28 ta' Mejju, 1993

Imħallfin: –

Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D. – Aġent President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Godwin Muscat Azzopardi B.A., LL.D.

Anthony Muscat

versus

John Joseph Camilleri u Anthony Muscat bħala diretturi, għan-nom u in rappresentanza tas-soċjetà *"Educational Enterprises Limited"* u b'digriet tas-26 ta' April, 1989, il-Qorti ordnat il-kjamata in kawża ta' Oscar Mizzi

Appoġġ – Dritt Personali – Dritt Reali – Azzjoni Personali – Azzjoni Reali

Is-soċjetà konvenuta fil-kors tal-bini appoġġjat ma' proprjetà ta' l-attur. Il-konvenuti nomine sussegwentement ittrasferew lill-kjamat fil-kawża bil-kondizzjoni "liberu u frank". L-ewwel Qorti kkundannat lill-kjamat fil-kawża jħallas.

Il-kwistjoni fil-kawża kienet espressa f'dawn it-termini ċari mill-Qorti ta' l-Appell: jekk ġar jappoġġja ma' ħajt diviżorju u qabel ma jħallas id-dritt ta' l-appoġġ, jittrasferixxi l-fond lil terz, jista' s-sid li oriġinarjament bena l-ħajt diviżorju jfittex direttament lil tali terz?

Il-Qorti ta' l-Appell skartat l-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel Qorti illi l-ħajt ta' appoġġ isir komuni malli jsir il-ħlas favur l-interpretazzjoni illi l-liġi kjarament tagħti d-dritt lill-ġar li jappoġġja basta jħallas. Irriteniet illi l-interpretazzjoni korretta ta' l-artikolu in kwistjoni hija illi d-dritt ta' appoġġ ta' min jappoġġja jġib miegħu l-obbligu tal-ħlas. Dan iġib il-konsegwenza illi s-sid tal-ħajt komuni għandu d-dritt jitlob għall-ħlas primarjament mingħand min eżerċita l-appoġġ u in difett ta' ħlas, għandu d-dritt li jirreklama l-pagament mingħand l-aventi kawża fl-istess. Jekk l-utent oriġinali ma jħallasx, min jibqa' jgawdi l-użu tal-ħajt wara l-utent oriġinali, bħala aventi kawża minnu, għandu ċertament l-obbligu li jħallas, salv ir-relazzjonijiet interni bejnu u bejn l-awtur tiegħu.

Il-Qorti għalhekk irriformat is-sentenza appellata fis-sentenza appellata billi kkundannat kemm lill-konvenut kif ukoll lill-kjamat fil-kawża jħallsu lill-attur salv ir-relazzjonijiet bejn l-istess konvenut u kjamat jibqgħu impreġudikati.

Il-Qorti: –

Rat is-sentenza appellata ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ tat-12 ta' Ottubru, 1989, li taqra hekk:

"L-att taċ-ċitazzjoni jgħid:

"Billi s-soċjetà konvenuta fil-kors ta' kostruzzjoni ta' blokk ta' bini li jinsab f'Constitution Street, il-Mosta, mibni fuq parti mill-art magħrufa bħala *"Tarġa Gap Estate"*, appoġġja u/jew għamel użu minn ħajt preċendentement mibni mill-attur fuq art adjaċenti proprjetà tiegħu, ukoll f'Constitution Street, kif jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Billi kif jirriżulta mill-anness dokument "A", il-kumpens dovut mill-istess soċjetà konvenuta ta' dan l-appoġġ u/jew użu tal-ħajt proprjetà ta' l-attur, jammonta għall-ħames mija u tliet liri maltin u disgħa u ħamsin ċenteżmu (Lm503.59ċ0) li huwa għalhekk ukoll il-gwadan li l-istess soċjetà konvenuta għamlet minn fuq il-proprjetà ta' l-attur bl-appoġġ u/jew użu msemmi;

Billi interpellata biex tħallas dan il-kumpens, is-soċjetà konvenuta oġġezzjoni li llum ma għadhiex proprjetarja tal-blokk imsemmi u ppretendiet li l-attur għandu jirrikorri għand il-proprjetarju attwali u għalhekk kellha ssir din il-kawża";

Jgħidu għalhekk il-konvenuti *nomine* għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tikkundannahom iħallsu lill-attur is-somma ta' Lm503.59,0 jew kull ammont ieħor verjuri li jiġi llikwidat, rappreżentanti prezz ta' l-appoġġ u/jew kumpens tal-gwadan kif fuq ingħad, dovut mis-soċjetà konvenuta lill-attur talli fil-kors tal-kostruzzjoni ta' blokk ta' bini f'Constitution Street, Mosta, għamlet użu minn ħajt proprjetà ta' l-attur mibni minnu fuq art adjaċenti għal dik tas-soċjetà konvenuta;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data ta' l-ittra uffiċjali tal-31 ta' Lulju, 1987, kontra l-konvenuti *nomine* li jibqgħu

nġunti għas-subizzjoni;

Is-soċjetà konvenuta eċċepiet li hija mhix proprjetarja tal-fond li appoġġa mal-ħajt ta' l-attur, u għalhekk m'għandha tħallas xejn;

Fuq din is-senjalazzjoni ġie kkjamat in kawża Oscar Mizzi li eċċepixxa li l-appoġġ ġie pprattikat mis-soċjetà konvenuta li mingħandu huwa akkwista l-fond fit-28 ta' April, 1986, u għalhekk hija dik li għandha tissodisfa t-talba. Difatti huwa akkwista l-proprjetà bħala libera u franka u għalhekk jirriserva kull azzjoni li jista' jkollu kontra dik is-soċjetà, skond l-eżitu ta' din il-kawża;

Eżaminat il-proċess u speċjalment in-noti ta' *osservazzjonijiet tal-konvenuti, il-Qorti tħoss li għandha tagħmel* dawn il-konsiderazzjonijiet:

Il-punt in kawża jirrigwarda r-responsabbilità għall-ħlas tad-drittijiet hekk imsejħa ta' appoġġ, meta jiġi eżerċitat id-dritt ikkontemplat fl-arti. 417 u 418 Kap. 16, jiġifieri jekk għandux iħallas is-sid li jirrendi l-ħajt diviżorju f'ħajt komuni, jew is-sid li jissuċċedih. Fil-każ preżenti, is-soċjetà konvenuta *"Educational Enterprises Limited"* irrendiet il-ħajt komuni billi pprattikat l-appoġġ, imma meta saret il-kawża din kienet biegħet il-fond lill-kjamat in kawża, Oscar Mizzi, u allura l-pretensjoni tagħha hija li huwa dan li għandu jħallas lill-attur;

Il-kwistjoni, fil-ġurisprudenza, hija impustata fuq il-kwalità ta' dritt ta' azzjoni li għandha l-persuna li tissubixxi l-appoġġ; jekk kemm-il darba l-azzjoni hijiex azzjonali **reali** li tista' tiġi eżerċitata kontra kull min huwa s-sid ta' fond li akkwista l-

komunjoni tal-ħajt jew **personali,** li tista' tiġi eżerċitata kontra l-persuna li effettwat materjalment l-appoġġ;

L-art. 418(1) Kap. 16 jipprovdi hekk:

"Kull sid jista' wkoll 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 nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar";

Dan l-artikolu kif ukoll dak ta' qablu – l-art. 417 – jistabbilixxu d-dritt ta' min irid jipprattika appoġġ u l-obbligu tiegħu li jħallas meta dan l-eżerċizzju jsir. Id-dritt ta' azzjoni tas-sid tal-ħajt jirrispekkja l-obbligu ta' l-akkwirent. Għalhekk l-artikoli ma tantx huma ta' għajnuna għas-soluzzjoni tal-punt issollevat fil-kawża;

Il-Qorti apprezzat l-istudju ġurisprudenzjali li hemm ippreżentat fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-kjamat in kawża u waqt li nnutat dak li hemm fis-sentenzi Zahra *vs* Cassar – Appell – 30 ta' Novembru, 1959 (Vol. XLIII.I.435) u Bonnici *vs* Spiteri – Appell – 15 ta' Ottubru, 1951 (Vol. XXXV.I.163) tat attenzjoni maġġuri għal dak li ġie deċiż mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Marzu, 1984, fil-kawża Teresa Schembri *vs* Joseph Delia;

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-konklużjoni li abbraċċjat dik is-sentenza fis-sens illi **l-ħajt diviżorju jsir komuni mhux bil-fatt ta' l-appoġġ materjali iżda bir-rimbors ta' nofs il-valur tiegħu;**

Dan ifisser għall-iskopijiet tal-kawża preżenti, li l-ħajt bejn il-proprjetà ta' l-attur u dik tal-kjamat in kawża, **għadu mhux komuni,** u dan isir hekk, meta l-attur jitħallas, jew jiġi rimborsat, il-valur ta' nofs l-art u nofs il-ħajt. U l-ko-proprjetà jista' jakkwistaha biss il-kjamat in kawża u mhux is-soċjetà konvenuta, li naturalment, issa – anki kieku kellha l-obbligu li tħallas lill-attur, xorta waħda tkun qed tħallas, mhux biex takkwista l-ko-proprjetà tal-ħajt, imma biex jakkwistaha s-suċċessur tagħha;

Għal din ir-raġuni, il-Qorti ma tistax tara minn dan, kif *jista' jiġi konkluż li l-azzjoni ta' l-attur hija waħda personali fis-sens* li huwa jista' jeżerċitaha biss kontra dik il-persuna li pprattikat l-appoġġ. Anzi l-kuntrarju. Inkwantu malli jsir ir-rimbors, – jagħmlu min jagħmlu – huwa s-sid tal-fond viċin li jakkwista l-ko-proprjetà, – dan żgur u dejjem huwa obbligat għar-rimbors. Anki għaliex dan mhux biss ikun dejjem u bilfors magħruf, waqt li l-persuna li tkun ipprattikat l-appoġġ tista' tkun irriperibbli, meta s-sid tal-ħajt diviżorju javvanza l-azzjoni tiegħu – li malli tiġi sodisfatta – tirrendi l-ħajt komuni – bejnu u **l-attwali sid tal-fond avvantaġġjat;**

Naturalment dan kollu jgħodd għal dik li huma d-drittijiet ta' l-attur. Fir-relazzjoni interna bejn il-konvenuti – wara li l-kjamat in kawża jaffettwa r-rimbors – japplikaw konsiderazzjonijiet oħra li jirrigwardaw in-negozjati tagħhom biex sar it-trasferiment u dak li ftiehmu u kkuntrattaw. Dawn jibqgħu impreġudikati bejniethom;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċidi l-kawża billi tikkundanna lil Oscar Mizzi li jirrimborsa lill-attur is-somma ta' ħames mija u tliet liri (Lm503) għall-appoġġ eżerċitat fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà ta' l-attur u dik ta' l-istess kjamat in

kawża f'Constitution Street, il-Mosta;

Billi s-soċjetà konvenuta kienet f'posizzjoni li tindika mill-ewwel, wara l-ittra uffiċjali, li hija kienet biegħet il-fond, u lil min, u dan m'għamlitux, hija għandha tbati l-ispejjeż tagħha, waqt li l-bqija għandu jbatihom il-kjamat in kawża;

Kif intqal – id-drittijiet u obbligi bejn is-soċjetà konvenuta u l-kjamat in kawża jibqgħu impreġudikati'';

Rat in-nota ta' l-appell tal-kjamat in kawża, Oscar Mizzi, tat-18 ta' Ottubru, 1989;

Rat l-appell tal-kjamat fil-kawża, ta' l-attur stess u tal-konvenuti;

Il-kjamat in kawża, Oscar Mizzi, fl-appell tiegħu għamel dawn l-aggravji:

''13. Illi l-aggravju huwa ċar u manifest u jikkonsisti f'illi:

1. Li l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ ġibdet u waslet għall-konklużjonijiet dwar in-natura ta' l-azzjoni tar-rimbors għall-appoġġ illi din m'hijiex azzjoni personali, u implikat ċar illi fil-fehma tagħha l-azzjoni hija waħda reali; fl-opinjoni ta' l-appellant tali konklużjoni ma ssib bażi la fil-liġi u lanqas fl-istess ġurisprudenza; l-esponent jissottometti illi din l-azzjoni għar-rimbors hija waħda personali, u dan indipendentement mill-kwistjoni jekk l-azzjoni għandhiex tiġi negata lit-terz possessur;

2. Li l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ ikkonkludiet illi l-fatt illi l-appellant xtara bil-kondizzjoni illi l-fond huwa ''liberu

u frank'' m'huwiex konsiderazzjoni rilevanti f'din il-kawża, għalkemm ħalliet il-kwistjoni impreġudikata; l-appellant huwa tal-fehma illi ladarba s-soċjetà konvenuta hija parti fil-kawża l-Qorti tista' wkoll tokkupa ruħha mill-kwistjoni fuq l-istess appoġġ bejn il-konvenuti *nomine* u l-kjamat fil-kawża;

14. Illi l-fatti fil-qosor huma illi l-kjamat fil-kawża kien akkwista permezz ta' kuntratt ta' *''datio in solutio''* mingħand is-soċjetà konvenuta fond f'Constitution Street, il-Mosta bl-istipulazzjoni ''liberu u frank''; illi l-bini ta' l-appoġġ mertu ta' din il-kawża sar meta l-bini kien għadu proprjetà tas-soċjetà konvenuta; illi wara li l-fond għadda f'idejn il-kjamat fil-kawża, saret il-kawża kontra l-konvenuti li talbu l-kjamata fil-kawża; dwar il-valur tar-rimbors il-partijiet jaqblu; hemm diverġenza bejn il-konvenuti *nomine* u l-kjamat fil-kawża min minnhom huwa responsabbli għal tali ħlas;

15. Illi l-esponent fis-sottomissjonijiet tiegħu jixtieq għalhekk jiċċara żewġ punti: l-ewwel wieħed huwa illi skond il-ġurisprudenza t-talba għar-rimbors hija azzjoni personali u t-tieni wieħed hu illi għandhom jinżammu separati n-nozzjonijiet bejn id-dritt ta' l-appoġġ u l-azzjoni għar-rimbors;

18. Illi jidher illi l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ, jissottometti umilment u bir-rispett kollu l-esponent, ikkunsidrat biss parti – u mhux dik ċentrali u essenzjali tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-1984. L-esponent jgħid illi l-qofol ta' dik is-sentenza ma kienx meta jsir komuni l-ħajt iżda n-natura ta' l-azzjoni tar-rimbors. L-esponent iħoss illi dik il-parti tas-sentenza appellata illi tikkonċentra l-argumentazzjoni tagħha fuq il-mument meta jsir komuni u l-konklużjonijiet miġbuda minnha huma rrelevanti għall-kwistjoni taħt eżami. Il-qofol huwa illi l-

azzjoni għar-rimbors hija waħda personali;

19. Illi l-esponent qatt ma argumenta illi l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata biss kontra l-persuna li effettivament appoġġjat – kif donnha rriteniet l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza appellata. Dan jidhirlu rriżulta ċar fil-punt numru 6 tan-Nota ta' l-Osservazzjonijiet. Il-kontenzjoni ta' l-appellant hija illi in kwantu l-azzjoni hija personali u kkunsidrati ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ illi huwa kien xtara bl-appoġġ diġà pprattikat, għandu jwieġeb l-attwali proprjetarju ta' meta sar l-appoġġ. Huwa dejjem żamm separata, *stante* illi hemm konvenuta s-soċjetà allura proprjetarja meta sar l-appoġġ, il-kwistjoni jekk jista' jiġi eżerċitat kontra t-terz possessur;

20. Illi la kieku kif irriteniet is-sentenza appellata, id-dritt tal-kumpens jiġi eradikat meta ssir it-talba, allura din it-talba għar-rimbors qatt ma tista' tiġi preskritta – u dan evidentement kontra kull pronunzjament u insenjament tal-Qrati tagħna;

21. Illi a skans ta' ripetizzjoni, l-esponent jixtieq illi jattira l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti illi m'hijiex in diskussjoni n-natura tad-dritt ta' l-appoġġ fih innifsu, jekk dan huwiex reali jew personali, iżda n-natura tat-talba tal-ħlas, li għalhekk għandha tinżamm separata;

22. Illi fl-aħħarnett, l-esponent jixtieq jaċċenna fil-qosor għal dak illi huwa diġà ssottometta fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu u ċjoè illi huwa akkwista l-proprjetà bil-kondizzjoni illi hija "libera u franka": illi a skans ta' ripetizzjoni jrid jingħad illi wieħed mill-għanijiet tal-kjamata fil-kawża huwa proprju biex tiġi evitata d-duplikazzjoni tal-kawżi u sabiex ġudizzju jkun integru; l-appellant għalhekk jissottometti illi indipendentement

minn dak illi ġie ttrattat aktar 'il fuq, hija anke kompetenza ta' din il-Qorti illi ladarba hemm tali stipulazzjoni bejn is-soċjetà konvenuta u l-kjamat fil-kawża illi din tiddeċidi f'din il-kawża l-kwistjoni interna bejniethom; għalhekk ladarba l-kjamat fil-kawża huwa protett b'tali kondizzjoni fuq din il-bażi wkoll, umilment *iħoss illi* m'*għandux jiġi kkundannat iħallas l*-ispejjeż ta' l-appoġġ u ma jidhirlux bil-qima kollha illi l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ kienet korretta meta ddeċidiet illi tħalli l-kwistjoni ta' bejn is-soċjetà konvenuta u l-esponent miftuħa għal ġudizzju ieħor'';

Waqt illi l-attur *in vista* ta' l-appell tal-kjamat fil-kawża ħass ruħu aggravat mid-deċiżjoni appellata in kwantu fl-eventwalità li jiġi lliberat l-istess.....;

''.....huwa għandu interess li tiġi kkundannata minfloku s-soċjetà konvenuta. Għalhekk l-esponent irid jieħu vantaġġ mill-appell li sar mill-kjamat fil-kawża, jagħmel tiegħu l-appell u qiegħed jappella mis-sentenza, fis-sens li f'każ li din il-Qorti tiċħad it-talbiet attriċi fil-konfront tal-kjamat in kawża, għandha minflok tilqa' l-istess talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjetà konvenuta, appellata oħra f'din il-kawża;

Illi l-aggravju ta' l-esponent huwa ċar u manifest u jikkonsisti f'illi filwaqt li hemm qbil żgur li t-talbiet attriċi għandhom iwieġbu għalihom, is-soċjetà konvenuta jew il-kjamat fil-kawża, u skond l-ideja prevalenti, l-attur jista' jaġixxi kemm kontra min opera l-appoġġ kif ukoll kontra t-terz pussessur (salv ir-relazzjonijiet interni bejn dawn it-tnejn) *f'każ li* din l-Onorabbli Qorti tiddeċidi li ma kellux jiġi kkundannat il-kjamat fil-kawża, l-esponent għandu interess li jiġu akkolti t-talbiet tiegħu fil-konfront tas-soċjetà konvenuta'';

Il-konvenuti min-naħa tagħhom appellaw ukoll in kwantu ġew ikkundannati jħallsu l-ispejjeż tagħhom u l-aggravju tagħhom ġie magħmul jikkonsisti fis-segwenti:

(10) Illi r-raġuni mogħtija mill-Qorti biex ikkundannat lill-esponenti jħallsu l-ispejjeż tagħhom hija kompletament infondata kemm fil-fatt kif ukoll fil-liġi;

(11) Illi fl-ewwel lok il-Qorti assumiet fatt ineżistenti u mhux ippruvat mingħajr ma semgħet l-iċken prova meta hija qalet illi l-esponenti kienet f'posizzjoni li tindika mill-ewwel wara l-ittra uffiċjali li hija kienet biegħet il-fond u lil min, u dan ma għamlitux;

(12) Illi kif jidher mill-kopja ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Settembru, 1987, li qiegħda tiġi hawn annessa bħala Dok. "X" l-esponenti kienu infurmaw bil-posizzjoni tagħhom lill-attur;

(13) Illi fit-tieni lok din il-parti tad-deċiżjoni ta' l-ewwel Qorti ngħatat mingħajr ma l-Qorti staqsiet jew almenu ordnat biex jinġiebu provi fuq dan il-punt. Id-deċiżjoni f'dan ir-rigward kienet verament sorpriża";

Din il-Qorti sejra tgħaddi l-ewwel, kif inhu loġiku, biex tikkunsidra l-appell tal-kjamat fil-kawża;

Jidher li matul il-kors tal-kawża saru noti ta' osservazzjonijiet dettaljati u studjati li jagħmlu rassenja komprensiva tal-ġurisprudenza in materja;

Naturalment il-konklużjonijiet li jinġibdu mill-partijiet minn tali ġurisprudenza jvarjaw;

Sostanzjalment il-kwistjoni tirriduċi ruħha fit-termini segwenti:

Jekk ġar jappoġġja mal-ħajt diviżorju u, qabel ma jħallas id-dritt ta' l-appoġġ, jittrasferixxi l-fond *de quo* lil terz, jista' *s-sid li oriġinarjament bena l-ħajt diviżorju jfittex direttament* lil tali terz?;

L-artikolu 418(1) tal-kapitolu 16 jistipula li:

"Kull sid jista' wkoll 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....";

Il-Qorti tal-Prim'Istanza wara li rat dan l-artikolu qalet li ma tantx hu ta' għajnuna fis-soluzzjoni ta' din il-vertenza. Bir-rispett kollu, din il-qorti ma taqbilx. Dan l-artikolu u dak ta' qablu huma l-artikoli li jridu jwasslu għas-soluzzjoni għaliex il-liġi ma tispeċifikax x'inhi s-soluzzjoni għall-problema li tifforma l-mertu ta' dan l-appell;

Il-Qorti tal-Kummerċ waslet għall-konklużjoni, fuq l-iskorta tas-sentenza Schembri *vs* Delia, deċiża fis-7 ta' Marzu, 1984, illi l-ħajt diviżorju jsir komuni mhux bil-fatt ta' l-appoġġ materjali iżda bir-rimbors ta' nofs il-valur tiegħu;

Fis-sentenza ċċitata kemm mill-kjamat fil-kawża kif ukoll mill-konvenuti, il-kawża Bonnici *vs* Spiteri, deċiża fil-15 ta' Ottubru, 1951, il-Qorti kkummentat illi d-dritt ta' l-appoġġ mhux ħaġa oħra ħlief esproprjazzjoni forzuża ta' nofs il-ħajt favur

min jipprattika l-appoġġ;

Minn dan isegwi, fil-fehma kkunsidrata ta' din il-Qorti, illi malli ssir din l-esproprjazzjoni jitwieled id-dritt ta' l-esproprijat li jitħallas, ċjoè, dak kollu li tistipula l-liġi fl-artikolu 418 tal-Kapitolu 16. Din il-konklużjoni hija l-unika waħda leġittima;

Bir-rispett lejn il-Qorti tal-Kummerċ, li targumenta illi l-ħajr isir komuni malli jsir il-ħlas huwa argument li ma joħroġx minn interpretazzjoni korretta ta' l-artikolu in kwistjoni. Il-kuntest li fih l-istess intqal mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża Schembri *vs* Delia kien wieħed differenti;

Di fatti, biex wieħed jorbot mal-kawża Schembri *vs* Delia, li kieku d-dritt ta' l-appoġġ jitwieled malli jsir il-ħlas, ma tibda tiddekorri qatt il-preskrizzjoni, billi min ibati l-appoġġ ikun soġġett għall-konvenjenza tal-ġar (jew ta' l-aventi kawża ta' min jakkwista mingħand il-ġar) u ma jkunx jista' jirreklama l-ħlas;

Iżda l-liġi kjarament ma timplikax dan. Il-liġi tagħti d-dritt lill-ġar li jappoġġja, basta jħallas. Din hi l-unika interpretazzjoni legali u loġika li wieħed jista' jiġbed;

Lanqas ma jista' wieħed jiġbed arugment kuntrarju, bħalma għamlet l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ, billi jgħid:

"Anki għaliex dan (is-sid tal-fond viċin li jakkwista l-fond viċin) mhux biss ikun dejjem u bil-fors magħruf, waqt li l-persuna li tkun ipprattikat l-appoġġ tista' tkun irreperibbli meta s-sid tal-ħajt diviżorju javvanza l-azzjoni tiegħu.....";

Bir-rispett lejn il-Qorti tal-Prim istanza dan hu argument

speċjuż. Allaħares kellu wieħed jinterpreta l-liġi fuq il-bażi ta' kemm hu faċli li tidentifika leġittimu kontradittur minn ieħor;

Għalhekk din il-Qorti tara li l-interpretazzjoni korretta ta' l-artikoli rilevanti hija dik illi d-dritt ta' min jappoġġja jġib miegħu l-obbligu tal-ħlas. Min jappoġġja jaf li għandu jħallas ta' l-appoġġ kif tgħid il-liġi. Jekk min jappoġġja jittrasferixxi l-fond qabel ma jħallas ta' l-appoġġ, jaf li l-obbligu tal-ħlas għadu hemm;

Dan iġib il-konsegwenza illi s-sid tal-ħajt komuni għandu d-dritt għall-ħlas primarjament mingħand min eżerċita l-appoġġ u in difett ta' ħlas, għandu d-dritt li jirreklama l-pagament mingħand l-aventi kawża ta' l-istess. Fi kliem il-konvenut appellanti stess, f'waħda min-noti ta' l-osservazzjonijiet tiegħu, "id-dritt ta' l-appoġġ huwa dritt reali immobiljari, ċjoè huwa *jus in re* konsistenti f'poter dirett u immedjat, fuq il-ħaġa stess u għalhekk huwa dritt assolut u impersonali u jeżisti fil-konfront ta' kulħadd. L-azzjoni relattiva hi eżerċibbli kontra kull possessur tal-ħaġa soġġetta għal dak id-dritt";

Veru li hu hekk, fil-fehma ta' din il-Qorti. U d-distinzjoni bejn in-natura tad-dritt, ċjoè jekk hux dritt reali jew personali mhix tant importanti għas-soluzzjoni tal-vertenza puntwalizzata f'din il-kawża. Il-punt importanti hu li ma jiġix interpretat ħażin l-artikolu rilevanti tal-Kapitolu 16 u li ma tingħatax enfasi skorretta fuq l-ideja li huwa l-ħlas li jirradika l-appoġġ. Bħalma ntqal fuq, il-ħlas hu dovut malli jsir l-appoġġ. Il-kwistjoni tal-preskrizzjoni li tiddekorri kontra sid il-ħajt hija kwistjoni oħra u kienet din il-kwistjoni biss li ġiet investita mill-Qorti fis-sentenza Schembri *vs* Delia. Jiġi nnutat ukoll illi dik is-sentenza qalet testwalment hekk:

"Il-fakoltà mogħtija bl-imsemmi artikolu 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....";

Mela anki hawn hemm ir-rikonoxximent tal-fatt *illi* l-obbligu tal-ħlas jitwieled immedjatament li jsir l-użu mill-appoġġ;

Issa jekk l-utent oriġinali ma jħallasx, min jibqa' jgawdi l-użu tal-ħajt wara l-utent oriġinali, bħala eventi kawża minnu, għandu ċertament l-obbligu li jħallas, salv ir-relazzjonijiet interni bejnu u bejn l-awtur tiegħu;

Għalhekk din il-Qorti tasal għall-konklużjoni illi kemm il-konvenuti kif ukoll il-kjamat fil-kawża għandhom l-obbligu għall-ħlas ta' l-appoġġ li minnu bbenefikaw it-tnejn;

Il-Qorti għalhekk tiddeċidi l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata u tikkundanna kemm lill-konvenut kif ukoll lill-kjamat fil-kawża li jħallsu lill-attur appellat l-ammont mitlub fiċ-ċitazzjoni, salv ir-relazzjonijiet bejn l-istess konvenut u l-kjamat fil-kawża li jibqgħu impreġudikati;

Spejjeż jinqasmu bejn il-konvenut u l-kjamat fil-kawża u l-attur, terz kull wieħed.