QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) INFERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 6 ta' Gunju,2002 .

Avviz numru : 39/1999G2(PC)

George u Marisa konjugi Scerri .

vs

Pauline Camilleri .

Il-Qorti ,

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-atturi talbu lill-konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex tigi kkundannata minn din il-Qorti thallas lill-atturi s-somma ta' seba' mija u tmienja u hamsin liri Maltin tlieta u disghin centezmi u seba' millezmi (Lm758.93,7) jew somma verjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti, li saret dovuta mill-konvenuta lill-atturi bhla kumpens tal-appogg talli appoggjajt il-bini gdid tieghek mal-hajt divizorju tal-proprjeta' tal-mittenti fi Triq ta' Wara s-sur, Victoria, liema hajt kien gie mibni mill-atturi a spejjez taghhom u interament fil-proprjeta' taghhom .

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta inkluzi l-ispejjez tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Marzu, 1999, u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa hija mharrka .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta li eccepiet :

Illi fl-ewwel lok, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici, in kwantu inkluz fl-ammont mitlub mill-attur hemm il-valur ta' nofs l-art ta' taht il-hajt divizorju bejn il-kontendenti . Trattandosi minn drittijiet reali, ghalhekk, din il-kwistjoni tezorbita l-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti kif specifikat fl-artikolu 47(3) tal-Kap. 12 .

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici kif attwalment dedotti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghaliex :

Fit-talba taghhom, l-atturi qeghdin jitolbu wkoll nofs il-valur ta' l-art ta' taht il-hajt divizorju – ammontanti ghal LM366.30c. Issa skond il-kuntratt ta' emfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar John Busuttil tal-hmistax (15) ta' Lulju, elf disa' mija sitta u sittin (1966), il-hajt divizorju huwa gia mibni fuq il-linja divizorja, nofs gol-proprjeta' ta' l-atturi, u nofs fil-proprjeta'

ta' l-eccipjenti u ghalhekk l-atturi ma ghandhom ebda dritt jitolbu dan il-valur . Infatti skond skrittura tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru elf disa' mija sebgha u disghin, l-atturi espressament accettaw illi ma humiex intitolati ghal ebda kumpens minghand l-eccipjenti ghall-valur ta' nofs l-art ta' taht il-hajt .

Dwar il-bilanc, imbaghad, l-eccipjenti tinsab pronta illi thallas dan l-ammont, basta qabel xejn, l-atturi inehhu t-tank ta' l-ilma illi huma wahhlu fil-proprjeta' taghhom b'tali mod u manjiera illi jokkupa u juzurpa parti mill-hxuna tal-istess hajt divizorju .

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat il-verbal taghha tal-25 ta' Jannar 2002 fejn iddiferiet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din l-eccezzjoni .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza .

Ikkunsidrat :
Illi din l-eccezzjoni preliminari tirrigwarda l-inkompetenza ta' din il-Qorti sabiex tiehu konjizzjoni tal-kawza, inkwantu t-talba attrici tinkludi l-hlas ta' nofs l-art ta' taht il-hajt divizorju . Il-konvenuta tikkontendi illi peress illi tali talba tirrigwarda drittijiet reali, din il-Qorti hija inkompetenti tiehu konjizzjoni taghha a tenur ta' l-artikolu 47(3) tal-Kap.12 . Dan l-artikolu jistipula illi l-kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' l-immobbli, ghad li l-pretensjoni ma tkunx tiskorri l-hamest elef lira, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qrati inferjuri .

In sostenn tal-pretensjoni taghha l-konvenuta ticcita s-sentenza fil-kawza "Salvatore Farrugia vs Giuseppe Farrugia (Prim'Awla: 4.10.1955 Kollez. XXXIX. II. 729) fejn jinghad illi :

"L-azzjoni ghall-hlas ta' dritt ta' appogg hija, skond il-gurisprudenza taghna, azzjoni reali, u bhala tali, l-indoli u n-natura taghha huma ta' jedd imghaqqad ma' immobbli . Ghaldaqstant dik l-azzjoni hija ta' kompetenza tal-Qrati Superjuri, avvolja l-valur tal-appogg huwa ta' kompetenza tal-Qorti Inferjuri."

Din is-sentenza tindika wkoll sentenzi ohra li kienu ta' l-istess fehma (Pirotta vs. Scicluna: XXI. II. 494 u Chetcuti vs. Curmi et. XXX. II. 328) . Ta' fehma simili kienet ukoll is-sentenza tal-Prim'Awla fil-kawza fl-ismijiet : "Giaele Farrugia et. vs. John Aquilina et. moghtija fis-26 ta' Mejju 1955 (XXXIX. II. 673) li rriteniet illi :

"*…. ormaj huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna li d-dritt ta' l-appogg huwa dritt reali immobiliarji; jigifieri, dana hu 'jus in re', u jikkonsisti f'poter dirett u immedjat fuq il-haga stess, u ghalhekk huwa dritt assolut u impersonali, u jezisti fil-konfront ta' kulhadd, u l-azzjoni relattiva hija ezercibbli kontra kull possessur tal-haga suggetta ghal dak id-dritt.*"

Filwaqt illi rrikonoxxew illi tezisti kontroversja fid-dottrina u l-gurisprudenza estera fuq dispozizzjonijiet bhal dawk tal-ligi taghna, sentenzi aktar recenti pero' jidher illi kellhom it-tendenza jsegwu aktar l-insenjament tal-maggoranza ta' l-awturi li soltu jigu citati mill-Qrati taghna . F'dan ir-rigward insibu per ezempju r-**Ricci** jsostni illi: "*L'azione per il pagamento e' eminentemente **personale**, e non puo' quindi esercitarsi contro il successore dell'acquirente a titolo particolare*" (Corso Teorico Pratico di Diritto Civile # 398) . Hekk ukoll il-**Laurant**: "*Si domanda se l'azione che (il proprietario) ha nel pagamento del prezzo sia personale, reale o mista . Noi non comprendiamo come posa sollevarsi un tal dubbio . Forse che l'azione del venditore non nasce da un contratto, da un vincolo personale ? Dunque sara' **personale** …. Nulla dunque vi e' di reale nell'azione pel pagamento del prezzo . Si obietta che la medianza e' una servitu' che grava il fondo in qualunque mano questo trapassi . Non e' lo stesso d'ogni servitu' ? La vendita che la costituisce non cessa percio' d'essere un contratto che trae seco delle azioni personali*" (Principii di Diritto Civile # 523); (ara ukoll **Baudry-Lacantinerie**: Diritto Civile; Vol. VI Dei Beni # 957) .

Fis-sentenza taghha fil-kawza : "Mons. Francesco Saverio Zahra et. vs Rosario Cassar" (30.11.1959 ; XLIII. I. 438), il-Qorti ta' l-Appell, wara li ticcita l-**Zacharie** li jghid illi :

"E' quistione alquanto astrusa il conoscere se l'azione del proprietario del muro, in pagamento del prezzo dell'acquisto della comunione, sia un'azione semplicemente personale contro il vicino che abbia fatto tale acquisto, ovvero un'azione reale annessa all'immobile la quale lo segue presso il terzo possessore . Noi crediamo doversi tale quistione affermativamente risolvere … . Se dunque il vicino non paghi, chi era esclussivo proprietario del muro ha diritto di riprendere questa proprieta' e quindi puo' agire tanto contro il terzo possessore tenuto a pagare o a rilasciare, quanto contro il debitore originario" (Corso di Diritto Civile Francese Vol. 2, # 323 n. 24), tirritjeni illi :

"*Mill-ezami tad-diversi awturi u gurisprudenza jidher illi d-dubbju mhux tant jekk is-sid originali ghandux azzjoni **personal**i kontra l-vicin li jkun fil-fatt ipprattika l-appogg, anki wara li dan ikun ittrasferixxa l-bini tieghu lil terza persuna, izda jekk oltre din l-azzjoni is-sid originali ghandux ukoll azzjoni **reali** kontra t-terz possessur*" .

Infatti f'din is-sentenza mportanti, l-Qorti filwaqt illi rriaffermat id-dritt **personali** ta' sid il-hajt li jfittex lil min ikun ghamel l-appogg mieghu, irrikonoxxiet id-dritt **reali** ta' l-istess attur li jfittex ukoll lil terzi li

sussegwentement ikunu akkwistaw il-fond minghand min ikun ezercita l-appogg .

Fl-Appell fil-kawza : "Teresa armla Schembri et. vs Joseph Delia" (7.3.1984: LXVIII. II. 126) rega' gie ritenut illi :

"*.... fid-dawl ta' dak kollu li gie premess u konfermat mal-gurisprudenza l-aktar recenti, hija tal-fehma li d-dritt ta' sid il-hajt ghall-kumpens, li jinholoq malli l-vicin ipoggi l-bini tieghu mal-hajt, huwa dritt* ***personali*** *..... "*

Imbaghad fis-sentenza taghha tat-28 ta' Mejju 1993 fil-kawza fl-ismijiet : "Anthony Muscat vs. John Joseph Camilleri et.: (LXXVII. II. 178), il-Qorti ta' l-Appell zammet sew lil dak li kien ghamel l-appogg kif ukoll lil dak li kien akkwista l-fond minghandu responsabbli ghall-hlas tieghu .

Jidher ghalhekk illi l-Qrati taghna llum qeghdin jirrrikonoxxu sew l-azzjoni personali ta' sid il-hajt kontra min ikun attwalment ezercita l-appogg, kif ukoll id-dritt ta' l-azzjoni reali kontra min ikun attwalment qed jiddetjeni l-fond li jkun ibbenefika b'tali appogg, it-terz possessur .

Fil-kaz in ezami jirrizulta illi kienet il-konvenuta stess li ezercitat l-appogg, u ghalhekk safejn l-azzjoni prezenti hija wahda **personali** bejn sid il-hajt u min bena u bbenefika minnu, l-azzjoni ta' l-atturi saret korrettement . Billi pero' jirizulta min-nota ta' l-eccezzjonijiet illi tezisti divergenza bejn il-kontendenti dwar jekk il-hajt *de quo* inbeniex kollu fuq art proprjeta' ta' l-attur jew inkella fuq il-linja divizorja, din il-kawza mihiex semplicement wahda ghall-hlas ta' prezz jew kumpens ghall-appogg, imma tinvolvi wkoll kwistjoni "dwar proprjeta' ta' beni immobbli" (art. 47(3) Kap. 12), haga li zgur tezorbita l-kompetenza ta' din il-Qorti u ma tistghax tigi deciza minnha .

In vista ta' dan, tiddecidi ghalhekk dwar din l-eccezzjoni preliminari billi, filwaqt illi tichad l-istess eccezzjoni tal-konvenuta, tipprefiggi terminu ta' xahar lill-istess konventa biex tiddeduci f'kawza separata quddiem il-Qorti kompetenti, l-pretensjoni taghha dwar dan il-hajt, f'liema kaz din il-Qorti mbaghad tissoprassjedi sakemm ikun hemm ezitu finali f'dik il-kawza . Fin-nuqqas thalli l-kawza prezenti ghall-kontinwazzjoni .

L-ispejjez jibqghu riservati ghas-sentenza finali .

(ft) Paul Coppini
Magistrat .
(ft) Francis Attard
Deputat Registratur .

Vera Kopja

Ghar-Registratur
S3999G2(Pc)(sip)
1412