol. XXX-I 338). Ara wkoll sentenza inedita "Anastasi vs. Bonnici", Appell 18 ta' Novembru 1944; u Kollez. Vol. XV, p. 590);

Dan l-aspett tal-każ hu rispekkjat f'dak li xehed l-attur, fol. 48 tergo, fejn qal:— "Aħna dejjem konna nitilgħu fuq dak il-bejt in kwistjoni, imma n-nanna tiegħi kienet tgħid li la aħna u lanqas huma ma jistgħu jibnu, u kien irid isir xi ftehim bejnietna";

Għal dawn ir-rağunijiet;

Tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talbiet, għall-finijiet tal-ewwel talba tipprefiġġi lill-konvenut nomine żmien xahar mil-lum, u għall-finijiet tat-tieni talba, fil-każ li jkun hemm lokha, tinnomina l-istess perit adoperat mill-Ewwel Qorti. L-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenut nomine.