14 ta' Marzu, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Joseph D.Camilleri B.A. LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Emanuel Cauchi

versus

Charles Byers

Ħajt Diviżorju - Komunjoni - Innalzament Tiegħu - Nuqqas ta' Utilita'

Huwa risaput li wieħed jakkomuna ħajt bil-fatt stess li jpoġġi kostruzzjoni ma' jew fuq il-ħajt u li l-kreditu favur il-proprjetarju jitwieled malli jsir l-appoġġ.

Il-jedd tal-koproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni joħroġ espressament mill-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili basta li l-ispejjeż meħtieġa għat-tlugħ tiegħu jitħallsu minn dak li jagħmel ix-xogħol. Pero' tali dritt ġie interpretat fis-sens li m'għandux jiġi eżerċitat u invokat sempliċement biex ikun ġie eżerċitat.

Ili-liġi għandha toħloq bilanċ mal-fatt li bl-innalzament ta' ħajt komuni tista' ssir ħsara lill-koproprjetarju ieħor.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell magħmul mill-konvenut minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu, 1993 fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha ġew milqugħin it-talbiet tal-attur;

B'ċitazzjoni fl-ismijiet premessi l-attur wara li ppremetta illi huwa l-proprjetarju tad-dar f'Ħaż-Żebbuġ, fi Triq Dun Filippo Calleja, bl-isem ta' "Zebbugia", waqt li l-konvenut huwa l-proprjetarju tad-dar adjaċenti fl-istess triq bl-isem "Byers House"; li bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti fuq in-naħa ta' quddiem hemm jifridhom ħajt komuni b'pilastru tal-ġebel fuq in-naħa ta' barra fejn il-bankina; li l-konvenut fuq il-pilastru msemmi kien poġġa kappun u balla tal-ġebel kif jidher aħjar mill-anness ritratt immarkat Dokument "A"; li huwa jrid jgħolli l-ħajt imsemmi b'mod li mill-arkata tal-konvenut jibqa' ħiereġ sa' fuq l-estremita` tal-pilastru fuq in-naħa tal-bankina; li huwa interpella diversi drabi lill-konvenut anke permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jirrimuovi l-kappun u l-balla tal-ġebel li kien għamel fuq il-pilastru sabiex ikun jista' jibqa' ħiereġ bil-ħajt sa fuq l-istess pilastru, dan baqa' inadempjenti u għalkemm huwa ta bidu għax-xogħolijiet neċessarji sabiex jgħolli l-ħajt, dan ix-xogħol ma setax jikkompletah għaliex il-konvenut baqa' ma neħħiex il-kappun u l-balla; talab li l-Qorti tikkundanna lill-esponenti (1) sabiex jirrimuovi a spejjeż tiegħu l-kappun u l-balla tal-ġebel li hemm fuq il-pilastru komuni bejn il-proprjeta` tal-kontendenti u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti; u (2) fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dan ix-

xogħol fiż-żmien lilu konċess, tawtorizzah jirrimuovi huwa stess il-kappun u l-balla a spejjeż tal-konvenut. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittri interpellatorji tat-8 ta' Diċembru, 1987, 27 ta' Diċembru,1987, 8 ta' Jannar, 1988 u tal-15 ta' Frar, 1988 kontra l-konvenut li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni;

Il-konvenut eċċepixxa dan:

(I) Preliminarjament in-nullita' taċ-ċitazzjoni a tenur ta' l-Artikoli 79(d) abbinata ma' l-artikolu 117 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili in kwantu ċ-ċitazzjoni la hi ddatata u lanqas iffirmata mill-Imħallef;

(II) Il-konvenut xtara l-fond fejn joqgħod "ġebel u saqaf" mingħand Filippo Cilia, fl-1972;

Illi t-talba attriċi hi insostenibbli in kwantu l-attur m'għandux dritt iġiegħel lill-eċċipjent ineħħi l-balla u l-kappun tal-ġebel, in kwantu din tifforma parti integrali mill-*front garden* ma huwiex konsentit, lanqas estetikament, li dawn jiġu rimossi;

Inoltre t-talba hi vessatorja u ma sservi għall-ebda utilita';

Illi bis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 1993 il-Qorti Ċivili Prim'Awla laqgħet it-talbiet ta' l-attur u għall-finijiet ta' l-ewwel talba pprefiġġiet lill-konvenut it-terminu ta' xahar, bl-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut;

Illi l-konvenut ħass ruħu aggravat b'din id-deċiżjoni u minnha nterpona umili appell b'Nota intavolata fit-22 ta' Marzu, 1993;

Skond l-appellant l-aggravju tiegħu jikkonsisti essenzjalment fil-fatt illi l-ewwel Qorti għamlet valutazzjoni skorretta tal-provi u ta' l-ipotesijiet tal-liġi applikabbli għall-każ;

Omissis;

Fil-meritu l-attur appellat wieġeb li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u dana għar-raġunijiet segwenti;

Omissis;

Wara li rat l-atti tal-kawża u semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell, din il-Qorti sejra tgħaddi għad-deliberazzjoni u deċiżjoni tagħha;

Qabel xejn jiġi rilevat li dwar l-ewwel eċċezzjoni ta' nullita' kien hemm rinunzja in kwantu din ġiet irtirata mill-konvenut appellant skond ma jirriżulta mill-verbal iddatat it-28 ta' April, 1989 (a fol. 23 tal-proċess). Għalhekk jidher li l-vertenza llum hija biss dwar il-meritu;

Dwar il-fatti li taw lok għall-vertenza qiegħda ssir riferenza għall-esposizzjoni ċara magħmula mill-ewwel Qorti. Fil-qosor ħafna jista' jingħad li l-kontendenti huma proprjetarji tal-fondi kontigwi. L-attur appellat beda xogħlijiet intiżi biex jinnalzaw il-ħajt diviżorju bejn l-istess żewġ proprjetajiet b'seba' (7) filati tal-kantun meta l-attur appellat wasal biex jestendi tali ħajt sa l-estremita' tal-pilastru kollokat fit-tarf proprju tal-ħajt sab ostakolu. Il-konvenut, li kien bena qabel l-attur, kien eriga kappun u balla fuqu per via ta' dekorazzjoni. Għalhekk tali estensjoni sat-tarf nett ma setgħetx issir u għalhekk l-attur ħarrek lill-konvenut għar-rimozzjoni tal-kappun u balla li allura kienu fuq il-linja medjana;

Illi kemm fil-kors tal-kawża kif ukoll fil-petizzjoni ta' l-appell tiegħu, il-konvenut kompla jinsisti li fil-ħlas effettwat mill-attur appellat ma kienx hemm ukoll kompriż il-komunjoni ta' dan il-pilastru. Huwa jilmenta li l-ewwel Qorti naqset li tinvesti l-kwistjoni tal-kont ta' l-appoġġ. Meta dan m'għamlitux l-appellant jissottometti li dik il-Qorti ma setgħetx tarġina r-raġonament tagħha fuq id-dispost ta' l-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili għax dan, u oħrajn bħalu, jitkellmu fuq koproprjeta` u fuq ħajt komuni, u jippresupponu għalhekk li l-medjanza ġa` teżisti;

Dwar din il-parti tal-lanjanza ta' l-appellant, din il-Qorti taqbel għal kollox mal-mod kif imxiet u ddeċidiet l-ewwel Qorti. Apparti li t-teżi ta' l-appellant li l-ħlas ma kienx ikopri l-komunjoni kollha tal-ħajt diviżorji mhijiex konvinċenti u attendibbli, il-Qorti jidhrilha invece li bil-fatt tal-ħlas l-attur appellat tassew akkwista nofs il-pilastru *de quo*. Kif tajjeb ġie ritenut mill-istess Qorti, f'kull każ huwa risaput li wieħed jakkomuna ħajt bil-fatt stess li jpoġġi kostruzzjoni ma' jew fuq il-ħajt u li l-kreditu favur il-proprjetarju jitwieled malli jsir l-appoġġ. Għalhekk, il-pilastru in kwistjoni żgur li sar komuni appena ġie ppratikat l-appoġġ;

Iżda l-aggravji tal-konvenut appellant ma jieqfux hawn. L-appellant jaqbel u jikkonċedi li in tema legali d-dritt ta' innalzament tal-ħajt huwa assolut u li għalhekk l-eżerċizzju ta' dritt bħal dan mhuwiex kondizzjonjiet għall-kunsens tal-viċin. Madanakollu, l-appellant jissottometti li d-dottrina u l-ġurisprudenza prevalenti jammettu bħala limiti l-fatt li dak ix-xogħol ikun vessatorju u mingħajr ebda utilita` għal min jagħmlu;

Min-naħa l-oħra l-attur appellat jinsisti li huwa għandu dritt li jinnalza l-ħajt anke minflok il-kappun u l-balla billi joħroġ bil-ħajt

fuq dak komuni u dan "sabiex *il-ħajt ikun sar skond l-arti* u s-sengħa u ma jibqax imtarraġ";

Il-Qorti tibda billi tirrileva mill-ġdid li meta bena l-konvenut il-fond l-ieħor (ta' l-attur) ma kienx mibni. Meta sar il-kappun u l-balla ma kienx hemm opposizzjoni. Għamel tajjeb l-attur li fiċ-ċirkostanzi aġixxa bi proċeduri ġudizzjarji flok ma ħa l-liġi f'idejh għax inkella kien jaqa' fi spoll. B'dana kollu dan ma jfissirx ukoll li allura l-attur għandu bilfors raġun. L-attur ma jagħtix raġuni konvinċenti l-għala jrid u qed jesiġi r-rimozzjoni tal-kappun u tal-balla ħlief li għandu d-dritt legali u jrid jibqa' ħiereġ sat-tarf nett. *Jgħid biss li ma jixtieqx li l-ħajt tiegħu jibqa' mħolli "imtarraġ kif* inhu bħalissa minħabba l-ostakolu maħluq mill-attur";

Il-jedd ta' koproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni joħroġ espressament mill-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), basta li l-ispejjeż meħtieġa għat-titligħ tiegħu jitħallsu minn dak li jagħmel ix-xogħol. Pero' tali dritt ġie interpretat fis-sens li m'għandux jiġi eżerċitat u invokat sempliċement biex ikun ġie eżerċitat. Fi kliem ieħor, il-liġi m'għandhiex tkun għamja. Anzi, kif ingħad fil-kawża **Joseph Scerri *vs* Spiridione Falzon** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Jannar, 1958 (Vol. XLII-II-877):

"illi ġuridikament huwa paċifiku li d-dritt li wieħed jakkwista l-komunjoni tal-ħajt jimporta biss li jakkwista dak il-ħajt fl-istat li jinsabu fih, u ma jistax, għalhekk, jippretendi li jitneħħew, per eżempju, xi ħwejjeġ li jinsabu fl-istess ħajt (Fadda, Giurisp. Cod. Civili Ital. artikolu 556);

Din il-Qorti jidhrilha li l-interpretazzjoni surriferita hija estiża wisq, pero' fl-istess ħin taqbel mas-sottomissjoni ta' l-appellant li

l-liġi tassew għandha toħloq bilanċ mal-fatt li bl-innalzament ta' ħajt komuni tista' ssir ħsara lill-koproprjetarju ieħor. Di fatti l-artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili ipprevjena tali eventwalita` ta' ħsara lil ġar;

Il-posizzjoni legali dwar kif għandu jiġi interpretat id-dritt ta' innalzament fuq ħajt komuni minn wieħed mill-koproprjetarji jagħtiha r-Ricci (ara Diritto Civile, Vol. II, Titolo V, Capo VIII, para. 388, pag. 502, Ediz UTET, 1912) u ċjoe`:

"*Quante le volte pero` tale alzamento vogliasi fare per pura emulazione, per oscurare ċjoe` la proprieta` del vicino senza alcun utile per l'edificante, riteniamo che il magistrato possa vietarlo, perche` non e` possibile che la legga intenda accordare dei diritti al solo scopo di nuocere ad altri*";

F'deċiżjoni mogħtija mill-Corte di Cassazione ta' Turin fit-22 ta' Lulju, 1874 (Giur. It. Vol. XXVII-I-42), ġie inoltre ritenut:

"*che l'alzamento del muro comune, mentre non arricherebbe alcun utile a quegli che lo progetto', non potrebbe a meno di nuocere al vicino, la nuova opera puo' essere vietata in omaggio alla ragione della legge ed al principio malitiis non esse indulgendum*";

Li kieku l-attur appellat iddimostra li tabilħaqq ser jitlef xi ħaġa ta' utilita` bil-presenza tal-kappun u balla, allura kien ikollu raġun fit-talba tiegħu biex dawn jitneħħew. Ma jidhirx pero` li dan hu l-każ;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi filwaqt li tilqa' l-appell interpost mill-konvenut, tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu, 1993 b'dana pero` *li in vista tal-punti legali* partikolari involuti fid-deċiżjoni l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jibqgħu bla taxxa.