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* Giorgio Cassar et.

Spoll — Triq — Aperaturi — Tieqa — Servitù — Ħajt Diviżorju — Kumulu tal-Petitorju mal-Possessorju.

Il-proprjetarju ta' bini li jagħti fuq triq privata ta' ħadd ieħor, avvolja din tkun miftuħa għat-transitu publiku, ma jistax jiftaħ bibien jew aperturi oħra fil-ħajt li jifred il-bini tiegħu minn dik it-triq

u li jkunu jagħtu fuqha; għaliex b'hekk huwa joħloq servitù fuq dik it-triq. U għalhekk huwa obligat jerġa' jagħlaq dawk l-aperturi li huwa jkun hekk fetaħ kontro l-volontà ta' sid dik it-triq.

Mill-banda l-oħra, jekk dak il-proprjetarju kellu xi ħajt li jifred dik il-proprjetà mit-triq privata tal-ġar, u l-assenza ta' dan il-ħajt ma ġġib ebda servitù fuq din it-triq, dak il-ġar ma għandux skop pratiku u interess li dak il-ħajt, jekk huwa mġarraf, jerġa' jinbena, u ma għandux dritt jinsisti għar-rikostruzzjoni tiegħu.

Il-ftuħ ta' twieqi u aperturi oħra li jagħtu fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor u li joħloq servitù fuq dik il-proprjetà jammonta għal vjolenza li tilleġittima l-azzjoni ta' spoll privileġġjat, avvolja dak il-ftuħ ikun sar bid-dieher u mhux bil-moħbi.

Huwa veru li f'każ ta' spoll privileġġjat il-Qorti ma tistax tidħol fil-petitorju u tiddeċidi kwistjoni ta' proprjetà ta' ħitan, jew li ma jistax isir il-kumulu tal-petitorju mal-possessorju; imma l-Qorti għandha tara u teżamina t-titolu tal-wieħed u l-limiti tal-pussess ta' l-ieħor biex tivverifika jekk verament hemmx spoll, u skond il-verifika li tkun għamlet tiddeċidi jekk ir-rimozzjoni ta' ħajt tikkaġunax spoll skond il-liġi.

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 ma' tul ix-xahrejn korrenti, fil-bini tal-ħajt tal-maqjel tagħhom li huwa kontigwu ma' Triq il-Ġdida, proprjetà tiegħu, li tiżbokka fuq Strada Vittorja, Ħal Qormi, fetħu aperturi fuq dik it-triq, u b'dan il-mod ikkommettew spoll vjolent u klandestin a dannu tiegħu, billi kkostitwewlu servitù fuq dik it-triq u b'dan il-mod fixkluh fil-pussess ta' l-istess triq; talab li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti li jkun hemm bżonn, il-konvenuti, biex jirreintegrawh u jżommuh fil-pussess liberu ta' l-istess triq minnu magħmula, jiġu kundannati li jibnu u jagħalqu skond is-sengħa taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat, l-aperturi li għamlu fil-ħajt tal-maqjel li jisseparah mit-triq tiegħu; u in difett biex hu jiġi awtorizzat li taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit jipprokura li jsir dan ix-xogħol għas-spejjeż tal-konvenuti, li jiġu kundannati jħallsuh l-ammont relattiv; bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-28 ta' Ġunju 1946, li biha ġiet milqugħa t-talba fis-sens biss li ġie ordnat lill-konvenuti jibnu u jgħalqu bil-ġebel il-bieb li fetħu fuq it-triq ta' l-attur fi żmien xahar, taħt it-treġija ta' l-arkitett u inġinier ċivili Carmelo Chetcuti bi spejjeż tagħhom, u fil-każ li jonqsu awtorizzat lill-attur li bi spejjeż tal-konvenuti u taħt it-treġija ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Carmelo Chetcuti jagħlaq u jibni dak il-bieb; u ordnat li l-ispejjeż ibatuhom il-konvenuti; salvi lill-partijiet kull xorta ta' drittijiet oħrajn jekk u skond il-liġi; wara li kkunsidrat;

Li mill-perizja rriżulta li l-konvenuti għandhom stabili kontigwu ma' triq ġdida li l-attur fetaħ spejjeż tiegħu. Dina t-triq għadha privata, għalkemm miftuħa u suġġetta għat-transitu tal-publiku. Għaldaqstant dik it-triq għadha proprjetà ta' l-attur. L-istabili tal-konvenuti jikkonsisti fi sqaq privat, edifizju u bitħa warajh, u wara l-bitħa kellhom maqjel li l-lum huwa mġarraf. Il-konvenuti fejn kien hemm bitħa bnew garage bil-bieb fuq it-triq ta' l-attur mingħajr il-kunsens ta' l-attur. Peress li qabel ma saret triq l-art ta' l-attur kienet għalqa, kif jidher fil-pjanta eżibita fil-fol. 25 tal-proċess, mill-wiċċ ta' l-art 'il fuq u ad esklużjoni ta' l-art il-ħajt tal-maqjel u tal-bitħa għandu jingħad bħala proprjetà esklużiva tal-konvenuti (art. 446, para. 3, Kodiċi Ċivili). Iżda b'daqshekk il-konvenuti ma kellhom ebda dritt jiftħu bibien ew aperturi oħrajn fuq it-triq ta' l-attur, għax b'daqshekk jiu joħolqu servitù fuq it-triq. Barra minn dana, peress li l-rt li fuqha huwa mibni l-ħajt hija nofsha ta' l-attur, għax hija art li fuqha dari kien mibni l-ħajt diviżorju meta anki l-art al-konvenuti kienet għadha għalqa, il-konvenuti bil-bibien fetħu ġew okkupaw biċċa art ta' l-attur korrispondenti għall-ħxa' tal-bieb (cfr. Sentenza Appell Ċivili 2 ta' Mejju 1923 re "Farrugia vs. Desira", Kollez. Vol. XXV, P. I., pag. 58). Għaldaqstant il-konvenuti għandhom jagħalqu l-bieb fetħu billi jerġgħu jibnuh. Iżda la darba l-maqjel ġie mġarraf kollu, l-assenza tal-ħajt tiegħu ma ġġib ebda servitù, u fl-senza ta' skop prattiku u ta' utilità lill-attur, dana ma għanx raġun jinsisti biex jerġa' jinbena għal sempliċi spirtu ta' mulazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti u rat il-petizzjoni tagħhom, fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi d-domandi ta' l-attur jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Rat ir-risposta ta' l-attur li talab li dik is-sentenza tiġi konfermata fil-kapijiet li huwa ma appellax minnhom fil-petizzjoni tiegħu; bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab ir-riforma ta' dik is-sentenza, billi tiġi konfermata fejn ikkundannat lill-konvenuti li jgħalqu l-bieb u għal ħlas ta' l-ispejjeż, u tiġi revokata fejn iddikjarat li l-ħajt tal-maqjel u tal-bitħa tal-konvenuti huwa tagħhom, u fejn qalet li huwa ma għandux dritt jinsisti għar-rikostruzzjoni tal-ħajt tal-maqjel, u jiġi deċiż, mingħajr konsiderazzjonijiet fuq il-proprjetà tal-ħajt, li l-konvenuti għandhom jirreintegraw l-attur a rigward ta' dan il-ħajt bir-rikostruzzjoni tiegħu; bl-ispejjeż;

Rat ir-risposta tal-konvenuti li talbu li l-appell avversarju jiġi respint bl-ispejjeż;

Omissis.

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi li saru rriżulta li l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom fetħu bieb fuq triq privata ta' proprjetà ta' l-attur. Il-proprjetà tal-konvenuti tikkonsisti f'post Triq il-Vittorja, Ħal Qormi, li huwa kontingwu ma' l-imsemmija triq privata ta' l-attur; u dak il-post jikkonsisti fi sqaq privat li jifforma parti integrali tal-post fil-fabbrika prinċipali b'bitħa warajha u f'maqjel wara din il-bitħa, li l-lum jinsab imġarraf. Fil-post fejn kienet il-bitħa l-konvenuti bnew garage bil-bieb għall-imsemmija triq privata ta' l-attur. B'dan l-aġir tagħhom il-konvenuti ħolqu servitù fuq dik it-triq;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenuti fil-petizzjoni tagħhom isostnu li bl-għemil tagħhom huma ma tawx lok għall-azzjoni ta' spoll, billi dak li għamlu ma għamluhx bi vjolenza u lanqas bil-moħbi. Fuq dan il-pont hemm lok li din il-Qorti tagħmel tagħha dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fis-

sentenza tal-20 ta' Novembru 1907, fil-kawża "Padre Angelico Pace ne. et vs. Giuseppe Massa et." Kollez. Vol. XX—II—308), jiġifieri li "l'invasione o la restrizione del diritto dell'altrui proprietà, o del possesso della stessa, quando questa segue senza il consenso del proprietario o del possessore della cosa, anzi contro il suo volere, costituisce una violazione di quella proprietà o del possesso della stessa, ed importa, a senso di legge, violenza particolarmente in tema di spoglio, la quale in sè stessa implica anche l'occultazione, che non deve riferirsi all'atto, in sè considerato, che costituisce la violenza, che per riguardo ad immobili difficilmente si potrebbe occultare, ma essa deve riferirsi al proprietario o possessore i cui diritti fossero violati a suo riguardo occultamente, cioè a sua insciienza e contro il suo volere". In bażi għal dan il-prinċipju u għall-fatti kif riżultati mill-provi, l-azzjoni ta' spoll eżerċitata mill-attur, in kwantu l-konvenuti fetħu l-imsemmi bieb fil-garage tagħhom għal fuq it-triq privata ta' l-attur, tirriżulta ġustifikata;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur illimita l-appell tiegħu għall-kap tas-sentenza li jirrigwarda t-tlugħ tal-ħajt tal-maqjel, billi jippretendi li għandu jiġi reintegrat fil-pussess ta' dan il-ħajt. Huwa isostni li f'każ ta' spoll privileġġjat il-Qorti ma tistax tidħol fil-petitorju u tiddeċidi kwistjoni ta' proprietà kontestata ta' ħitan. Ir-regola tagħti raġuni lis-sottomissjoni ta' l-attur; iżda, kif sostniet din il-Qorti bis-sentenza tas-26 ta' Marzu 1920 in re "Sacerdote Gauci vs. Zerafa" (Kollez. Vol. XXIV—I—451), għalkemm f'kawża ta' spoll privileġġjat mhux leċitu l-kumulu tal-petitorju mal-possessorju, il-Qorti għandha teżamina t-titolu tal-konvenut u l-limiti tal-pussess ta' l-attur biex tivverifika jekk verament hemmx spoll f'każi bħal dak in eżami, li għandu analoġija kbira ma' dak fuq imsemmi deċiż minn din il-Qorti fis-26 ta' Marzu 1920. U wara li eżaminat it-titolu tal-konvenuti fuq l-imsemmi ħajt tal-maqjel u l-pussess ta' l-attur fuq it-triq limitrofa għal dak il-ħajt, din il-Qorti hija tal-fehma li bir-rimozzjoni tiegħu l-attur ma ġie sofra ebda spoll fis-sens li trid il-liġi;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu, dak tal-konvenuti bl-ispejjeż kontra tagħhom; u tikkonferm s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fit-28 ta' Ġunju 1946; b'dana però li t-terminu t xahar b'dik is-sentenza prefiss għandu jibda jgħaddi mil-lum

---