31 ta' Mejju, 1954.

Imħallfin:

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

Giuseppe Maria Pace *versus* **Alfonso Maria Pace**

Proprjetà — Viċini — Fondi Sottostanti.

Hu veru li l-proprjetarju għandu l-użu tal-proprjetà tiegħu insindakabilment minn terzi persuni, u għandu d-dritt li jinterdiċi lil terzi persuni kull partecipazzjoni fid-drittijiet tiegħu; imma f'dan l-użu l-proprjetarju għandu ċerti limiti li jidderivaw mir-rispett għad-drittijiet ta' ħaddieħor, speċjalment dawk tal-viċini; u kull proprjetarju huwa limitat fl-eżerċizzju tad-dritt tiegħu ta' proprjetà, mid-divjet li jilledi d-dritt ugwali tal-proprjetarju viċin.

B'applikazzjoni ta' dan il-prinċipju, fil-każ preżenti, il-Qorti ta' l-Ewwel Istanza ikkundannat lill-konvenut, proprjetarju ta' fond sottostanti għal fond ta' l-attur, u li kien imġarraf bil-ħidma tal-għadu fil-gwerra, biex fi żmien determinat jibni mill-ġdid il-fond tiegħu, jew jagħmel fih dawk ir-riparazzjonijiet meħtieġa, sabiex l-attur, proprjetarju tal-fond viċin u sovrastanti, ikun jista' jibni mill-ġdid il-fond tiegħu, li kien ukoll imġarraf fil-gwerra. Il-Qorti ta' l-Appell, wara li rrilevat illi l-kwistjoni jekk is-sid ta' fond sottostanti li ġie distrutt fil-gwerra, jistax ikun kostrett jibni mill-ġdid il-fond tiegħu mis-sid tal-post sovrastanti li

jkun irid jirriedifika l-fond tiegħu hija kwistjoni li minħabba n-novità u d-diffikultà tagħha timmerita temperament fil-kap ta' l-ispejjeż, attenient milli tidħol fil-meritu tal-kwistjoni stante li l-meritu fl-appell ġie ċedut.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li bih l-attur, wara li ppremetta illi huwa ma jistax ikompli l-kostruzzjoni tal-post tiegħu f'Ħaż-Żabbar, 38 Sanctuary Street, peress li kamra minnhom tinsab fuq l-entrata tad-dar "Lourdes" fl-istess triq, numru 36, proprjetà tal-konvenut, u dan ma hemmx li jlesti s-saqaf u l-ħajt diviżorju ta' l-imsemmija entrata, għalkemm ġie diversi drabi interpellat, anki bil-protest tas-27 ta' Ġunju 1952, talab illi, wara li jiġu magħmula d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u meħuda l-provvedimenti neċessarji, il-konvenut jiġi kundannat, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, li jibni l-imsemmija entrata u jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji, b'mod li l-instanti jkun jista' jkompli l-kostruzzjoni tal-post tiegħu fuq imsemmi; u jekk jgħaddi inutilment iż-żmien lilu prefiss, l-attur jiġi awtorizzat jieħu ħsieb il-kostruzzjoni ta' l-entrata tal-post tal-konvenut taħt id-direzzjoni tal-perit arkitett li għal dan l-iskop jiġi nominat, a spejjeż tal-konvenut. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tas-27 ta' Ġunju 1952, kontra l-konvenut, li ġie inġunt għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-21 ta' April 1953, li biha ġie deċiż adeżivament għat-talba ta' l-attur, u għall-finijiet tagħha ġie prefiss lill-konvenut iż-żmien ta' xahar, prorogabili għal ġusta kawża; u f'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment, l-attur ġie awtorizzat biex, bi spejjeż tal-konvenut, jagħmel huwa stess ix-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Professur Robert V. Galea, għal dak l-iskop nominat; bl-ispejjeż kontra l-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond numru 38 Sanctuary Street, Ħaż-Żabbar, li hu kontigwu ma' dak numru 36 fl-istess triq u post, proprjetà ta' ħuh, il-konvenut. Dawn iż-żewġ fondi sofrew xi ħsara minħabba u fil-kors ta' l-aħħar gwerra, u l-kontendenti t-tnejn bdew ix-xogħol tar-ribo-

struzzjoni taż-żewġ fondi, kull wieħed għal dak tiegħu; imma l-konvenut, għal xi raġunijiet li nqalgħu, ma kompliex ix-xogħol fil-fond tiegħu. Minħabba din is-sospensjoni ta' dan ix-xogħol, l-attur ma jistax lanqas huwa jkompli x-xogħol tar-rikostruzzjoni tal-fond tiegħu, billi ż-żewġ fondi mhumiex biss kontigwi, imma huma in parti wieħed sovrappost għall-ieħor, fis-sens illi l-kamra laterali tal-fond tal-konvenut tinsab taħt il-kamra ta' fuq tal-fond ta' l-attur, b'mod illi, jekk ma tinbeniex għal kollox dik il-kamra laterali, l-attur ma jkunx jista' jibni l-kamra ta' fuq u xi ambjenti oħra tal-fond tiegħu. Fil-fatt jirriżulta, mingħajr ebda kontestazzjoni, illi l-konvenut għadu ma kestiex, u ssospenda x-xogħol tal-ħajt li jinsab fil-parti t'isfel tal-fond tiegħu u li jiddividi dak il-fond minn l-ieħor ta' l-attur. Dan il-ħajt effettivament jeżisti; imma ġie pruvat illi mhuwiex sod, u jrid jinħatt u jerġa' jinbena; u li, qabel ma jsir dan ix-xogħol, l-attur ma jkunx fil-possibilità li jkompli jirrikostruwixxi l-fond tiegħu;

Illi quddiem dawn il-fatti, riżultanti ampjament mill-provi, it-talba ta' l-attur tidher ġustifikata, u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut mhumiex sostenibili. Infatti;

(1) Hu veru li l-konvenut, bħala proprjetarju, għandu l-użu tal-proprjetà tiegħu insindakabilment minn terzi persuni, kompriż l-attur; huma karattri tradizzjonali, u sa ċertu pont klassiċi, tad-dritt tal-proprjetà, it-tliet elementi, "jus utendi, fruendi, abutendi" kif ukoll dak ta' l-esklużjoni; u l-proprjetarju għandu d-dritt li jinterdiċi lit-terzi kull parteċipazzjoni f'dawk l-atti (Baudry-Lacantinerie, Della Proprietà, para. 209). Imma f'dan l-użu l-proprjetarju għandu ċerti limiti li jiddderivaw mir-rispett għad-drittijiet ta' ħadd ieħor, speċjalment dak tal-viċin, u kull proprjetarju huwa limitat fl-eżerċizzju tad-dritt tiegħu ta' proprjetà mid-divjet li jilledi d-dritt ugwali tal-proprjetarji viċini (Baudry-Lacantinerie, ibid. para. 215, 216, 217);

(2) Ġie biżżejjed pruvat, speċjalment mix-xhieda ta' l-arkitett Victor Muscat (fol. 39), illi x-xogħol fil-fond tal-konvenut jinsab wieqaf b'tort esklużiv ta' dan stess;

(3) Hu veru li l-konvenut offra lill-attur biex jieħu ħsieb huwa stess tax-xogħol li hemm bżonn li jsir; imma, kif jidher

mid-dokument fol. 7 tal-proċess, dik l-offerta kienet kondizzjonata, u l-kondizzjonijiet imposti mill-konvenut ma kienux ġusti, u għalhekk mhux aċċettabili. Dawk il-kondizzjonijiet kienu illi x-xogħol isir taħt id-direzzjoni tal-perit tal-konvenut, u illi x-xogħol ikun kollu rifondibili mill-War Damage Commission. U tabilħaqq, (a) l-attur ma jistax jiġi mġiegħel illi jagħmel ix-xogħol taħt id-direzzjoni ta' perit estranju għal dak tiegħu. Del resto, l-istess konvenut lanqas ma jidher li jrid jinqeda bid-direzzjoni tal-perit tiegħu f'dak ix-xogħol (fol. 31); (b) u anki kieku ma kienx hemm dik il-kondizzjoni, u apparti illi l-attur jista' jsib diffikultà li jsib perit biex jieħu d-direzzjoni ta' xogħol ġà mibdi taħt id-direzzjoni ta' perit ieħor, kif jirriżulta li jkun il-każ f'din il-kwistjoni, l-attur jista' wkoll ikun preġudikat li jagħmel dak ix-xogħol huwa bil-kumpens biss li tagħti l-War Damage Commission. Ma jistax jingħad, u l-konvenut ma ppruvax, jekk ix-xogħol tal-ħatt u t-tlugħ mill-ġdid tal-ħajt fil-kwistjoni, u dak kollu li hu meħtieġ relativament għall-istess xogħol, ġiex inkluż fl-iskeda tax-xogħlijiet u mitlub mill-konvenut fil-claim tiegħu lill-War Damage Commission; b'mod illi, jekk ix-xogħol li jrid isir ma ġiex hekk inkluż u mitlub formalment u fiż-żmien, il-War Damage Commission ma tħallasx tiegħu, u l-attur, jekk jagħmlu f'dawn iċ-ċirkustanzi, jiġi skopert għall-prezz relativ. kollu jew in parti;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġu miċħuda t-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Rat il-verbal reġistrat fis-seduta tas-17 ta' Mejju, 1954, minnejn jidher li fil-pendenza ta' dan l-appell saru l-kostruzzjonijiet indikati fl-att taċ-ċitazzjoni, u konsegwentement il-meritu jinsab eżawrit; iżda l-partijiet irriżervaw il-kap ta' l-ispejjeż;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

Illi, "ex concessis", il-meritu jinsab eżawrit, u tibqa' biss id-deċiżjoni tal-kap ta' l-ispejjeż;

Illi ma jistax ikun hemm dubju li l-kwistjoni jekk is-sid ta' fond sottostanti, li ġie distrutt fil-gwerra, jistax ikun "kostrett" jibni mis-sid tal-fond sovrappost, li jkun irid jirriedifika l-fond, hija kwistjoni li fin-novità u fid-diffikultà tagħha, tkun kif tkun deċiża fil-każ preżenti, tkun timmerita temperament fl-ispejjeż; molto pjù li, probabilment minħabba li l-meritu jinsab eżawrit, il-partijiet ma komplewx jistrowixxu l-kawża; b'mod li anki minn dan l-aspett ikun hemm lok għal moderazzjoni fl-ispejjeż:

Għalhekk il-Qorti tiddeċidi billi tiddikjara eżawrit il-meritu, u għallhekk tastjeni li tieħu konjizzjoni tiegħu:

Kwantu għall-ispejjeż, tilqa' l-appell diwar dak il-kap, iżda biss fis-sens li tordna li l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa, id-dritt tar-Reġistru jitħallas bejn il-kontendenti bin-nofs. F'dan is-sens biss, u limitatament għall-kap ta' l-ispejjeż, tirriforma s-sentenza fuq imsemmija.