24 ta' Ottubru, 1960

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Josephine Caruana et.

versus

Maria Brincat et.

Ħajt Diviżorju — Rikostruzzjoni — Art. 608 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 85 (b) u 8(4) tal-Liġijiet tal-Pulizija.

Jekk ħajt diviżorju jiġġarraf u jiġi rikostruwit minn wieħed mill-interessati, dik ir-rikostruzzjoni għandha ssir skond l-eżiġenzi tal-liġi; u l-parti l-oħra, speċjalment jekk ir-rikostruzzjoni saret mingħajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tagħha, għandha dritt teżiġi li r-rikostruzzjoni ssir regolarment skond is-sengħa. U dan japplika anki għall-bini li sar qabel l-ewwel ta' Jannar 1880.

Ħajt diviżorju komuni ma jistgħax jiġi rikostruwit mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha, ħlief fil-każ li jkun hemm urġenza u perikolu; u meta jiġi rikostruwit, il-ħajt għandu jsir preċiżament kif kien qabel.

Jekk fir-rikostruzzjoni tiġi użurpata xi parti mill-proprjetà viċina, mhix applikabbli d-dispożizzjoni tal-liġi li tawtorizza lill-Qorti tordna li l-parti użurpata tibqa' ta' min użurpaha billi dan iħallas l-indennizz dovut, jekk ma jirrikorrux ir-rekwiżiti li trid il-liġi għall-dik l-applikazzjoni. Barra minn dan, din id-dispożizzjoni ma għandiex tiġi applikata jekk

ma tiġix invokata; għax il-Qort ma tistgħax tapplikaha 'ex officio".

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, wara li ppremettew illi l-instanti huma proprjetarji tal-fondi numri 12, 13 u 114 Saint Felix Street, Cospicua, il-lum demoliti, u li l-pjanta tagħhom tinsab hawn annessa (dok. A); u illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond viċin numru 11 fl-istess trieq, li ġie wkoll distrutt waqt il-gwerra; u illi l-konvenuti, per mezz tan-nies tagħhom, qegħdin jirrikostruwixxu l-ħajt diviżorju bejn il-fond numru 12 tal-instanti u l-fond numru 11 fuq imsemmi, mingħajr ma għamlu ktajjen fil-porzjoni nferjuri tal-ħajt, u għalhekk b'mod difettus; u illi l-konvenuti bdew itellgħu l-ħajt diviżorju mhux fil-pożizzjoni fejn kien qabel u fejn kellu jsir, iżda iżjed lejn il-fond tal-instanti numru 12 b'mod illi l-konvenuti ġew li użurpaw lill-instanti biċċa art ta' ċirka pied wisgħa, jew kejl verjuri iżgħar jew akbar, matul il-ħajt diviżorju kollu kif jirriżulta mit-trattazzjoni; u illi, non ostante li l-instanti pprotestaw ruħhom kontra l-aġir tal-konvenuti, u fuq talba tagħhom ġie maħruġ mandat ta' inibizzjoni, il-konvenuti kkontinwaw il-kostruzzjoni tal-ħajt fil-post fejn kienu bdewh; wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u jittieħdu l-provvedimenti kollha opportuni, talbu illi l-konvenuti, jew min minnhom, jiġu minn din il-Qorti, in konferma tal-mandat ta' inibizzjoni maħruġ minnha fit-8 ta' Mejju 1953, kundannati jirrimwovu a spejjeż tagħhom il-ħajt diviżorju fuq imsemmi u jagħmlu x-xogħolijiet kollha neċessarji skond is-sengħa, u jirrilaxxjaw u jirrestitwixxu lill-instanti l-biċċa art tagħhom li ġiet użurpata, u dan għar-raġunijiet fuq indikati, fit-terminu qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti; u jekk jgħaddi inutilment dan it-terminu, l-instanti jiġu awtorizzati li jagħmlu x-xogħolijiet kollha huma a spejjeż tal-konvenuti — xogħolijiet li jiġu stabbiliti mill-Qorti għall-iskopijiet fuq indikati — taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat mill-Qorti. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju 1953 u tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi ma jidherx kontestat illi l-ħajt diviżorju bejn il-fondi tal-kontendenti, qabel ma dawn iġġarfu bil-gwerra, kien doblu; illi l-konvenuti, meta ġew biex jerġgħu jtellgħu l-fond tagħhom, bnewh singlu, iżda fuq l-oppożizzjoni tal-atturi, u in segwitu għal ftehim bi skrittura fol. 5, il-ħajt kellu jsir doblu; illi l-konvenuti, flok neħħew il-ħajt singlu u bnew il-ħajt doblu minn fuq il-blat, poġġew mal-ħajt singlu żewġ koxriet tal-ġebel mingħajr ktajjen, u dan sal-għoli tal-qatran; u kollox sar mingħajr il-kunsens, u f'xi żmien fl-assenza tal-atturi u tal-perit tagħhom, I.Ċ.A. Oscar Rizzo, li lanqas kien preżenti waqt li ġie ppjantat il-ħajt;

Illi l-atturi qegħdin jesperixxu l-azzjoni odjerna minħabba li l-ħajt hu difettus billi fil-parti nferjuri ma għandux ktajjen, u minħabba li dan il-ħajt ma sarx fejn kien il-ħajt diviżorju oriġinali, u ġiet użurpata parti mill-art tal-atturi; liema żewġ kwistjonijiet xieraq li jiġu eżaminati separatament;

Illi, rigward l-ewwel kwistjoni, il-perit ġudizzjarju...;

Omissis;

Illi dawn ir-riljevi, fil-fehma tal-Qorti, ma humiex barra minn lokhom, u jaqblu, almenu għar-rigward tal-kostruzzjoni tal-ħajt, mal-eżiġenzi preskritti mill-liġi, applikabbli saħansitra għall-bini li sar qabel l-ewwel ta' Jannar 1880 (art. 85(b) u 8(4) Kap. 13). Di pjù, dik il-kostruzzjoni ma saretx bil-kunsens jew bl-approvazzjoni tal-atturi: u għalhekk dawn intitolati jeżiġu li l-ħajt isir regolarment skond is-sengħa;

Illi, rigward it-tieni kwistjoni, il-perit ġudizzjarju, fl-ewwel relazzjoni tiegħu, issottometta illi d-domanda tal-atturi dwar l-użurpazzjoni ta' parti mil-fond hija fondata limitatament għat-trianglu ndikat bl-ittri A.B.C. fil-pjanta fol. 79, tal-kejl ta' terz ta' qasba kwadra; mbgħad, fit-tieni relazzjoni supplementari, fol. 131, huwa ssottometta

illi l-ħajt kif inbena sar iżjed angulat milli kien oriġinarjament, u illi, wara li ħa in konsiderazzjoni r-riżultat talindaġini li għamel, l-eżami tal-pjanta msemmija mill-P.L. Fortunato Ellul, id-dokumenti eżibiti mill-attur (fol. 115 u 116), iċ-ċirkustanzi deposti mill-I.Ċ.A. Giuseppe Mallia Milanes (fol. 123 u 124), u speċjalment il-pjanta (fol. 132) magħmula mill-I.Ċ.A. Dominic Mintoff inkarigat mill-konvenuti, reġa kkonferma illi l-ħajt ma nbeniex fuq il-linja medjana oriġinali, imma resaq fuq il-proprjetà tal-atturi minn naħa ta' Felix Street;

Illi l-Qorti, wara li eżaminat ir-riżultanzi proċesswali, ma ssibx motiv biex tiddipartixxi mill-imsemmija konklużjoni peritali; u tkompli tosserva illi, trattandosi "ex admissis" ta' ħajt diviżorju komuni, ir-rikostruzzjoni tiegħu kellha ssir bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha. "E' ċerto diritto", josserva Pacifici Mazzoni, "che l'uno dei comproprietari non può procedere, senza consultare l'altro, alla riparazione o ricostruzione, 'quia non solus dominus est', eccetto nel caso di urgenza e di pericolo immediato" (Servitù Legali, §333). U f'dan is-sens tidher li hija l-ġurisprudenza tagħna (Kollez. XXXIV-I-451). Issa, ma ġiex pruvat bl-ebda mod li kien hemm din l-urġenza u dan il-perikolu, u illi l-atturi taw il-kunsens, u li huma b'xi mod taw fuq daqshekk l-approvazzjoni tagħhom;

Illi ma għandhiex importanza l-assikurazzjoni tal-perit tal-konvenuti li l-ħajt ġie ppjantat fuq il-linja medjana; għaliex din l-assikurazzjoni tinsab indebbolita minn diversi ċirkustanzi oħra minnu stess deposti (fol. 144-145). Huwa xehed illi l-pedamenti "antiki" tal-ħajt doblu ma rahomx; illi l-wisgħa tal-pedament ma kienx l-istess kullimkien fiddiversi partijiet tiegħu; illi huwa mexa fuq linja teorika, għamilha dritta u l-ħajt telgħa dritt; u illi, kieku l-linja medjana kellha tittieħed fuq il-ħajt kif kien, il-ħajt ma kienx jitla' dritt. Dawn iċ-ċirkustanzi jwasslu żgur għallkonklużjoni illi l-ħajt ma sarx preċiżament kif kien qabel, skond il-liġi bażata fuq il-preżumibbli intenzjoni tal-komproprjetari tal-ħajt. "La ricostruzione", jgħid Borsari, "è il rinnovamento dell'opera stessa e della stessa forma" (Commentario al Codice Civile Italiano, art. 548, §117).

"Il muro già esistente è quello, e non altro", jgħid Demolombe (Diritto Civile, Vol. XI, §395). "Occorre che il muro sia rifatto sulle stesse condizioni dell'antico", josserva Baudry (Beni, §976). U Pacifici Mazzoni:— "Per regola, il muro deve essere ricostruito nelle condizioni del vecchio, in riguardo alle fondamenta, alla grossezza, all'altezza, ed alla qualità dei materiali" (Op. ċit. §336). U skond l-insenjament ta' Antonio Butera:— "Se i condomini sono d'accordo, possono liberamente ricostruirlo in quel modo che loro più aggrada; ma nel dissenso deve seguirsi la stessa forma e misura di prima. Non è perciò consentito di variarne lo spessore o l'altezza, nè la materia impiegata per la costruzione...... Il muro nella ricostruzione deve rivestire, finchè è possibile, le primitive spoglie" (Digesto Italiano, Muro Comune, §67).

Issa, irriżulta biżżejjed li l-ħajt ma reġgħax inbena għall-anqas bl-istess forma li kellu qabel, u ma ġiex lanqas pruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti li sar fuq il-pedament li kien hemm u tneħħa. Konferma ta' dan tista' tidderiva miċ-ċirkustanza deposta mill-imsejjaħ fil-kawża Caruana Camilleri (fol. 59), jiġifieri illi l-bennej Celeste Spiteri kien qallu illi fil-linja tal-ħajt kienu daħlu xi ftit fil-proprjetà tal-atturi fuq in-naħa tal-faċċata, jiġifieri fl-entrata — liema ċirkustanza ma ġietx kontraddetta, anzi lanqas ġie prodott l-imsemmi Spiteri biex jagħti x-xhieda tiegħu;

Illi veru li l-biċċa art użurpata mill-konvenuti mhix rilevanti; iżda l-Qorti ma tistgħax tadotta t-temperament suġġerit mill-perit ġudizzjarju fl-ewwel relazzjoni tiegħu, għaliex dan jammonta għall-konċessjoni tal-benefiċċju kontemplat fl-art. 608 tal-Kodiċi Ċivili, u dan ma jistgħax jingħata għaliex fil-każ ma jirrikorrux il-kondizzjonijiet preskritti mill-liġi; apparti l-konsiderazzjoni li dak il-benefiċċju ma ġiex bl-ebda mod invokat mill-interessati, u ma għandux għalhekk jiġi applikat "ex officio" (v. P.A. 3.12. 1959 in re "Debono vs. Fenech Adami" u l-awtorità hemm ċitati);

Illi, kif sewwa ssottomettew l-atturi fin-nota tagħhom fol. 151, ir-relazzjonijiet interni tal-konvenuti mal-imsejħin

fil-kawża ma jirrigwardawx lill-atturi, u l-kawża saret u ġiet bażata fuq ir-rapporti ta' proprjetà bejn l-atturi u l-konvenuti biss; u għandha għalhekk tiġi definita fil-limiti ta' dawk ir-rapporti; *salvi, naturalment, id-drittijiet li l-*konvenuti jista' jkollhom kontra l-imsejħin fil-kawża, "si et quatenus", f'ġudizzju ieħor separat;

Għal dawn il-motivi;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni prelimi-*nari opposta mill-konvenuti Brincat* u Barbara, *minħabba* l-korrezzjoni ordnata bil-verbal fol. 10;

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tal-atturi, u tikkundanna lill-konvenuti jirrimwovu l-ħajt diviżorju u jerġgħu jibnuh minn fuq il-blat doblu, bil-ktajjen, skond is-sengħa, u fuq *il-linja medjana* bejn il-fondi deskritti fiċ-ċitazzjoni, a tenur tar-relazzjonijiet peritali tal-I.Ċ.A. Alberto E. Vassallo u taħt id-direzzjoni tiegħu; u dan fi żmien xahar mil-lum, prorogabbli għal raġuni tajba; u fin-nuqqas, tilqa' t-tielet talba, u tawtorizza lill-atturi jagħmlu, a spejjeż tal-konvenuti, ix-xogħolijiet fuq ordnati, dejjem taħt id-direzzjoni tal-perit fuq imsemmi;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti, salvi lil dawn kull dritt u azzjoni talvolta lilhom kompetenti kontra l-imsejħin fil-kawża, "si et quatenus".