20 ta' Frar, 1997

Imħallfin:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D. - Aġent President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo B.A., LL.D.

Mario Aquilina

versus

Pawlu Seychell

Id-Dritt ta' Appoġġ - Natura Legali Tiegħu

L-appoġġ huwa wieħed mill-mezzi kontemplati mil-liġi tagħna bħala wieħed minn dawn il-forom ta' akkwisti ta' proprjetà. Il-proprjetà taħt is-sistema ta' dritt ċivili tagħna ma tiġix akkwistata biss permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita, imma hemm diversi modi oħra kif drittijiet reali jistgħu jiġu akkwistati mingħajr ma wieħed ikun jista' jitkellem fuq vendita; wieħed minn dawn il-modi huwa dak tas-servitujiet.

F'dan il-kuntest ta' min jinnota li d-dritt ta' l-appoġġ, ċjoè li wieħed jirrendi in komun id-dritt ta' proprjetà tan-nofs indiviż tal-ħajt diviżorju, jiffigura fil-Kodiċi Ċivili tagħna bħala wieħed mis-

servitujiet maħluq mil-liġi.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell minn sentenza tal-5 ta' Ottubru, 1994 mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Prim'Awla Ċivili f'din il-kawża fejn is-sentenza hija kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li biha l-attur ippremetta:

Illi l-kontendenti huma sidien ta' proprjetajiet adjaċenti, l-attur hu sid tal-fond 82, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa u l-konvenut tal-fond "Maria Bambina, Triq il-Perit Galizia Birżebbuġa;

Illi l-attur ħallas is-somma ta' Lm358 għall-appoġġ u b'hekk akkwista n-nofs indiviż tal-ħajt diviżorju eżistenti;

Illi wara dan l-akkwist, irriżultaw difetti latenti fil-ħajt b'mod li jagħmlu l-ħajt diviżorju mhux tajjeb għall-funzjoni tiegħu;

Illi interpellat sabiex jirrestitwixxi s-somma mħallsa bħala appoġġ, il-konvenut baqa' inadempjenti;

Jgħid il-konvenut għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

Tiddikjara li fil-ħajt diviżorju li għalih tħallas l-appoġġ jeżistu difetti latenti mhux attribwibbli b'xi mod għall-attur; (2) għalhekk tirrexindi u tħassar l-akkwist da parti ta' l-attur tan-

nofs indiviż ta' l-art fuq indikat; u (3) tikkundannah iħallas lura lill-attur is-somma ta' Lm358 fuq imsemmija;

Salv kwalunkwe azzjoni għad-danni;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-11 ta' Novembru, 1986 u 20 ta' Diċembru, 1987 u bl-imgħax legali ta' 8% mil-lum sa l-effettiv pagament kontra l-konvenut li ġie nġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa;

Illi fl-ewwel lok it-talbiet ta' l-attur kif proposti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur stante illi r-rapport ġuridiku bejn il-kontendenti llum huwa dak ta' komproprjetarji ta' l-istess ħajt u

Omissis;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal li bih din il-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni;

Ikkunsidrat:

Il-fatti tal-kawża - apparti l-kontestazzjoni eventwali ta' l-aspett tekniku riservat għall-ġudizzju tal-periti addizzjonali jekk it-talba tal-konvenut għan-nomina tagħhom tiġi eventwalment

milqugħa - huma nkontestati fis-sempliċità tagħhom, almenu inkwantu jolqtu l-elementi bażiċi meħtieġa biex tiġi deċiża din l-ewwel eċċezzjoni. Dawn huma:

Il-konvenut bena fond ta' żewġ sulari fuq plot fi Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa. Hu paċifiku li t-terren kien wieħed diffikultuż u kien jirrikjedi xogħol bl-għaqal, bis-sengħa u estensiv fil-pedamenti biex tiġi assigurata s-solidità tal-kostruzzjoni;

Wara li lesta l-bini l-konvenut imma meta l-pedamenti kienu għadhom mikxufin għall-inqas fuq in-naħa tal-plot attigwa mal-proprjetà tal-konvenut - l-attur bena l-plot tiegħu. Bena sular, u fil-kors tal-kostruzzjoni apoġġja mal-ħajt diviżorju tal-fond tal-konvenut u rrendieh komuni, naturalment mill-pedamenti sa l-għoli tal-bini tiegħu;

Wara ċirka tliet snin il-bini ta' l-attur għamel moviment immarkat fis-sens li deher li ddistakka ruħu sensibbilment minn mal-ħajt ta' l-appoġġ. Il-Perit Tekniku hekk ikkonkluda dwar il-kawża tad-difetti li rriżultaw fil-kostruzzjoni. "Hija għalhekk opinjoni ta' l-esponent li l-ħsara fil-bini tal-konvenut hija biss dovuta għall-kostruzzjoni mhux skond l-arti u s-sengħa ta' l-istess bini jew - iżjed preċiżament - tal-pedamenti tiegħu". Huwa addebita għalhekk il-ħtija għad-difett fil-kostruzzjoni li x-xogħol mhux skond l-arti u s-sengħa tal-konvenut stess. Opinjoni, sa issa kontestata mill-istess konvenut, imma jekk konfermata, tiskolpa għal kollox lill-attur minn kull responsabbilità għad-difetti li rriżultaw fil-ħajt komuni;

L-attur qed jippremetti li l-ħajt komuni mibni mill-konvenut kellu difetti latenti li rrendewh għal kollox inidoneu għall-iskop li għalih ġie reż minnu komuni. Tant li qed jitlob mingħand il-konvenut ir-rifużjoni ta' l-ammont sħiħ ta' Lm358

(tliet mija, tmienja u ħamsin lira Maltija) - sehmu - minnu dovut talli eżerċità d-dritt ta' l-appoġġ;

Il-Qorti mhix f'dan l-istadju ser tiddeċidi jekk id-difetti kinux verament latenti għall-attur. Anke fuq dan l-aspett hemm konsiderazzjonijiet li jistgħu jsiru, fosthom il-fatt li l-pedamenti kienu għadhom mhux mirdumin meta beda x-xogħol l-attur, jekk setax jinduna permezz ta' investigazzjoni teknika bl-eżistenza tad-difetti, in vista tal-prekarjetà ovvja tat-terren u jekk tali difett kienx wieħed intrinsiku fil-kostruzzjoni jew jekk ġiex provokat mill-fatt li l-attur appoġġja mal-bini tal-konvenut. Dawn u oħrajn huma aspetti li l-Qorti jkun jeħtiġilha tiddelibera dwarhom wara li tiġi deċiża l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u jekk din tiġi miċħuda u dana fis-sens li l-azzjoni ma tistax treġġi "għax ir-relazzjoni tal-kontendenti mhijiex waħda derivanti minn bejgħ";

Il-konvenut jissottometti li "m'hemmx dubbju li l-attur ittanta l-*actio redibitorio* u li din l-azzjoni tista' biss issir meta jkun hemm bejgħ";

Konsegwentement "jekk in-negozju bejn il-partijiet ma jistax jiġi deskritt bħala bejgħ l-azzjoni ta' l-attur taqa'";

Jissottometti ukoll li "t-talba għar-rexissjoni ta' kuntratt minħabba difetti latenti <u>ma tistax issir</u> jekk mhux b'kuntratt ta' bejgħ;

Il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet;

L-appoġġ eżerċitat mill-attur hu regolat bl-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li "kull sid <u>jista</u>' ukoll jagħmel komuni ... ħajt li jmiss mal-fond tiegħu billi jħallas ... eċċ". Hu paċifiku illi bl-eżerċizzju ta' dan id-dritt, l-attur <u>akkwista</u> l-ko-

proprjetà tal-ħajt diviżorju. Il-*vexata questio* hija b'liema titolu sar dan l-akkwist, domanda ta' l-akbar importanza inkwantu mir-risposta għaliha tiddependi mhux biss id-definizzjoni tar-relazzjonijiet ġuridiċi bejn il-viċini komproprjetarji tal-ħajt imma ukoll ir-rimedji aċċessibbli għal min jeżerċita d-dritt ta' l-appoġġ f'każ li - *kif hu allegat li ġara* - jirriżulta li l-ħajt reż komuni hu affett minn vizzju latenti. Rimedji li jistgħu biss jiskaturixxu jekk il-ġar li jibni l-ħajt diviżorju hu tenut bil-liġi li jiggarantixxi fil-konfront ta' min jeżerċita l-appoġġ ma' l-istess ħajt kontra tali difetti;

L-attur qed jissottometti illi - kuntrarjament għal dak li jsostni l-konvenut - hu mhux qed jaġixxi fit-termini ta' l-artikoli 1424 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili fuq il-garanzija għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa. Jissottometti li l-premessi u t-talbiet tiegħu huma iktar wiesgħa. Mhumiex marbuta mal-premessa li bl-eżerċizzju ta' l-appoġġ hu daħal f'kuntratt ta' kompro-vendita mal-konvenut. Hu jsostni li l-bażi ta' l-azzjoni tiegħu hi li hu "akkwista" kif kellu dritt jagħmel il-ko-proprjetà tal-ġar u dana a tenur ta' l-artikolu 413 tal-Kodiċi Ċivili kif komplimentat bl-artikolu 418 (1), dana billi appoġġa mal-ħajt kostruwit mill-konvenut. Jikkontendi li l-ħajt li hu akkwista n-nofs indiviż tiegħu u ħallas għalih, żviluppa difetti latenti li għalihom hu bl-ebda mod m'hu responsabbli u bħala konsegwenza tagħhom l-istess ħajt *ma baqax idoneu għall-iskop* li għalih akkwistah u verament ma kienx hekk idoneu fil-mument meta akkwistah;

Jissottometti għalhekk li l-azzjoni tiegħu hi bbażata ukoll "fuq din l-inadempjenza kontrattwali tal-konvenut li naqas li jikkonsenja dak li hu kien tenut bil-liġi li jikkonsenja u li għalih hu rċieva l-prezz ġust". Kawżali din risoluttiva tal-kuntratti inkwantu tippresupponi vizzju tal-kunsens da parti ta' l-attur li jista' validament isostni li ma kienx jaċċedi għall-eżerċizzju tad-dritt tiegħu li jappoġġa mal-ħajt tal-konvenut kieku kien jaf

bl-eżistenza tad-difett u bil-gravità tiegħu. Dawn konisderazzjonijiet li jmorru oltre l-obbligazzjonijiet tal-venditur u l-garanzija *li hu bil-liġi obbligat li jagħti lix-xerrej* u huma aktar konsiderazzjonijiet li jakkampaw ma' dawk proprji għall-obbligazzjonijiet kontrattwali in ġenerali. Sa hawn l-azzjoni kif proposta mill-attur - indipendentement ukoll mill-aspett ta' l-arrikkament indebitu li jesorbita mill-premessi u t-talbiet ta' l-atturi kif definiti, għalkemm mhux eskluż anke l-possibilità ta' dan ir-rimedju - tista' tidher mad-daqqa ta' għajn sostenibbli, impressjoni din, però li tirriżulta żbaljata wara approfondiment ta' l-aspett teoriku tal-problema;

Il-konvenut issottometta li l-eżerċizzju tad-dritt ta' l-appoġġ u l-konsegwenzjali akkwist ta' nofs il-ħajt "ma jkunx riżultat ta' bejgħ tant li l-ammont li jitħallas in kontro-kambju ma jitqiesx qatt "prezz" iżda "kumpens". Hu jiċċita l-kawża **Bonnici *vs* Spiteri** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Ottubru, 1951 li tagħmel referenza b'approvazzjoni għall-kawża **Busuttil *vs* Vella *et*** deċiża mill-Prim'Awla fil-11 ta' Frar, 1931. Prinċipju li ġie ukoll ribadit fil-kawża **Schembri *vs* Delia** tal-5 ta' Marzu, 1981. "L-ammont dovut mhuwiex prezz" għaliex dan jippresupponi "bejgħ" waqt li f'dan il-każ ma hemmx bejgħ. L-ammont dovut huwa kumpens għal dak li ġie akkwistat";

Konsegwentement jargumenta l-konvenut la me hemmx bejgħ, il-konvenut ma kienx tenut li jagħti dawk il-garanziji proprji għall-vendita, skond il-liġi fir-rigward tad-difetti latenti;

Il-konvenut stess, hu però konxju mill-fatt li l-ġurisprudenza riċenti hi avversa għal din it-teżi u hi fis-sens li tqis li l-eżerċizzju tad-dritt ta' appoġġ joħloq relazzjoni ta' kompro-vendita bejn min jibni ħajt u min jeżerċita appoġġ, anke jekk jikkomparawh għall-akkwist forzat bħall-esproprjazzjoni. Bħall-attur - li naturalment iċċitaha favur tiegħu - il-konvenut

jagħmel ukoll riferenza għas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-22 ta' Mejju, 1989 fl-ismijiet **Spiridione Pizzuto *vs* Nicholas Camilleri**. Din is-sentenza li njorat il-ġurisrpudenza preċedenti affermat li "fid-duttrina insibu l-figura ġuridika f'dan il-każ (ta' appoġġ a tenur ta' l-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili) hija dik ta' bejgħ". "*Il vicino che usa della facoltà concessa dell'articolo 661* (tal-Kodiċi Ċivili Taljan sostanzjalment identiku għal dak nostran) *acquista la comunione a titolo di vendita*" (Baudry Lacantinerie - Trattato Teorico Pratico - Diritto Civile Dei Beni Vol. VI - pag. 702, para. 957);

Din is-sentenza infatti ssegwi l-insenjament tal-kawża **Carmelo Bonnici *vs* Achille Spiteri** (Vol. XXXV, pt. I, p. 163) deċiża fil-15 ta' Ottubru, 1951. Din is-sentenza wara li tanalizza d-dritt ta' apoġġ u l-kollokament tiegħu fit-titolu li jittratta mis-servitujiet predjali kif ukoll telabora dwar l-*affinità* ta' dan id-dritt man-natura ta' l-esproprjazzjoni tasal għall-konklużjoni li l-figura ġuridika ma tistax tkun ħlief dik tal-bejgħ;

"Huwa minnu li jista' jingħad bħala objezzjoni li l-proprjetarju tal-ħajt jista' jiġi kostrett ibiegħ, jekk is-sid l-ieħor irid juża mill-fakoltà li jkollu li jagħmel komuni l-ħajt, mentri fil-vendita, dak it-trasferiment ikun volontarju u mhux forzat, imma dina l-obbligazzjoni ma tħassarx in-natura tan-negozju ġuridiku. Dana kif fl-esproprjazzjoni għall-utilità pubblika dak in-negozju baqa' dejjem jissejjaħ vendita forzata jew forzusa u jipparteċipa mill-istess elementi u huwa regolat mill-istess disposizzjonijiet tal-bejgħ ... Anke jekk jiġi ritenut li l-kondizzjonijiet u konsegwenzi tad-dritt tal-medjanza (ċjoè d-dritt li għandu kull proprjetarju li jagħmel komuni l-ħajt li jmiss mal-fond tiegħu) għandhom ikunu biss regolati mit-titolu ta' servitù nonostante li fin-natura tiegħu huwa ko-proprjetà. Huwa l-każ li wieħed jgħid li anke s-servitujiet jistgħu jiġu akkwistati permezz ta' titolu u ordinarjament dan it-titolu jkun ta' bejgħ b'mod li l-istess servitù tiġi akkwistata b'vendita";

L-inċertezza fil-ġurisprudenza infatti tirrifletti l-posizzjonijiet opposti u kontrastanti ta' l-awturi prinċipali taljani li a loro volta jidhru li straħu fuq il-ġuristi franċiżi. L-attur għamel referenza għall-kummenti kritiċi tad-Demolombe fuq sentenza tal-Qorti ta' Pariġi imma jidher li dawk il-kummenti ma ġewx aċċettati b'favur mill-Qorti ta' l-Appell li nfatti kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Istanza. Il-ġurista Franċiż hekk iddelibera. "*Benchè l-acquirente uzi di un diritto che la legge gli attribuisce, tuttavia il proprietario del muro conserva egualmente la qualita di venditore, sotto tale titolo adunque non puo liberarsi dalla garanzia dei vizii occulti. Nonostante che si tratti di un diritto di comunione, non può ne deve essere permesso al venditore di consegnare al suo vicino la co-proprieta di un muro affetto dai piu gravi vizii*";

Il-Qorti ta' l-Appell Franċiża però ma qablitx illi l-figura ġuridika applikabbli hija dik ta' bejgħ iżda dik ta' akkwist ta' ko-proprjetà tal-ħajt komuni tramite servitù u konsegwentement ma kinux applikabbli għall-każ il-provvedimenti dwar il-garanzija kontra l-vizzji okkulti (Pacifici Mazzoni, Codice Civile Italiano Commentato, Vol. II, p. 284 *et seq*);

L-attur kien allura ġġustifikat - fl-istat inċert tad-dottrina in materia - li jistrieħ fuq l-awtorità ta' l-aħħar insenjament tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza **Pizzuto** *vs* **Camilleri** fuq ċitata. Anke jekk din il-Qorti mhijiex tant konvinta li l-interpretazzjoni mogħtija f'dik is-sentenza hi daqstant korretta u kienet aktar tapplika t-test tal-liġi u tikkunsidra l-akkwist tal-ko-proprjetà tramite l-eżerċizzju ta' l-appoġġ bħala titolu ieħor ta' akkwist provdut fil-liġi, kif inhi l-vendita, l-enfitewsi jew preskrizzjoni akkwiżittiva u oħrajn, bil-karatteristiċi partikolari tiegħu. Dan kien jevita ħafna mill-kontradizzjonijiet, uħud apparenti u oħrajn reali, li bilfors wieħed jirriskontra meta jipprova jattalja provvedimenti tal-liġi f'istitut li ma kien qatt proprjament maħsub mil-leġislatur biex ikun jifforma parti minnu;

F'dan il-kuntest hi forsi limpida l-impostazzjoni tal-Borsari fil-"Commentario del Codice Civile Italiano" Vol. II, p. 585 *et seq*;

"*Il carattere più distinto di questo apporto giuridico sarebbe la espropriazione per causa di pubblica utilità se non fosse comune a tutti i possessori che si trovano in consimili condizioni di fatto, sicchè il sacrificio della propietà, generalmente considerato, viene compensato da un diritto correlattivo. Nel fondo è una concessione coattiva (perciò viene collocato dalla legge fra la servitù prediali)... Male si chiamerebbe, come fanno alcuni, un diritto esorbitante, ma e' di sua natura un gius singolare che esige necessariamente condizioni sue proprie*";

Il-Qorti trid, kif ingħad, tiddetermina jekk kinitx disponibbli għall-attur l-azzjoni għar-rexissjoni tal-kuntratt a bażi tal-vizzju latenti. Hu ovvju li jekk ir-relazzjoni kontrattwali ma kinitx waħda ta' kompro-vendita, ir-risposta hi fin-negattiv. Imma jekk bil-maqlub l-akkwist tal-ko-proprjetà permezz ta' l-eżerċizzju tad-dritt ta' l-appoġġ għandu jitqies bħala vendita - kif irriteniet il-Qorti ta' l-Appell - il-Qorti trid tara jekk allura f'dan il-każ meta l-akkwist huwa forzat, jekk hijiex konsegwenzjali u awtomatika l-garanzija tal-venditur - jiġifieri ta' min bena l-ħajt diviżorju - kontra l-vizzju latenti u konsegwentement allura, jekk tispettax lilu, lill-komptratur u ċjoè lil min ikun eżerċita l-appoġġ, id-dritt ta' azzjoni a bażi ta' garanzija għad-difett latenti. L-attur jirrispondi fl-affermattiv u jsostni illi "jekk huwa hekk japplikaw ir-regoli bil-garanziji kollha tal-bejgħ";

Il-Qorti ma taqbilx. Hemm diversi elementi li jimmilitaw kontra din il-pożizzjoni. Fosthom:

Jonqos l-element tal-kunsens da parti ta' min bena l-ħajt - il-venditur - li hu bil-liġi obbligat li jaċċetta lill-ġar, ko-proprjetarju;

L-eżerċizzju tad-dritt ta' l-appoġġ hu fakoltattiv fuq il-"kompratur" li konsegwentement jista' jagħżel li ma jirrendix il-ħajt mibni mill-viċin komuni. Fakoltà li jeżerċita allura riskju tiegħu anke kontra l-opposizzjoni tal-ġar. Fakoltà li wieħed jifhem li jeżerċita wara li jkun iddeċieda li hu fl-interess tiegħu li jutilizza l-ħajt eżistenti. Fattur dan li jippresupponi eżami ta' l-istat tal-ħajt, tas-solidità tiegħu u ta' l-utilità tiegħu għall-iskop li għalih min jeżerċita l-appoġġ irid jużah;

Mhux konċepibbli li min jiġi obbligat jissottometti għall-impożizzjoni li jċedi parti mill-proprjetà tiegħu jiġi ukoll obbligat li jiggarantixxi dak li qed jiġi forzatament meħud lilu. *Multo magis*, meta si tratta ta' difetti latenti moħbija għall-istess venditur;

"*Vizi occulti d'un muro sarebbe la mala costruzzione interna, i fondamenti scarsi, deboli, inetti a sostenerlo. La specie decisa di cui parliamo poneva in fatto che il proprietario ignorava codesti vizi quando il vicino domando la medianza del muro. Essendosi manifestati poi la necessità di rifare il muro, egli rifiutò il suo consenso alla spesa, pretendendo che il venditore gli dovesse la garanzia dei vizi occulti. Ma i tribunali risposero che questa regola di ragione che riguarda la vendita consensuale non era applicabile al caso. Chi non puo vendere quando vuole, o e' costretto a vendere anche non volendo, subisce una spropriazione la quale per quanto legittima non gli impone gli obbligi connaturali alla vendita volontaria*" (Borsari *ibid.*);

Il-pożizzjoni ġuridika korretta għalhekk hi li anke jekk jiġi

aċċettat illi r-relazzjoni hi waħda ta' vendita, xorta ma tapplikax il-garanzija kontra l-vizzji latenti, kif *del resto*, ma għandhomx għall-istess raġuni, japplikaw garanziji oħra legali bħal dik ta' l-evizjoni mill-paċifiku pussess. Min jeżerċita l-appoġġ, jakkwista l-ko-proprjetà tal-ħajt fl-istat li hu. Minn dak il-mument japplika għalih il-prinċipju *res perit dominus*. Konsegwentement min jeżerċita l-appoġġ "għandu jħallas skond il-ħajt li jsib". Ma għandux allura jħallas ta' ħajt tajjeb jekk il-ħajt ikun affett minn difetti u sa hawn dan hu konsistenti mas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell **Pizzuto vs Camilleri** fuq ċitata. Dana ukoll in forza ta' l-artikolu 418 (1) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li min irid jagħmel il-ħajt komuni għandu jagħmel hekk billi jħallas lis-sid ta' dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu. Hu ovvju li ħadd ma għandu jħallas it-tajjeb għal xogħol ħażin jew difettuż. Taħt dan l-aspett l-attur seta' kellu rimedji oħra disponibbli għalih taħt id-disposizzjonijiet ġenerali li jirregolaw l-indebitu jekk jirriżulta li fiċ-ċirkostanzi jkun ħallas in eċċess ta' dak li l-liġi stess timponi li hu obbligat iħallas tiegħu fil-mument meta jeżerċita l-appoġġ. Drittijiet ta' azzjoni li għal kull *buon fini* qed jiġu riservati favur l-attur;

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut għalhekk qed tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talba ta' l-attur waqt li jibqgħu riservati favur tiegħu, *si et quatenus*, kull dritt ieħor lilu kompetenti skond il-liġi għar-rifużjoni ta' dik il-parti tal-prezz tal-ħajt ta' appoġġ li jirriżulta li hu ħallas in eċċess tal-valur reali tiegħu fil-mument meta eżerċita dan id-dritt;

L-ispejjeż, stante l-komplessità tal-materja trattata jitħallsu, kif jixraq, bin-nofs bejn il-kontendenti";

Minn dik is-sentenza appella l-attur permezz ta' petizzjoni preżentata fis-26 ta' Ottubru, 1994 u biha talab li din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza minnu appellata u tilqa' t-talbiet kollha tiegħu bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellat;

L-appellat ippreżenta risposta ta' l-appell fit-18 ta' Novembru, 1994 li tinsab annessa ma' l-atti proċesswali;

L-attur appellant jissottometti bħala aggravju dan li ġej:

Huwa jsostni illi n-nofs indiviż tal-ħajt diviżorju huwa att ta' xiri, *fil-fatt jitħallas prezz. Inoltre s-sentenzi l-aktar riċenti u* anke ġuristi magħrufa bħal Laurent, jikklassifikaw l-appoġġ bħala bejgħ impost mil-liġi. L-Ewwel Onorabbli Qorti, l-ewwel eżaminat jekk l-akkwist ta' ħajt b'appoġġ huwiex bejgħ. Għalkemm mhuwiex ċar x'kienet il-konklużjoni tagħha, donnu li għall-inqas *obiter* l-Ewwel Qorti ddeċidiet li huwa bejgħ;

Omissis;

L-Ewwel Qorti aċċettat li l-appoġġ huwa vendità iżda ma aċċettatx li japplikaw ir-regoli kollha tal-bejgħ;

Skond l-appellant dan huwa d-difett prinċipali tas-sentenza appellata. L-Ewwel Qorti ma setgħetx tikklassifika n-negozju ġuridiku bħala wieħed ta' bejgħ u mbagħad fid-diskrezzjoni tagħha tapplika a *la carte* r-regoli li trid. Una volta li huwa bejgħ, japplikaw il-garanziji li *ex lege* huma kompetenti lil min jixtri, inkluża dik il-garanzija ta' vizzji latenti. Il-fatt illi ma hemmx *kunsens liberu tal-venditur għaliex il-bejgħ huwa forzat* "bħalma hija forzata l-fidwa tad-dirett dominju perpetwu", ma jfissirx li, allura, kif sostniet l-Ewwel Qorti, ma japplikawx il-garanziji tal-vizzji redibitorji. Il-fatt illi l-kompratur għandu

fakoltà u mhux obbligat li jappoġġa ma jfissirx illi allura l-garanzija ma tgħoddx. Li kieku l-vizzju kien pależ, l-attur kien jitlef id-dritt ta' rimedju, jew aħjar kellu dritt ma jappoġġax. Iżda, jekk wara li jappoġġa joħorġu vizzji moħbija l-kompratur igawdi l-garanzija kontra l-vizzji latenti;

L-appellant jissottometti ukoll illi fi kwalunkwe każ anke li kieku n-negozju ġuridiku ma jiġix klassifikat bħala bejgħ, dan huwa kuntratt bilaterali mpost mil-liġi u għalhekk jekk jirriżulta li min kellu obbligu li jagħti ħajt tajjeb dana ma għamlux, min isofri minħabba dik l-inadempjenza għandu dritt illi jxolji u jirrexxindi dak il-ftehim bilaterali;

Ikkunsidrat:

Qabel xejn, din il-Qorti tara li hija fid-dover illi tindika illi ma taqbel xejn mas-sottomissjoni ta' l-appellant illi s-sentenza appellata mhijiex ċara inkwantu ta' x'eżattament iddeċidiet dwar in-natura legali ta' l-akkwist tal-ko-proprjetà ta' ħajt diviżorju u komunement magħruf bħala akkwist permezz ta' l-appoġġ. Mis-sentenza appellata jemerġu żewġ konklużjonijiet ċari ħafna u ċjoè l-ewwel waħda hija fis-sens illi għalkemm l-Ewwel Qorti irrikonoxxiet illi din il-Qorti fis-sentenza tagħha **Spiridione Piżżuto *vs* Nicholas Camilleri** deċiża fit-22 ta' Mejju, 1989 kienet ikkunsidrat l-appoġġ bħala forma ta' vendita u konsegwentement iddeċidiet b'mod differenti mill-ġurisprudenza preċedenti, fl-istess ħin l-istess Prim'Awla ddikjarat illi ma kinitx propensa taqbel ma' dik is-sentenza u spjegat għaliex. It-tieni konklużjoni li temerġi hija illi nonostante dan il-fatt u ċjoè anke jekk wieħed kellu jasal għal konklużjoni li l-appoġġ jammonta għal forma ta' vendita, wieħed ukoll ried jara jekk minħabba l-fatt illi xi ftit jew wisq hemm karatteristiċi differenti japplikawx għall-appoġġ r-regoli kollha tal-vendita inkluż id-dritt ta' l-azzjoni redibitorja f'każ

ta' vizzji latenti;

Ikkunsidrat fuq din il-kwistjoni. Li ma hemmx dubbju illi, kif wara kollox ġie osservat mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata, hemm xi awturi bħal Laurent (*vide* Principi di Diritto Civile, Vol. VII, para. 522) li jsostnu li l-appoġġ m'huwa xejn ħlief komprovendita minkejja l-fatt illi t-trasferiment ta' nofs il-proprjetà tal-ħajt isir b'mod forzat. Effettivament il-Laurent fil-kritika li għamel għal deċiżjoni tal-Qorti ta' Kassazzjoni Franċiża li kienet irriteniet illi fl-appoġġ ma jiffigurax il-kuntratt tal-komprovendita imma dak ta' l-esproprjazzjoni huwa sostna li l-fatt li jista' jkun hemm esproprjazzjoni ma jeskludix il-kuntratt tal-komprovendita billi sostna kif ġej:

"Vi sono molti casi nei quali il consenso del venditore è forzato. Chi è espropriato per causa di pubblica utilità non può ricusare di vendere la sua proprjetà, il che non impedisce che questa cessione sia una vendità";

Baudry-Lacantinerie (*vide* "Dei Beni", Vol. 6 para. 957) jispjega illi għalkemm il-Qorti ta' Kassazzjoni Franċiża f'xi żmien kienet tirrifjuta li tattribwixxi n-natura ta' kompovendita lill-appoġġ minħabba li ma kienx jiffigura l-kunsens liberu għat-trasferiment, madankollu din it-tendenza ġiet mibdula f'sentenzi sussegwenti:

"... ma la giurisprudenza sembra rivolgersi ad una dottrina più esatta. La cessione offre infatti tutti gli elementi di una vendita, cosa, prezzo, consenso dell'acquirente; quello del venditore è veramente talora forzata, ma non è forse lo stesso nell'ipotesi di una espropriazione o di una adgiudicazione in seguito ad esecuzione forzata?";

Il-Planiol et Ripert (2 Edizzjoni, Vol. III, Des Biens, par Picard, para. 317) jispjega illi t-trasferiment forzat tal-koproprjetà ta' ħajt diviżorju hija operazzjoni mista - skon hu, hija affini kemm għall-vendita kif ukoll għall-esproprjazzjoni fissens illi hija taħlita ta' dawn iż-żewġ istituti. Mhix bilfors, però, li japplikaw ir-regoli kollha u partikolarment skond dawn iż-żewġ awturi l-garanzija u difetti redibitorji hija eskluża minħabba li jonqos l-element ta' transferiment volontarju. Ta' l-istess opinjoni huwa l-awtur G. Liet Vieuex fil-ktieb "La Droit de la Construction" (8 Edizzjoni, paġna 69) fejn hemm ċitat ukoll każ riċenti Franċiż tal-Qorti ta' Kassazzjoni Franċiża tat-2 ta' Ottubru, 1980;

Qabel is-sentenza ta' **Piżżuto vs Camilleri** *sub. cit.* l-iktar sentenza li daħlet fil-fond in kwistjoni kienet dik ta' **Bonnici vs Spiteri** (Vol. XXXV.I.163), sentenza tal-15 ta' Ottubru, 1951 mogħtija minn din il-Qorti fejn l-appoġġ ġie dikjarat li għandu minn natura ta' esproprjazzjoni, radikata u bbażata fuq interess ġenerali li biex jiġu evitati kostruzzjonijiet ta' ħitan inutili u telf ta' art fuqhom mibnija jagħti l-possibilità ta' l-akkwist forzat u f'dawn iċ-ċirkostanzi l-proprjetarju tal-ħajt ma jistax jirrifjuta li jagħmlu komuni lis-sid l-ieħor li għandu d-dritt fakoltattiv li jakkwista dak id-dritt komuni;

Jistgħu jiġu ċitati diversi sentenzi oħra li ngħataw, kemm qabel kif ukoll wara din is-sentenza lkoll tendenti biex jippruvaw illi, għal snin twal, dawn il-Qrati ħadu din il-linja u mhux dik li tidher li ġiet abbraċċjata fis-sentenza riċenti ta' **Pizzuto vs Camilleri** u uħud minn dawn is-sentenzi saret referenza għaliha fid-diversi noti ta' osservazzjonijiet li għamlu l-partijiet fil-Prim'Istanza. Però fil-fehma tal-Qorti, dan ikun eżerċizzju inutili għaliex effettivament dak li hu mportanti iktar milli ħaġa oħra huwa x'linja se taddotta din il-Qorti fis-sentenza preżenti;

Din il-Qorti, kif presjeduta, tara illi huwa neċessarju, l-ewwel u qabel kollox, li jiġi puntwalizzat illi, fil-fehma tagħha, dak li l-aktar huwa mportanti huwa l-fatt illi l-appoġġ huwa wieħed mill-mezzi kontemplati mil-liġi tagħna bħala wieħed minn dawn il-forom ta' akkwisti ta' proprjetà. Il-proprjetà taħt is-sistema ta' dritt ċivili tagħna ma tiġix akkwistata biss permezz tal-kuntratt ta' komprovendità, imma hemm diversi modi oħra kif drittijiet reali jistgħu jiġu akkwistati mingħajr ma wieħed ikun jista' jitkellem fuq vendità. Ma hemmx neċessità li dawn il-modi kollha ta' akkwist qabel jiġu elenkati f'din is-sentenza, jingħad biss illi wieħed mill-modi li l-liġi tikkontempla huwa dak tas-servitujiet. F'dan il-kuntest jiġi osservat illi d-dritt ta' l-appoġġ ċjoè li wieħed jirrendi komuni d-dritt ta' proprjetà tan-nofs indiviż tal-ħajt diviżorju, jiffigura fil-Kodiċi Ċivili tagħna bħala wieħed mis-servitujiet maħluqa mil-liġi;

Forsi, *prima facie*, jidher illi l-argument kollu qed jiġi reż simpliċistiku b'dan il-mod però jibqa' l-fatt illi l-liġi stess ma tiddeskrivix l-appoġġ bħala vendita għalkemm jintużaw kliem bħal "jagħmel komuni" u "iħallas lis-sid", anzi hemm x'jindika li bil-maqlub ta' komprovendita, jekk persuna tiddeċidi li tkun trid tipprevalixxi ruħha mid-dritt ta' appoġġ, is-sid tal-ħajt ma jistax jirrifjuta li jaċċedi għal dik it-talba. F'dan is-sens kuntrarjament għal dak li jiġri fil-kuntratt ta' komprovendita, sid il-ħajt jista' jiġi furzat jittrasferixxi nofs indiviż tal-ħajt anke kontra l-volontà tiegħu. Inoltre, jista' forsi jingħad ukoll illi, għalkemm fit-trattazzjoni f'din il-kawża, kif ukoll, kif jidher f'kawżi oħra li għalihom saret referenza, ħafna drabi ssemmiet il-kelma <u>prezz</u>, essenzjalment il-liġi ma ssemmiex prezz u l-kliem illi tuża ċjoè, ħlas, jista' ugwalment u faċilment jiġi msejjaħ kumpens mingħajr ebda diffikultà. Dak li għal din il-Qorti huwa però aktar importanti huwa illi fil-każ ta' l-appoġġ ma jistax ikun hemm dubbju illi jonqos wieħed mill-iktar elementi mportanti li jikkaratterizza l-komprovendità u

ċjoè l-element jew il-fattur ta' kuntratt konsenswali. Fl-appoġġ dan ma jeżistix u jeżisti minflok l-obbligu ta' sid tal-ħajt illi jħalli lil min irid jappoġġa miegħu jakkwista nofs indiviż tal-proprjetà bil-kundizzjonijiet kollha illi hemm fl-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili;

F'dawn iċ-ċirkostanzi, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jistax jingħad illi l-appoġġ għandu għal fini tal-liġi l-istess effetti tal-vendita għaliex vendita mhuwiex u lanqas jista' jingħad illi huwa affini għal dak l-istitut daqskemm qed jippretendi l-appellant;

L-appellant fis-sottomissjonijiet tiegħu ressaq argument ieħor in sostenn ta' l-azzjoni minnu ntentata fis-sens illi qiegħed jgħid illi tista' u għandha tiġi kkunsidrata u bbażata fuq il-prinċipji normali ta' l-obbligazzjonijiet. Fis-sens illi huwa qiegħed jissottometti, fi kwalunkwe każ, illi apparti mill-kwistjoni dwar jekk l-appoġġ għandux jiġi klassifikat bħala bejgħ jew le, jibqa' dejjem il-fatt li huwa kuntratt bilaterali mpost mil-liġi u jekk ikun hemm inadempjenza da parti ta' wieħed mill-kontraenti, l-ieħor għandu dritt li joxolji u jirrexxindi l-ftehim bilaterali. Għal dan l-aggravju hemm bżżejjed fis-sentenza appellata biex jista' jingħad illi mhuwiex sostenibbli legalment il-għaliex l-azzjoni hija dik illi hi u hija bbażata fuq kawżali ben preċiżi li ma jħallux dubbju x'tip ta' azzjoni ġiet intentata mill-attur. Ma jistax ikun hemm dubbju illi l-azzjoni intentata hija dik redibitorja minħabba vizzji latenti li hija possibbli f'kuntratti ta' kompravendita u mhix estendibbli għal istituti oħrajn li f'kull każ huma regolati *ad hoc* mid-diversi disposizzjonijiet applikabbli għalihom mill-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, iddeċidiet sewwa l-Ewwel Qorti meta fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar din is-sottomissjoni ta' l-attur, illum appellanti, qalet illi l-azzjoni minnu ntentata għandha dimensjonijiet ferm akbar u ferm aktar preċiżi minn dawk in ġenerali li joħorġu mill-istitut tal-kuntratti. Dana speċjalment,

tenut kont tal-fatt illi, kif ġie spjegat, l-istitut ta' l-appoġġ huwa *sui generis*, huwa kkunsidrat bħala servitù maħluqa mil-liġi stess b'regoli għaliha li wieħed ma jistax jaqbad u joħroġhom minn fejn huma u japplika għalihom regoli oħra minn partijiet differenti tal-Kodiċi;

F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li ma tistax takkolji l-appell interpost;

Għal dawn il-motivi l-appell qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi konfermata kif inhi ċjoè bir-riservi favur l-appellant *si et quatenus* ta' kull dritt ieħor li jista' jkun lilu kompetenti skond il-liġi;

L-ispejjeż tal-Prim'Istanza jibqgħu kif inhuma mentri dawk ta' dan l-appell stante l-fatt li l-kwistjoni legali involuta kien jeħtiġilha approfondiment mill-ġdid wara s-sentenza **Pizzuta *vs* Camilleri** fuq imsemmija għandhom jiġu sopportati bejn il-partijiet nofs kull wieħed.