29 ta' Jannar, 1948.

Imħallef:

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Carmela Camilleri *versus* Emmanuele Merciecu

Ħajt Diviżorju — Art. 454 u 455 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Skond il-liġi, il-viċin li ma jkunx ħareġ sehem għat-titliegħ tal-ħajt komuni, jista' jakkwista l-jedd tal-komunjoni tal-għoli li żdied billi jħallas nofs ta' kemm sewa t-tirfiegħ tal-ħajt.

Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu kemm hu jew f'biċċa minnu, ħajt li imiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lis-sid ta' dak il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li jkun irid jagħmel komuni.

Bejn dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet hemm differenza fis-sens illi fl-ewwel każ għandu jitħallas in-nofs ta' l-ispiża li saret għat-titliegħ tal-ħajt, mentri fit-tieni każ in-nofs tal-valur tal-ħajt li jsir komuni; b'mod illi l-ewwel dispożizzjoni tidderoga għar-regola tad-dritt komuni illi meta wieħed jixtri xi ħaġa għandu jħallas il-valur tagħha.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attriċi talbet illi l-konvenut jiġi kundannat iħallas lilha, għad-dritt ta' appoġġ, is-somma li tiġi likwidata; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-2 ta' Mejju 1945;

Omissis;

Illi mill-perizja jirriżulta li l-ħajt ġie mibni fuq il-linea medjana li tiddividi l-proprjetà ta' l-attriċi minn dik tal-konvenut. Il-ħajt hu komuni sa l-għoli tal-għaxar piedi, avvolja, anki sa dak l-għoli, ġie mibni għas-spejjeż ta' l-awtur ta' l-attriċi, skond att magħmul fil-kuntratt enfitewtiku in atti Salvatore Cauchi ta' l-1 ta' April 1905. L-attriċi, jew l-awturi tagħha, għollew dana l-ħajt. Il-konvenut appoġġa miegħu fabbrika tiegħu;

Tikkunsidra;

Illi skond il-liġi, il-viċin li ma jkunx ħareġ sehem għat-titliegħ tal-ħajt komuni, jista' jakkwista l-jedd tal-komunjoni tal-għoli li żdied billi jħallas nofs ta' kemm ikun sewa t-tirfigħ tal-ħajt (art. 454 Kodiċi Ċivili). Fil-każ li qiegħed quddiem din il-Qorti ma tidħolx il-kwistjoni tal-ħlas ta' nofs il-valur ta' l-art, billi ma jirriżultax illi meta ġie merfugħ l-għoli tal-ħajt

dana ġie mibni mill-ġdid b'żieda ta' ħxuna, bil-konsegwenza ta' l-okkupazzjoni żejda ta' l-art ta' min għollih;

Illi kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu kemm hu jew f'biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lis sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li jkun irid jagħmel komuni (art. 455 (1) Kodiċi ċitat);

Tikkunsidra;

Illi l-ewwel dispożizzjoni hija konsegwenza tal-prinċipju stabbilit fit-tieni dispożizzjoni; imma hemm differenza fir-redazzjoni taż-żewġ artikoli. Meta l-viċin jakkwista l-komunjoni tal-parti li tkun ġiet merfugħa ta' ħajt komuni, hu jħallas nofs l-ispiża; meta, invece, is-sid ta' fond li jmiss mal-ħajt mhux komuni, jirrendi komuni dak il-ħajt appartenenti lill-viċin tiegħu, hu jħallas nofs il-valur. It-tieni dispożizzjoni tapplika d-dritt komuni, għaliex ġeneralment, meta wieħed jixtri xi ħaġa hu jħallas il-valur tagħha. L-ewwel dispożizzjoni tidderoga u timponi l-ħlas ta' nofs l-ispiża;

Illi l-imsemmijin dispożizzjonijiet ġew meħudin mill-Kodiċijiet Sardo u Parmense, u aktar preċiżament mill-Kodiċi Franċiż. Id-dottrina Franċiża tfittex ir-raġuni għaliex il-liġi tistabbilixxi kondizzjonijiet diversi għall-eżerċizzju ta' l-istess dritt; u ssibha fl-intenzjoni tal-leġislatur li jimpedixxi lill-viċin li *jispekula għad-dannu ta' min jerfa' l-għoli tal-ħajt*, billi jħallih jerfgħu waħdu u mbagħad jixtri l-komunjoni bi ħlas ta' nofs il-valur, li spiss ikun wisq anqas mill-ispiża; u għalhekk il-maġġur parti ta' l-awturi jgħallmu illi għandha tiġi applikata d-dispożizzjoni ta' l-art. 455, u mhux dik ta' l-art. 454, meta l-inalzament ikun antik, jiġifieri meta l-akkwist *isir f'epoka 'l bogħod minn dik li fiha jkun ġie kostruwit l-inalzament*; għaliex allura ma jkunx hemm biża' ta' spekulazzjoni sleali. Dina s-soluzzjoni però hija serjament kritikata, għaliex, kif igħidu l-kritiċi tagħha, it-test tal-liġi hu ċar ħafna u ma jippermettix distinzjoni; u għalkemm mingħajr dubju wieħed għandu jattribwixxi lil-leġislatur motiv raġjonevoli biex jistabbilixxi kondizzjonijiet diversi, il-leġislatur, iżda, ma jfisserx dik ir-raġuni, u kwindi tkun ħaġa perikoluża illi l-applikazzjoni ta' dik id-dispożizzjoni tiġi ristretta għal motivi li wieħed jissupponi li kellhom bissi l-awturi tal-Kodiċi; u inol-

tri, l-applikazzjoni tar-regola l-oħra ssir allura wisq arbitrarja. *Għalhekk hu wisq aktar żgur u guridiku li wieħed joqgħod strettament għall-Kodiċi;*

Illi għalhekk, ġa la darba, fil-każ preżenti, trattasi ta' viċin li rrenda komuni għal kollox jew f'biċċa minnu l-innalzament ta' ħajt li kien komuni, għandha tiġi applikata d-dispożizzjoni ta' l-art. 454, u l-ħlas li l-konvenut għandu jagħmel lill-atturiċi għal dik il-parti, minn il-parti tal-ħajt li ġiet merfugħa, li tagħlia hu akkwista l-komunjoni, għandu jikkorrispondi għal nofs l-ispiża li saret għat-tlugħ ta' dik il-biċċa ħajt;

Għal dawn il-motivi, fuq il-kwistjoni bejn il-kontendenti jekk il-ħajt kienx komuni qabel l-innalzament, u jekk il-ħlas għall-appoġġ għandux jikkorrispondi għal nofs il-valur jew għal nofs l-ispiża;

Tiddeċidi billi tiddikjara illi l-ħajt hu komuni sa l-altezza ta' għaxar piedi, u li l-appoġġ li għandu jħallas il-konvenut għandu jikkorrispondi għal nofs ta' kemm swiet il-parti li hu rrenda *komuni mill-parti innalzata;*

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jibqgħu riżervati għas-sentenza finali.