22 ta' Marzu, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Giuseppe Cutajar *versus* Giuseppe Pace

Ħajt Diviżorju — Appoġġ — Art. 445 tal-Kodiċi Ċivili.

Ħajt diviżorju jsir komuni billi min ipoġġi miegħu iħallas lill-sidu, oltre l-valur ta' nofs il-ħajt, anki n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni; għaldaqstant, kontra talba għall-ħlas ta' appoġġ mhix sostenibbli l-eċċezzjoni illi l-valur tal-art ma għandux jitħallas għaliex ma ġiex mitlub fiċ-ċitazzjoni.

Appoġġ ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' ħajt ta' ħadd ieħor, iżda anki li dan il-ħajt ikun jirrendi servizz lill-viċin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki għal sempliċi kapriċċ. L-akkwist tal-komunjoni tal-ħajt jista' jsir għal kwalunkwe skop, u mhux biss biex jitpoġġa bini miegħu; basta jirriżulta li min poġġa kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, billi l-konvenut poġġa mal-bini tal-attur li qiegħed 24 Queen's Street, Pawla, u rrenda komuni l-ħajt ta' bejn dan il-fond u l-fond il-ġdid ta' proprjetà ta' Giuseppe Pace, il-konvenut; u billi l-konvenut qiegħed jirrifjuta li jħallas kumpens lill-attur għal-appoġġ fuq imsemmi, ammontanti għal £81. 1. 2 għax-xogħol tal-ġebel u £4 għal drittijiet professjonali; premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, talab li l-konvenut jiġi kundannat iħal-

las lill-attur is-somma ta' £85. 1. 2 għall-appoġġ fuq imsemmi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Mejju 1953, u £8. 2. 0 drittijiet professjonali għall-kejl skond ir-relazzjoni peritali (dok. R.); u bl-imgħax legali kontra l-konvenut;

Rat id-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' April 1956, fejn jinsabu miġjuba d-domanda tal-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u li biha ġiet akkolta l-eċċezzjoni tal-konvenut, u ġie dikjarat li huwa għandu jħallas lill-attur tal-appoġġ limitatament għal dik il-parti mill-ħajt jew ħitan li minnhom qiegħed jagħmel użu, fis-sens spjegat fil-konsiderandi ta' dik is-sentenza, u ġie rinvijat lill-perit ġudizzjarju ġa nominat il-proċess biex jiddetermina l-appoġġ realment pratikat mill-konvenut mal-bini tal-attur u jillikwida l-kumpens dovut lil-attur, kompriż il-valur tal-art korrispondenti, skond il-liġi, u l-ispejjeż kollha kellhom jibqgħu riżervati għas-sentenza finali;

Rat ir-relazzjoni supplementari tal-perit ġudizzjarju ......;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-perit ġudizzjarju fl-imsemmija relazzjoni supplementari, reġa' wasal għall-konklużjoni illi l-attur jinsab intitolat għall-kumpens mitlub, billi l-konvenut għamel użu tal-ħajt għat-tul kollu ta' 82 pied u 6 pulzieri, u n-nofs tiegħu, għal-fini tal-appoġġ, stmaħ £89. 2. 8;

Illi l-konvenut, fin-nota tiegħu fol. 48, issottometta, fost ħwejjeġ oħra, (1) li l-perit ma qagħadx għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti tat-12 ta' April 1956, u nkluda fl-appoġġ il-ħajt kollu bħal qabel, (2) u li l-attur ma għandux jitħallas tas-somma ta' £13. 10. 0. valur tal-art, għaliex dan ma hux mitlub fiċ-ċitazzjoni;

Illi, rigward din l-aħħar eċċezzjoni proċedurali, apparti li din ġiet impliċitament riżoluta fl-imsemmija sentenza tat-12 ta' April 1956, meta l-Qorti nkarigat lill-perit jikkomprendi fil-valur tal-appoġġ anki l-valur tal-art korrispondenti, skond il-liġi, l-attur fiċ-ċitazzjoni qiegħed jitlob il-ħlas ta' kumpens għall-appoġġ magħmul mill-konvenut ma' bini tiegħu, jiġifieri talli hu rrenda komuni ħajt proprjetà tiegħu; u skond l-art. 455 (1) tal-Kodiċi Ċivili, din il-komunjoni ssir billi, oltre l-valur ta' nofs il-ħajt, jitħallas nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni. Konsegwentement, l-obblikazzjoni tal-konvenut hija insostenibbli, u qegħdha tiġi miċħuda għall-finijiet kollha tal-liġi;

Illi, dwar l-ewwel obbjezzjoni, ġa din il-Qorti, fl-imsemmija sentenza tagħha tat-12 ta' April 1956, kellha okkażjoni tosserva illi l-appoġġ ifisser mhux biss l-adentellament tal-bini ma' ħajt ta' ħadd ieħor, iżda anki li dan il-ħajt ikun jirrendi servizz lill-viċin; anzi, l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki għal sempliċi kapriċċ. Jgħid Pacifici Mazzoni:— "Il diritto che appartiene al proprietario di un fondo attiguo ad un muro altrui, di acquistare la comunione, è assoluto; in questo senso egli non è obligato di dimostrarne il bisogno che ne abbia, quasi a causa legittimatrice dell'acquisto, ne' indicare a quale ufficio voglia destinarlo. Quindi, per esempio, può acquistarlo per addentellarvi delle mensole e dei cornicioni per ornamento del suo cortile, giardino o recinto; per alzarlo a maggior difesa del suo fondo; per appoggiarvi costruzioni; insomma, per qualunque uso che sia compatibile con la natura del muro e della comproprietà del vicino, ed anche per la sola compiacenza di essere comproprietario del muro che serve di chiusura al suo fondo" (Servitù Legali, §407). U Demolombe jasal biex jgħid illi "erroneamente si assumerebbe il vicino poter acquistare la communione del muro solo ad obbieto di edificiare" (Diritto Civile, Vol. XI, §359). Del resto, din l-interpretazzjoni ssib l-aħjar konferma fil-lokuzzjoni ġenerika u komprensiva tal-art. 455 tal-Kodiċi Malti:

Illi, għalhekk, l-unika indaġini meħtieġa hija dwar jekk il-viċin kellux l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt; għaliex, kif jinnota Ricci", "basta che chi vuol conseguirla ne dimostri la volontà, "ope legis", se ne trasferisca in esso la proprietà" (Diritto Civile, §396 ter). Issa, kif jirriżulta mill-perizja ġudizzjarja u mill-provi l-oħra, il-konvenut isserva bil-ħajt tal-attur tant għal bini abitattiv, kemm anki għal-bitħa; parti mill-bitħa l-konvenut bajjadha bil-ġir isfar biex taqbel mal-ħitan l-oħra tiegħu, waħħal musmar fil-ħajt in kwistjoni għas-servizz tiegħu, u fl-aħħar tal-bitħa l-konvenut bena ħajt trasversali biex isaħħaħ il-ħajt tiegħu; mbgħad, għal estensjoni ta' 16'4" l-konvenut qiegħed jużaha għall-annimali — ħaġa li ma kienx jista' jagħmel kieku ma kienx hemm il-ħajt in kwistjoni, li bih qiegħed jisserva biex "seta' jagħlaq il-fond tiegħu". Dawn iċ-ċirkustanzi juru fil-konvenut l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt kollu; u speċjalment, rigward il-bitħa, għandu jiġi osservat li ma kienx jista' jbajjadha jekk mhux bħala konsorti fil-ħajt. Difatti, De Luca jenumera d-drittijiet tal-konsorti f'ħajt diviżorju, u jgħid li "parietem comunem unus ex sociis potuerit etiam altero invito dealbare ac dipingere et similia super eo facere" "De Servitutibus, Cap. LXXI, §2, paġ. 200);

Illi, għal dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti taqbel mal-perit ġudizzjarju fis-sens li l-konvenut obligat jikkompensa lil-attur għall-appoġġ tal-ħajt kollu;

Illi, rigward il-"quantum", il-Qorti tosserva li fl-ewwel relazzjoni l-valur tal-appoġġ ġie likwidat fis-somma ta' £86. 17. 8, recte £82. 17. 8, u fit-tieni relazzjoni fis-somma ta' £89. 2. 8, mingħajr ebda raġuni apparenti għad-differenza; iżda, billi l-ammont mitlub fiċ-ċitazzjoni huwa inferjuri għal kull wieħed mill-ammonti likwidati, dik id-differenza ma għandhiex importanza prattika;

Illi, kwantu għall-ammont ta' £4, nofs id-dritt professjonali dovut għal-istima tal-appoġġ, magħmula "ex parte" mill-attur, ma jidherx li saret ebda kontestazzjoni;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa, t-talba tal-attur, bl-ispejjeż, kompriżi dawk riservati fis-sentenza tat-12 ta' April 1956, kontra l-konvenut.