25 ta' Novembru, 1987

Imħallef: –

Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Paul Debono *noe*

versus

Anthony Sammut

Appoġġ – Fondi Kontigwi – Konswetudini fil-Kalkolu tal-Ħlas ta' l-Appoġġ – Ħitan Trasversali

Kull sid jista' 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 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.

L-akkwist tal-komunjoni tal-ħajt jista' jsir għal kwalunkwe skop, u jista' jsir anke għal sempliċi kapriċċ. Sid il-ħajt hu intitolat li jitħallas jekk il-ġar tiegħu jagħmel kwalunkwe użu mill-ħajt jew jekk hu jikseb vantaġġ li ma jkunx wieħed sempliċement derivanti mill-konsegwenza neċessarja tal-viċinanza tal-ħajt.

Min jagħmel użu minn ħajt għandu jħallas ta' l-appoġġ limitatament għal dik il-parti tal-ħajt li minnu jkun qiegħed jagħmel użu effettiv.

Il-kelma "appoġġ" tfisser kull użu tal-ħajt tal-ġar inkluż it-twaħħil miegħu ta' xi ħaġa li tirrendi servizz lill-viċin.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta li l-konvenut bena diversi fondi f'Domenico Cachia Street, u Papa Giovanni XXIII Street, Birkirkara li huwa appoġġa mal-proprjetà tas-soċjetà attriċi u ċjoè *Sun Rise Park Hotel* u *San Anton Court,* fi Triq Papa Giovanni XXIII, Birkirkara, u peress illi huwa għandu jħallas lill-attur *nomine* s-somma ta' elf, erba' mija u erba' u għoxrin lira Maltija, sebgħin ċenteżmu u erba' milleżmi (Lm1424.70ċ4m) import ta' appoġġ minnu eżerċitat kif fuq intqal u nofs il-valur ta' l-art li fuqha huma mibnija l-ħitan li sar appoġġ magħhom, kif jidher fid-dettalji, mill-kontijiet ta' l-AIC Italo Raniolo, hawn annessi; u peress illi l-konvenut għalkemm interpellat li jħallas l-ammont minnu dovut, baqa' inadempjenti; l-istess attur talab li għar-raġunijiet premessi l-konvenut jiġi minn din il-Qorti kkundannat li jħallas lill-attur *nomine* s-somma fuq imsemmija ta' elf, erba' mija u erbgħa u għoxrin lira Maltija, sebgħin ċenteżmu erba' milleżmi (Lm1424.70,4) flimkien ma' l-imgħaxijiet Kummerċjali mit-30 ta' Mejju, 1983, import ta' ħlas ta' appoġġ u ta' nofs il-valur ta' l-art minnu dovut kif fuq intqal. Bl-ispejjeż – kompriżi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 739/83 tat-30 ta' Mejju, 1983 – kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur, il-lista tax-xhieda tiegħu, kif ukoll il-kontijiet ta' l-appoġġ esebiti minnu ma' l-att taċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi t-talbiet attriċi kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż peress li s-somma komplessiva dovuta bħala ħlas ta' l-imsemmi appoġġ u ta' nofs il-valur ta' l-art hija anqas minn dik mitluba fiċ-ċitazzjoni – salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-konvenut kif ukoll il-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat id-digriet li bih ġie nnominat bħala Perit l-Arkitett u Inġinier Ċivili Renato Laferla biex ifittex u jirrelata dwar id-domandi attriċi wara li jieħu konjizzjoni ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut;

Rat illi l-imsemmi Perit ħalef ir-relazzjoni tiegħu debitament fl-udjenza tat-2 ta' Novembru 1984;

Rat illi fil-mori tal-kawża nħasset il-ħtieġa li l-imsemmi Perit jerġa' jiġi nnominat biex jagħmel relazzjonijiet addizzjonali u fil-fatt huwa ppreżenta tliet relazzjonijiet addizzjonali li ġew maħlufa minnu fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 1986 u tat-3 ta' April 1987;

Eżaminat bir-reqqa dawn ir-relazzjonijiet, kif ukoll il-verbali tas-seduti miżmuma mill-istess Perit;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Semgħet lill-abili difensuri tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Illi rriżulta li l-kontendenti huma proprjetarji tal-fondi kontigwi msemmija fiċ-ċitazzjoni. Jirriżulta li l-konvenut irrenda komuni ħitan ta' l-attur, li jippretendi mingħand il-konvenut ħlas ta' Lm1424.70,4 a bażi tal-kontijiet esebiti minnu ma' l-att taċ-ċitazzjoni. Il-konvenut jammetti li għandu jħallas xi somma iżda jippretendi li s-somma mitluba mill-attur hija

eċċessiva;

Illi l-għaref Perit Tekniku l-A.I.C. Renato Laferla, fl-ewwel relazzjoni tiegħu, (a fol. 45 tal-proċess) illikwida s-somma ta' Lm1163.80,3 bħala l-ammont li kellu jitħallas lill-attur għall-appoġġ imsemmi u għal nofs il-valur ta' l-art okkupat mill-ħitan li l-konvenut irrenda komuni. Il-Perit spjega dettaljament kif wasal għall-ammont in kwistjoni u spjega fejn u għaliex il-likwidazzjoni magħmula minnu tiddefferenzja ruħha minn dik tal-Perit inkarigat mill-attur skond il-kontijiet esebiti ma' l-att taċ-ċitazzjoni;

Illi jidher li l-partijiet aċċettaw sostanzjalment il-likwidazzjoni magħmula mill-Perit Ġudizzjarju peress li l-*konvenut ma qajjem l-ebda kontestazzjoni dwarha u peress li* l-attur ikkontesta biss il-konklużjoni raġġunta fil-paragrafu 7.3 tar-Relazzjoni. Irriżulta li, *"inter alia"*, il-konvenut ifforma btieħi billi jqabbad il-ħitan trasversali tiegħu, f'angolu rett mal-ħajt ġà eżistenti ta' l-attur. F'dak il-paragrafu l-Perit Legali ma qabilx mal-Perit ta' l-attur u kkonkluda li l-attur għandu dritt jitħallas mhux għal ħajt sħiħ iżda biss (a) għal dik il-parti tal-ħajt fejn jaħbtu l-irjus tal-ħitan trasversali tal-konvenut u għal dik il-ħxuna u għoli tagħhom biss u (b) għal dik il-parti tal-ħajt sa l-għoli tal-livell tal-pjan terren tal-konvenut peress li dan użaha billi saqqafha jew radamha. Il-Perit Ġudizzjarju żied jgħid li kkonkluda hekk "peress li hija ormai konswetudini in segwitu għas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Ċivili mogħtija fit-8 ta' Novembru 1912 (Kol. Vol. III fol. 329) fil-kawża "Santi Bisazza *vs* Perit Arkitett Andrea Grima";

Ikkunsidrat:

Illi ġew prodotti x-xhieda l-president u s-segretarju tal-kamra tal-Periti l-A.I.C. Joseph Cachia Fearne u l-A.I.C. David Pace rispettivament. Dawn xehdu li ma kien hemm l-ebda konswetudini jew prattika dwar kif għandu jitkejjel u jitħallas ħajt bħal dak in kwistjoni. Huma żiedu jgħidu hekk: "M'hemm l-ebda prattika f'sens jew ieħor u kulħadd jadopera l-metodu illi jidhirlu huwa billi jinterpreta l-liġi. Il-Perit ikollu juża d-diskrezzjoni tiegħu fl-interpretazzjoni tal-liġi ta' x'jikkostitwixxi preċiżament l-Appoġġ. Jekk il-ġar sempliċement iħares lejn il-ħajt tal-viċin dan ma jikkostitwixxi l-ebda appoġġ u għalhekk m'hemm l-ebda dritt għall-ebda ħlas. Jekk però isir appoġġ ikun hemm ħlas ta' appoġġ";

Illi mis-suespost jidher ċar illi ma rriżultax li hemm xi konswetudini fis-sens li rritjena l-Perit Ġudizzjarju. Anzi meta xehed stqarr illi jaf illi ħafna drabi l-ħajt jitkejjel kollu, però sa fejn jaf hu, dan isir għaliex il- partijiet jaqblu bejniethom li għandu jsir hekk;

Ikkunsidrat:

Illi din il-Qorti eżaminat bir-reqqa s-sentenza ċċitata mill-Perit Ġudizzjarju u waslet għall-konklużjoni li bir-rispett kollu, ma taqbilx mal-konklużjoni hemm raġġunta. Sfortunatament, dik is-sentenza ma jidhirx li tikkontjeni motivazzjoni wisq ampja u ddettaljata u forsi dan hu hekk għaliex fiha saret referenza għat-test ta' *Morra Servitù Prediali Commento dell'articolo 582 delle Leggi Civili delle Due Sicilie n. 8.* S'intendi, dik is-sentenza fiha motivazzjoni biżżejjed għall-każ partikolari li ddeċidiet iżda din il-Qorti, bir-rispett kollu ma tħossx li tista' ssegwiha kontra l-konvinċiment morali tagħha;

Ikkunsidrat:

Illi dik is-sentenza wara li rriferiet għall-artikolu 113 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (illum artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili) iddeċidiet *"che il compenso dovuto dal convenuto all'attore comprende solo la metà del valore della porzione del muro dell'attore alla quale egli ha appoggiato i due muri trasversali suddetti, e la metà del valore del suolo sul quale tale porzione di muro trovarsi piantata, senza tenere conto del valore della porzione del detto muro dell'attore compresa trai i detti due muri trasversali"*;

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn, forsi m'hijiex kompletament barra minn lokha t-twissija li l-użu ta' awturi barranin irid isir b'ċerta kawtela peress li l-liġi tagħna ta' *sikwit ma tkunx identika mal-liġi li jkun* qiegħed jikkomenta l-awtur barrani. Il-kwistjoni li qiegħda tiġi investigata f'din is-sentenza, per eżempju, kienet tkun ferm aktar faċli li kieku fil-Kodiċi Ċivili tagħna kellna xi artikolu li jikkorrispondi ma' l-artikolu 876 tal-Kodiċi Taljan li jgħid hekk. "876 *(Innesto nel muro sul confine) Se il vicino vuole servirsi del muro esistente sul confine solo per innestarvi un capo del proprio muro, non ha l'obbligo di renderlo comune a norma dell'art. 874, ma deve pagagre un'indennità per l'innesto;*

L-artikolu 874 tal-Kodiċi Ċivili Taljan jixbah, iżda ma huwiex identiku għall-artikoilu 455(1) tal-Kodiċi Ċivili Malti: Ma hemmx għalfejn li l-Qorti tamplifika aktar fuq dan il-punt għaliex jidhrilha li għandha tgħaddi minnufih biex tinvestiga l-kwistjoni unikament fid-dawl tal-liġi u ġurisprudenza tagħna;

Ikkunsidrat:

Illi l-artikolu 455(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi kull sid jista' 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 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;

Illi l-akkwist tal-komunjoni tal-ħajt jista' jsir għal kwalunkwe skop, u jista' jsir anke għal sempliċi kapriċċ. Sid il-ħajt hu intitolat li jitħallas skond dan l-artikolu jekk il-ġar tiegħu jagħmel kwalunkwe użu mill-ħajt jew jekk hu jikseb vantaġġ li ma jkunx wieħed sempliċement derivanti mill-konsegwenza neċessarja tal-viċinanza tal-ħajt;

Illi skond l-imsemmi artikolu 455, l-appoġġ jista' jkun ma' parti biss tal-ħajt u mhux mal-ħajt kollu u għalhekk min jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jagħmel użu minn dak il-ħajt, għandu jħallas ta' l-appoġġ limitatament għal dik il-parti tal-ħajt li minnu jkun qiegħed jagħmel użu effettiv;

Illi skond il-ġurisprudenza kostanti tat-tribunali tagħna, il-kelma "appoġġ" ma tfissirx biss l-**addentellament** tal-bini mal-ħajt tal-ġar imma fiha hemm inkluż kull użu inkluż it-twaħħil miegħu ta' xi ħaġa li tirrendi servizz lill-viċin;

Għalhekk, jekk iwaħħal imsiemer jew oġġetti oħra miegħu, huwa jkun qiegħed jivvantaġġja ruħu minn dak il-ħajt u għalhekk skond il-liġi huwa tenut li jħallas għall-appoġġ li jagħmel tenut kont tal-vantaġġ li ħa (ara per eżempju s-sentenzi mogħtija mill-

Prim'Awla tal-Qorti Civili *in re* "Cutajar *vs* Pace" fit-12 ta' April 1956 (Vol. Kol. XL.II.p. 765) u fit-22 ta' Marzu 195˜ (Kol. Vol. XLI.II.p. 941);

Illi f'din l-aħħar imsemmija sentenza jingħad hekk:

Illi għalhekk, l-unika indaġini meħtieġa hija dwar jekk il-viċin kellu l-intenzjoni li jakkiwsta l-komunjoni tal-ħajt; għaliex *kif innota Ricci, "basta che chi vuol conseguirla ne dimostri la volontà 'ope legis', se ne trasferisca in esso la proprietà" (Diritto Civile, 396 ter.).* Issa, kif jirriżulta mill-perizja ġudizzjarju u mill-provi l-oħra, il-konvenut isserva bil-ħajt ta' l-attur tant għall-bini abittattiv, kemm anki għall-bitħa; parti mill-bitħa tal-konvenut bajjadha bil-ġir isfar biex taqbel mal-ħitan l-oħra tiegħu, waħħal musmar fil-ħajt in kwistjoni għas-servizz tiegħu, u fl-aħħar tal-bitħa l-konvenut bena ħajt trasversali biex isaħħaħ il-ħajt tiegħu; imbagħad, għal estensjoni ta' *16'4"* l-konvenut qiegħed jużaha għall-annimali – ħaġa li ma kienx jista' jagħmel kieku ma kienx hemm il-ħajt in kwistjoni, li bih qiegħed jisserva biex "seta' jagħlaq il-fond tiegħu". Dawn iċ-ċirkostanzi juru fil-konvenut l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt kollu; u speċjalment, rigward il-bitħa, għandu jiġi osservat li ma kienx jista' jbajjadha jekk mhux bħala konsorti fil-ħajt. Difatti, De Luca jenumera d-drittijiet tal-konsorti f'ħajt diviżorju, u jgħid 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-kawża fl-ismijiet "Mifsud *vs* Abela" deċiża mill-istess Qorti fit-2 ta' Settembru 1986 intqal hekk: "Malli però l-konvenut għamel użu mill-ħajt billi waħħal imsiemer, tella' dilja miegħu, u qabbad ħajt miegħu, huwa rrenda l-ħajt kollu

komuni'';

Ikkunsidrat:

Illi f'dan il-każijiet jidher ċar li l-kriterju stabbilit fis-sentenza ''Bisazza *vs* Grima'' ma ġiex segwit peress li ma ngħatax kumpens għall-appoġġ fil-każ bl-imsiemer a bażi tad-diametru ta' l-istess imsiemer u fil-każ tad-dwieli a bażi ta' l-estensjoni varjabbli tad-dwieli maż-żmien. Din il-Qorti ma tistax issegwi dak il-kriterju fil-kawża odjerna għaliex hija konvinta li l-konvenut avvantaġġja ruħu akbar mill-ħajt ta' l-attur f'estensjoni ferm akbar minn dik il-parti fejn sar l-**addenteljament** proprju. Infatti, apparti l-kontenut tax-xiehda ta' l-attur fis-seduta ta' l-14 ta' Ottubru 1987 kieku l-konvenut ma sabx dak il-ħajt lest hu verosimili u loġiku li wieħed jistenna li l-istess konvenut kien jibni hu stess dak il-ħajt għaliex diversament kien jibqa' espost u miftuħ bil-ħitan trasversali li bena hu stess. Apparti dana l-argument jidher ċar li l-istess ħajt ta' l-attur ikkonferixxa fuq il-ħitan li bena l-konvenut dik l-istabbilità u s-saħħa meħtieġa billi kif jingħad ''rabathom'' flimkien u saħħaħhom kontra dawk il-forzi kollha laterali (per eżempju tar-riħ) li diversament kienu jaħkmu fuqhom bla ebda rażan ta' xejn;

Illi ta' min jirrileva hawn li anke l-Perit Ġudizzjarju f'din il-kawża ma segwiex strettament il-kriterji stabbilit fis-sentenza ''Bisazza *vs* Grima'' ċċitata minnu billi huwa mar oltre u kkonċeda li l-attur ħaqqu wkoll kumpens ''għall-pedamenti ta' tali ħajt, peress li l-konvenut sa l-għoli tal-livell tal-Pjan ta' l-art tiegħu użahhom billi jew saqqaf fuqhom jew radamahom'';

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attur ħaqqu kumpens mhux biss għal dawn il-pedamenti (kumpens li skond is-sentenza

Bisazza *vs* Grima, ma hux dovut iżda għall-ħajt kollu bejn il-ħtian trasversali mibnija mill-konvenut, peress li bl-**addenteljament** li għamel wera l-intenzjoni li jirrendi l-ħajt ta' l-attur komuni sa l-għoli tal-ħitan tal-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi l-għaref Perit Ġudizzjarju kejjel u kkonteġġja wkoll il-ħajt ta' l-attur a bażi ta' l-aħħar imsemmi paragrafu u fl-aħħar parti tar-raba' relazzjoni tiegħu llikwida s-somma addizzjonali ta' Lm180.06,5 bħala dovuta lill-attur għall-parti tal-ħajt bejn il-ħitan trasversali tal-konvenut;

Illi għalhekk l-ammont totali llikwidat mill-Perit ilaħħaq is-somma ta' Lm1343.86,8 ċjoè kwantu għas-somma ta' Lm1163.80,3 kif jingħad fl-ewwel relazzjoni u kwantu għal *Lm180.06,5 kif jingħad fil-paragrafu preċedenti;*

Ikkunsidrat:

Illi fit-tieni, fit-tielet u fir-raba' relazzjoni tiegħu l-għaref Perit Ġudizzjarju llikwida inoltre s-somma komplessiva ta' Lm425.65,7 (erba' mija, ħamsa u għoxrin lira Maltija, u ħamsa u sittin ċenteżmu u erba' milleżmi) għal dritt ta' appoġġ dovut *mill-attur minħabba użu ulterjuri li għamel il-konvenut fil-mori* tal-kawża. Illi evidentement dana l-ammont ma jistax jiġi inkluż f'din is-sentenza għaliex diversament il-Qorti tkun qiegħda tippronunzja ruħha "*extra*" jew "*ultra petita*", ħaġa li ma tistax tagħmel. Għalhekk kull ma tista' tagħmel hawn, hu li tirriserva lill-attur id-drittijiet tiegħu fir-rigward ta' l-imsemmija somma ta' Lm425.65,7 li ma ġietx koperta bl-ebda mod f'din is-sentenza;

Għal dawn il-motivi: Tiddeċidi billi tilqa' t-talba ta' l-attur limitatament għas-somma ta' Lm1343.86,8 (elf, tliet mija u tlieta u erbgħin lira Maltija, sitta u tmenin ċenteżmu u tmien milleżmi) bl-imgħax kummerċjali mit-30 ta' Mejju 1983 u b'riserva ta' kull dritt ieħor ta' l-attur kif imsemmi fil-paragrafu preċedenti;

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi jitħallsu kwantu għal ħamsa u disgħin fil-mija (95%) mill-konvenut u kwantu għar-rimanenti ħamsa fil-mija (5%) mill-attur.