7 ta' Marzu, 1984

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Teresa armla Schembri *et*

versus

Joseph Delia

Ħajt Diviżorju - Appoġġ - Talba għall-Ħlas - Preskrizzjoni

Jidher li llum fil-ġurisprudenza ma għadhiex tipprevali t-teorija li ħajt isir komuni mhux bil-fatt ta' l-appoġġ materjali iżda bir-rimbors ta' nofs il-valur tiegħu.

Din il-Qorti hija tal-fehma li d-dritt ta' sid il-ħajt għall-kumpens - li jinħoloq malli l-viċin ipoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt - huwa dritt personali. L-artikolu 2261 tal-Kap. 16 jipprovdi li l-azzjoni għal ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn ħwejjeġ oħra meta l-kreditu ma jkunx waqa' taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku, hija preskrivibbli fi żmien ħames snin.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li biħ l-atturi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni; premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond li qiegħed fi Triq Wied il-Għajn, Ħaż Żabbar, u li jġib l-isem ta' "Dantes", waqt li l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond fl-istess triq li jġib l-isem ta' "Joscar", u billi l-mejjet Daniel Schembri, awtur ta' l-atturi kien bena u bi flusu l-opramorta

bejn iż-żewġt ibjut, meta allura l-bejt ta' l-atturi kien aċċessibbli bit-taraġ, waqt li dak tal-konvenut ma kienx, u kien bena ukoll minn flusu t-tromba tat-taraġ, ħitan li jifirdu l-fondi li issa saru komuni bl-użu li għamel minnhom il-konvenut, kif jiġi ppruvat bix-xhieda ta' l-atturi u ta' Salvatore Farrugia; premess illi l-konvenut qiegħed isostni li dawn il-ħitan huma komuni u qiegħed jirrifjuta li jħallas il-valur ta' nofs l-ispejjeż biex jinbnew, kif jiġi ppruvat mix-xhieda ta' l-attriċi Teresa Schembri;

Talbu li: jiġi llikwidat il-valur ta' nofs il-ħajt diviżorju bejn il-bjut tal-fondi tal-partijiet u li parti minnu huwa tromba ta' taraġ u li l-konvenut jiġi kkundannat iħallas lill-atturi l-ammont hekk illikwidat; Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa: preliminarjament li t-talba attriċi hija preskritta billi għaddew iktar minn tlettax-il sena mid-data meta sar il-ħajt diviżorju in kwistjoni u t-talba għall-appoġġ hija limitata bil-perijodu preskrittiv ta' ħames snin;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-5 ta' Marzu, 1981, li laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata mill-konvenut u konsegwentement ċaħdet it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan wara li kkunsidrat:

Illi l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas ta' nofs il-ħajt imsemmi fiċ-ċitazzjoni li l-awtur ta' l-atturi bena u l-awtur tal-konvenut irrenda komuni. B'verbal tad-9 ta' Diċembru, 1980, il-partijiet qablu li l-appoġġ sar xi 10 snin ilu;

Il-liġi tagħti l-fakoltà lis-sid ta' bini adjaċenti li jirrendi

komuni l-ħajt *ta' bini li jmiss miegħu. Biex jirrendi l-ħajt* komuni ma hemmx bżonn tal-kunsens tas-sid jew xi att ta' trasferiment ta' proprjetà. Malli jiġi prattikat l-appoġġ, *jinħoloq* favur is-sid tal-ħajt dritt għal kumpens. Skond il-ġurisprudenza l-iktar reċenti dan huwa dritt personali (XLIII.I.435);

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;

L-artikolu 2261 (f) tal-Kodiċi *Ċivili, ċitat mill-konvenut* bħala bażi għall-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni minnu ssollevata jgħid li hija preskrivibbli fi *żmien 5 snin l-azzjoni għal ħlas ta'* kull kreditu ieħor li ġej minn ħwejjeġ oħra meta l-kreditu ma jkunx waqa' taħt preskrizzjoni aqsar, jew *ma* jkunx jirriżulta minn att pubbliku;

La darba l-azzjoni attriċi hija għal ħlas tal-kumpens dovut lill-atturi u din l-azzjoni ma taqax *bi* preskrizzjoni aqsar u lanqas ma tirriżulta minn att pubbliku, l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' 5 snin stabbilita biċ-ċitat artikolu 2261 (f);

Il-partijiet qablu li l-appoġġ ġie ppratikat xi 10 snin ilu u dak iż-żmien twieled id-dritt ta' l-atturi u *min-naħa* l-oħra ma jirriżultax li l-preskrizzjoni ġiet interrotta;

Rat il-petizzjoni ta' l-atturi li appellaw minn dik is-sentenza u talbu lil din il-Qorti tirrevoka l-istess *sentenza billi* tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata mill-appellat u tirrinvija l-atti tal-kawża lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għad-deċiżjoni fil-meritu;

Rat ir-risposta tal-konvenut li ssottometta illi s-sentenza

appellata hija ġusta u timmerita konferma għall-motivi kollha msemmija mill-Ewwel Qorti;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi kif diġà ġie rrilevat, il-konvenut eċċepixxa, fost ħwejjeġ oħra, illi t-talba attriċi hija preskritta billi għaddew aktar minn tlettax-il sena mid-data meta sar il-ħajt diviżorju in kwistjoni u "t-talba għall-appoġġ hija limitata bil-perijodu ta' ħames snin"; u kif jidher mill-verbal tad-9/12/80 l-istess attur *qiegħed jeċċepixxi l-preskrizzjoni kkontemplata* fl-artikolu 2261 (f) tal-Kodiċi Ċivili;

L-Ewwel Qorti laqgħet din l-eċċezzjoni tal-konvenut, wara li rrilevat illi d-dritt għall-kumpens favur is-sid tal-ħajt li miegħu isir l-appoġġ, skond il-ġurisprudenza l-aktar reċenti, *huwa dritt personali, u minn dik id-deċiżjoni* ta' l-Ewwel Qorti sar l-appell preżenti;

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti, għalhekk, tirrigwarda n-natura ta' l-azzjoni għall-ħlas ta' dak li hu dovut għall-akkwist tal-komunjoni tal-ħajt kontigwu;

L-artikolu rilevanti huwa l-artikolu 455 (1) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi kull sid jista' ukoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni;

Fil-kliem ta' din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Ottubru, 1951, fil-kawża **Bonnici *vs* Spiteri** (Vol. XXXV.I.163) "analizzata n-natura ġuridika tad-dritt ta' l-apoġġ fid-dawl tad-disposizzjoni tal-liġi fuq riportata (i.e. l-imsemmi artikolu 455), wieħed għandu jasal għall-konklużjoni li dak id-dritt mhux ħaġa oħra ħlief esproprjazzjoni forzuża u jikkonsisti fiċ-ċessjoni ta' bilfors li l-proprjetarju esklussiv ta' ħajt ta' konfini huwa obbligat jagħmel lill-viċin tiegħu ta' nofs l-istess ħajt li miegħu l-istess viċin ipoġġi l-bini tiegħu. Il-fakoltà mogħtija fl-imsemmi artikolu 455 hija mogħtija mingħajr il-bżonn tal-prevju kunsens tal-proprjetarju tal-ħajt, salv l-obbligu ta' l-utenti minn dik il-fakoltà li jħallas lil dak il-proprjetarju nofs il-valur tal-ħajt li għamel komuni u li jħallas l-ispejjeż li jkun hemm bżonn biex ma ssirx ħsara lill-imsemmi proprjetarju. Dak il-ħlas li jsir lill-proprjetarju tal-ħajt ma jistax jissejjaħ proprjament prezz, billi wieħed ma jistax jirritjeni li kien hemm bejgħ tal-ħajt jew ta' biċċa minnu, għaliex jonqos il-kuntratt konsenswali. Għalhekk, kif sostniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Frar, 1931, in re **Busuttil *vs* Vella** (Vol. XXVIII.II.35) dak il-ħlas jirrappreżenta "*un compenso, un equivalente, o una indemnità per la cosa tolta al proprietario della stessa*";

Wara li ċċitat diversi awturi in materja u fuq l-iskorta ta' l-istess awturi, din il-Qorti, fiċ-ċitata sentenza ta' l-1951, stabbiliet ċerti prinċipji, li, applikati għall-każ preżenti, inisslu dawn il-konsegwenzi, u ċjoè: l-appellat Joseph Delia kellu, skond il-liġi, il-fakoltà li jirrendi komuni u li jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt imsemmi fiċ-ċitazzjoni, illum proprjetà ta' l-atturi appellanti; biex jagħmel hekk l-appellat ma kellux bżonn il-kunsens preventiv ta' l-awtur ta' l-appellanti; u bil-fatt stess tal-kostruzzjonijiet mill-appellat hekk magħmula huwa akkwista l-komunjoni ta' dak il-ħajt; u għaliex minn mindu l-appellat poġġa mal-ħajt ta' l-awtur ta' l-appellanti nħoloq favur dan ta' l-aħħar il-kreditu għall-ħlas ta' dak l-appoġġ, u kontra l-appellat

l-obbligu biex jissodisfa dan il-ħlas;

Ta' min josserva hawnhekk illi fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Ġunju, 1912, in re **Pirotta** ***noe vs*** **Scicluna** (Vol. XXI.II.494) il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, konformement ma' dak li kien jiġi ritenut f'dak iż-żmien u anke ma' dak li baqa' jiġi ritenut anke għal xi żmien wara, qalet, b'referenza għall-artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili, illi sakemm ma jkunx sar il-ħlas, "*La comunione del'muro non è acquistata, ed il muro rimane di proprietà di colui che lo ha innalzato*";

Bl-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Ottubru, 1951, però, kif anke rrilevat din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Novembru, 1959, in re **Zahra** ***et vs*** **Cassar** (Vol. XLIII.I.435), ir-raġuni li fuqha kienet ibbażata s-sentenza msemmija ta' l-1912, **Pirotta** ***vs*** **Scicluna,** ma jidhirx li għadha sostenibbli;

Dik is-sentenza ta' l-1951, infatti, tiċċita r-Ricci (Corso Teorico - Pratico di Diritto Civile, Vol. II, par. 396 ter. pag. 512/513) li, b'referenza għall-artikolu 556 tal-Kodiċi Ċivili Taljan (sostanzjalment identiku għall-artikolu 455 tagħna), li jgħid: "*La domanda non e adunque necessaria per ottenere la comunione di un muro contiguo; basta quindi che chi vuole conseguirla ne dimostri la volontà, perchè ope legis se ne trasferisca in esso la comproprietà*" u aktar tard l-istess awtur jgħid illi "*la comunione del muro non è sottoposta al previo pagamento della somma dovuta dall'acquirente ai termini dell'articolo 556; onde il proprietario del muro non può sicurarsi a venderlo comune per il motivo che non siasi ancora pagato il dovuto compenso*";

Jidher, għalhekk, li llum fil-ġurisprudenza ma għandhiex tipprevali t-teorija, abbraċċjata mill-appellant fil-petizzjoni

tiegħu ta' l-appell, li l-ħajt isir komuni mhux bil-fatt ta' l-appoġġ materjali, iżda bir-rimbors ta' nofs il-valur tiegħu;

Bħal fil-każ ċitat **Zahra *vs* Cassar**, deċiż minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 1959, dak li hu in kwistjoni f'din il-kawża mhux in-natura tad-dritt ta' l-appoġġ fih innifsu, iżda n-natura ta' l-azzjoni għall-ħlas ta' dak li hu dovut għall-akkwist tal-komunjoni tal-ħajt li miegħu il-viċin ikun poġġa l-bini tiegħu;

Din il-Qorti, fid-dawl ta' dak kollu li ġie premess u konformement mal-ġurisprudenza l-aktar reċenti, hija tal-fehma li d-dritt ta' sid il-ħajt għall-kumpens, li jinħoloq malli l-viċin ipoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt, huwa dritt personali, u kwindi l-eċċezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni fil-każ preżenti għandha tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti, fid-dritt tar-Reġistru, però, għall-atturi appellanti.