20 ta' Marzu, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmelo A. Agius B.A. LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Emanuel Refalo

versus

John Rapa *et*

Ħajt Diviżorju - Appoġġ - Ħtieġa jew Le ta' Preavviż - Pussess

Il-liġi ma tirrikjedix proċedura partikolari biex ħajt li jkun diġa' mibni u li huwa possibbli li jiġi reż in komun, jiġi effettivament reż komuni. Hija forsi l-korteżija, il-kostumi salutari ta' bwon viċinat u raġunijiet oħra li jagħmluha rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi ħajt in komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, pero' dan mhux rikjest ad hoc *mil-liġi li anqas għalhekk ma jirrikjedi xi formalita' partikolari jew il-kunsens tas-sid.*

Min jirrendi ħajt in komun ma jkun qiegħed ineħħi xejn mill-pussess tal-proprjetarju li sa dak iż-żmien kien proprjetarju assolut u uniku ta' l-

*imsemmi ħajt, għaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa', ħlief li issa se jkun hemm ko-possessur. Pero' ċertament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza ċirkostanzi li jwasslu biex tkun tista' ssir l-*actio spolli.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) deċiża fil-11 ta' Diċembru, 1990 li minnha sar dan l-appell li taqra hekk:

"Rat iċ-ċitazzjoni ppresentata mill-attur fis-26 ta' Ottubru, 1987 fejn wara li ppremetta illi l-attur huwa proprjetarju tal-lok ta' djar fi stat avvanzat ta' kostruzzjoni mingħajr numru f'St. Anthony Street, Għajnsielem, Għawdex li jikkonfina mit-Tramuntana tat-Triq, mill-Punent ma' bini tal-konvenuta Rita Rapa u mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Maurice Borg;

U illi l-proprjeta` tal-konvenuta li tikkonfina ma' l-attur għadha mhix mibnija u għalhekk il-ħajt diviżorju ġie mibni mill-attur a spejjeż esklussivament tiegħu;

U illi nhar is-Sibt 26 ta' Settembru, 1987 il-konvenuti vjolentement u klandestinament u minkejja l-opposizzjoni ta' l-attur u martu, qabdu u għamlu kostruzzjoni fuq parti mill-ħajt diviżorju u speċifikament fuq dik il-parti li tifred *shaft* intern mill-proprejta` tal-konvenuta;

U illli fl-istess xogħlijiet, ġew anke kkaġunati xi ħsarat fil-proprjeta` ta' l-atturi;

U illi minkejja diversi interpellazzjonijiet il-konvenuti qed

jirrifjutaw li jispurgaw dan l-ispoll;

Talab lil din il-Qorti tiddikjara lill-konvenuti li kkommettew spoll vjolenti u klandestin meta fis-26 ta' Settembru, 1987, qabdu u għollew parti mill-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` tagħhom minn dik ta' l-attur liema ħajt huwa proprjeta` ta' l-attur;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, huma jispurgaw dan l-ispoll u jerġgħu jpoġġu kollox fl-istat pristinu tiegħu;

Tawtorizza lill-attur, sabiex fl-istess żmien, jagħmlu dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuti fejn eċċepew li huma offrew li jħallsu ta' l-appoġġ u għalhekk din il-kawża saret kapriċċożament u hija sempliċement kawża vessatorja;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Rat l-atti kollha tal-kawża u n-noti rispettivi tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Irriżulta mill-provi illi l-attur huwa l-proprjetarju ta' ħajt diviżorju li hemm bejn il-proprjeta` tiegħu u dik tal-konvenuti. Il-konvenuti pprovaw jirrendu dan il-ħajt komuni u anke għamlu xi ħlasijiet iżda dawn ma ġewx aċċettati u l-konvenuti ma nsistewx;

Fis-26 ta' Settembru, 1987 ħaddiema mqabbda mill-konvenut telgħu fuq dan il-ħajt diviżorju u bdew jaħdmu fuqu, tellgħu filata

u bdew jagħmlu oħra meta ġew imwaqqfa mill-attur;

L-attur jikkontendi li l-ħajt huwa interament u esklussivament proprjeta` tiegħu u meta l-konvenuti ppruvaw jgħolluh dawna kkomettew spoll. Il-konvenuti qegħdin jgħidu li spoll ma kienx hemm;

Ikkunsidrat:-

Illi wieħed mill-elementi fundamentali f'kawża ta' spoll huwa l-pussess kif imsemmi espressament bl-artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili meta jgħid fost affarijiet oħra, illi "Jekk persuna tiġi bi vjolenza jew bil-moħbi .... mill-pussess ta' liema xorta jkun jew mid-detenzjoni ta' .... mobbli jew immobbli ...." Dan l-artikolu għandu jkun l-punt ta' partenza għall-konsiderazzjonijiet kollha ta' dan il-każ;

Ma hemmx dubbju illi kif irriżulta mill-provi l-atturi għandhom il-pussess esklussiv ta' dan il-ħajt in kwistjoni. Issa meta l-konvenuti bagħtu l-ħaddiema tagħhom biex jaħdmu fuq dan il-ħajt ikkommettew vjolazzjoni ta' proprjeta` u meta bdew iqegħdu l-ġebel, dawna materjalment biddlu l-konfigurazzjoni ta' dan il-ħajt, poġġew ġebel proprjeta` tagħhom fuq dawk ta' l-atturi u la darba dana sar kollu ad insaputa u mingħajr il-kunsens ta' l-atturi allura dawna ġew spoljati mill-godiment ta' dana l-ħajt, kif bnewh huma fl-għoli li riedu huma;

Il-Qorti tagħmel referenza għan-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet fejn enunċjaw it-teżi rispettivi tagħhom bl-aktar mod studjat. Il-konvenuti pero` fil-waqt li jammettu li l-ħajt ma kienx tagħhom, jgħidu li rrendewh komuni għax "immanifestaw b'atti esterni, l-

intenzjoni tagħhom li jagħmlu dak il-ħajt, jew parti minnu komuni". Dana jista' jkun pero` dawn l-"atti esterni" ma jridux ikunu tali li jippreġudikaw irrimedjabilment id-drittijiet ta' terzi. Il-liġi stess tistabbilixxi kemm għandu jkun għoli il-ħajt diviżorju bejn żewġ fondi u peress illi jidher li min-naħa tal-konvenuti ma għadx hemm bini, l-fatt li kapriċċożament jitgħolla ħajt jista' jippreġudika d-drittijiet ta' sid il-fond komplut, f'dan il-każ l-attur. Terġa' hemm diversi modi kif ħajt jista' jiġi reż "komuni" mingħajr ma jiġi spussessat is-sid oriġinali kif ġara f'dan il-każ. Kien ikun ferm aħjar għall-konvenuti li jirrendu dana l-ħajt komuni b'metodi aktar konvenzjonali u **wara**, jekk il-liġi tal-bini tippermetti jgħollu l-ħajt skond id-distanzi tal-bini li jkun hemm. F'dan il-każ, il-konvenuti qabdu u bnew fuq proprjeta` ta' ħaddieħor, għamlu użu minn proprjeta` ta' ħaddieħor, biddlu l-konfigurazzjoni ta' din il-proprjeta` u dana mingħajr il-kunsens tal-proprjetarju oriġinali. Il-Qorti ma tarax kif dana ma jistax ikun spoll kif ikkontemplat fl-artikolu 535 fuq imsemmi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti, wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ, taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talba ta' l-attur, tiddikjara illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti u klandestin meta fis-26 ta' Settembru, 1987 qabdu u għollew parti mill-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` tagħhom minn dik ta' l-attur, liema ħajt hu proprjeta` ta' l-attur. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar mil-lum huma jispurgaw dan l-ispoll u jerġgħu jpoġġu kollox fl-istat l-pristinu tiegħu u tawtorizza lill-attur li jekk dan iż-żmien jgħaddi inutilment, jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenuti;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti";

Rat in-Nota ta' l-Appell u l-Petizzjoni ta' l-Appell tal-konvenuti John u Rita konjugi Rapa, li permezz tagħha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti (*recte* kontra l-attur) appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell ippreżentata mill-attur appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:-

Omissis;

L-appellant jissottometti li s-sentenza appellata tipprospetta ħażin l-ipotesi tal-liġi dwar il-ħitan diviżorji u dan għaliex sid il-fond adjaċenti għandu dritt jagħmel ħajt komuni, u dan jagħmlu billi jippossessah. U kif għandu dritt li jagħmlu, ċjoe` li jirrendih ħajt komuni, daqshekk ieħor u bl-istess mod għandu dritt jgħollih sa' l-għoli li jidhirlu utli għalih mingħajr limitu ta' livell sa fejn jista jgħollih;

Omissis;

Jekk wieħed għalhekk janalizza l-provi kollha biex jara l-vertenza verament x'inhija, jsib li din tikkonsisti biss fil-kwistjoni dwar jekk persuna li tkun trid tirrendi ħajt komuni għandhiex qabel ma tirrendih komuni billi tappoġġja miegħu jew billi tibni fuqu, tinforma lill-persuna l-oħra li sa dak iż-żmien kellha l-proprjeta` ta'

l-istess ħajt fl-intier tiegħu, jew inkella tistax taqbad u tappoġġja u tirrendih komuni mingħajr ebda preavviż;

Fil-Petizzjoni ta' l-Appell, l-appellanti għamlu riferenza għal sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili in re **Saċerdot Carmelo Gauci** *vs* **Michele Zerafa**, (Vol. XXIV-II-451), fejn intqal dan li ġej: "*nel fatto il convenuto ha elevato il detto muro divisorio comune senza il consenso e malgrado il rifiuto dell'attore: ma anche' qui, per le stesse ragioni sopra espresse, il convenuto non ha con cio' commesso spoglio in modo da intitolare l'attore a chiedere la demolizione del sovralzamento poiche' gli stessi diritti che l'attore aveva per la comunione del muro sono rimasti illesi, e la legge gli concede il diritto tanto di risarcimento dei danni che nel fatto dell'inalzamento egli venisse a soffrire, come pure quello di acquistare la comunione della porzione sovra elevata*";

Din il-Qorti jidhrilha li din iċ-ċitazzjoni minn din is-sentenza appena msemmija tikkristallizza proprju l-pożizzjoni legali. Il-liġi ma tirrikjedix proċedura partikolari biex ħajt li jkun diġa' mibni u li huwa possibbli li jiġi reż in komun, jiġi effetivament reż komuni. Hija forsi l-kortesija, il-kostumi salutari ta' bwon viċinat u raġunijiet oħra li jagħmluha rakkommandabbli li qabel ma persuna tirrendi ħajt in komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, pero' dana m'huwiex rikjest *ad hoc* mil-liġi, li anqas, s'intendi, għalhekk, ma tirrikjedi xi formalita' partikolari jew illi qabel għandu jiġi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raġuni għal dan hija ovvja, u ċjoe' li meta persuna tibni ħajt li minnu nnifsu jista' jiġi reż in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt illi dak li jkun jidħol fih konsapevolment. Isegwi wkoll għalhekk illi l-proprjetarju ta' l-art adjaċenti li jkun irid jirrendi dak il-ħajt in komun u li għandu dritt jirrendih in komun, kull ma għandu jagħmel huwa li proprju

jagħmel dak l-att fiżiku illi permezz tiegħu jirrendih in komun. Ma jkun qiegħed ineħħi xejn mill-pussess - għaliex hawnhekk qegħdin in materja ta' pussess wara kollox - tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iż-żmien proprjetarju assolut u uniku ta' l-imsemmi ħajt, għaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa', ħlief li issa se jkun hemm ko-pussessur. Pero' ċertament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza ċirkostanzi li jwasslu biex tkun tista' ssir l-*actio spolli*. Il-pożizzjoni għalhekk kif taraha din il-Qorti hija waħda sempliċi, u ċjoe', illi l-fatt li persuna mingħajr ma tkun avżat lill-proprjetarju ta' ħajt, iżda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-ħajt komuni, taqbad u jew tappoġġja jew tibni fuq dak il-ħajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt għall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur iżda semmai jista' jagħti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li għandu dritt għalih bħal ma ġie osservat fil-bran ċitat mis-sentenza msemmija u li jiżgura li ma jkunx hemm ħsara. Pero' din il-Qorti ma tarx li jista' jikkonfigura l-ispossessament li hu r-rekwiżit prinċipali fil-każijiet ta' spoll;

Eżami ta' l-atti proċesswali ma jindikax li jista' jkun hemm punti oħra legali li jimmeritaw li għandhom jiġu kkonsidrati u deċiżi oltre dak li diġa' ngħad, u għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tirrevoka s-sentenza appellata;

Għal dawn il-motivi, tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet attriċi. In kwantu jirrigwarda l-kap ta' l-ispejjeż, peress li din il-Qorti tħoss li ż-żewġ partijiet ikkontribwew mhux ftit biex il-kawża li kienet abbastanza sempliċi u li setgħet ġiet riżolta amikevolment fi prim'istanza qabel ma ngħatat is-sentenza appellata, tħalliet titħawwad u tikber sa' dan l-istat, għandhom jiġu sopportati kollha kemm huma, ċjoe' taż-żewġ

istanzi, miż-żewġ partijiet, nofs kull wieħed.