18 ta' Frar, 1954.

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

Ganni Schembri *versus* Franġisk Schembri

Retratt — Rivendizzjoni — Spejjeż Rimborżabili lir-Retrattarju — Liberazzjoni "Ab Observantia" — Konsorzju — Triq — Sqaq.

Talba biex ir-retraitarju jiġi kundannat jagħmel ir-rivendizzjoni, li ma tkunx akkompanjata mid-domanda għall-likwidazzjoni ta' l-ispejjeż leġittimi rimborżabili lill-istess retrattarju, ma hix irritwali, u ma tikkondu ċix għall-liberazzjoni tar-retrattarju konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju; iżda ġġib u twassal għall-fissazzjoni ta' terminu għall-finijiet tar-rivendizzjoni, li jibda jgħaddi minn dak in-nhar li jkun sar id-depożitu jew il-ħlas ta' dawk l-ispejjeż, jekk fil-każ hemm lok għal dak id-depożitu jew ħlas.

Min ikun qiegħed jippretendi l-komunjoni jew konsorzju ta' triq jew sqaq għandu juri li l-proprjetarji tat-terren li jkun ġie maqsum ġew assenjati rukhom minn dawk l-artijiet li jkunu jservu ta' sqaq, jew triq, jew li b'xi mod huwa akkwista skond il-liġi l-proprjetà

ta' dik l-istess superfiċi; fin-nuqqas ta' din il-prova, il-fatt li huwa għandu aċċess minn dik l-art għall-fondi tiegħu li jkunu jiffrontegġjawha għandu pjuttost jiġi ntiż li jkun qiegħed jiġi eżerċitat dak l-aċċess "jure servitutis", u mhux "jure proprietatis".

L-opinjoni li t-triqat rustiċi, jew li jeżistu bejn fondi rustiċi, jappartjenu in komun lill-proprjetarji prospiċjenti, salvi t-titoli u indikazzjonijiet kuntrarji, hija bażata fuq preżunzjoni ta' komproprjetà; imma ma hemm ebda liġi li toħloq din il-preżunzjoni; u għalhekk min jinvokaha għandu jipprova bil-modi li trid l-istess liġi l-fondament tal-komproprjetà allegata.

Meta jiġi mibjugħ jew trasferit fond, u fl-att ma jingħadx espressament li dak it-trasferiment jikkomprendi l-porzjoni ta' l-art privata adjaċenti għall-fond trasferit, avvolja dik l-art tkun isservi ta' aċċess għall-istess fond, dik l-art tibqa' ta' min kienet oriġinarjament; salvi ċerti drittijiet għal min għandu jagħmel użu minnha.

L-attur fit-taħrika qal li l-konvenut, b'att tan-Nutar Francesco Farrugia tat-8 ta' Frar 1942, xtara biċċa raba' maqsuma tal-kejl ta' dwar tomna u tliet siegħan minn għalqa msejħa "ta' Bir Cassar" fil-limiti ta' Birżebbuġa, fil-kuntrada "tal-Papa", tmiss mill-punent ma' raba' tiegħu, tramuntana ma' raba' tal-Gvern Ċivili, lvant ma' beni ta' Carmelo Cutajar, u nofsinhar ma' sqaq; l-isqaq imsemmi huwa privat u komuni għall-għalqa tiegħu u għall-biċċa raba' mibjugħa; li hu, b'ċedola tat-13 ta' Frar 1942, irkupra l-biċċa raba' mibjugħa bit-titolu tal-konsorzju, minħabba l-isqaq *privat komuni*, u l-konvenut ma rrilaxxjax il-fond; u li, kif jirriżulta mill-provenjenza tal-fond u minn provi li jsiru, l-isqaq komuni jifforma parti integrali mill-fond tal-kontendenti; u talab li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet li hemm bżonn, u li jingħataw il-provvedimenti meħtieġa, il-konvenut dina l-Qorti tikkundannah, fi żmien qasir u perentorju, jirrilaxxja l-fond minnu mixtri, tal-kejl ta' tomna u tliet sigħan, fil-kuntrada "tal-Papa", limiti ta' Birżebbuġa, imsejjaħ "ta' Bir Cassar", bil-konfini fuq *indikati*, lill-attur; u f'*difett*, dan *ir-rilaxx u rivendizzjoni* jsiru bħala effett ta' l-istess sentenza. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi huwa tajjeb li l-eċċezzjonijiet konvenuti jiġu maqtugħa skond l-ordni loġiku. Għalhekk, l-ewwel ma għandu jiġi deċiż huwa jekk id-domanda ta' l-attur hijiex jew le ritwalment ammissibili, imbagħad jekk l-istess attur huwiex jew le assistit minn dritt tajjeb sabiex jingħad jekk ir-retratt minnu eżerċitat huwiex jew le validu; u wara li jiġu deċiżi dawk il-punti, jiġi mbagħad, fil-każ ta' ipotesi affermativa, affrontata u deċiża l-eċċezzjoni l-oħra, jekk bażata fil-fatt, u ċjoè dik konċernenti l-impossibilità tar-rivendizzjoni minħabba li Rosario Cutajar biċ-ċedola fuq imsemmija eżerċita wkoll l-istess dritt fuq l-att mibjugħa;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut eċċepixxa li t-talba attriċi, in kwantu għar-rivendizzjoni diretta bla ma talab preordinatament il-likwidazzjoni ta' l-ispejjeż leġittimi inerenti għall-vendita, hija irritwali;

Illi t-talba għal-liberazzjoni "ab observantia judicii" għarraguni addotta ma tikkonduċix għall-estrem mitlub, li għandu kemm huwa possibili jiġi evitat, iżda ġġib u twassal għall-fissazzjoni ta' terminu għall-finijiet tar-rivendizzjoni, u li dak it-terminu jibda jgħaddi minn dak in-nhar li jkun sar id-depożitu jew il-ħlas ta' l-ispejjeż fuq imsemmija, jekk fil-każ hemm lok għal dak id-depożitu jew ħlas; kif ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Frar 1949 in re "P.L. Ettore Caruana Scicluna vs. Negte. Ugo Pace et." (Vol. XXXIII, P. I., paġ. 390 u ta' wara);

Illi għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenut ma jisthoqqilhiex li tiġi aċċettata;

Ikkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jirriżulta li l-konvenut, fl-attijiet tan-Nutar Francesco Farrugia tat-8 ta' Frar 1942, xtara minn għand Carmelo Cutajar, bin il-mejjet Felice, biċċa maqsuma mill-għalqa............ bil-prezz ta' £100. 18. kien ġie miftiehem bejn il-kontraenti (ara fol. 33);

Illi l-attur, b'ċedola ta' l-irkupru nru. 138 tat-13 ta' Frar 1942........... irkupra minn għand il-konvenut il-biċċa raba' maqsuma fuq imsemmija...........;

Ikkunsidrat;

Illi t-titolu għall-irkupru ta' l-art mibjugħa, avanzat mill-attur, huwa dak tal-konsorzju fi sqaq privat u komuni għar-raba' tiegħu u dak li jifforma oġġett tar-retratt eżerċitat minnu;

Illi, kif deher waqt iż-żewġ aċċessi, u kif jidher mill-pjanti, partikolarment mill-pjanta jew skizz Dok. C (fol. 7 u 8 tal-proċess), mit-triq "tal-Papa", jew li tagħti għal Bengħajsa, limiti ta' Birżebbuġa, hemm id-dħul għall-isqaq in kwistjoni. L-ewwel tratt tad-dħul...........;

Omissis;

Illi minn dawn is-suċċessivi trasferimenti jidher pruvat soddisfaċentement li l-isqaq imsemmi huwa l-istess vikolu patronat menzjonat fiż-żewġ kuntratti eżibiti ma' l-att taċ-ċitazzjoni, u li huwa indikat bil-kulur aħmar fid-dok. B (fol. 8). Del resto, li dak il-vikolu huwa privat jista' jiġi ndott miċ-ċirkustanzi li sejrin jissemmew:—

Omissis;

Illi kwindi huwa ġust u raġjonevoli li jingħad illi l-isqaq in kwistjoni huwa privat;

Illi, stabbilit dana l-pont, ngħaddu biex naraw jekk l-istess sqaq jappartjenix jew le lill-persuni li kienu jew li qegħdin jippossjedu l-artijiet ċirkonviċini, jew lill-persuni li kienu u qegħdin jippatronawh, fosthom l-attur;

Illi huwa minnu, jingħad in ġenerali, li skond ċerta dottrina u ġurisprudenza, il-pussess ta' triqat viċinali, jew, kif isejħulhom il-prattiċi, konviċinali, l-istess tratti huma reputati li jiġu eżerċitati mill-komproprjetarji "ratione condominii" jew "jure proprietatis", u mhux ġà "jure servitutis". Dana l-ħsieb jitnissel, skond dina l-opinjoni fuq espressa, tant mill-kelma "viċinali", li taċċenna għall-proprjetà komuni tal-proprjetarji konfinanti u limitrofi, kemm l-għaliex mhux konċepibili l-passaġġ "in re aliena" ("jure servitutis") fuq art meħuda minn partijiet tal-fondi komuni u limitrofi li joħolqu kondominju, "in re comuni"; u fl-aħħarnett l-għaliex, fin-

nuqqas ta' patt kuntrarju, jew mod iehor leġittimu ta' akkwist, l-istess vikoli jibqgħu aċċessorji għall-proprjetà ta' l-immobili li jkunu, bħala li huma kontigwi, qegħdin jikkonduċu għalihom. Iżda, però, jekk min ikun qiegħed jippretendi l-komunjoni jew konsorzju ma jurix li l-proprjetarji tat-terren li jkun ġie maqsum, jew li svestew ruħhom minn dawk l-artijiet, li jkunu jservu ta' vikolu, jew ma jippruvax li b'xi mod, skond il-liġi, akkwista l-proprjetà ta' dik l-istess superfiċi, allura l-istat ta' fatt ta' l-aċċessjoni minn dik l-art għall-fondi li jkunu jiffronteġġjawh għandha pjuttost tiġi ntiża li tkun qiegħda tiġi magħmula "jure servitutis", u mhux ġà "jure proprietatis"; f'liema ipotesi ma jkunx ċertament jeżisti l-konsorzju jew komunjoni, għar-raġuni tal-kuntrarji;

Illi jingħad ukoll li l-opinjoni li t-triqat rustiċi, jew li jeżistu bejn fondi rustiċi, jappartjenu in komuni lill-proprjetarji prospiċjenti, salvi t-titoli u indikazzjonijiet kuntrarji, hija bażata fuq preżunzjoni ta' komproprjetà. Imma skond il-Laurent (Vol. VII, para. 165 in fine pag. 217), dina l-preżunzjoni ma tistax tkun "legali", meta fil-fatt ma hemmx liġi li toħloqha. U la ma hemmx liġi li toħloqha, għandna nirrikorru għad-dritt komuni, li jitlob u jrid li min jinvokaha għandu jipprova bil-modi li trid l-istess liġi l-fondament tal-komproprjetà allegata;

Illi mill-provi li jinstabu fil-proċess........... jidher li meta saru t-trasferimenti...........;

Illi in konsegwenza jidher loġiku u ġuridikament san li jingħad li l-proprjetà ta' l-isqaq "de quo agitur" ma ġietx trasferita lill-attur; u meta proprjetà ma tiġix trasferita, hija tibqa' ta' min oriġinarjament kienet, salvi ċerti drittijiet għal min għandu jagħmel użu minnha. Anki l-ġurisprudenza hija ta' din l-opinjoni. Hekk, ġie deċiż li "colla vendita di un fondo non s'intende trasferita, senza una espressa menzione, la proprietà della porzione di una strada privata adiacente allo stesso, quantunque tale strada serva a dare accesso a quel fondo, dovendo, in tal caso, il proprietario del fondo fronteggiante la strada intendersi di avere soltanto la servitù di passaggio sulla stessa strada" (Prim'Aula Civile, 3 ta' Marzu 1902, "Camillo Gatt ne. vs. Conte Alfredo Sant Fournier et.", Vol.

XVIII, P. II, paġ. 134 u ta' wara); u li "la strada, se non è espressamente compresa nell'atto di concessione, non può considerarsi come una accessione dei siti adiacenti compresi in quella concessione" (Appell 1 ta' Mejju 1912, "Ellul vs. Lupi", Vol. XXI, P. I, paġ. 468 u in partikulari paġ. 472 in medio);

Illi ma hux ta' ostakolu għal dina t-teżi l-fatt riżultat li l-gabillott Felice Cutajar u l-proprjetarju Giovanni Schembri (l-attur), sabiex jiddrittaw l-isqaq, ħadu parti minnu u taw minn ta' sid l-art tagħhom u tagħhom stess, skond il-każ, partijiet mir-rispettivi artijiet; il-għaliex minn dawk il-partijiet li taw mill-artijiet tagħhom (u, in kwantu għal dawk li ħadu, huwa pont kwistjonabili setgħux taħt iċ-ċirkustanzi ta' fatt jagħmluha jew le) huma estensivament, ċertament fil-konfront u in relazzjoni tas-superfiċi totali ta' l-isqaq, naqqsu ħaġa relativament minima, u peress li aġġunġewha ma' art ta' ħadd ieħor, ġew jagħmlu aġġunti fi proprejtà ġà eżistenti, u immedeżimaw il-biċċa aġġunta magħha, u indubbjament ma ħolqux proprjetà ġdida (ara art. 603 tal-Kodiċi Ċivili, u Digesto Italiano, Accessione (Dto. di), monografija ta' Gustavo Pasquale, Vol. I, P .I, paġ. 286 in partikulari paġ. 294, para. 20, kolonna 1ma. in fine, u 2da. fir-ras); il-għaliex b'dik l-aġġunta l-art li magħha saret l-aġġunta, jekk kienet ta' ħadd ieħor, baqgħet u għadha ta' min kienet qabel. Lanqas it-tiswijiet tal-vikolu, li kien interess ta' min għamilhom li jżommu kapaċi għall-eżerċizzju, ma jalteraw l-istat ġuridiku pre-eżistenti;

Illi kwindi ma jidherx li l-attur ipprova soddisfaċentement il-konsorzju jew komproprjetà fl-isqaq in kwistjoni;

Illi lanqas jirriżulta soddisfaċentement li meta sar il-bejgħ li ta lok għall-irkupru kienet ġiet mixtrija biċċa raba' bid-dikjarazzjoni tal-konfini antiki, b'mod li kienet fit-trasferiment inkluża l-biċċa strixxa ta' l-isqaq, il-għaliex kieku kien hekk, jew ma kienx jissemma b'xejn l-isqaq bħala konfini, jew kien jissemma bħala li kien inkluż fl-oġġett trasferit u bħala sqaq. Del resto, il-probabilitajiet allegatarji ma jistgħux jissurmaw provi, li huma l-bażi u fondament ta' kwalunkwe ġudizzju;

Illi, in vista ta 'dina l-konklużjoni, ma hemmx lok li dina l-Qorti teżamina u taqta' l-kwistjoni l-oħra sollevata;

Illi dina l-Qorti tħoss li d-diffikultà tax-xoljiment tal-merita in kwistjoni tissuġġerixxi temperament fl-ispejjeż;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi l-ewwelnett tiċħad l-eċċezzjoni konvenuta dwar l-irritwalità taċ-ċitazzjoni, u t-tieninett tgħid li l-attur mhux assistit minn dritt tajjeb dwar l-irkupru minnu eżerċitat, u konsegwentement tiċħad it-talba;

L-ispejjeż kollha jibqgħu bla taxxa, barra minn dawk ta' l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità, li jibqgħu għall-konvenut, u taddritt tar-Reġistru, li jibqgħu a kariku ta' l-attur.