MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 577/2007/1

Neil Bianco

v.

A. Bonello Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attur li hu pprezenta fl-24 ta’ Mejju 2007, li jaqra hekk:

“Illi huwa properetarju tal-fond 1 u 2, Triq San Karlu Ghaxaq:

“Illi l-fond adjacenti ghall-proprjeta` tar-rikorrent, ossija 5, Triq Santa Maria, Ghaxaq, huwa proprjeta` tas-socjeta` intimata A Bonello Limited;

“Illi, il-hajt illi jiddividi l-proprjeta` tar-rikorrent mill-gnien tas-socjeta intimat jikkonsisti f’hajt antik tas-sejjieh minn gewwa illi fuq naha minnu, ossija n-naha tar-rikorrent, hemm bini filwaqt illi min-naha l-ohra, ossija ta’ l-intimata, hemm gnien kif jidher ahjar fir-ritratt anness u immarkat Dok A, bir-rizultat illi a tenur ta’ l-artikolu 409 (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tali hajt ghandu jitqies li huwa kollu ta’ sid il-bini, ossija tar-rikorrent;

“Illi ricentement, is-socjeta` intimata jew, kif jidher fil-permess, Alexander Bonello Dupuis, rapprezentant ta’ l-istess socjeta` intimata, talab u ottjena l-hrug ta’ permess da parte tal-MEPA, Permess Nru. 451/07, sabiex itella’ dan il-hajt biex huwa jassikura l-:privacy’’ tieghu u ta’ min jibita f’tali proprjeta`.

“Illi, permezz ta’ Mandat ta’ Inbizzjoni Nru 589/07, ir-rikorrent talab u ottjena l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra Alexander Bonello Dupuis, li kienet il-persuna li ottjeniet tali permess, izda Alexander Bonello Dupuis ressaq eccezzjoni li huwa ma huwiex s-sid tal-proprjeta`, u l-Qorti cahdet tali Mandat fit-18 ta’ Mejju 2007;

“Illi, dakinhar stess, ossija fit-18 ta’ Mejju 2007, tar-rikorrent rega’ intavola Mandat ta’ Inibizzjoni iehor, din id-darba kontra s-sid A Bonello Limited, sabiex jinibiha milli taghmel ix-xogholijiet, liema Mandat gie akkordat temporanjament dakinhar stess u l-kaz huwa issa appuntat ghas-smigh;

“Illi, minkejja l-hrug ta’ tali Mandat ta’ Inibizzjoni Nru. 746/07RCP, is-Sibt 19 ta’ Mejju 2007, haddiema tas-socjeta` intimata marru fuq il-post u zarmaw parti tal-hajt li jiddividi l-propjeta` tar-rikorrent mill-gnien tas-socjeta` intimata, u dawna twaqqfu biss wara li l-Puluzija u l-Marixxal tal-Qorti mar fuq il-post ghal darbtejn, peress illi l-ewwel darba, l-impjegati nghataw struzzjonijiet minn persuni mhux maghrufa sabiex ihallu l-ingenji taghhom

hemm izda jitilqu temporanjament sakemm jitlaq il-Marixxal;

“Illi, bhala rizultat ta’ tali xogholijiet, il-hajt tar-rikorrent gralu hsarat konsiderevoli u s-socjeta` intimata ghamlet tali xogholijiet minkejja li kienet ben konxja ta’ l-opposizzjoni tar-rikorrent;

“Illi, apparti minn hekk, jirrizula li, xi zmien qabel ma saru tali xogholijiet, is-socjeta` intimata ghamlet xogholijiet ta’ elettriku fil-gnien u ghaddiet “conduits’’ u stallat dwal fuq il-hajt tar-rikorrent, minghajr il-kunsens ta’ hadd u minghajr ma qatt thallas ghalkun tip ta’ kumpens ghall-uzu tal-hajt proprjeta` tar-rikorrent kif ukoll tellghet pjanti ma’ tali hajt illi qed jirrekaw danni lir-rikorrent;

“Illi, billi bhala rizultat tax-xogholijiet ta’ bini fuq il-hajt proprjeta` tar-rikorrent, is-socjeta` intimata invadiet il-proprjeta` tar-rikorrent billi dahhlet *scaffolding* fil-hajt u beda jzarma parti mill-hajt bil-ghan illi jittella’ hajt ta’ ghaxar filati gebel fuq il-hajt illi jifred il-propretarjiet, meta dan l-hajt huwa proprjeta` esklussiva tar-rikorrent;

“Illi billi dana kollu sar minghajr il-kunsens tar-rikorrent, u anzi, bi sfida ghall-oppozizzjoni tieghu u, minhabba f’hekk, ir-rikorrent qieghed isofri danni u ser isofri aktar f’kaz li tali xogholijiet jitkomplew:

“Ir-rikorrent talab lill-Qorti, prevja d-dikjarazzjoni li l-hajt li jiddividi l-proprjetajiet tal-partijiet huwa proprjeta` esklussiva tar-rikorrent:-

“1. Tiddikjara li s-socjeta` intimata ma setghetx tqieghed *scaffolding* fuq il-hajt, kif ukoll ittella’ pjanti, tinstalla *conduits*’ u dawl fil-hajt u, aktar u aktar, ittella’ hajt ta’ ghaxar filati fuq il-hajt li jifred il-proprjeta` tar-rikorrent mill-gardina tas-socjeta` intimata;

“2. Tordna lis-socjeta` intimata sabiex tnehhi kull instalazzjoni mqieghda fuq il-hajt minghajr il-kunsens tar-rikorrent kif ukoll tirripristina l-hajt fl-istat illi kien qabel ma

saru x-xogholijiet illegali fid-19 ta' Mejju 2007, taht id-direzzjoni ta' perit arkitett, jekk ikun mehtieg;

"3. Tawtorizza lir-rikorrent sabiex, fin-nuqqas da parte tas-socjeta` intimata milli tonora l-ordni moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega kif ordnat mill-Qorti, a spejjez tas-socjeta` intimata u, okkorendo, bl-ghajnuna tal-Marixxal u l-Pulizija.

"Bl-ispejjez tal-proceduri kolha mehuda kontra s-socjeta` intimata sa issa, inkluz iz-zewg Mandati ta' Inbizzjoni fuq imsemija u tal-presenti kontra l-istess socjeta` intimata li giet minn issa ingunta ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"1. Illi in linea preliminari, it-talbiet kollha tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent:

"2. Illi wkoll in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandu jgib il-prova ta' l-allegat titolu esklussiv tal-hajt in kwistjoni;

"3. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess, kull gar jista' jakwista l-komunjoni ta' hajt divorzorju bill jappoggja mieghu u ma hemm ebda htiega li tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni. Min irid jirrendi hajt in komun kull m'ghandu jaghmel hu li proprju jaghmel dak l-att fiziku li permezz tieghu jirrendih komun. Bl-ezercizju tad-dritt ta' appogg, mhux xi att abbusiv izda huwa ezercizju tad-dritt li ttih il-ligi.

"4. Illi wkoll bla pregudizzju ghall-kwistjoni ta' titolu fuq il-hajt in kwistjoni, ilu snin twal li l-hajt gie utilizzat mill-intimata u dana wkoll ferm qabel l-istess rikorrent akkwista il-fond tieghu.

"5. Illi kull allegazzjoni li l-intimata agixxiet kontra xi ordni ta' dina l-Qorti qed tigi michuda b'mod assolut u dana kif ser jirrizulta anke waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

“6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Mejju 2009, li in forza taghha akkoljiet it-talbiet attrici fis-sens li gej:

“Tordna lis-socjeta` intimata sabiex fi zmien xaharejn tnehhi kull instalazzjoni mqieghda fuq il-hajt minghajr il-kunsens tar-rikorrent kif ukoll tirripristina l-hajt fl-istat illi kien qabel ma saru x-xogholijiet illegali fid-19 ta’ Mejju 2007. Jekk ir-rikorrent ihoss li dan ix-xoghol mhux qed isir kif suppost ghandu jipprezenta rikors appozitu ghan-nomina tal-perit biex ix-xogholijiet isiru taht id-direzzjoni tal-perit arkitett.

“Tawtorizza lir-rikorrent sabiex, fin-nuqqas *da parte* tas-socjeta` intimata milli tonora l-ordni moghtija minn dina l-Qorti, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega kif ordnat mill-Qorti, a spejjez tas-socjeta` intimata u, okkorendo, bl-ghajnuna tal-Marixxal u l-Pulizija, u dan wara li jsir rikors appozitu.

“Spejjez kontra s-socjeta` intimata.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“C. PROVI:

“Rat id-digriet ta’ l-20 ta’ Novembru 2007 li permezz tieghu gie nominat il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku.

“Rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar li fih ghamel is-segwenti osservazzjonijiet u konkluzjonijiet:

““<u>Osservazzjonijiet tal-Perit Tekniku.</u>

“a) Waqt l-access l-esponent ha xi ritratti, kemm min-naha tal-propjeta’ tal-konvenut, u kemm minn fuq il-bejt ta’ l-attur.

"b) L-esponent qieghed jipprezenta *site plan* tal-post sabiex jispjega lil din l-Onorabbli Qorti il-lokazzjoni tal-hajt in kwistjoni - **Dok. MP1).**

"c) Il-konvenut ottjena permess ref. PA 00451/07 biex jgholli l-hajt in kwistjoni sabiex jipprotegi l-privatezza tal-fond tieghu. F'dik il-parti tal-gnien is-socjeta` konvenuta ghandha *swimming pool* bid-*deck* madwarha.

"d) Il-konvenut rama *scaffolding* biex ikun jista' jgholli l-hajt skond il-permess tal-MEPA. L-istess *scaffolding* qieghed iserrah mal-bicca hajt in kwistjoni, u anke ttaqqbu xi toqob fl-istesshajt, biex intrabat l-istess *scaffolding* **Dok. MC1a).**

"e) Jidher illi s-socjeta` konvenuta wahhlet *conduit* ma' din il-parti tal-hajt –**Dok. MC1b).**

"f) Min-naha tal-*pool deck* (tal-konvenut) il-hajt huwa ta' cirka sittax-il filata gholi (il-filata fiha 0.291 metri)-**Dok. MC1b),** filwaqt li l-opramorta minn fuq il-bejt ta' l-attur prezentament fiha zewg filati qawwija. Jidher li din kienet aktar gholja u l-kaptelli li rrefera ghalihom l-attur fix-xhieda tieghu, tnehhew. Dan il-bejt ta' l-attur ghandu access minn tarag, u jservi bhala terazzin jew bejt-**Dok. MC2a).**

"g) L-esponent ikkonstata li l-hajt in kwistjoni min-naha ta' l-attur, **Dok. MC2b),** kien mibni f'zewg modi differenti. Madwar l-ewwel disa' filati bhala hajt tas-sejjiegh, u dan tipiku ta' hajt li jifred zewg gonna, u l-ahhar erba' filati jidhru li nbnew wara l-parti tal-hajt precedenti, meta ssaqqfet il-kamra.

"<u>Konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku.</u>

"I. Minkejja li huwa car illi l-hajt in kwistjoni, min-naha ta' l-attur inbena f'zewg modi differenti, kif jidher fir-ritratt **Dok. MC2b),** ma ngabet l-ebda prova li fil-fatt il-hajt jew xi bicca minnu nbnew mis-sidien tal-fond proprjeta` tas-socjeta` konvenuta.

“II. Kemm fid-dokumentazzjoniipprezentata, u kemm mix-xhieda, ma ngabux provi li l-konvenut akkwista l-komunanza tal-hajt divizorju in kwistjoni, billi l-istess konvenut kellu johrog nofs l-ispejjez, jew jintrabat li hjallas nofs l-ispejjez tal-hajt u ta’ nofs l-art li fuqha huwa mibni l-istess hajt.

“III. Illi fin-nuqqas ta’ dawn il-provi l-esponent huwa tal-fehma li l-hajt mertu tal-kawza japartjeni kollu hemm hu lill-attur u dan skond l-Artikolu 418(1) Kap. 16 tal-Kodici Civili ta’ Malta.

“IV. Fin-nuqqas ta’ dan, is-socjeta` konvenuta ghandha tirripristina l-bicca tal-hajt in kwistjoni ghall-istat originali tieghu billi ma sserrahx *scaffolding* mieghu, issodd it-toqob li nfethu, u tnehhi l-*conduit* minn mal-istess hajt.

“V. Fir-rigward ta’ l-akkuza li s-socjeta` konvenuta kompliet bix-xogholijiet, anke wara il-hrug tat-tieni mandat ta’ inbizzjoni, dan ma jirrizultax mill-provi prezentati.

“L-esponent ikkonstata li t-terrazzin jew bejt ta’ l-attur li jhares ghal fuq il-*pool deck* tal-konvenut huwa accessibbli minn tarag u ghalhekk l-attur ghandu jtella’ opramorta ta’ gholi ta’ 1.8 metri u dan skond l-Artikolu 427(1) ta’ l-istess Kodici Civili ta’ Malta, kif indikat fir-ritratt **Dok. MC3)**, u dan bl-istess tip ta’ gebel biex jikkomplimenta l-estetika antika taz-zewg fondi in kwistjoni.”

“Xehed il-Perit Mario Cassar in eskussjoni u mistoqsi hekk hux sewwa li qed jinghad li l-hajt divizorju huwa minbni b’zewg metodi differenti, bil-kantun u tas-sejjiegh, irrisponda li fil-fatt fir-relazzjoni tieghu irrifera ghal dal-punt. Il-parti t’isfel giet mibnija fi stadji differenti. Fir-rittratt il-parti ta’ isfel tidher differenti minn ta’ fuq u lanqas sejhilha sejjiegh pur ghax fil-fatt huwa kantun bil-filsa. Mistoqsi jekk fil-fatt dawn inbnewx fi zmenijiet differenti xehed li hu provi ta’ dan ma kellux, u ma ngabux provi dwar dan, pero` mill-esperjenza li ghandu, assuma li iva.

Zied pero` li provi m'ghandux u ma seta' jassumi xejn. Zied li l-proprjeta` tar-rikorrenti hija antikissima.

"D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

"D1. Fatti:

"Illi ghalhekk jirrizulta li hemm hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet ossija 1 u 2, Triq San Karlu, Ghaxaq, proprjeta` tar-rikorrent u 5, Triq Santa Maria, Ghaxaq, gnien tas-socjeta` intimata, liema hajt huwa wiehed antik tas-sejjiegh u li hemm bini fuq in-naha tar-rikorrent u gnien fuq in-naha tas-socjeta` intimata. Dan il-hajt jifred iz-zewg fondi. Ir-rikorrent sostna li dan il-hajt huwa proprjeta `esklussiva tieghu u bl-ebda mod komuni mas-socjeta` intimata.

"Irrizulta li s-socjeta` intimata armat *scaffolding* biex tgholli l-hajt skond il-permess tal-MEPA, liema *scaffolding* serrah ma' bicca mill-hajt in kwistjoni u ghamlet xi toqob mal-hajt, oltre li twahhal *conduit* ma' dan il-hajt.

"D2. Hajt divizorju:

"Il-Qorti sejra qabel nett tirreferi ghal xi artikoli fil-Kodici Civili relattivi ghal hitan li jifirdu fondi minn iehor ta' magembu, u specifikament 409(3), 413, 414, 415, 418(1) u 427. Dawn jghidu hekk:

""409(3) Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u, min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini. Ħitan li jaqsmu btieħi, ġonna jew għelieqi.

"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. Jedd ta' komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni.

"414. Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa -

"(a) għat-titligħ tal-ħajt;

"(b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;

"(ċ) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda.

"415. Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid igħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żjieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu.

"418. (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.

427. (1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs ta' l-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq."

"Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla fis-26 ta' Gunju 1954 fl-ismijiet **Onorato Vella vs Antonio Sant**, deciza mill-Imhallef A. Magri ntqal:

""…Ladarba hajt in kwistjoni qieghed isostni l-bini ta' l-attur, u qieghed iservi wkoll bhala hajt perimetrali tal-

proprjeta` tieghu, il-prezunzjoni tibqa' dejjem favur l-attur. Biex dina l-prezunzjoni tigi mwaqqa' kien hemm bzonn, kif soltu jsir, li tinzamm riserva tal-komunjoni tal-hajt … Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja adegwata, ghandha ssehh il-prezunzjoni legali li l-hajt kollu hu ta' l-attur."

"Huwa ovvju li l-prezunzjoni legali tibqa' tissussisti sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja. Il-ligi taghmilha cara li jekk naha wahda jkun hemm il-bini u n-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt divizorju ghandu jitqies bhala li hu kollu ta' sid il-bini. Fil-kaz in ezami s-socjeta` konvenuta ma gabet ebda prova kuntrarja biex tirribatti l-prezunzjoni legali. Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-hajt divizorju *de quo* huwa ta' proprjeta` tar-rikorrent. Kif insibu fuq fl-artikolu 418, sid jista' jaghmel komuni hajt li jmiss mal-fond tieghu billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu. Izda fil-kaz in ezami ma jirrizultax li l-hajt *de quo* gie maghmul komuni mis-socjeta` intimata. Interessanti f'dan ir-rigward hija s-sentenza deciza mill-Prim'Awla, Imhallef G. Caruana Demajo, fis-7 ta' Dicembru 2001, fl-ismijiet **Alfred Camilleri et vs Nicholas Cutajar**, fejn intqal:

""Ladarba l-jedd li jgħolli l-ħajt diviżorju u li jdaħħal fih it-travi huwa jedd ta' komproprjetarju ta' ħajt komuni, u la l-konvenut ma huwiex komproprjetarju u lanqas il-ħajt ma hu komuni, mela l-konvenut ma għandux il-jedd li jagħmel ix-xogħlijiet li għamel.

"Il-konvenut jista' jikseb il-komunjoni tal-ħajt billi jimxi kif igħid l-art. 418 tal-Kodiċi Ċivili: …

"Il-konvenut mela kellu l-ewwel jikseb il-komunjoni, billi jħallas lill-attur u jagħmel ix-xogħlijiet imsemmija fl-art. 418, u b'hekk isir kompropretarju ta' ħajt komuni, biex hekk jikseb il-jedd li jagħmel dak li għamel. Din il-qorti tapprezza illi l-ġurisprudenza l-aktar reċenti, fost oħrajn is-sentenzi msemmija mill-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, tgħid illi l-komunjoni tinkiseb bl-att materjali ta' l-appoġġ; din il-qorti iżda, bir-rispett kollu, ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Il-kliem espress tal-liġi jgħid ċar, fl-art. 413, illi l-jedd ta' appoġġ huwa jedd ta'

komproprjetarju, mhux jedd ta' min irid isir komproprjetarju, u, fl-art. 418, illi l-komunjoni tinkiseb bil-ħlas, mhux bl-appoġġ materjali. Fi kliem ieħor, il-jedd t'appoġġ huwa l-konsegwenza mhux il-kawża tal-komunjoni: tista' tappoġġja għax int komproprjetarju u mhux sirt komproprjetarju għax appoġġjajt."

"Fil-kawza fl-ismijiet **Charles Gauci vs Joseph Abela**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Imh. V. Caruana Colombo, fit-30 ta' Marzu 1990, saret distinzjoni bejn il-hajt komuni u l-hajt divizorju u n-nuqqas ta' applikabilita` ta' l-artikoli 419(c)(d) fejn il-hajt huwa biss divizorju u mhux komuni.

"Ukoll, kull proprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni a tenur ta' l-artikolu 414, izda biex jgholli l-hajt komuni huwa logiku li l-ewwel nett il-hajt irid ikun komuni u mhux ta' parti wahda. Jekk ma tkunx komproprjetarju certament li ma tistax tgholli l-hajt. Il-komunanza ta' hajt divizorju tista' tigi akkwistata billi sid jappoggja mal-hajt u din tista' ssir ghal kwalunkwe skop {ara **Emanuel Vella vs John Galea et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru 2003 [Imh. Tonio Mallia]}.

"Ma hemm htiega ta' ebda procedura specjali, anqas li jigi infurmat il-proprjetarju (ara **Refalo vs Rapa**, deciza fl-20 ta' Marzu 1995) biex hajt jigi rez komuni. Naturalment, barra l-att fiziku biex hajt jigi rez komuni, hemm bzonn li jsir il-hlas ghax huwa propju f'dak il-mument li l-hajt isir komuni.

"Definizzjoni ta' appogg inghatat b'mod car fil-kawza deciza fit-22 ta' Marzu 1957 fil-kawza fl-ismijiet **Cutajar vs Pace** fejn inghad:

""appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' hajt ta' haddiehor, izda li dan il-hajt ikun jirrendi servizz mill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir ghal kwalunkwe skop."

“(Ara wkoll **Apap vs Grima**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Frar 1956, u **Cossey vs Blackman**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fil-11 ta’ Jannar 1988).

“Anqas ma hu mehtieg li dak li jkun jakkwista l-hajt kollu, izda jista’ jakkwista biss dik il-parti li hu jehtieg (ara **Calleja vs Debono**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fl-24 ta’ Marzu 1920).

“E. KONKLUZJONIJIET:

“Riferibbilment ghall-ewwel eccezzjoni li t-talbiet kollha tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent, din l-eccezzjoni fil-verita` ma tghidx wisq ghax ma giet moghtija ebda raguni ghala t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati. Kuntrarjament ghal dak li qed tghid is-socjeta` intimata, kif ukoll permezz ta’ l-artikolu 409(3), u kif irrizulta mir-rapport peritali, oltre dak li jissemma hawn fuq taht “D2”, jirrizulta car li l-ewwel ecczzjoni ghandha tigi michuda.

“Rigward it-tieni ecczzjoni li r-rikorrenti ghandu jgib il-prova ta’ l-allegat titolu esklussiv tal-hajt in kwistjoni, l-artikolu 409(3) huwa sufficjenti biex din l-eccezzjoni wkoll tigi michuda.

“Bhala tielet ecczzjoni, is-socjeta` intimata eccepiet li kull gar jista’ jakwista l-komunjoni ta’ hajt divorzorju bill jappoggja mieghu u ma hemm ebda htiega li tinforma lill-proprjetarju b’din l-intenzjoni. Min irid jirrendi hajt in komun kull m’ghandu jaghmel hu li proprju jaghmel dak l-att fiziku li permezz tieghu jirrendih komun. Bl-ezercizju tad-dritt ta’ appogg, mhux xi att abbusiv izda huwa ezercizju tad-dritt li ttih il-ligi. Dan kollu li qed jinghad huwa veru, hlief ghall-fatt li ma jistax bniedem jew socjeta` jghid li irrenda hajt komuni minghajr ma jaghmel il-hlas u fil-kaz in ezami ma jirrizultax li s-socjeta` intimata ghamlet dan il-hlas. Is-socjeta` intimata kellha l-obbligu li tirrendi l-hajt komuni qabel ma tipprova taghmel ix-xogholijiet l-ohra, izda minflok hi ippruvat timxi fuq li l-hajt kien gja komuni u mhux li l-ewwel kellha tirrendieh komuni, u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni wkoll. Infatti, l-intenzjoni

tyas-socjeta` intimata tidher cara, fost affrijiet ohra propju mill-eccezzjoni li jmiss.

"Dwar ir-raba' eccezzjoni fejn is-socjeta` initmata sostniet li ilu snin twal li l-hajt gie utilizzat mis-socjeta` intimata u dana wkoll ferm qabel l-istess rikorrent akkwista l-fond tieghu, jidher car kemm is-socjeta` intimata ittraakurat l-artikolu 409(3) u insistiet li ghandha nofs il-hajt divizorju u ma ghamlet xejn biex tirrendi l-hajt komuni. Hi erronjament ibbazat li l-hajt divizorju kien wiehed komuni, u ghalhekk il-Qorti tichad ukoll din l-eccezzjoni.

"Dwar il-hames eccezzjoni li s-socjeta` intimata agixxiet kontra xi ordni ta' dina l-Qorti, din il-Qorti taqbel ma' dak li nghad mill-perit arkitett fil-"V" paragrafu tar-relazzjoni tieghu (fol 45 tal-process) riportata hawn fuq, fejn jinghad li ma irrizultax mill-provi prezentati, u ghalhekk din l-eccezzjoni hija milqugha.

"Dwar it-talbiet tar-rikorrent, il-Qorti tiddikjara li s-socjeta` intimata ma setghetx tqieghed *scaffolding* fuq il-hajt, kif ukoll ittella' pjanti, tinstalla *conduits* u dawl fil-hajt u, aktar u aktar, ittella' hajt ta' ghaxar filati fuq il-hajt li jifred il-proprjeta` tar-rikorrent mill-gardina tas-socjeta` intimata."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha:

"…tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma l-parti tas-sentenza fejn laqghet il-hames eccezzjoni tas-socjeta` appellanti u tirrevoka l-bqija tas-sentenza appellata moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar il-25 ta' Mejju 2009 fil-kawza fl-ismijiet premessi u li tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra kollha u konsegwentement tichad it-talbiet attrici appellat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur."

Rat ir-risposta tal-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, iddefenda s-sentenza tal-ewwel Qorti u ssottometta li dik is-sentenza timmerita li tigi konfermata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-kwistjoni meritu ta' din il-kawza hija dwar hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet li l-partijiet ghandhom biswit xulxin gewwa Hal Ghaxaq. Il-hajt jifred bini min-naha tal-attur u gnien min-naha tas-socjeta` konvenuta. Dan il-hajt jidher li inbena fi stadji differenti, huwa in parti antik hafna waqt li l-parti t'isfel tieghu huwa tal-kantun bil-filsa. L-attur jallega li dan il-hajt huwa proprjeta` esklussiva tieghu u qed joggezzjona li l-konvenut jaghmel xi xoghol jew isserrah ma' dan l-istess hajt.

L-ewwel Qorti kkonkludiet li dan il-hajt huwa fil-fatt proprjeta` tal-attur u li s-socjeta` konvenuta ma setghetx taghmel uzu ta' dak il-hajt la darba ma ghamlitx il-hlas relattiv biex tirrendih komuni. La darba l-hajt kien u baqa' tal-attur, allura, skont l-ewwel Qorti, is-socjeta` konvenuta ma setghetx tinqeda b'dak il-hajt u taghmel xoghol mieghu u fuqu minghajr il-permess tas-sid, l-attur.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza u qed tissottometti li a bazi tal-Artikolu 418 tal-Kodici Civili, u l-gurisprudenza relattiva, hajt divizorju jsir komuni mal-uzu tieghu mill-gar, u l-hlas ghal dak l-akkwist hija materja li ssegwi l-komunanza tal-istess hajt.

Din il-Qorti kienet sorpriza li din il-kwistjoni regghet inqalghet wara tant snin. Fil-passat din il-materja kienet diskussa fil-qrati Maltin, b'decizjonijiet, forsi varji, pero`, b'sentenza moghtija fil-15 ta' Ottubru 1951, fil-kawza fl-ismijiet **Bonnici v. Spiteri**, din il-Qorti kienet studjat il-kwistjoni u ddecidiet favur l-akkwist tal-komproprjeta` ta' hajt divizorju bis-semplici uzu tieghu mill-gar. Din il-Qorti kienet analizzat il-kwistjoni f'dawn it-termini (l-artikolu tal-Ligi rilevanti kien dak iz-zmien enumerat Artikolu 455):

"Analizzata n-natura guridika tad-dritt tal-appogg fid-dawl tad-disposizzjoni tal-ligi fuq riportata, wiehed ghandu jasal

ghall-konkluzjoni li dak id-dritt mhux haga ohra hlief esproprijazzjoni forzuza; u jikkonsisti fic-cessjoni ta' bilfors li l-proprjetarju eskluziv ta' hajt ta' konfini huwa obligat jaghti lil vicin tieghu ta' nofs l-istess hajt li mieghu l-istess vicin ipoggi l-bini tieghu. Il-fakolta` moghtija bl-imsemmi Art. 455 hija moghtija minghajr il-bzonn tal-prevju kunsens tal-proprjetarju tal-hajt, salv l-obligu tal-utenti minn dik il-fakolta` li jhallas lil dak il-proprjetarju nofs il-valur tal-hajt li ghamel komuni, u li jhallas l-ispejjez li jkun hemm bzonn biex ma ssirx hsara lill-imsemmi proprjetarju. Dak il-hlas li jsir lill-proprjetarju tal-hajt ma jistax jissejjah proprjament prezz billi wiehed ma jistax jirritjeni li kien hemm bejgh tal-hajt jew ta' bicca minnu, ghaliex jonqos il-kuntratt konsenswali. Ghalhekk, kif sostniet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Frar 1931 in re "Busuttil vs Vella" (Vollez. Vol. XXVIII, P. II. Pag. 35), dak l-hlas jirrapprezenta "un compenso, un equivalente, o una indennita` per la cosa tolta al proprietario della stessa";

"Dwar l-imsemmija fakolta` stabbilita mill-Art. 455 tal-Kodici Civili (sostanzjalment identiku ghall-Art. 556 tal-Kodici Civili Taljan) ir-Ricci (Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol. II, par. 396 tergo pag 512-513), jghid hekk:

"Quando il muro e` contiguo al fondo altrui, il proprietario di esso non puo` in alcun modo opporsi a che il vicino ne ottenga la comunione, essendo la legge stessa quella che lo espropria di parte del suo dominio per trasferirlo nel proprietario vicino. Ora a quale scopo 'chiedere' quello che non puo` essere ricusato?" U izjed 'il quddiem jghid li "la domanda non e` adunque necessaria per ottienere la comunione di un muro contiguo; basta quindi che chi vuole consguirla ne dimostri la volonta`, perche` 'ope legis' se ne trasferisca in esso la comproprieta`". L-istess awtur (loc. cit. pag. 515, para. 398) isostni li "<u>La comunione del muro non e` sottoposta al previo pagamento della somma dovuta dall'acquirente ai termini dell articolo 556</u>; onde il proprietario del muro non puo` recusarsi a renderlo comane per il motivo che non siasi ancora pagato il dovuto compenso";u jiccita favur din il-konkluzjoni tieghu sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' Firenze

tat-3 ta' Marzu 1876, ohra tal-Kassazzjoni ta' Palermo tal-10 ta' Awwissu 1897, ohra tal-Kassazzjoni ta' Napli tat-23 ta' Dicembru 1899, u ohra tal-Qorti tal-Appell ta' Venezia tat-2 ta' Mejju 1899.

"Il Pacifici Mazzoni (Istituzioni, Vol. III, p. 1, pag. 310) jghid li "in ogni caso la comunione e` facoltativa pel proprietario del fondo contiguo a quello ove esiste il muro"; u fin-noti aggunti (op. cit. pag. 490), taht l-inciz (d), jissokta jghid hekk:-
""Non e` necessaria una forma speciale per la domanda di comunione. La Cassazione di Roma, 20 marzo 1894, Legge, 1894, I, 649, decise che a rendere perfetto il diritto di comunione stabilito dall'articolo 566 basta il semplice fatto che il vicino abbia appoggiato la sua costruzione al muro, quando da tale fatto si possa desumere la sua intenzione di acquistarne la comunione";

"Ikkunsidrat;

"Illi, stabbiliti l-principji fuq migjubin, li ghandhom jigu applikati fil-kaz in ezami, jitnisslu dawn il-konsegwenzi:-

"(1) li l-appellant kellu skont il-ligi, il-fakolta` li jirrendi komuni u li jpoggi l-bini tieghu mal-hajt imsemmi fic-citazzjoni, ta' proprjeta` tal-attur; (2) li biex jaghmel hekk l-appellant ma kellux bzonn il-kunsens preventiv tal-attur; u (c) <u>li bil-fatt stess tal-kostruzzjonijiet mill-appellant maghmula fis-sena 1941 u fis-sena 1948 huwa akkwista l-komunjoni ta' dak il-hajt</u>. Minn din l-ahhar konkluzjoni titnissel ohra wisq importanti ghas-soluzzjoni ta' dan l-appell, jigifieri li la darba l-appellant akkwista l-komunjoni tal-hajt minn mindu huwa pogga mieghu, minn dak iz-zmien inholoq favur l-attur <u>il-kreditu ghall-hlas</u> ta' dak l-appogg, u kontra l-appellant l-obligu tieghu biex jissodisfa dak il-hlas. U billi din il-Qorti taqbel ma' dik tal-ewwel istanza li dan il-hlas ghandu jkun regolat fuq il-valur fl-epoka li jkun sar l-akkwist, tirrizulta fondata l-pretensjoni tal-appellant li l-kumpens minnu dovut ghandu jigi stabbilit fuq il-valur tal-hajt fiz-zmien li gew minnu pratikati l-appoggi in kwistjoni."

(Sottolinear ta' din il-Qorti)

Minn dak iz-zmien 'l hawn, hekk baqa' jigi jinterpretat l-artikolu in ezami, u din il-Qorti ma tarax li gurisprudenza ta' aktar min-nofs seklu ghandha titwarrab leggerment. Dan mhux kaz ta' bidla fl-interpretazzjoni minn "gurisprudenza aktar recenti" (kif osservat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Camilleri v. Cutajar,** deciza fis-7 ta' Dicembru 2001), imma, kif inghad, huwa principju bbazat fuq gurisprudenza antikissima, gurisprudenza li baqghet tigi segwita tul is-snin minn dak iz-zmien 'l hawn.

Hekk, per ezempju, din il-Qorti, fil-kawza **Refalo v. Rapa et**, deciza fl-20 ta' Marzu 1995, ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"Fil-petizzjoni tal-Appell, l-appellanti ghamlu riferenza ghal sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili in re ***Sacerdot Carmelo Gauci v. Michele Zerafa****, (Vol. XXIV-II-451), fejn intqal dan li gej: "nel fatto il convenuto ha elevato il detto muro divisorio comune senza il consenso e malgrado il rifiuto dell'attore: ma anche` qui, per le stesse ragioni sopra espresse, il convenuto non ha con cio` commesso spoglio in modo da intitolare l'attore a chiedere la demolizione del sovralzarnento poiche` gli stessi diritti che l'attore aveva per la comunione del muro sono rimasti illesi, e la legge gli concede il diritto tanto di risarcimento dei danni che nel fatto dell'inalzamento egli venisse a sofrire, come pure quello di acquistare la comunione della porzione sovra elevata";*

"Din il-Qorti jidhrilha li din ic-citazzjoni minn din is-sentenza appena msemmija tikkristallizza proprju l-pozizzjoni legali. Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga` mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komuni. Hija forsi l-kortesija, il-kostumi salutari ta' bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluha rakkommandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, pero`, dana m'huwiex rikjest ad hoc mil-ligi, li anqas, s'intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita` partikolari jew illi qabel ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-

sid. Ir-raguni ghal dan hija ovvja, u cioe` li meta persuna tibni hajt li minnu nnifsu jista' jigi rez in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt illi dak li jkun jidhol fih konsapevolment. <u>Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun.</u> Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iz-zmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi hajt, ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa', hlief li issa se jkun hemm ko-pussessur. Pero`, certament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tkun tista' ssir l-actio spolli. Il-pozizzjoni ghalhekk kif taraha din il-Qorti hija wahda semplici, u cioe`, illi l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista' jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhalma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jizgura li ma jkunx hemm hsara. Pero` din il-Qorti ma tarax li jista' jikkonfigura l-ispossessament li hu r-rekwizit principali fil-kazijiet ta' spoll."

(Sottolinear ta' din il-Qorti)
Fil-kawza **Debono v. Sammut**, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-25 ta' Novembru 1987, intqal hekk a propozitu:

"Illi ghalhekk, l-unika indagini mehtiega hija dwar jekk il-vicin kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt; ghaliex kif innota Ricci, "basta che chi vuol conseguirla ne dimostri la volonta` 'ope legis', se ne trasferisca in esso la proprieta`" (Diritto Civile, 396 ter). Issa, kif jirrizulta mill-perizja gudizzjarju u mill-provi l-ohra, il-konvenut isserva bil-hajt tal-attur tant ghall-bini abittattiv, kemm anki ghall-bitha; parti mill-bitha tal-konvenut bajjadha bil-gir isfar biex taqbel mal-hitan l-ohra tieghu, wahhal musmar fil-hajt

inkwistjoni ghas-servizz tieghu, u fl-ahhar tal-bitha l-konvenut bena hajt trasversali biex isahhah il-hajt tieghu; imbaghad, ghal estensjoni ta’ 16’4’’ il-konvenut qieghed juzaha ghall-annimali – haga li ma kienx jista’ jaghmel kieku ma kienx hemm il-hajt inkwistjoni, li bih qieghed jisserva biex “seta’ jaghlaq il-fond tieghu”. Dawn ic-cirkostanzi juru fil-konvenut l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt kollu; u specjalment, rigward il-bitha, ghandu jigi osservat li ma kienx jista’ jbajjadha jekk mhux bhala konsorti fil-hajt. Difatti, De Luca jenumera d-drittijiet tal-konsorti f’hajt divizorju, u jghid li “parietem comunem unus ex sociis potuerit etiam altero invito dealbare ac dipingere et similia super eo facere” “De Servitutibus, Cap. LXXI, §2, pag. 200);

“Similment, fil-kawza fl-ismijiet **Mifsud v. Abela**, deciza mill-istess Qorti fit-2 ta’ Settembru 1986 intqal hekk: “Malli pero` l-konvenut ghamel uzu mill-hajt billi wahhal imsiemer, tella’ dilja mieghu, u qabbad hajt mieghu, huwa rrenda l-hajt kollu komuni.”

Fl-istess sens huma l-kawzi **Mercieca et v. Depasquale et**, deciza minn din il-Qorti Sede Inferjuri, fis-27 ta’ Novembru 2009, **Abela v. Cassar**, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta’ Jannar 2002, fejn intqal li l-perjodu preskrittiv (ghall-hlas ta’ appogg) jibda jiddekorri minn meta jigi ezercitat l-appogg fis-sens rejali *“li jirrendi l-hajt divizorju komuni”,* **Cauchi v. Byers**, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta’ Marzu 1995, **Dimech v. Mercieca**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-5 ta’ Mejju 2011, fejn intqal li *“d-dritt ta’ hlas ta’ appogg huwa dovut mid-data meta jsir effettivament l-appogg”,* **Sultana v. Zahra**, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Gunju 2005, u **Bonnici v. Galea**, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ Marzu 1983, fejn intqal li *“l-appogg ghandu jitqies li gie prattikat u l-kumpens tieghu stabbilit meta x-xoghol li bih il-vicin appogga l-bini tieghu mal-hajt divizorju jkun tlesta ghal kollox”,* fost diversi ohra.

F’sentenza tat-12 ta’ Ottubru 1989, il-Qorti tal-Kummerc, fil-kawza **Muscat v. Camilleri**, kienet regghet fethet il-kwistjoni meta ddecidiet illi l-hajt ta’ appogg isir komuni

malli jsir il-hlas lill-parti l-ohra, pero`, din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-28 ta’ Mejju 1993, skartat din l-interpretazzjoni, u qalet hekk dwar din il-kwistjoni:

“Minn dan isegwi, fil-fehma kkunsidrata ta’ din il-Qorti, illi malli ssir din l-esproprjazzjoni jitwieled id-dritt tal-esproprijat li jithallas, cioe`, dak kollu li tistipula l-ligi fl-Artikolu 418 tal-Kapitolu 16. Din il-konkluzjoni hija l-unika wahda legittima;

“Bir-rispett lejn il-Qorti tal-Kummerc, li targumenta illi l-hajt isir komuni malli jsir il-hlas huwa argument li ma johrogx minn interpretazzjoni korretta tal-artikolu inkwistjoni. Il-kuntest li fih l-istess intqal mill-Qorti tal-Appell fil-kawza ***Schembri v. Delia*** *kien wiehed differenti;*

“Di fatti, biex wiehed jorbot mal-kawza ***Schembri v. Delia****, li kieku d-dritt tal-appogg jitwieled malli jsir il-hlas, ma tibda tiddekkorri qatt il-preskrizzjoni, billi min ibati l-appogg ikun soggett ghall-konvenjenza tal-gar (jew tal-aventi kawza ta’ min jakkwista minghand il-gar) u ma jkunx jista’ jirreklama l-hlas;*

“Izda l-ligi kjarament ma timplikax dan. Il-ligi taghti d-dritt lill-gar li jappoggja, basta jhallas. Din hi l-unika interpretazzjoni legali u logika li wiehed jista’ jigbed;

“Lanqas ma jista’ wiehed jigbed argument kuntrarju, bhalma ghamlet l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc, billi jghid:

“Anki ghaliex dan (is-sid tal-fond vicin li jakkwista l-fond vicin) mhux biss ikun dejjem u bil-fors maghruf, waqt li l-persuna li tkun ipprattikat l-appogg tista’ tkun irreperibbli meta s-sid tal-hajt divizorju javvanza l-azzjoni tieghu…”;

“Bir-rispett lejn il-Qorti tal-Prim Istanza dan hu argument specjuz. Allahares kellu wiehed jinterpreta l-ligi fuq il-bazi ta’ kemm hu facli li tiddentifika legittimu kontradittur minn iehor;

“Ghalhekk din il-Qorti tara li l-interpretazzjoni korretta tal-artikoli rilevanti hija dik illi d-dritt ta’ min jappoggja jgib

mieghu l-obbligu tal-hlas. Min jappoggja jaf li ghandu jhallas tal-appogg kif tghid il-ligi. Jekk min jappoggja jittrasferixxi l-fond qabel ma jhallas tal-appogg, jaf li l-obbligu tal-hlas ghadu hemm;

"Dan igib il-konsegwenza illi s-sid tal-hajt komuni ghandu d-dritt ghall-hlas primarjament minghand min ezercita l-appogg u in difett ta' hlas, ghandu d-dritt li jirreklama l-pagament minghand l-aventi kawza tal-istess. Fi kliem il-konvenut appellanti stess, f'wahda min-noti tal-osservazzjonijiet tieghu, "id-dritt tal-appogg huwa dritt reali immobiljari, cioe` huwa jus in re konsistenti f'poter dirett u immedjat, fuq il-haga stess u ghalhekk huwa dritt assolut u impersonali u jezisti fil-konfront ta' kulhadd. L-azzjoni relattiva hi ezercibbli kontra kull possessur tal-haga soggetta ghal dak id-dritt";

"Veru li hu hekk, fil-fehma ta' din il-Qorti. U d-distinzjoni bejn in-natura tad-dritt, cioe` jekk hux dritt reali jew personali mhix tant importanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza puntwalizzata f'din il-kawza. Il-punt importanti hu li ma jigix interpretat hazin l-artikolu rilevanti tal-Kapitolu 16 u li ma tinghatax enfasi skorretta fuq l-ideja li huwa l-hlas li jirradika l-appogg. Bhalma ntqal fuq, il-hlas hu dovut malli jsir l-appogg. Il-kwistjoni tal-preskrizzjoni li tiddekorri kontra sid il-hajt hija kwistjoni ohra u kienet din il-kwistjoni biss li giet investita mill-Qorti fis-sentenza ***Schembri v. Delia****. Jigi nnutat ukoll illi dik is-sentenza qalet testwalment hekk:*

"Il-fakolta` moghtija bl-imsemmi artikolu hija moghtija minghajr il-bzonn tal-prevju kunsens tal-proprjetarju tal-hajt salv l-obbligu tal-utenti minn dik il-fakolta` li jhallas lil dak il-proprjetarju nofs il-valur…";

"Mela anki hawn hemm ir-rikonoxximent tal-fatt illi l-obbligu tal-hlas jitwieled immedjatament li jsir l-uzu mill-appogg;

"Issa jekk l-utent originali ma jhallasx, min jibqa' jgawdi l-uzu tal-hajt wara l-utent originali, bhala eventi kawza

minnu ghandu certament l-obbligu li jhallas, salv ir-relazzjonijiet interni bejnu u bejn l-awtur tieghu."

Din l-interpretazzjoni giet accettata mill-periti u l-kuntratturi lokali u qed tigi segwita fil-prattika fil-kostruzzjoni. Din l-interpretazzjoni ma jidhirx li holqot problema la legali u lanqas fil-prattika, u, fuq kollox, hi interpretazzjoni logika u prattika. Interpretazzjoni mod iehor ikun ifisser li min irid jizviluppa s-sit tieghu jkun irid joqghod ghar-rikatt tas-sid tal-hajt divizorju li jkun jista' ma jaghtix il-permess tieghu qabel ma jithallas kemm jitlob: il-gar ikun irid jew jibni qoxra hu (haga li l-ligi trid tevita minhabba li l-art hi limitata) jew jidhol il-Qorti ma' sid il-hajt, bir-rizultat li l-izvilupp ikollu jieqaf sakemm il-kawza tigi deciza. Ikun ukoll difficli li jigi kkalkolat il-kumpens dovut qabel ma jkun stabbilit kemm mill-hajt divizorju gie res komuni.

Darba li jsir uzu tal-hajt, jiskatta d-dritt ta' hlas ghall-appogg favur is-sid precedenti tal-hajt. B'hekk, meta s-socjeta` konvenuta ghamlet uzu mill-hajt tal-attur, hija ma kienet qed taghmel xejn hlief tezercita d-dritt taghha li trendi in komun parti mill-hajt divizorju, u meta sar hekk skatta favur l-attur id-dritt personali (ara **Micallef v. Pisani**, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru 1997) li jitlob kumpens ghal:

"…cessjoni ta' bilfors li l-proprjetarju esklussiv ta' hajt ta' konfini huwa obbligat jaghmel lill-vicin ta' nofs l-istess hajt li mieghu l-istess vicin ipoggi l-bini tieghu."

Il-hajt, pero`, sar komuni mal-uzu tieghu, u l-komproprjetarju jista' jgholli l-hajt u jkompli jaghmel uzu minnu fit-termini tal-Artikoli 413 u 414 tal-Kodici Civili. Kwindi, ma jistax jinghad li s-socjeta` konvenuta ghamlet jew qed taghmel uzu hazin mill-hajt inkwistjoni, u t-talbiet tal-attur ma jistghux jintlaqghu. Salv id-dritt tal-attur, allura, li jitlob hlas ghal appogg *si et quatenus,* hu ma jistax iwaqqaf lis-socjeta` konvenuta milli tinqeda mill-hajt divizorju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tilqa' l-istess,

thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti, u b’hekk tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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