FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 1 ta' ĠUNJU 2023

Rikors Nru. 623/2020 GM

Claude Buhagiar (ID 478574 M)

vs

Mark Micallef (223277M) u martu Claire Micallef (150076)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Claude Buhagiar li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. L-esponenti huwa s-sid tal-praprjeta` Villa Aurora, Triq il-Kappella ta' San Mikiel, Naxxar;

2. Il-konvenuti huma s-sidien tal-proprjeta` adjaċenti ma' dik tal-esponenti bl-indirizz Morning Star, Triq il-Kappella ta' San Mikiel, Naxxar, liema proprjeta` inbniet reċentement u dan wara li l-istess konvenuti akkwistaw l-art adjaċenti dik tal-esponenti u fuqha nbniet ir-residenza tagħhom;

3. Kif jidher ċar mill-pjanta annessa u mmarkata CB10 bejn il-proprjeta` tal-partijiet mertu ta’ din il-kawża hemm ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet mertu ta’ din il-kawża fit-tul kollu.

4. Kif ser jintwera matul is-smigħ tal-kawża, dan il-ħajt kif ukoll is-sottoswol ta’ taħt huma proprjeta` tal-istess esponenti, liema ħajt kien effettivament diġa’ mibni meta l-esponenti akkwista l-proprjeta` tiegħu;

5. Il-konvenuti irrendew komuni l-ħajt diviżorju li kien jappartjeni lill-esponenti kif ukoll irrenda tiegħu l-art diviżorja li fuqu mibni l-istess ħajt u dana a tenur tal-artikoli 418(1) kif ukoll 435(1) tat-Kapitolu 15 tal-Liġijiet ta’ Malta;

6. Peress li dan il-ħajt diviżorju jinsab bejn it-ġonna tal-partijiet, se mai japplikaw wkoll artikoli 408 u 420 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

7. Għalhekk il-konvenuti huma responsabbli li jħallsu lill-esponenti għall-appoġġ li ġie eżerċitat minnhom kif ukoll li joħorġu sehemhom mill-ispejjeż tal-bini ta’ ħitan li jaqsmu btieħi, ġonna, sal-għoli kontemplat fl-artikolu 408 u cioe’ tliet metri u nofs fil-każ odjern;

8. Il-valur skont li għandu jitħallas mill-konvenut huwa ta’ €29,164.80 u dan kif jirriżulta minn stima li għamel il-Perit Christian Spiteri, liema stima u rapport huwa datat 7 ta Diċernbru 20118 u huwa anness u mmarkat CB02;

9. Permezz ta ittra datata 23 ta’ Diċernbru 2019, l-istess intimati kkonfermaw li kienu lesti sabiex iħallsu għall-appoġġ skont kif titlob il-liġi, tant li kellha ssir laqgħa bejn il-periti rispettivi iżda liema laqgħa qatt ma saret għad li saru ħafna interpellanzi fir-rigward;

10. Il-konvenuti, għad li ġew interpellati diversi drabi oħra anki permezz ta’ ittra uffiċjali datata 10’ ta Mejju 2018 numru 1648/2018 annessa u mmarkata CB03 għadhom ma ħallsux u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara l-konvenuti responsabbli għall-ħlas tal-appoġġ minnhom eżerċitat mal-ħajt diviżorji li kienu jappartjenu lill-attur.

2. Tiddikjara l-konvenuti responsabbli għall-sehemhom mill-ispejjeż tal-bini ta’ ħitan li jaqsmu btieħi, ġonna, sal-għoli ta’ tliet metri u nofs;

3. Tikkundanna l-konvenuti li jħallsu lill-attur dik is-somma hekk kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Mark Micallef u martu Claire Micallef li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Jibda biex jiġi mill-ewwel sottolinjat li l-ħajt diviżorju in kwistjoni huwa wieħed 'komuni' bejn il-partijiet f'din il-kawża u dan għaliex tali ħajt jiddividi żewġ spazji miftuħa 'along its entire length' (spazju miftuħ fuq naħa waħda jappartjeni lir-rikorrenti u spazju miftuħ fuq in-naħa l-oħra jappartjeni lill-esponenti intimati). Dan kien fil-fatt ikkonfermat mill-perit Joe Bugeja fir-rapport markat bħala Dokument JB1 fl-anness;

2. Mingħajr preġudizzju għall-predett, u dan kif del resto jispjega wkoll il-perit Bugeja fir-rapport markat bħala Dokument JB1 fl-anness, l-esponenti, almenu sa issa, għażlu li ma jagħmlu ebda użu mill-ħajt diviżorju in kwistjoni anke jekk huma għandhom dritt jagħmlu dan mingħajr ebda obligu ta' ħlas stante li hawn si tratta ta' ħajt komuni u allura l-partijiet jistgħu jagħmlu użu minnu mingħajr ebda formalitajiet. Fil-fatt, tajjeb jiġi preċiżat li filwaqt li huwa minnu li, fil-kors riċenti, l-esponenti bnew serje ta' ħitan fil-plot tagħhom, dawn il-ħitan jaslu sal-ħajt diviżorju in kwistjoni mingħajr allura ma ġew mursallati miegħu. In piu', u dan jispjegah ben tajjeb il-perit Bugeja fir-rapport markat bħala Dokument JB1, l-esponenti intimati għażlu li jibnu planters fil-plot tagħhom u dan billi nbena ħajt addizzjonali indipendentement mill-ħajt komuni in kwestjoni biex b'hekk il-ħamrija ta' ġol-imsemmija planters ma taħbatx mal-ħajt diviżorju in kwistjoni;

3. Jikkonsegwi li, kif spjegat supro, il-ħajt diviżorju in kwistjoni huwa wieħed komuni u għalhekk qatt ma jista' jkun hemm ħlasijiet dovuti minn xi parti lil oħra tolvolto parti jew oħra tkun se tagħmel użu minn dan il-ħajt;

4. Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti fl-interita' tagħhom mhux biss għaliex l-esponenti intimati m'għamlu ebda użu mill-ħajt diviżorju in kwestjoni iżda għaliex, anke kieku għamlu użu minnu, ma jista' jkun hemm qatt ħlasijiet dovuti stante li dal-ħajt huwa wieħed ġja komuni;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Rat l-atti tal-kawża.

Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Fatti:

Din hija kawża dwar talba għal ħlas tal-appoġġ ta' ħajt li jifred il-ġonna rispettivi ta' żewġ vilel. Il-ħajt huwa dobblu, b'ġemb tal-ġebel tal-kantun fuq in-naħa tal-attur, u ġemb ieħor tal-brikks fuq in-naħa tal-konvenuti. Il-ħajt inbena fi żmien meta l-proprjeta` tal-konvenuti kienet tikkonsisti f'biċċa art miftuħa u mitluqa. Żmien twil wara l-konvenuti bnew villa fuqha bi ġnien fuq in-naħa tal-ħajt in kwistjoni. Il-konvenuti kkostruwew għadd ta' ħwat tal-konkrit li jmissu mal-ħajt fil-parti t'isfel tiegħu, filwaqt li kaħħlu u ksew il-parti ta' fuq tiegħu. M'għamlu l-ebda ingall fil-ħajt. Ma jidhirx li l-ħwat iserrħu mal-ħajt.

Id-difiża tal-konvenuti hi li l-ħxuna tal-ħajt tinstab nofsha fuq l-art tal-attur u nofsha fuq l-art tal-konvenuti u fi kwalunkwe każ m'għamlu ebda użu minnu.

Ikkunsidrat:

Il-pożizzjoni tal-ħajt.

Il-liġi toħloq preżunzjoni li ħajt li jaqsam bini minn bini ieħor,[1] jew btieħi, ġonna jew għelieqi jitqies komuni fl-assenza ta' sinjali jew prova oħra li turi l-kuntrarju.[2] Min-naħa l-oħra jekk fuq naħa jkun hemm bini u min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-preżunzjoni hi li l-ħajt hu kollu ta' sid il-bini. F'din il-kawża, meta nbena, il-ħajt jifred il-ġnien ta' villa minn art miftuħa u mitluqa.[3] Għalhekk il-fatti ma jinkwadraw ruħhom fl-ebda waħda minn dawn l-ipoteżi kkontemplati mil-liġi.

[1] Art. 409 Kodiċi Ċivili.
[2] Art. 410(1) Kodiċi Ċivili.
[3] Ara affidavit ta' Victor Zammit a fol 84.

F'każ fejn il-ħajt kien għoli kważi sular u jissepara għalqa minn ġjardina retroposta għal dar t'abitazzjoni l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li:

> … huwa evidenti li dan il-ħajt inbena mis-sid ta' dak il-lok ta' djar, u huwa evidenti li dan il-ħajt inbena mis-sid ta' dak il-lok ta' djar, għax kien fl-interess esklussiv tiegħu li jassikura li l-fond tiegħu ma jkunx aċċessibbli mill-għelieqi konfinanti.

Il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid li:

> Din il-konklużjoni ssib sostenn anki fid-dottrina taljana…Hekk **Antonio Lo Bianco** jgħid: '*… esso non potra` presumersi in comune… se trovasi tra un cortile, ovvero un giardino, e dall'altro lato un terreno nudo;*[4] *e cio` perche` in tali casi milita la presunzione di proprieta` a favore del proprietario del… cortile o del giardino, a cui il muro serve di chiusura…*[5]
>
> Hekk ukoll **Pio Alberto Nencha** jgħid: '*Se un fondo cinto interamente da muri trovasi in mezzo a fondi aperti, i muri di cinta devono presumersi appartenere al fondo recinto, tuttoche` manchino i segni rivelatori della proprieta` esclusiva'.*[6]
>
> L-istess ħaġa jgħid.. **Pacifici Mazzoni:** '*In senso contrario, non e` comune un muro che divida un cortile o un giardino da un campo aperto'.*[7]

Victor Zammit, il-predeċessur fit-titlu tal-attur, xehed in eżami li bena l-ħajt esklussivament fuq l-art tiegħu madwar is-sena 1988, u li dak iż-żmien il-proprjeta` llum tal-attur kienet tikkonsisti f'art mitluqa. Għalkemm ġie kkontro-eżaminat dwar partijiet oħra tax-xhieda tiegħu, ma ġiex ikkontro-eżaminat dwar din l-istqarrija.

Biex jirribattu l-preżunzjoni li l-ħajt huwa proprjeta` esklussiva tal-attur, il-konvenuti pproduċew ix-xhieda *ex parte* tal-perit Joseph Bugeja li xehed li abbażi tal-kuntratt u s-*site-plan* miegħu annessa, ikkonkluda li l-ħajt jinstab mibni fuq il-linja medjana, b'filata fil-proprjeta` tal-atturi u

4 Sottolinear miżjud mill-Qorti.
5 La pratica delle Servitu` prediali, Hoepli, 1934, para 18, paġ. 138.
6 "Applicazioni Pratiche de Servitu` Prediali, Ediz. Laterza 1925 para 8 paġ. 13.
7 Ibid. Para 272, paġ. 185.

oħra f'dik tal-konvenut. Ma jirriżultax li għamel xi kejl fuq il-post. Il-Qorti ma tistax taċċetta din ix-xorta ta' xhieda, l-ewwel għaliex is-*site-plans* ma jkunux preċiżi; it-tieni għaliex il-kejl fil-kuntratti huwa approssimattiv ("ċirka") u t-tielet għaliex messha nġiebet l-aħjar prova permezz ta' *survey* fuq il-postijiet. Ma ntalbet l-ebda perizja ġudizzjarja.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni hija mingħajr bażi.

Ikkunsidrat:

Atti li jwasslu għall-akkomunament ta' ħajt diviżorju:

Il-Kodiċi Ċivili jirregola d-drittijiet u obbligi konnessi mal-ħitan u fossijiet li jifirdu fond minn ieħor ta' maġembu Fit-Tieni Ktieb ("Fuq il-Beni") Taqsima I ("Fuq il-Jeddijiet fuq il-Beni") Titolu IV ("Fuq is-Servitujiet Predjali") Subtitolu I ("Fuq is-Servitujiet maħluqa bil-liġi") § II (Artikli 407-433).

Id-disposizzjonijiet li l-iktar jitrattaw il-vertenza f'din il-kawża huma l-artikli 413 u 418 tal-Kodiċi Ċivili.

Artiklu 413:

Jedd ta' appoġġ.

413. (1) Kull komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt.

(2) Hu jista' wkoll iqabbad il-ħitan tiegħu mal-ħajt komuni.

Skont l-***Appunti di Sir Adriano Dingli***, l-fonti mmedjati tal-Art. 413[8] kienu l-Kodiċi de Rohan, il-Kodiċijiet Ċivili ta' Franza, Parma, Tiċinjo, u tal-Italja.[9]

It-test Taljan kien jaqra hekk:

> Ogni comproprietario puo` fabbricare appoggiando le sue costruzioni ad un muro comune, e immettervi travi fino alla meta` della grossezza del muro.
>
> Puo` ancora addentellare un suo proprio muro, col muro comune.

M'hemmx dubju li l-Art. 413 jitratta l-appoġġ veru u proprju. Ingħad li biex ikun hemm tassew appoġġ, il-bini tal-ġar irid ikun iserraħ fuq il-ħajt diviżorju. Jekk ma jkunx iserraħ, ma jkunx hemm appoġġ:

> *Ai fini della "comunione forzata" di un muro, deve ritenersi "in appoggio" la fabbrica che grava sul muro del vicino col peso degli elementi che la compongono, o che, in qualche modo, si giovi di tale muro per acquistare il grado di staticita` necessaria a raggiungere l'equilibrio delle forze da cui e` sollecitata: Cass. 30 aprile 1953 n. 1202, Giust. Civ. 1953, 1475).*
>
> *Va ricordato che nell' "appoggio" al muro comune questo viene utilizzato gravando con la nuova fabbrica sul lato del detto muro che ne costituisce una* delle facce.[10]

Għalhekk, il-kodiċi ċivili Taljan jiddistingwi bejn appoġġ u aderenza. Din tal-aħħar isseħħ meta:

> *"877.* ***Costruzioni in aderenza.*** *Il vicino, senza chiedere la communione del muro posto sul confine, puo` costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente…"*

---

[8] oriġinarjament Art. 108 tal-Ordinanza, iktar tard Art. 450 tal-Ediz. Riv. Tal-1942.

[9] "Rohan §6. F. 657. P.507. T.243. I. 551".

[10] Vincenzo Rizzi, Servitu` Prediali della Proprieta` nel vigente Codice Civile Vol IV (1961) paġna 263.

> Deve considerarsi **in aderenza** la costruzione che si trovi in relazione di *semplice contiguita`*, ossia in mero *contatto* col muro del vicino dal quale e` *strutturalmente distaccata e indipendente,* tanto che un qualunque evento che venisse ad interessare una delle due costruzioni risulterebbe *indifferente alla autonomia* ed alla *stabilita`* della fabbrica in aderenza.[11]

Ingħad li biex ikun hemm "aderenza" l-ħitan iridu jkun jmissu mat-tul kollu tagħhom, b'mod li kull użu tal-ħajt oriġinali jkun impossibbli,[12] tant li jekk il-post il-ġdid jinbena fuq pilastri, u jħalli l-ewwel ħajt mikxuf, anke f'intervalli, ma jkunx hemm "aderenza".[13]

Il-kodiċi tagħna ma jagħmilx id-distinzjoni bejn appoġġ u aderenza li tinstab fil-kodiċi ċivili Taljan tal-1942. B'danakollu, f'każ fejn il-konvenut bena ħajt singlu tliet pulzieri bogħod mill-ħajt diviżorju (ukoll tal-singlu) u fin-naħa ta' fuq għalaq l-ispazju ta' bejniethom bis-siment, il-Qorti tal-Appell qalet li dan **ma kienx appoġġ**:[14]

> Bl-operat tiegħu l-konvenut ċertament wera li ma riedx jirrendi komuni dak il-ħajt singlu pre-eżistenti u, fil-fehma tal-Qorti, b'dak biss li għamel ma rrendiex komuni dak il-ħajt, u għalhekk mhux mistħoqq ħlas in bażi għall-artikolu 455 (illum 418).

In vista ta' dan it-tagħlim, jidher li l-bontigwita` tal-ħwat imsemmija ma tikkostitwixxix appoġġ.

Artiklu 418:

Id-dispożizzjoni l-oħra – Art. 418 taqra hekk:

> ***Is-sid jista' jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu.***

[11] Cass. 30 aprile n. 1202, *Giust. Civ.* 1953, 1475.
[12] Cass. II Sez. 7 maggio 1955 n. 1301.
[13] Cass. II Sez. 25 marzo 1954 n. 848.
[14] Rev. Kan. Dun Giuseppe Mizzi v Carmelo Gauci, 26.06.1970 Appell Ċivili.ara wkoll John Cutajar v George Cachia 04.12.1998 Appell.

(1) 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, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar.

Skont l-***Appunti di Sir Adriano Dingli***, l-fonti tal-Art. 418 kienu l-Kodiċi de Rohan, il-Kodiċi Ċivili ta' Franza, ta' Parma b'xi żieda magħha, l-Kodiċi Albertin, u l-Kodiċi Taljan. Dingli jiċċita lil **Cattaneo** li jgħid li dawn in-normi addottati mill-Art. 418 huma, skont il-Cattaneo, konformi ma' dak li jgħallem il-**Pardessus**.[15]

Id-disposizzjoni §VI tal-Kodiċi de Rohan[16] li jirreferi għaliha Dingli taqra hekk:

> Non si potra` negare l'appoggio al vicino, che vorra` fabbricare, essendo comune il muro divisorio ed appartenente per meta` a` due padroni: ma se da segni o da altro costera` spettare il muro divisorio ad uno di loro, a questo dall'altro padrone che ricerca l'appoggio, si dovra` pagare la meta` del giusto valore di esso muro, secondo la stima del capo-maestro, oppure di altri periti, in caso di reclamo.

Kif inhu sewwa magħruf, il-kodiċijiet barranin iċċitati minn Dingli għandhom bħala sors immedjat tagħhom il-kodiċi ċivili Franċiż. Skont id-dritt Ruman, sid ma setax jibni ħlief pied bogħod mill-fond viċin fil-każ ta' ċint tal-konfini; u żewġ piedi fil-każ ta' dar.[17] L-ispazju hekk maħluq kien jissejjaħ *ambitus*; id-djar *insulae* għax kull dar kienet tkun isseparata mill-oħra; speċi ta' gżira. F'dawn il-kundizzjonijiet, il-komunanza tal-ħitan kienet fatt eċċezzjonali għalkemm il-ħajt komuni (*paries communis*) kien magħruf fid-dritt klassiku u kellu regoli apposta għalih.[18] B'danakollu, il-maġġor parti tar-regoli tal-komunanza tal-ħitan

---

[15] "Rohan §6. F. 661. P.511 con aggiunta. A. 578. I. 556 §2. Cattaneo dice essere conforme al D.R. Pardessus § 172."
[16] Libro Terzo, Cap. XI "delle Case, Fondi, e Servitu` diverse" §VI.
[17] L.13, D. *Fin. reg.*
[18] Baudry-Lacantinerie, Dei Beni, Vol I, paġna 681-682.

kif nafuhom illum ma tnisslux mid-dritt Ruman, imma ġew mid-**drawwiet ta' Pariġi u ta' Orleans**, li għalhekk huma mportanti għall-interpretazzjoni ta' din il-parti tal-Kodiċi Ċivili Franċiż[19] - u allura wkoll tal-Kodiċi Ċivili Malti. Interessanti li indipendentement mid-drawwiet ta' Pariġi u ta' Orleans, **il-Kodiċi De Rohan ukoll kellu regola li tixxiebah**. Min-naħa tiegħu r-regola wiritha mill-Prammatica tal-Gran Mastru Manoel 1.c.§ 29,[20] li min-naħa tiegħu aktarx silitha minn drawwa indiġena Maltija.

L-Art. 418 ma jgħidx f'liema ċirkostanzi l-ġar jista' jista' jagħżel li jikseb il-komunjoni tal-ħajt. Kulma jgħid huwa li jekk irid il-komunjoni, jrid iħallas. Id-dottrina u l-ġurisprudenza stabbilew li l-ġar jista' jitlob il-komunjoni għal kwalunkwe raġuni, imqar għal kapriċċ, basta jħallas. Il-kweżit f'din il-kawża iżda huwa f'ċirkostanza bil-maqlub: f'liema ċirkostanzi jista' l-ġar **jiġi mġiegħel** iħallas? Dan iktar u iktar billi ġie stabbilit li l-komunanza tinħoloq mhux permezz tal-ħlas ta' nofs il-valur tal-ħajt u tal-art ta' taħtu, imma mingħajr il-kunsens ta' sid-il ħajt, bla ebda formalita`, u **bil-fatt** biss li jintuża' l-ħajt. Imma x'inhuma ċ-ċirkostanzi li jammontaw għal użu tal-ħajt? Hawn ukoll il-liġi hija siekta u allura jissupplimentawha d-dottrina u l-ġurisprudenza. Diġa` rajna kif jekk jinbena ħajt imiss mal-ħajt diviżorju ma jkunx hemm komunanza.

Din il-Qorti, diversament ippreseduta, sabet li kien hemm akkomunament meta l-konvenut **isserva mill-ħajt għall-bitħa, billi bajdu bil-ġir isfar biex jaqbel mal-ħitan l-oħra tagħha, waħħal miegħu musmar, u uża' parti mill-bitħa għall-annimali** –

[19] Baudry-Lacantinerie, Dei Beni, Vol I, paġna 681.
[20] Opra antika li titratta estensivament il-ħitan ta' sid wieħed jew komuni hija dik ta' Costantini ad stat. Urbis. An. 23. per tot.

> …ħaġa li ma kienx jista' jagħmel kieku ma kienx hemm il-ħajt in kwistjoni, li bih qiegħed jisserva biex seta' jagħlaq il-fond tiegħu. "… **rigward il-bitħa, għandu jiġi osservat li ma kienx jista' jbajjadha jekk mhux bħala konsorti fil-ħajt.** Di fatti, **De Luca** jenumera d-drittijiet tal-konsorti f'ħajt diviżorju, u jgħid li '*parietem comunem unus ex sociis potuerit etiam altero invite dealbare ac dipingere et similia super eo facere'* (De Servitutibus, Cap. LXXI §2 paġ. 200).[21]

Il-Qorti tal-Appell qablet ma' dan it-tagħlim u sabet li kien hemm akkomunament saħansitra meta l-konvenut ħalla l-*creepers* jixxabbtu mal-ħajt diviżorju.[22]

L-għaref avukat tal-konvenuti ċċita s-sentenza **Debono v. Sammut**.[23] Din is-sentenza, li mhix ippubblikata hija waħda erudita u hija ferm interessanti. Il-Qorti stabbiliet *inter alia* li:

- l-appoġġ iseħħ malli l-ġar jagħmel kwalunkwe użu mill-ħajt, jew jekk jikseb vantaġġ li ma jkunx wieħed sempliċiment derivanti mill-konsegwenza neċessarja tal-viċinanza tal-ħajt.

- Art. 455(1) tal-kodiċi ċivili tagħna jixbah iżda mhux identiku għall-Art. 876 tal-kodiċi ċivili Taljan li jitkellem fuq l-*innesto* tal-irjus ta' ħitan mal-ħajt diviżorju, f'liema każ m'hemmx għalfejn li l-ħajt jiġi res komuni iżda jingħata kumpens għall-ħxuna tal-irjus tal-ħitan biss. Dan iżda ma japplikax għal-liġi Maltija. Għalhekk ma qablitx ma' sentenza antika **Bisazza v Grima** li tat kumpens bħal dak tal-*innesto* u mhux ukoll għall-partijiet tal-ħajt diviżorju ta' bejn il-ħitan trasversali. L-appoġġ kien ġie eżerċitat mat-tul kollu tal-ħajt diviżorju ta' bejn il-ħitan trasversali, għaliex il-ġar avvantaġġja ruħu minn din il-parti kollha tal-ħajt. Li kieku

---

[21] Giuseppe Cutajar v Giuseppe Pace 22.03.1957 Prim'Awla per Onor. Imħ. Alberto Magri.

[22] Terence E. Cossay v Mario Blackman 11.01.1988 Qorti tal-Appell (Sede Ċivili) per S.T.O. Hugh Harding, Onor. Carmelo Scicluna, Onor. Carmelo A. Agius.

[23] Paul Debono v Anthony Sammut 25.11.1987 Qorti tal-Kummerċ (Onor. Imħ. J.D. Camilleri).

ma kienx hemm dan il-ħajt, kien ikollu jinbena mill-ġar biex isaħħaħ il-ħitan tiegħu. Diġa` sentenzi oħrajn, fosthom **Mifsud v Abela**,[24] kienu stabbilew li **l-appoġġ jitħallas skont il-vantaġġ li jkun ħa l-ġar**. Jekk jitwaħħal musmar mal-ħajt diviżorju, jew tittella' dielja, l-appoġġ ma jitħallasx abbażi tad-dijametru tal-musmar, jew l-estensjoni varjabbli tad-dwieli maż-żmien, imma tenut kont tal-vantaġġ li jkun ittieħed mill-ħajt diviżorju.

Ikkunsidrat:

Applikazzjoni tal-prinċipji legali għall-fatti tal-każ:

Il-konvenut kaħħal u kesa bis-siment il-faċċata tal-ħajt fuq in-naħa tal-ġnien tiegħu. F'waqt minnhom isostni li għamel dan biex jagħmel pjaċir lill-attur u jipproteġi l-ħajt; f'waqt ieħor isostni li kien obbligat jagħmel dan skont **Art. 428 tal-Kodiċi Ċivili** li jaqra hekk:

> ***Il-ġirien ma jistgħu jagħmlu ebda ħsara fil-ħajt diviżorju.***
>
> **428. Kull wieħed mill-ġirien għandu jagħmel fil-fond tiegħu dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssir ebda ħsara fil-ħajt diviżorju bil-ġwiebi jew latrini li jkun hemm fil-fond tiegħu jew bin-nixxiegħa ta' ilma jew ta' ħmieġ.**

Skont il-konvenut, "nixxiegħa ta' ilma" tinkludi l-ilma tax-xita.

Fit-test Ingliż, din il-frażi hija tradotta bħala "flow of water". Kemm it-test Malti kif ukoll dak Ingliż huma traduzzjoni tal-verżjoni oriġinali bit-Taljan li kien jirreferi għal "scolo di acque". *Scolo* tfisser *l'atto dello scolare di cose liquid*e. *Scolare* tista' tfisser li tmur l-iskola u titgħallem xjenza jew xi dixxiplina oħra – li żgur mhix is-sens li ried jagħtiha l-

[24] Mifsud v Abela 02.09.1986 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Qabilha kien hemm fl-istess sens Cutajar Pace 12.04.1956 XL.ii.765 u 22.03.1957 XLI.ii.941 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

leġislatur. Tista' tfisser ukoll *andare all'ingiu` o cadere a basso a poco a poco, detto di materie liquide.*[25] Il-kelma *scolo* hija tradotta bl-Ingliż bħala *drainage* jew *drain.*[26] L-ebda waħda minn dawn it-tifsiriet ma tirreferi għall-ilma tax-xita waqt li jkun nieżel mis-sema għal fuq ħajt; pjuttost għal ilma li jkun inġema' fl-art; inkluż l-ilma tax-xita. L-obbligu tas-sid huwa li ma jħallix l-ilma, irrispettivament mis-sors tiegħu, jinġema' mal-ħajt; irid jipprovdilu mezz biex jibqa' sejjer; ċjoe` *drainage* jew, bil-Malti, fejn *jiskula*. Dan l-obbligu żgur ma jistax jissarraf fit-tikħil u kisi tal-ħajt diviżorju; speċjalment 'il fuq mil-livell tal-art.

Dingli jniżżel fonti wieħed biss tal-Art. 428[27]: "Rohan §20-22".[28] Ma jirreferix għal kodiċijiet jew awturi barranin. Jidher li ġabar fi ftit kliem dak li kienu jipprovdu tlett artikli tal-Kodiċi Muniċipali, li kienu jaqraw hekk:

> XX. Chiunque e` tenuto a dare l'adito ed uscita all'acque **per non cagionarvi detrimento ne' pedamenti della casa vicina.**[29]
>
> XXI. Il padrone del sito superiore avendo cloache o conierve d'acque immonde, e` tenuto a darle il passaggio pel canale maestro, o pel mare, per non danneggiare la casa vicina: e non potendolo fare, dovra` rimuoverle, oppure profondarle in modo, che non potranno giammai recare danno alcuno al vicino.
>
> XXII. Il disposto nel § *preced.* avra` anche luogo per le cisterne d'acqua, o per gli alberi, da' quali potra` il fondo vicino essere danneggiato.

Fejn jissemma l-ilma f'dawn id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi de Rohan, ir-riferenza hija għall-iskular (*drainage*) tiegħu mill-art, u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa f'dan is-sens li għandu jinftihem l-Art. 428 imfassal minn Dingli fuq l-istess artikli.

---

[25] Pietro Fanfani, Vocabolario della Lingua Italiana, 4a edizione riveduta ed ampliata, Firenze, 1902.
[26] Collins Italian Dictionary 2005.
[27] Art. 428 kien enumerat bħala Art. 465 fl-Edizz. Tal-1942 u bħala Art. 124 fl-Ordinanza.
[28] Diritto Municipale di Malta MDCCLXXXIV, Libro Terzo, Cap. XI *delle Case, Fondi, e Servitu` diverse §20-22.*
[29] Enfasi miżjuda mill-Qorti.

Hemm kunsiderazzjoni oħra li għandha tittieħed fl-interpretazzjoni tal-Art. 428: din in-norma m'għandhiex tinqara f'iżolament; għaliha waħedha; imma għandha tinqara' flimkien mad-dispożizzjonijiet l-oħrajn tal-Kodiċi Ċivili anke fid-dawl li dawn ma jistgħux jitqiesu bħala konfliġġenti ma' xulxin. Skont Art. 411, għat-tiswijiet jew tlugħ mill-ġdid ta' ħajt komuni għandhom joħorġu sehem dawk kollha li għandhom jedd fuqu; b'danakollu, kull wieħed minnhom jista' jeħles minn dan l-obbligu billi jirrinunzja għall-jedd tal-komunjoni, basta l-ħajt ma jkunx iżomm bini tiegħu. Isegwi minn qari flimkien tal-Art. 428 u 411 li l-ġar m'għandu l-ebda obbligu li jagħmel xogħlijiet ta' tiswija f'ħajt li jappartjeni esklussivament lill-ġar tiegħu. *Multo magis* m'għandu l-ebda obbligu li jagħmel xogħol ta' manutenzjoni fuq il-ħajt.

Fil-verita` x-xogħol ta' kisi fuq il-ħajt sar b'finitura akkurata biex jgħatti l-brikks li bihom ġie mibni l-ħajt sabiex isebbaħ il-ġnien tal-konvenut, u mhux b'xi sens ta' bon viċinat jew b'xi obbligu. B'dan l-aġir, il-konvenuti, assoġġettaw il-ħajt għall-użu tagħhom u b'hekk irrendewh komuni kollu kemm hu. B'danakollu, it-talba fir-rikors maħluf hija limitata għal għoli ta' tliet metri u nofs.

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

(2) Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi.

(3) Tordna l-prosegwiment tal-kawża dwar it-tielet talba.

Spejjeż ta' din is-sentenza a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA