30 ta' Ġunju, 1954.

Imħallef:
L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Joseph Formosa et. *versus* **Mary Galea et.**

Komunjoni — Appartamenti — Passaġġ — Taraġ — Innovazzjonijiet — Art. 460, 530, u 528 tal-Kodiċi Ċivili.

Fil-każ ta' taraġ u passaġġ li jservu għall-appartamenti ta' proprje-

tarji diversi, kull wieħed minn dawn jisserva b'dak il-passaġġ u b'dak it-taraġ "jure dominji", u mhux "jure servitutis". U għaldaqstant, il-kwistjoni jekk wieħed mill-komproprjetarji ta' l-appartamenti jistax jew le jagħmel innovazzjonijiet f'dak il-passaġġ u f'dak it-taraġ għandha tiġi riżoluta bir-regoli tal-komunjoni tal-beni.

Skond dawn ir-regoli, ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa komuni mingħajr il-kunsens tal-proprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd. Imma din ir-regola għandha tiġi kontemperata u konċiljata mar-regola l-oħra li tindika d-drittijiet tal-komproprjetarju li jinqeda bil-ħaġa komuni; b'mod li, jekk wieħed jagħmel dan l-użu fil-limiti traċċjati mill-liġi, ma jistax jingħad li hu jkun għamel innovazzjonijiet; u dan hawa jista' jagħmlu mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra.

B'innovazzjonijiet wieħed għandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet fil-ħaġa komuni li jiendu biex ibiddlu d-destinazzjoni, l-istat jew il-konsistenza tal-ħaġa, dawk il-kostruzzjonijiet li jbiddlu n-natura tal-ħaġa.

Fil-każ preżenti, il-konvenuta kienet tippossjedi wieħed mill-appartamenti li kienu jiffurmaw blokk ta' bini, li kellu l-bieb għat-taraġ li kien komuni għall-blokk kollu, u f'dak l-appartament hija kienet fetħet bieb li jagħti għal fuq il-passaġġ u t-taraġ komuni u stabbiliet fond kummerċjali ġdid, fil-waqt li żammet miftuħ anki l-bieb oriġinali fuq l-istess passaġġ u taraġ. Il-Qorti żammet u qatgħet li b'hekk hija ma għamletx innovazzjonijiet li biex tagħmilhom kellha bżonn il-kunsens tal-proprjetarji ta' l-appartamenti l-oħra ta' dak il-blokk ta' bini.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, peress illi l-atturi u l-konvenuta Mary Galea jippossjedu in komuni bejniethom, u anki ma' ħadd ieħor, it-taraġ tal-blokk ta' l-appartamenti Kingsway, numru 41, Valletta, li minnhom il-konvenuta tippossjedi Flat numru 1 li jinsab mikri lill-konvenut Vella, u l-atturi jippossjedu l-flats numri 3 sa 8 inklużivament; u peress illi l-konvenuti, jew min minnhom, dan l-aħħar fetħu għal fuq il-passaġġ tat-taraġ komuni bieb ieħor għall-Flat numru 1, u stabbilew fond

kummerċjali ġdid, oltre li żammu miftuħ il-bieb oriġinali fuq l-istess passaġġ; u peress illi b'dan l-aġir għamlu innovazzjoni fl-oġġett komuni mingħajr il-kunsens ta' l-atturi; talbu li l-konvenuti, jew min minnhom, (1) jiġu kundannati jerġgħu jgħalqu l-istess bieb, previa, okkorrendo wkoll id-dikjarazzjoni li l-konvenuta bħala kommunista ma għandhiex dritt tagħmel dik l-innovazzjoni fit-taraġ komuni, billi jiġi minn din l-Onorabbli Qorti fissat żmien perentorju għall-istess egħluq, li għandu jsir taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat; (2) u f'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment, l-atturi jiġu awtorizzati jagħmlu l-istess xogħol a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom. Bl-ispejjeż tal-ġudizzju;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, għalkemm hu veru li l-bieb in kwistjoni ġie miftuħ fil-ħajt ta' l-appartament proprjetà tal-konvenuta Galea, ma hux però kontestat minnha li dana l-bieb jagħti għal fuq il-passaġġ tat-taraġ komuni; kif ukoll mhux kontestat li ġie mill-konvenuta stabbilit fond kummerċjali li ma kienx hemm qabel, u li għalih wieħed jaċċedi mit-taraġ u passaġġ komuni għall-appartamenti l-oħra;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi l-indaġini principali hija jekk il-konvenuta setgħetx tagħmel l-innovazzjonijiet fuq imsemmija. Qabel xejn, però, hemm bżonn li jiġi eżaminat jekk fil-każ ta' taraġ u passaġġ li jservi għall-appartamenti ta' proprjetarji diversi, kull wieħed minn dawn jisserviex bihom "jure servitutis" jew "jure dominii";

Fid-dottrina dina l-kwistjoni ġiet varjament riżoluta; iżda l-Qorti tippropendi lejn l-opinjoni ta' min isostni li l-użu tat-taraġ fuq imsemmi jsir mill-komproprjetarji ta' l-appartamenti bis-saħħa tad-dritt lilhom derivanti mill-komproprjetà. Infatti, kif jispjega Butera, "la scala è un accessorio comune all'edificio di diversi piani.......... quindi i vari utenti ne godono 'jure domini', non 'jure servitutis' " (Comproprietà di Case per piani, § 77, paġ. 173). Din ukoll tidher il-fehma tal-leġislatur Malti, kif jidher mill-lokuzzjoni ta' l-art. 460 (Kodiċi Ċivili), kif ukoll tal-Qrati Tagħna (Kollez. XIX—II—86). Del resto, anki l-partijiet, fl-aċċess miżmum mill-

Qorti fid-9 ta' Diċembru 1953, qablu li t-tarag mill-bieb ta' barra sa l-aħħar pjan "iservi in komuni" għall-appartamenti ta' l-erba' sulari li jikkomponu l-blokk bini;

Illi, fissat dan il-prinċipju, il-kwistjoni għandha tiġi riżoluta bir-regoli tal-komunjoni tal-beni. Skond l-art. 530 Kodiċi Ċivili, "ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komuni mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd". Dina d-dispożizzjoni, però, għandha tiġi kontemperata u konċiljata ma' l-art. 528 ta' l-istess Kodiċi, li jindika d-drittijiet ta' kull komproprjetarju li jinqeda mill-ħaġa in komun; b'mod li, jekk wieħed mill-komproprjetarji jagħmel dana l-użu fil-limiti traċċjati mil-liġi, ma jistax jingħad li hu jkun għamel innovazzjoni jew tibdil fil-ħaġa in komuni, u dana jista' jagħmlu mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra;

Illi, skond il-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna, b'innovazzjonijiet wieħed għandu jifhem dawq l-alterazzjonijiet fil-ħaġa komuni li jtendu biex ibiddlu d-destinazzjoni, l-istat jew il-konsistenza tal-ħaġa komuni, dawk il-kostruzzjonijiet li jbiddlu n-natura ta' dik il-ħaġa (Kollez. XX — I — 257, u XXXII—II—50). Fl-aċċess fuq riferit il-Qorti kkonstatat biss xi brix in korrispondenza ta' ħnejja in viċinanza tal-bieb in kwistjoni, kif ukoll żewġ żbarri tal-ħadid ħdejn l-istess bieb. Ebda prova ma saret dwar l-oriġini ta' dak il-brix u ta' dawk l-iżbarri, u wisq anqas ma ġie pruvat li l-ftuħ tal-bieb ippreġudika s-solidità tal-bini b'mod li hemm perikolu għal min jagħmel użu mit-taraġ komuni. Bil-pretiżi innovazzjonijiet ma ġewx imbiddla, la n-natura u lanqas l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni. Konsegwentement dak li għamlet il-konvenuta għamlitu fil-limiti tad-drittijiet tagħha skond il-liġi, u ma kellhiex bżonn il-kunsens tal-komproprjetarji ta' l-appartamenti l-oħra, fosthom l-atturi;

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad id-domandi ta' l-atturi; bl-ispejjeż kontra tagħhom.