11 ta' Diċembru 1965

Imħallef:

Onor. Dr. Edoardo Magri, LL.D.

Joseph Axiaq

versus

Francis Galea et

Opramorta — Servitù — Preskrizzjoni — Rinunzja — Enfitewta — Direttarju — Benefikat — Art. 464, 1588 tal-Kodiċi Ċivili.

Dak li fil-fini tiegħu hemm tarag li jieħu għall-bejt għandu jgħolli, spejjeż tiegħu il-ħajt diviżorju sa sitt piedi mill-livell tal-bejt.

Dana l-obbligu jista' jiġi nieqes b'att ta' rinunzja jew bil-kostituzzjoni kontrarja, anke permezz tal-preskrizzjoni ta' servitu kontrarja konsistenti fid-dritt ta' veduta fuq il-fond viċin.

F'każ ta' enfitewsi temporanja d-direttarju jista' jkun tenut li jħallas parti mill-ispiża neċessarja għall-kostruzzjoni tal-opramorta.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur — premessa kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun — talab illi l-konvenut jiġi kundannat li jibni u jtella' għall għoli li trid il-liġi l-opramorta tal-bejt tal-fond numru ħamsa (5) Saint Philip Street, Għaxaq, li jagħti għal fuq il-fond fl-istess triq numru sebgħa "A" (7A) proprjetà tal-attur, in difett l-attur jiġi awtorizzat jagħmel dan ix-xogħol huwa a spejjeż tal-konvenut — f'żewġ kaži fi żmien li tiffissa dina l-Qorti u taħt id-direzzjoni tal-perit nominand, bl-ispejjeż

kontra l-konvenut.

OMISSIS:

Li l-azzjoni eżerċitata mill-attur hija bażata fuq id-dispożizzjoni tal-artikolu 464 (1) tal-Kodiċi Ċivili li tgħid: "Dak li fil-bini tiegħu hemm tarag li jieħu għal bejt, għandu jgħolli spejjeż tiegħu, il-ħajt divisorju sa sitt piedi mill-livell tal-bejt"

Li għalhekk qabel xejn għandu jiġi eżaminat u deċiż jekk l-attur għandux id-dritt jagħmel dina t-talba fil-konfront tal-konvenut, li huwa enfitewta temporaneu tal-fond in kwistjoni.

Li mill-aċċess fuq il-post miżmum mill-Qorti fid-29 ta' April, 1965, jirriżulta li l-bejt tal-fond tal-konvenut huwa aċċessibbli minn bieb li hemm fit-tromba tat-tarag, u li minn dana t-tarag, forma ta' garigor, tista' faċilment tmur fuq il-bejt, għaliex hemm wkoll targa inkavata ġol-ħajt in-naħa tal-bejt biex wieħed jista' jirfes fuqha mill-aħħar targa tal-garigor u jidħol aġevolment fuq il-bejt. Aderenti mal-fond tal-konvenut hemm il-ġnien tal-attur li jibqa' sejjer ma tul il-ħajt diviżorju kollu mill-għorfa u t-tromba tal-imsemmi tarag sat-tarf tal-bini li jagħti għat-triq. Fuq dana l-bejt ma hemmx l-opra morta rikjesta mill-liġi.

Li ma irriżultax li l-attur għandu xi tarag li jagħti għal din jopponu espressament l-erezzjoni ta' dina l-opra morta; però kull wieħed minnhom qiegħed jippretendi li għandu jiġi esonerat, il-konvenut għaliex xogħol simili jirritjeni li jinkombi lid-direttarju, u dana l-aħħar jippretendi li m'għandu ebda responsabilità dwar dina l-pretensjoni, billi tirrigwarda l-attur u l-konvenut, bħala enfitewta tal-fond.

Li l-konvenut u l-imsejjaħ fil-kawża ma jidhirx li qegħ-

bejt tiegħu, u dana anqas jista' jkun bilħ l-fond tal-attur jikkonsisti fi ġnien, li qiegħed f'livell inferjuri għal bejt tal-konvenut, li qiegħed igawdi l-introspett tal-fond tal-attur minn ma tul il-bejt kollu.

Li, għalhekk l-ispiża kollha tal-ħajt diviżorju li għandu jiġi kostruit, bħala opra morta, tal-għoli ta' sitt piedi mill-livell tal-bejt, għandha tiġi sopportata mill-konvenut jew l-imsejjaħ fil-kawża kif sejjer jingħad aktar l-isfel (art. 464 (3) Kod. Ċiv.).

Li skond ċerta ġurisprudenza l-liġi relativa għal opra morta hija ta' ordni pubbliku, u ma tistax tiġi alterata minn ftehim sia espress kif taċitu, u ma timpurtax fakultà, imma hija dmir impost mill-liġi, "L'obbligo di costruire l'opera morta costituisce una servitù legale introdotta per ragioni di ordine pubblico, del fondo da cui un introspetto si potesse esercitare in utilità del fondo su cui mediante la costruzione dell'opera morta si volesse impedire tal introspetto" (Kollez. XIX. ii, 86).

Li dana l-konċett riġidu tal-interpretazzjoni tal-artikolu fuq ċitat ġie temperat b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru 1883 in re "Camilleri vs Abdilla" li irriteniet "Che la disposizione dell'art. 123 Ord. VII, 1868, imponendo a colui nell'edificio del quale in siano scale pel terrazzo, l'obbligo di innalzare il muro divisorio......lascia al possessore del fondo vicino la facoltà di esigere, o no, l'adempimento di quell'obbligo". Tant huwa hekk li suċċessivament ġie akkolt, in via paċifika, il-prinċipju, li dritt simili jista' jiġi nieqes b'att ta' rinunzja, jew bil-kostituzzjoni, anke permezz tal-preskrizzjoni, ta' servitù kontrarja konsistenti fid-dritt ta' "veduta" fuq il-fond viċin. (Kollez. XIX, i, 168. — Luigi Morra, Commentario Sulle Leggi Civili del cessata Regno della Due Sicilie; Kollez. XV, 590).

Li ma jirriżultax li bejn l-attur u l-kontendenti l-oħra qatt saret xi konvenzjoni li biha ġiet modifikata jew imneħħija għal kollox il-fakultà tal-attur li jesiġi l-erezjoni tal-opra morta skond il-liġi.

Ikkunsidrat:

Li l-konvenut qiegħed jinvoka favur tiegħu d-disposizzjoni tal-art.1588 tal-Kodiċi Ċivili, li tgħid: "Hu dmir taċ-ċenswalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' raba; iżda, jekk għall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun meħtieġa spiża kbira u l-enfitewsi tkun għal żmien, il-Qorti tista' fuq talba taċ-ċenswalist, iġġiegħel lil padrun dirett joħroġ sehem minn dina l-ispiża skond ma jkunu l-pattijiet ta' l-enfitewsi, iż-żmien li jkun baqa' biex tispiċċa, is-somma taċ-ċens, u ċirkustanzi oħra tal-każ".

Li irriżulta, li l-konvenut akkwista mingħand Nazzareno Vella, l-imsejjaħ fil-kawża, il-fond in kwistjoni b'titolu ta' subċens temporaneu għal żmien sbatax-il sena, bis-saħħa ta' kuntratt riċevut minn Nutar Dr George Cassar fil-11 ta' Jannar 1963. Is-subċens miftiehem huwa ta' £30 fis-sena, u l-benefikati li jagħmel iċ-ċenswalist għandhom jibqgħu a vantaġġ tad-direttarju mingħajr kumpens.

Li, mill-istima tal-ispiża meħtieġa għal dina l-opra morta (fol. 9) jirriżulta li b'kollox dina tiġi tiswa £51. 12. 4.

Li ma saret ebda kontestazzjoni dwar dina l-istima da parti tal-konvenut u tal-imsejjaħ fil-kawża, u għalhekk, il-Qorti a scanso ta' spejjeż ulterjuri, qiegħda teħodha bħala element probatorju li jgħin biex tista' tasal għas-soluzzjoni ta' dina l-kontroversja esistenti bejn il-konvenut u l-imsejjaħ fil-kawża.

Li minn ebda parti tal-kuntratt tal-konċessjoni ma jirriżulta li dina l-opra morta ġiet imposta lill-enfitewta, u għalhekk *"prima facie" jidher, li l-konvenut jista' ma jkunx tenut* jagħmilha fl-assenza ta' klawsola formali, għaliex "nessuno di questi miglioramenti è di pieno diritto a suo carico" (Baudry La Cantinerie, XX, para. 1453, paġ. 886).

Ikkunsidrat:

Li d-disposizzjoni tal-liġi in diskussjoni ġiet varjament interpretata mill-ġurisprudenza lokali (Kollez. XXI i, 468; XXVI, *ii, 203), però dina l-Qorti hija tal-fehma li għandha* tiġi applikata għal każ preżenti l-konklużjoni li għaliha waslet l-istess Qorti diversament presjeduta, fil-kawża deċiża fit-30 ta' Ġunju 1948 in re "Saċ. Filippo Bonnici vs Padre Pio Mamo O.M.C. noe" (Kollez. XXXIII, ii, 299). Dana jingħad "Multo magis" meta mill-istess patt enfitewtiku jirriżulta li l-enfitewta kien tenut biss "ad ordinariam fundi emphyteutici manutentionem", u għalhekk f'dana l-każ, fuq l-awtorità tal-Pacion tal-Fulgineo u tar-Rota Romana, ċitati fl-imsemmija sentenza, *għandu jiġi ritenut li l-konvenut m'għandux jirrispondi* waħdu "ad ingentes atque extraordinarias expensas".

Li, irriżulta li ż-żmien rimanenti għat-terminazzjoni tal-enfitewsi huwa ta' ċirka erbatax-il sena, li ċ-ċens pattwit jidher sostanzjalment biżżejjed elevat, meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-istat, id-dimensjoni u l-lokalità tal-fond "de quo", li l-imsemmija miljorament tal-opra morta, sejjer jibqa' a vantaġġ tad-direttarju mingħajr ebda dritt ta' kumpens għall-enfitewta; li l-ammont tal-ispiża meħtieġa għal dana l-ħajt huwa *relativament għoli, u li trattandosi ta' spiża straordinar*ja, dina ma tistax ma tiġix meħuda in konsiderazzjoni tenut contro tad-durata qasira tal-istess enfitewsi.

Li, kif jirritjenu l-awturi, ġeneralment l-enfitewta huwa tenut jagħmel miljoramenti fl-immobbli "come corrispettivo

della modicità del prezzo convenuto" (Baudry La Cantinerie, ibid.) Li però iċ-ċens, bħal ma qiegħed jiġri reċentement, mhux aktar modellat fuq dawna l-prinċipji, iżda fuq kriterji li ġeneralment huma applikabbli għal lokazzjoni, u qiegħed isir appuntu hekk, biex jiġu legalment elusi r-restrizzjonijiet viġenti dwar il-fissazzjoni tal-kera permess għal fondi urbani, biex dak li ma jistax jiġi stipulat bonarjament bħala kera, jiġi impunement stabilit bħala ċens, permezz ta' konċessjoni enfitewtika improprja, komunement magħrufa bħala lokazzjoni "ad longum tempus".

Ikkunsidrat:

Li taħt iċ-ċirkustanzi ma jkunx ġust li l-konvenut ikun tenut waħdu għall-ispiża tal-opra morta, fil-ħsieb tal-Qorti l-imsejjaħ fil-kawża għand jikkontribwixxi għan-nofs l-ispiża;

Għal dawna l-motivi:

Tiddeċiedi billi tilqa' t-talba tal-attur, u tikkundanna lill-konvenut u lill-imsejjaħ fil-kawża jeżiġu, fiż-żmien xahar millum, l-opra morta in kwistjoni, u l-ispejjeż relativi għandhom jiġu sopportati minnhom bin-nofs, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur jagħmel dana x-xogħol a spejjeż tal-istess konvenut u imsejjaħ fil-kawża, sopportabbli minnhom fil-proporzjon fuq imsemmija, taħt id-direzzjoni tal-Perit Gaston Bianchi A. & C.E.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jibqgħu a kariku tal-konvenut u tal-imsejjaħ fil-kawża fil-proporzjoni tan-nofs kull wieħed.