30 ta' Ġunju, 1947.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Gio Maria Ciappara *versus* Antonio Cassar et.

Ħajt Diviżorju — Triq — Sit Fabbrikabili — Proprjetà — Art. 457 u 447 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà ta' żewġ sidien għandu, fl-assenza ta' provi kuntrarji, jitqies bħala komuni.

L-artikolu tal-liġi li jagħti dritt lil wieħed mill-ġirien li jobliga lill-ieħor jikkontribwixxi sehmu mill-ispejjeż meħtieġa għall-bini jew tiswija tal-ħajt diviżorju huwa applikabili għall-każijiet ta' btieħi, ġonna u għelieqi; għalhekk mhux applikabili meta l-proprjetà limitrofa hija triq privata minn banda, avvolja miftuħa għat-transitu publiku, u art sdingata jew sit fabbrikabili mill-oħra.

Jekk imbagħad il-ħajt huwa proprjetà esklużiva ta' wieħed mill-ġirien u jifred din il-proprjetà minn proprjetà ta' ġar ieħor li hija triq privata, avvolja miftuħa għat-transitu publiku, dan il-ġar ma għandux interess li jġiegħel lil sid dak il-ħajt li jerġa' jibnieh jekk ikun imwaqqa', u għalhekk ma jistax jobligah italla' dak il-ħajt.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re, fejn l-attur, wara li qal li l-konvenuti waqqgħu l-ħajt ta' maqjel li jiddividih mill-proprjetà tiegħu li tinsab fi Triq il-Ġdida żbokkanti fuq Strada Vittorja, Ħal Qormi, u li l-ħajt li jiddividi parti oħra minn din il-proprjetà mill-proprjetà tal-konvenuti jinsab imġarraf; talab li l-konvenuti jiġu kundannati jibnu f'qasir żmien a spejjeż tagħhom l-imsemmi ħajt diviżorju tal-maqjel u jiġu kundannati jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-bini tal-ħajt diviżorju komuni fuq imsemmi bejn il-proprjetà l-oħra tal-kontendenti, u fil-każ li ma jagħmlux dan, huwa jiġi awtorizzat jibni a spejjeż tal-konvenuti l-imsemmi ħajt tal-maqjel, u a spejjeż komuni l-ħajt diviżorju l-ieħor, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li tinnomina din il-Qorti; u l-konvenuti jiġu kundannati jħallsu l-ammont korrispondenti għall-obligu tagħhom. Bl-

ispejjeż, flimkien ma' dawk tal-protest tat-22 ta' Jannar 1944, kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li qalu li l-ħajt tal-maqjel huwa ta' proprjetà unika tagħhom kif ammess fiċ-ċitazzjoni, u għalhekk jistgħu jwaqqgħuh u jibnuh meta u kif iridu huma; u li relativament għall-ħajt l-ieħor l-attur irid jipprova illi dana huwa ħajt komuni u li hu għandu proprjetà illi tmiss mal-proprjetà tagħhom; illi huma xtraw is-sit imsemmi fiċ-ċitazzjoni bħala sit fabbrikabili illi jmiss ma' Triq il-Ġdida żbokkanti fuq Strada Vittorja u mhux ma' proprjetà ta' l-attur; għalhekk jitolbu l-kjamata fil-kawża ta' Ludgarda Farrugia nomine;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-28 ta' Ġunju 1946, li biha ġiet miċħuda t-talba ta' l-attur, salvi lil dan kull xorta ta' drittijiet oħra jekk u skond il-liġi, u in vista tan-natura tal-kwistjoni ġie ordnat li l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa, bid-dritt tar-reġistru kontra l-attur; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Li mill-perizja rriżulta li l-fond ta' l-attur huwa triq privata miftuħa għall-publiku. Bejn dik it-triq u l-fond tal-konvenuti, li dari kien għalqa, hemm ħajt li ġie mġarraf mill-publiku, probabilment biex jiġi faċilitat l-aċċess għax-xelter li l-Gvern kien ikkostruwixxa fl-għalqa tal-konvenuti. Il-ħajt tal-maqjel ġie maħtut mill-konvenuti jew bil-kunsens tagħhom. Mill-pjanta eżibita fil-fol. 25 tal-proċess tal-kawża bejn l-istess partijiet (ċitazzjoni nru. 256 tal-1944) jidher li s-sit fabbrikabili tal-konvenuti u l-art fejn hemm it-triq ta' l-attur dari kienu għelieqi; għaldaqstant il-ħajt diviżorju li kien hemm bejn iż-żewġ għelieqi, fl-assenza ta' provi kuntrarji, għandu jittieħed bħala komuni bejn il-partijiet. Iżda l-ħajt tal-maqjel huwa esklużivament tal-konvenuti (art. 446-447 Kodiċi Ċivili). Il-lum iż-żewġ fondi ma għadhomx veri għelieqi; ta' l-attur sar triq privata soġġetta għat-transitu publiku, u tal-konvenuti hija art żdingata u mhux koltivata, iżda destinata għall-bini, kif rat il-Qorti fl-aċċess. Skond l-art. 457 tal-Kodiċi Ċivili, "kull wieħed jista' jġiegħel lill-ġar joħroġ sehmu mill-ispejjeż tal-bini jew tat-tiswija ta' ħitan li jaqsmu "btieħi,

ġonna jew għelieqi''. Bħala liġi derogatorja għad-dritt tal-proprjetà, dik id-dispożizzjoni ta' dak l-artikolu tal-liġi għandha jkollha interpretazzjoni restrittiva, u għalhekk mhix applikabili għal każi li l-liġi ma tikkontemplax (Cfr. Baudry-Lacantinerie-Wahl, *Dei Beni*, no. 984) ; u bl-ebda sforz ta' l-immaġinazzjoni ma tista' ssib analoġija bejn il-fondi msemmija mill-liġi u *triq li, għalkemm privata, hija soġġetta u miftuħa għat-*transitu publiku, għax lanqas ma jista' jkun hemm identità fir-''ratio juris''. Huwa minnu li dari kien hemm il-ħajt komuni, iżda dana l-ħajt gie mneħħi minn terzi persuni minngħajr ebda ħtija tal-konvenuti jew awturi tagħhom. Barra minn dana, huwa ċar li l-attur irid italla' l-ħajt għal sempliċi emulazzjoni biss. għax ma jidherx li l-ħajt jista' jkunlu ta' ebda vantaġġ prattiku jew *li hemm bżonnu għat-tutela tal-*proprjetà tiegħu ;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġu milqugħa d-domandi tiegħu bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti ;

Omissis,

Ikkunsidrat ;

Illi l-appellant fl-att taċ-ċitazzjoni, wara li ppremetta li l-appellati waqqgħu l-ħajt tal-maqjel li jiddividi l-istess maqjel mill-proprjetà tiegħu fi Triq il-Gdida, Ħal Qormi, u li l-ħajt li jissepara parti minn din il-proprjetà minn proprjetà ta' l-appellati jinsab imġarraf, talab li l-istess appellati jiġu kundannati biex a spejjeż tagħhom jibnu l-imsemmi ħajt diviżorju tal-maqjel u biex jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-ħajt diviżorju komuni bejn il-proprjetà tal-kontendenti ;

Ikkunsidrat ;

Illi. kif jidher mill-pjanta eżibita fil-proċess, u kif il-Qorti kellha okkażjoni tosserva fl-aċċess li żammet, il-proprjetà ta' l-appellant imsemmija fiċ-ċitazzjoni tikkonsisti fi triq privata miftuħa għall-publiku, li min-naħa ta' nofsinhar tmiss mal-proprjetà ta' l-appellati. Dina l-aħħar proprjetà tikkonsisti f'art li mhix qiegħda tiġi koltivata u li hija intiża għall-bini u f'biċċa oħra art li saret ħaġa waħda ma' dik ta' qabel u

xi żmien kien hemm fuqha mibni maqjel. Il-ħajt li kien jaqsam il-proprjetà rispettiva tal-kontendenti ġie mwaqqa' mill-publiku biex ikun jista' jidħol iżjed faċilment fix-xelter li kien hemm fil-proprjetà ta' l-appellati, mentri l-ħajt li kien jaqsam it-triq mill-maqjel ġie maħtut mill-appellati jew bl-inkariku tagħhom. L-ewwel ħajt kien mibni bid-doblu u tas-sejjieħ, mentri t-tieni wieħed kien mibni wkoll bid-doblu, iżda b'ġebel aktar regolari. Billi l-proprjetà ta' l-appellant qabel ma ġiet konvertita fi triq privata kienet għalqa, u billi l-art fabbrikabili ta' l-appellati kienet għalqa wkoll, għalhekk il-ħajt li kien jaqsamhom u li, kif ingħad fuq, ġie mġarraf mill-pubbliku, għandu jitqies li kien komuni fin-nuqqas ta' prova in kuntrarju (art. 447 (1) tal-Kodiċi Ċivili). Il-ħajt li kien jaqsam il-maqjel ta' l-appellati mill-għalqa, il-lum triq, ta' l-appellant għandu jitqies ta' proprjetà esklużiva ta' l-imsemmijin appellati, skond id-dispożizzjoni tat-tielet paragrafu ta' l-art. 446 tal-Kodiċi ċitat;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant qiegħed jibbaża t-talba tiegħu għal kundanna ta' l-appellati biex jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-bini tal-ħajt li jaqsam il-proprjetà tagħhom minn dik ta' l-appellant, in bażi għad-dispożizzjoni ta' l-art. 457 tal-Kodiċi Ċivili, li jagħti dak id-dritt fil-każi ta' ħitan li jaqsmu "btieħi, ġonna jew għelieqi". Ma jistax jingħad li l-fondijiet rispettivi tal-kontendenti, kif huma l-lum, jaqgħu taħt waħda minn dawn il-kategoriji, billi dak ta' l-appellant huwa triq privata suġġetta għat-transitu pubbliku, u dak ta' l-appellanti hija art destinata għall-bini, u kif il-Qorti kellha okkażjoni tara fl-aċċess ilha żmien ma tiġi koltivata. U la darba dawk il-fondijiet mhumiex "btieħi, ġonna jew għelieqi", id-dispożizzjoni fuq imsemmija ta' l-art. 457 ma tistax tiġi applikata, billi dik hija dispożizzjoni eċċezzjonali li ma tippermettix interpretazzjoni estensiva. Barra mill-awtur ċitat fis-sentenza appellata, anki r-Ricci huwa ta' din l-opinjoni. Infatti, fil-komment għall-art. 559 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, li għandu analoġija ma' l-art. 457 tal-Kodiċi tagħna, huwa jgħid (Vol. II, para. 402, pag. 519) li dik id-dispożizzjoni "eccezionale, perchè

contro i principi di ragione, dà il diritto di costringere altri a fare una opera nella sua proprietà ed a concorrervi nella spesa; dunque va interpretata nel senso restrittivo e non estensivo"; u iżjed 'il quddiem ikompli jgħid:— "Non è però necessario che il muro di cinta divida casa da casa, cortile da cortile, giardino da giardino, ma può anche dividere fondi di natura diversa, purchè apparienenti ad alcune delle accennate categorie";

Ikkunsidrat;

Illi kif ingħad fuq, il-ħajt tal-maqjel kien esklużivament ta' l-appellati u ebda dritt fuqu ma kellu l-appellant, mentri l-ħajt komuni, li kien jaqsam it-triq ta' l-appellant mill-fond ta' l-appellati ġie mneħħi minn persuni estranei mingħajr il-kunsens jew ħtija ta' l-appellati jew ta' l-awturi tagħhom. U għar-raġunijiet fuq miġjuba l-appellant ma jistax jippretendi li jġiegħel lill-appellati biex jerggħu jtellgħu dak il-ħajt tal-maqjel jew biex jikkontribwixxu għall-ispiża tal-bini tal-ħajt l-ieħor, kif mitlub fiċ-ċintazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fit-28 ta' Ġunju 1946; bl-ispejjeż kontra l-appellant.