5 ta' Ġunju, 1962.

Imħallef:—

Onor. Dr. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Gerald Farrugia

versus

Agostino Pace

Spoll — Ħajt Diviżorju — Komunjoni — Art. 460 u 446(1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, jew ta' xi sinjal, il-ħajt li jservi bħala diviżjoni bejn żewġ edifizji huwa preżunt komuni sas-sommità; u fil-każ ta' altezzi diżugwali jibqa' komuni sa sitt piedi fuq il-għoli tal-bini l-aktar baxx, u l-kumplament minn dik il-miżura jitqies tas-sid tal-bini l-aktar għoli. Għaldaqstant, jekk is-sid ta' wieħed mill-fondi kontigwi jiftaħ aperturi f'dak il-kumplament tal-ħajt, jikkommetti spoll għad-dannu tas-sid tal-fond l-ieħor, u hu obligat jirre-integrah fil-pussess ta' dak il-kumplament tal-ħajt.

L-istess ħaġa, jingħad jekk il-ħajt jitqies kollu bħala komuni; għax allura jkun sar spoll minn kondominu għad-dannu tal-kondominu l-ieħor.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, peress li "di recente" l-konvenut, vjolentement u okkultament spolja lill-attur mill-pussess taddar numru 68 High Street, Tarxien, billi, permezz ta' taraġ li huwa bena minn fuq il-bejt tal-fond numru 1 Palm Street, Tarxien, adjaċenti, minnu possedut, u bil-ftuħ ta' opramorta tal-bejt sovrappost għal kamra oħra fl-ewwel sular tal-istess fond, imma li jagħmel parti mil-fond numru 68 High Street, Tarxien, huwa rrenda aċċessibbli mill-fond numru 1 Palm Street, Tarxien, id-dar numru 68 High Street, Tarxien, kompriżi l-bjut kollha formanti parti minn din id-dar numru 68 High Street, Tarxien, posseduta millattur; talab li jiġi reintegrat fil-pussess tad-dar numru 68 High Street Tarxien, kompriż il-bejt sovrappost għallkamra l-kbira li qegħdha fl-ewwel sular tal-fond numru 1 Palm Street, Tarxien. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-24 ta' Frar 1962;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-atti tal-kawża, mill-atti tal-aċċess, u mill-atti tassubasta u relazzjoni peritali annessa, jirriżulta li l-fond numru 68 High Street, Tarxien, li kien ġie liberat fis-subasta msemmija lill-attur u jappartjeni l-lum lilu, u l-fond numru 1 Palm Street, Tarxien, li fl-istess subasta menzjonata ġie liberat lill-konvenut, u li l-lum huwa ta' proprijetà tiegħu, skond ir-relazzjoni tal-Perit Genovese, li fuq id-deskrizzjoni u stima tiegħu ġiet miżmuma l-istess subasta, huma topografikament tali li jinsabu konfużi kostruzzjonalment flimkien għal ċerti ambjenti. Infatti, fil-pjanterran, mentri l-fond tal-attur għandu kamra sottostanti għal dik li l-Perit Genovese sejjaħ "serra" tal-ewwel pjan tal-konvenut fl-ewwel pjan għandu l-kamra markata "D" murija fis-sezzjoni "A-B" sottoposta għall-bjut tal-istess attur. Il-konvenut mit-terrazzin markat "C" fil-pjanta I u II ma għandux u ma kellux aċċess għas-saqaf tas-serra ħlief permezz ta' sellum, u dan l-istess saqaf, li huwa disgħa piedi għola mis-superfiċi tat-terrazzin jew bjut adjaċenti kien imiss in parti mal-ħajt ta' kamra tal-istess konvenut

sottoposta in kwantu għall-bejt, li jagħmel parti mad-dar tal-attur. Fuq dan is-saqaf tas-serra l-konvenut, barra milli għolla l-parti tal-ħajt fil-bordi ta' dak is-saqaf li tħares in parti anki fl-area tal-attur, tella' ħalli jibda l-bidu tar-rampa tat-taraġ li mbgħad dawwar għal fuq il-bejt ħajt adjaċenti għall-kamra "D", u fetaħ l-opramorta tal-bejt tal-attur, l-għaliex ippretenda li dak l-istess bejt kellu jkollu aċċess għalieh ladarba kien sovrastanti għall-kamra tiegħu, kif jidher mill-pjanta numru I;

Illi mir-relazzjoni Genevese, annessa mal-atti ta' subasta, ma jistgħax u ma setgħax ikun hemm kwistjoni li l-bejt li għalieh ried jaċċedi l-konvenut bit-taraġ li bena kien kompriż fid-dar liberata lill-attur, li malli ra x'kien l-iskop tal-konvenut fl-24 ta' Frar 1962 ipprotesta kontra l-aġir illegali u vjolent tal-konvenut. Del resto, wara r-rivendizzjoni l-Perit Genovese kien spjegalu (lill-konvenut) liema bjut kienu tiegħu u liema dawk li l-area tagħhom kienet tal-attur; u din l-ispjegazzjoni, bi preżunzjoni "hominis", għandna nifhmu li l-Perit Genovese għamilha lill-konvenut għat-termini ta' kif kien iddeskriva u qasam il-postijiet u niżżel fir-relazzjoni tiegħu annessa mas-subasta;

Illi l-konvenut ma qajjem ebda kwistjoni dwar li l-pussess tal-bejt li huwa ried jaċċedi għalieh kien f'idejn l-attur, u lanqas dwar li l-ispoll sar fi żmien xahrejn mill-jum tal-vjolazzjoni li huwa għaliha ġie regolarment imħarrek, imma qiegħed jgħid li dak ix-xogħol li huwa għamel għamlu fil-proprijetà tiegħu, u kwindi l-attur ma ġiex spoljat;

Illi, però, il-konvenut mhux korrett meta jgħid li huwa ma spoljax lill-attur, anki kieku dak l-istess ħajt kellu għall-grazzia ta' ipotesi jiġi kunsidrat ħajt komuni bejn żewġ edifizji; l-għaliex fin-nuqqas ta' prova "in contrario", jew ta' xi sinjal, il-ħajt li jservi bħala diviżjoni bejn żewġ edifizji huwa preżunt komuni sas-sommità; u fil-każ ta' altezzi diżugwali, kif huwa l-każ in kwistjoni, jibqa' komuni sa sitt piedi fuq il-għoli tal-bini l-aktar baxx, u l-kumplament minn dik il-miżura jitqies tas-sid tal-bini aktar għoli (art. 446(1) u (2) Kodiċi Ċivili). Issa, jekk is-sitt piedi jiġu kalkulati mis-saqaf tas-serra in kwistjoni ċirka l-aħħar tliet tarġiet jissuperaw il-miżura legali, u bħala tali dik

il-parti tal-ħajt għandha tiġi kunsidrata li hija ta' proprijetà tal-attur, b'mod li bil-breċċja li fetaħ fl-opramorta u l-aħħar tliet skalini li opera l-konvenut ġie spoljat il-pussess u l-istess proprijetà tal-attur — dak li ġie ammess għall-breċċja biss waqt it-trattazzjoni tal-kawża mill-konvenut. "Multo magis" huwa hekk jekk is-sitt piedi jitqiesu *mill-wiċċ tat-terrazzin jew bejt tal-konvenut; l-għaliex dak* l-istess wiċċ jinsab disgħa piedi aktar l-isfel mis-saqaf tas-serra, li mhix naturalment u kostruzzjonalment aċċessibbli. Apparti minn dan, taħt l-ipotesi sottomessa l-konvenut kien anki prekluż milli jagħmel dak li għamel għax jonqos minn dak li hemm maħsub fl-art. 456 tal-Kap. 23 *għall-eżerċizzju tad-drittijiet* tal-komunista fuq il-ħaġa komuni;

Illi mill-banda l-oħra, jekk dak il-ħajt għandu jiġi kunsidrat bħala ħajt mastru jew perimetrali, kif donnu deher mill-kostruzzjoni tiegħu mill-aċċess, l-għaliex mill-pjanterreni taż-żewġt idjar sal-vertiċi tal-opramorta li tipproteġi l-bejt tal-attur huwa doblu, allura għandu *jiġi kunsidrat* bħala "pro indiviso", u għalieh tapplika ruħha fir-rispett tal-kondomini l-massima tal-"jus totum in toto et in qualibet parte", u in forza tal-aforisma ta' Sabino li "in re communi neminem dominorum jure facere quidquam invito altero posse"; b'mod li, non ostanti li kull komproprijetarju għandu nteress patrimonjali fil-parti tiegħu, eppure flimkien prinċipalment jippossjedu *ndiviżament*, u ħadd minnhom, "invito" il-kondominu l-ieħor, ma jista' jagħmel innovazzjonijiet għall-ħajt kollu suġġett għal dak il-kondominju (ara argument tratt mill-art. 460 tal-Kodiċi Ċivili);

Illi minn dan jitnissel li fil-ħsieb kunsidrat ta' din il-Qorti *mhix għal kollox korretta* l-affermazzjoni tal-perit tekniku meta fir-relazzjoni tiegħu qal li fit-tieni sular il-parti tal-ħajt diviżorju li tiġi bejn il-paviment tal-kamra "D" sas-superfiċi ta' fuq tal-bejt tal-attur tappartjeni kollha lill-konvenut ladarba t-terrazzin "C" u l-kamra ta' ġewwa "D" huma tiegħu; kien ikun aktar korrett li jingħad legalment li dik il-parti tal-ħajt tagħmel mal-kamra ta' proprijetà *tal-konvenut*, u kwindi għandu nteress fiha, *imma* kunsidrata mal-użu ta' dak il-ħajt għall-edifizzju kollu bħala unità, l-għaliex għal daqshekk jammontaw fil-fatt

iż-żewġ fondi liberati lill-kontendenti fl-istess subasta; huwa ħajt mastru, u bħala tali huwa "pro indiviso" bl-interess partikulari għal kull kondominu skond il-benefiċċju li jirritraji mill-parti li sservi għalieh. Fi kliem ieħor, si tratta ta' indiviżjoni "sui generis", skond id-dottrina moderna;

Illi kwindi, fid-dawl ta dan li ntqal, it-taraġ kollu fabbrikat ma' dak il-ħajt u kostruwit mill-konvenut biex jaxxendi għall-bejt li jirriżulta aċċertat li fuqu ma kellux dritt jaċċedi jikkostitwixxi spoll, liema azzjoni kwalunkwe kondominu jista' jippromwovi kontra l-kondominu l-ieħor li jkun *ivvijola d-dritt tal-kondominu*;

Ikkunsidrat;

Illi l-effikaċja tal-azzjoni "de recenti" possessorja u reintegranda huwa li l-interdett jkollu s-saħħa li jobliga lillvjolatur jirrimetti l-affarijiet fl-istat pristinu, in omaġġ għall-fehma li jkun protett il-pussess tal-persuna użurpata. Issa, fil-każ in diżamina mhux it-taraġ kollu fabbrikat millkonvenut qiegħed jilledi l-pussess tal-attur, imma biss dik il-parti mill-istess taraġ li qegħdha tpoġġi mal-ħajt "pro indiviso" fuq imsemmi. Minn dan jitnissel li għall-protezzjoni tal-pussess tal-attur, fil-kawża odjerna, din il-Qorti għandha tillimita ruħha materjalment għar-ripristinu biss ta' dak l-istess pussess; *minn liema affermazzjoni* jiddixxendi li l-konvenut għandu jneħħi t-taraġ jew parti minnu li jmiss mal-ħajt imsemmi a spejjeż tiegħu. In kwantu għall-kostruzzjonijiet li l-konvenut għamel fuq il-proprijetà tiegħu partikulari biex tella' t-taraġ u l-ewwel skalinati tal-istess fuga ta' taraġ dawn mhumiex qegħdin jivvjolaw *il-pussess tal-attur* u *kwindi f'din* il-kawża ta' natura possessorja l-istess, "stricto jure", joħorġu millkamp legali u ġuridiku taħt eżami. B'dan, il-Qorti ma tridx, naturalment, teskludi l-possibbiltà li f'azzjoni l-oħra ta' natura diversa ma għandux ebda dritt li jitlob ir-rimozzjoni tal-kumplament tat-taraġ li l-konvenut tella' fuq ħwejġu partikulari, imma trid tfisser li hija ma tridhiex toħroġ *mill-mitlub ta' din l-azzjoni*; u *għalhekk tafferma li* dwar din l-estensjoni tat-taraġ li qegħdha fuq il-proprijetà individwali tal-konvenut hija sejra tirriżerva, in bażi għallprinċipji mhux dawk tal-protezzjoni tal-pussess imma in

bażi ta' prinċipji diversi, bażati fuq il-limiti tal-proprijetà u tal-emulazzjoni, lill-attur kwalunkwe azzjoni oħra, "si et quatenus", kontra l-istess konvenut;

Illi għalhekk il-breċċja li fetaħ il-konvenut għandha tkun a spejjeż tiegħu riparata u mqegħda kif kienet qabel ma messha, u l-iskaluni kollha li jmissu, anki dawk li jmissu in parti, mal-ħajt "pro indiviso" bejnu u bejn l-attur, għandhom ikunu rimossi a spejjeż ukoll tal-istess konvenut;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-konvenut jirreintegra kif fuq intqal lill-attur, billi jagħlaq u jikkolma kif kienet il-breċċja tal-opramorta tal-fond tal-attur u jirrimwovi, kollox a spejjeż tiegħu, l-iskaluni kollha li jmissu mal-ħajt "pro indiviso" imsemmi; riżervata lill-attur, "si et quatenus", kwalunkwe azzjoni għar-rimozzjoni tal-kumplament tal-iskaluni li l-konvenut bena fuq il-proprijetà tiegħu ndividwali bħala kontinwità tal-istess taraġ;

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-konvenut.