MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2010

Avviz Numru. 177/2009

Charles u Josephine konjugi Dimech

Vs

Joseph u Philippa konjugi Mercieca

Il-Qorti:-

Rat illi r-rikorrenti pprezentaw rikors fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma ta' sitt, elef sebgha mija u hamsin Euro (€6,750) rapprezentanti hlas dovut ghal appogg minnhom ipprattikat mal-fond proprjeta' taghhom u dana kif iccertifika l-Perit Stephen Farrugia (Dok A).

Bl-ispejjez tal-prezenti, tal-Mandat ta' Sekwestru w bl-imghax legali mid-data meta gie prattikat tali appogg, sa l-effettiv pagament kontra l-intimati ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati pprezentati fir-registru ta’ din il-Qorti nhar il-5 ta’ Gunju 2009 fejn esponew is-segwenti:-

“l. Illi ma kien hemm l-ebda appogg da parti tal-konvenuti mal-hajt tal-atturi.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost jekk il-konvenuti appoggjaw mal-hajt proprjeta’ tal-atturi, dan ghamluh f’parti zghra ta’ dan il-hajt u ghalhekk certament m’ghandhomx ihallsu l-ispiza kollha hekk kif qed jippretendu l-atturi f’din il-kawza.

3. Illi fi kwalunkwe kaz is-somma mitluba mill-atturi minghand il-konvenuti hija wahda ezorbitanti.

4. Salv difizi ulterjuri hekk kif premess mil-Ligi.”

Rat id-digriet taghha tal-1 ta’ Lulju 2009 fejn peress li hasset il-htiega ta’ nomina ta’ perit tekniku ghaddiet biex tinnomina lil Perit Reuben Sciortino sabiex jigu konjizzjoni tal-kawza u jirrelata dwar it-tabiet atturi.

Rat illi fis-26 ta’ Jannar 2010 xehed il-**Perit Reuben Sciortino** w esebixxa r-relazzjoni tieghu li giet immarkata bhala Dok RS. Huwa pprezenta mar-relazzjoni tieghu ritratti tal-hajt li hemm bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti w ta stima ta’ parti tal-hajt li fil-fehma tieghu l-intimati qed jaghmlu uzu minnu. Huwa stima dan l-appogg fil-valur ta’ elf mija w tlieta w sittin Ewro u erba’ cenetzmi (€1163.04).

Rat illi fl-10 ta’ Gunju 2010 rega’ xehed il-**Perit Reuben Sciortino** w ipprezenta t-tieni relazzjoni tieghu fejn ta valur tal-hajt tal-appogg kollu, w dan ikkalkula li l-intimati jkollhom ihallsu s-somma ta’ tlett elef hames mija w hamsa w erbghin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€3,545.32) jekk jigu kkundannati jhallsu sehemhom mill-hajt kollu. Din it-tieni relazzjoni giet immarkata bhala Dok RS 2.

Semghet il-partijiet jittrattaw il-kawza nhar it-tlettax t’Ottubru 2010.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-partijiet ma ressqu l-ebda xhieda w irrimettew ruhhom ghar-relazzjonijiet tal-Perit Sciortino in kwantu ghall-valur tal-hajt li hemm ezistenti bejn il-proprjetajiet tal-partijiet. Ir-rikorrenti jsostnu li huma ntitolati li jkunu rimborsati ghad-dritt taghhom ta' nofs l-appogg kollu, waqt li l-intimati jsostnu li huma ghandhom ihallsu biss sehemhom minn parti ta' dan il-hajt. Mill-provi prodotti ma jirrizultax dak li qed isostnu l-intimati fit-trattazzjoni taghhom, li huma qed jaghmlu uzu biss minn parti tal-hajt. Jinghad pero' li fl-eccezzjonijiet taghhom stqarrew li huma appoggaw ma' parti zghira tal-hajt.

Ma jidhirx li huwa kontestat li l-hajt in kwistjoni huwa sa llum proprjeta' tar-rikorrenti, u dan ghaliex m'hemm l-ebda eccezzjoni dwar dan il-punt. Jidher biss li l-eccezzjoni tal-intimati hija fis-sens li huma ghandhom ihallsu biss parti minn dan il-hajt, u li s-somma mitluba hija eccessiva.

Illi ghalhekk jehtieg li din il-Qorti taghmel referenza ghall-posizzjoni legali dwar kif isir il-hlas fi kwisjtonijiet t'appoggi.

Illi in kwantu jirrigwarda d-dritt ta' proprjeta' wiehed jirreferi ghall-**Artikolu 320** li jiddisponi illi:-

"Il-proprjeta' hija l-jedd li wiehed igawdi w jiddisponi minn hwejjgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jaghmilx uzu projbit mil-ligi".

Illi minn dan jirrizulta li kull sid ghandu d-dritt jaljena, bil-forma li trid il-ligi, l-proprjeta' tieghu, kemm *in toto* w kemm *in parte*, w anke d-drittijiet reali l-ohra.

Illi proprju wahda mil-limitazzjonijiet ghal min ghandu proprjeta' tal-art, skond **l-Artikolu 323 tal-Kap 16** huma proprju s-Servitujiet Predjali, li minnhom id-dritt t'appogg jifforma parti, w f'dan is-sid huwa limitat ghaliex ghandu jissubixxi tali ko-proprieta' tal-hajt li fuqu jigi prattikat l-appogg. Din hija l-limitazzjoni li sid ta' hajt, u cioe' s-sid

ta’ fond li ghandu tali hajt, huwa tenut mil-Ligi li jbati, bhala servitu’ reali, u limitazzjoni fl-esercizzju tad-dritt tieghu ta’ proprjeta’.

Illi ssir referenza wkoll ghall-**Artikolu 310** li jiddefinixxi bhala mmobbli, u id-dritt ta’ appogg *per se* li huwa servitu predjali, u anke l-azzjoni a bazi tieghu hija ikkonsidrata bhala immobbli. Illi ghalhekk a bazi tal-premess huwa korrett dak li tghid is-socjeta' konvenuta li d-dritt t’appogg, huwa inerenti fid-dritt ta’ proprjieta’ w hu ghal daqshekk dritt ta’ natura reali.

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appelli Inferjuri fis-seduta tas-16 ta' Gunju, 2003 fl-ismijiet **Michelina Mifsud u bintha Spiridiona Mifsud *-vs-* John u Rosaria mizzewgin Darmanin** jinghad is-segwenti:-“*Hu risaput minn dak stabbilit fil-Kodici Civili, ex-Artikolu 409 tieghu, illi, salv dak li jinghad fis-subinciz (2) tieghu, s-sub paragrafu (1) johloq presunzjoni ta’ komunjoni rigward hajt li qieghed jaqsam fond minn iehor. L-istess artikolu tal-ligi jistabilixxi presunzjoni ohra fis-sens illi fejn min-naha wahda jkun hemm bini, u min- naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta’ sid il-bini [subinciz (3)]. Fl-ewwel paragrafu, imbaghad, ta’ l-artikolu segwenti 410, il-Kodici Civili jissokta jipprovvdi li l-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta’ sinjal jew prova ohra li juru l-kuntrarju*;”

Kif dottrinalment espost din il-presunzjoni ta’ komunjoni ssib il-fondament taghha fl-interess li ghandhom il-proprjetarji tal-fondi kontigwi. Dan skond it-taghlim tal-**Pacifici-Mazzoni** (“Codice Teorico – Pratico di Diritto Civile”, Vol. II para. 377). F’dan is-sens ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Cachia –vs- Joseph Darmanin et**, Appell Civili, 18 ta’ Marzu 1977:- Il-komunjoni jew il-proprjeta` esklussiva ta’ hajt, kif traccjat u dezunt mill-precitati disposizzjonijiet, “*si puo provare tanto con un titolo quanto con qualunque altro segno che, avuto riguardo all’ epoca in cui fu fatto esclude, o, secondo i casi, indichi la comunione*” (Vol. XVI P II p 221. Hu ben pacifiku illi “*chi rende comune un muro con*

appoggiarvi delle opere non puo` esimersi dal pagare al proprietario dello stesso la rata del suo valore nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione" (Vol. VI pagna 183);

Dak li hu mportanti hu l-vantagg akkwistat u l-prova tal-komunanza tal-hajt. Kif ahjar imfisser fid-decizjoni fl-ismijiet
<u>Giuseppe Cutajar –vs- Giuseppe Pace</u>, Prim' Awla, Qorti Civili, 22 ta' Marzu 1957 a Vol. XLI P II p 941, "*appogg ifisser mhux biss addentallament tal-bini mal-hajt ta' hadd iehor, izda anki li dan il-hajt ikun irrenda servizz lill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop, u mhux biss biex jitpogga bini mieghu; basta jirrizulta li min pogga kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt*";

Lanqas m'hu mehtieg li dak li jkun jakkwista l-hajt kollu, izda jista' jakkwista biss dik il-parti li hu jehtieg (ara **<u>Calleja vs Debono</u>**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1920).

Importanti dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **<u>Refalo vs Rapa</u>** deciza fl-20 ta' Marzu, 1995. F'dik il-kawza
ntqal li:*"Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni w li huwa passibbli li jigi rez komun, jigi effettwament rez komuni. Lanqas ma hu mehtieg li qabel ma persuna tirrendi hajt komuni tinforma lill-propjetarju b'din l-intenzjoni. Min irid irendi hajt in komun, kull m'ghandu jaghmel hu li prorprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun."*

Kif inghad diversi drabi f'sentenzi lokali *"chi rende comune un muro con appoggiarsi delle opere non puo' esimersi dal pagare al proprietario dello stesso la rata del suo valore*". Lanqas per ezempju*, "nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione*" (**Vol VI pagna 183**). Fl-istess sens ta' dan il-hsieb id-decizjoni fl-ismijiet: **<u>Spiridione Pizzuto -vs- Nicholas Camilleri</u>**, Appell Civili, 22 ta' Mejju 1989.

Din il-Qorti sejra taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony Muscat vs John Joseph Camilleri (A. K.28.5.1993-LXXVII.ii.179),</u>** dwar l-insenjament tal-istitut ta' l-appogg fejn l-istess sentenza hija cara fiha nnifisha w tghid is-segwenti:-

(i) Illi fl-ewwel lok l-Onorabbli Qorti tal-Appell ghas-soluzzjoni tal-kwezit f'dik il-kawza, u cioe' min ghandu jhallas tal-appogg jekk huwiex il-persuna li appoggat jew il-persuna li tiddetjeni l-proprieta, irreferiet direttament ghall-**Artikolu 418 (1),** kif effettivament sejra taghmel din il-Qorti fil-kaz odjern, pero' b'referenza ghas-sub inciz (3), ghaliex l-appogg in kwistjoni jinsab bejn zewg proprjetajiet rurali.

(ii) Illi minn ezami tal-istess Artikolu jirrizulta li la darba l-appogg huwa esproprjazzjoni forzusa ta' nofs il-hajt favur min jappogga, mal-istess att innifsu t'appogg **jitwieled id-dritt** lilu tal-kumpens dovut - (**<u>Bonnici vs Spiteri - A. 15.10.1951).</u>**

(iii) Illi l-interpretazzjoni korretta tal-Artikolu huwa illi min jappoggja ghandu l-obbligu li jhallas, u tali obbligu jibqa' hemm anke jekk dan jittrasferixxi l-istess fond lil terzi. Pero' fil-kaz odjern ma jirrizultax lill-Qorti li l-konvenut appoggja ghalkemm irrizulta li ser jiehu servizzi minnu.

(iv) Illi fl-ahhar ipotesi fuq indikata, *"is-sid tal-hajt komuni ghandu id-dritt ghall-hlas primarjament minghand min esercita' l-appogg u in difett tal-hlas, ghandu id-dritt li jirreklama l-pagament minghand l-aventi kawza tieghu".*

(v) Illi l-istess Qorti irribadiet illi d-dritt tal-appogg "*huwa dritt reali immobbiljari, cioe jus in re konsistenti f'poter dirett immedjat, fuq il-haga stess u ghalhekk dritt assolut u mpersonali li jezisti fil-konfront ta' kulhadd. L-azzjoni relattiva hija esercitabbli kontra kull possessur tal-haga soggetta ghal dak id-dritt."*

(vi) Illi l-istess Qorti sostniet li n-natura tad-dritt jekk huwiex reali jew personali mhix tant importanti ghas-

soluzzjoni tal-vertenza. Li huwa mportanti huwa li ma jigix interpretat hazin l-artikolu rilevanti tal-Kapitolu 16,

Illi din il-Qorti taqbel kompletament mad-decizzjoni tal-istess Onorabbli Qorti u partikolarment in kwantu s-soluzzjoni anke tal-vertenza odjerna ghandha tinstab mill-istess **artikolu 418 tal-Kap 16** li jiddisponi illi:-

"Kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa il-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u in-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha il-hajt mibni, u billi jaghmel dawk ix-xogholijiet li jkunu mehtiega sabiex ma jsirx hsara lill-gar".

Illi din hija l-unika konkluzjoni logika naxxenti mill-istess artikolu, ghaliex tali **Artikolu 418** huwa ntiz sabiex:-

(a) jaghti d-dritt lill-gar li jappoggja, basta jhallas, u tali azzjoni relattiva hi esercitabbli kontra kull possessur tal-haga soggetta ghal tali dritt; u

(b) jaghti d-dritt lil sid il-hajt, u naturalment l-*aventi causa* tieghu, bhala possessuri tal-istess hajt li ssubixxa l-appogg, li jithallsu tal-kumpens dovut lilhom.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi f'din il-kawza l-partijiet ma ressqux provi w strahu biss fuq ir-rapporti teknici tal-perit w fuq it-tifsira li ghandha tinghata mill-Qorti dwar l-istitut tal-appogg. Jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti bnew hajt f'tarf l-ghelieqi taghha sabiex jiddividuhom mill-proprjetajiet / ghelieqi tal-intimat. Illi in segwitu' jirrizulta li l-intimat pogga l-hamrija sal-livell tal-hajt in komuni u dan sabiex jaghmel servizzi minnu, bl-intendiment li jkun hemm inqas spostament ta' hamrija minn ghalqa ghall-ohra, w hu ghalhekk li l-intimat irid ihallas ghal dan is-servizz li qed jaghmel uzu minnu.

Illi dwar il-*quantum* ta' dak li ghandu jithallas ma jidhirx li hemm kontestazzjoni ghaliex l-istimi moghtija mill-perit

takniku mhumiex kontestati. Illi hija l-fehma ta’ din il-Qorti, in vista tas-suespost, li l-intimat ghandu jhallas sehemu mill-hajt kollu, w dan fl-ammont indikat fir-relazzjoni tal-Perit Reuben Scirotino fl-ammont ta’ tlett elef hames mija w hamsa w erbghin Ewro w tnejn u tletin centezmu (€3,545.32).

Illi ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat li s-somma mitluba mir-rikorrenti hija eccessiva fid-dawl ta’ dak li kkonkluda l-perit tekniku, hija minnha.

Ghaldaqstant din il-Qorti filwaqt li tilqa’ t-talba tar-rikorrenti, qieghda wkoll tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-intimat li l-ammont mitlub mir-rikorrenti huwa eccessiv, pero’ qieghda tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat, u qieghda tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ridotta ta’ tlett elef hames mija w hamsa w erbghin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€3,545.32).

L-ispejjez ta’ din l-istanza jithallsu in kwantu ghal tlett kwarti mill-intimat u kwart mir-rikorrenti u bl-imghax legali mid-data meta gie pprattikat tali appogg.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------