21 ta' April, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Spiridione Bonello

versus

Francis Xerri

Ħajt Diviżorju — Spejjeż ta' Tiswija — Art. 457, 447 u 448 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Ħajt diviżorju bejn żewġ ġonna li huma f'livell differenti jappartjeni, kwantu għall-parti mis-superfiċi tal-fond inferjuri sa dik tal-fond superjuri, lis-sid tal-fond superjuri; u

ghalhekk it-tiswija ta' din il-parti tal-hajt hija a kariku tas-sid tal-fond li jinsab fil-livell superjuri.

Kwantu ghall-għoli mis-superfiċi tal-fond superjuri sa tmien piedi, il-hajt jappartjeni liż-żewġ sidien; u ghalhekk l-ispiża ghat-tiswija jew ghall-bini tieghu hija a kariku taż-żewġ sidien bin-nofs.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara li ppremetta illi hu jippossjedi ġnien li għandu l-bieb ta' barra fuq Trieq Santa Liberata, markat numru 5 u l-konvenut, kontigwu għal dak tal-attur, jippossjedi ġnien li għandu l-bieb ta' barra fuq l-istess Trieq Santa Liberata, Kalkara, markat numru 6; u peress li l-ġnien tal-konvenut qiegħed f'livell superjuri għal dak tal-attur; u peress li bejn iż-żewġ ġonna ma hemmx il-ħajt diviżorju; talab li jiġi lill-konvenut prefiss terminu qasir u perentorju sabiex huwa jtalla l-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ ġonna, mill-livell tal-ġnien tal-attur sal-wiċċ tal-ġnien tal-konvenut a spejjeż esklużivament tal-istess konvenut, u mis-superfiċi tal-ġnien tal-konvenut il-fuq skond il-liġi; u jekk iż-żmien hekk lilu prefiss jgħaddi inutilment, l-attur jiġi awtorizzat li jtalla' dak il-ħajt huwa stess, mill-livell tal-ġnien tal-attur sal-livell tal-ġnien tal-konvenut a spejjeż esklużivament tal-istess konvenut, u mill-livell tal-ġnien tal-konvenut il-fuq skond il-liġi; u, jekk hemm bżonn, jiġu nominati periti esperti li taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni tagħhom iridu jsiru l-imsemmija xogħolijiet. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis:

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' Ġunju 1960, li biha, prevja adozzjoni tal-perizja ġudizzjarja, irrespinġiet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut; laqgħet l-ewwel talba tal-attur, billi kkundannat lill-konvenut italla' l-ħajt diviżorju "de quo" kif jingħad fiċ-ċitazzjoni, b'dan li l-ħajt tal-ġnien mill-għoli tal-art tal-konvenut sa tmien piedi jitla' a spejjeż komuni, u li l-parti tal-ħajt li trid tinħatt issir ukoll a spejjeż taż-żewġ kontendenti; kollox skond l-imsemmija

relazzjoni peritali; taħt id-direzzjoni tal-istess perit, u fi żmien xahar mid-data tas-sentenza; u fin-nuqqas, laqgħet it-tieni talba, u awtorizzat lill-attur jagħmel kif fuq ix-xogħolijiet ġa msemmija, taħt id-direzzjoni tal-istess perit. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta li l-pretensjoni tal-attur hija fondata, u li l-konvenut għandu jirranġa l-parti t'isfel tal-ħajt, mill-livell tal-ġnien tal-attur sal-livell tal-ġnien tiegħu, a spejjeż esklużivament tiegħu, u l-ħajt tal-ġnien bejn l-attur u l-konvenut mill-għoli tal-art tal-konvenut sa tmien piedi għandu jitla' a spejjeż komuni; u dan billi l-maġġuranza tas-siġar li hemm fil-ġonna mhix ta' larinġ u lumi; u billi hemm xi parti li trid tinħatt biex issir it-tiswija u l-ħajt jissaħħaħ, dan għandu jsir ukoll a spejjeż komuni;

Illi, mentri l-attur akkweta ruħu għall-konklużjonijiet peritali, il-konvenut baqa' jinsisti fuq l-eċċezzjonijiet ġa minnu opposti, fosthom dik li, jekk anki huwa flimkien mal-attur huwa responsabbli għar-rikostruzzjoni jew tiswija tal-ħajt, it-talba għall-prefissjoni ta' terminu biex il-konvenut jirrikostruwixxi l-ħajt hija inattendibbli, peress illi l-uniku dritt tal-attur huwa biss li jitlob li l-konvenut "jikkontribwixxi għall-ispejjeż" ta' din ir-rikostruzzjoni;

Illi evidentement il-konvenut qiegħed jinvoka favur tiegħu l-art. 457 tal-Kodiċi Ċivili, mentri l-attur qiegħed jibbaża t-talba tiegħu fuq l-art. 447 u 448 (1) tal-istess Kodiċi: għalhekk trid issir distinzjoni bejn il-parti tal-ħajt li mill-fond tal-attur tasal sas-superfiċi tal-fond tal-konvenut u l-parti l-oħra minn din is-superfiċi l-fuq;

Kwantu għall-ewwel parti, din qegħdha ssostni l-fond iżjed għoli tal-konvenut, u għandha titqies li tappartjeni lilu, u konsegwentement "hu" obligat jerġa jibniha jew isewwiha; kwantu għall-parti l-oħra, intiża għas-separazzjoni bejn iż-żewġ fondi, din, fin-nuqqas ta' ċirkustanzi kuntrarji, għandha titqies komuni bejn il-kontendenti, u għalhekk kull wieħed minnhom hu obligat għar-rikostruzzjoni jew riparazzjoni tagħha; kif, b'lokuzzjoni aktar ċara, kienet konċepita d-dispożizzjoni oriġinali tal-art. 105 tal-

Ordinanza VII tal-1868. "Il condominio del muro comune", josserva Pardessus", "crea fra quelli a cui appartiene le stesse obbligazioni che il condominio di ogni altra cosa. Ciascuno è obbligato di vegliare alla conservazone di quello colla stessa cura che se il muro a lui appartenesse" (Servitù Prediali, para. 165). Duranton, mbgħad, jinnota illi "la riparazione e la ricostruzione del muro comune sono a debito di tutti coloro che vi hanno diritto ed in propozione del diritto di ciascuno; è questa l'applicazione del principio che regola ogni comunione" (Diritto Civile, Vol. III, para. 317). Tal-istess fehma huwa Touillier (Diritto Civile, Vol. II, para. 213), Demolombe (Codice Civile Francese, Vol. XI, para. 387), u Laurent (Diritto Civile, Vol. VII, para. 541);

Taħt dawn iċ-ċirkustanzi l-konvenut, anki bħala komproprjetarju tal-parti superjuri tal-ħajt, għandu l-obligu li jirriparah u jirrikostruwieh; u mhux jikkontribwixxi biss għall-ispejjeż meħtieġa;

Illi l-art. 457 nvokat mill-konvenut jikkontempla biss ħajt "sempliċement diviżorju", u mhux komuni, kif tindika biċ-ċar il-lokuzzjoni ta' dak l-artikolu; u għalhekk l-obligu "ut sic" tar-rikostruzzjoni jew tiswija ma jistgħax jinkombi lil min mhux il-proprjetarju tal-ħajt (v. Annotazzjoni Sir Adrian Dingli art. 116 Ord. VII tal-1868);

Ill għaldaqstant l-irritwalità eċċepita mill-konvenut mhix sostenibbli;

Illi, rigward l-eċċezzjoni li l-konvenut l-attur baxxa l-livell tal-art tiegħu, il-perit ġudizzjarju fix-xhieda tiegħu fol. 57 spjega illi l-ħamrija, ma tneħħietx minn taħt il-bażi jew livell tal-ħajt, imma minn tul il-ħajt minn naħa tal-fond tal-attur, u għalhekk t-taħfir magħmul mill-attur ma jinfluwixxix fuq l-estensjoni tal-ħajt fir-rikostruzzjoni tiegħu, u konsegwentement din l-eċċezzjoni ma tistgħax tiġi milqugħa;

Rat in-nota li biha l-konvenut appella minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li tiġi riformata, billi t-talbiet tal-attur jiġu miċħuda relattivament għall-ħajt diviżorju mill-livell tal-fond tal-istess konvenut il-fuq,

u jiġu milqugħa biss relattivament għall-ħajt diviżorju mill-livell tal-fond tal-attur sal-konvenut, relattivament għat-tiswija u mhux kostruzzjoni tiegħu, u bil-kondizzjoni li fejn irid jinħatt il-ħajt, dan (u r-rikostruzzjoni relattiva) isir a spejjeż taż-żewġ kontendenti bin-nofs; bl-ispejjeż tal-ewwel istanza kontra l-attur, barra dawk relattivi għat-talbiet li jiġu milqugħa, li għandhom jitħallsu bin-nofs; u bl-spejjeż tal-appell kontra l-attur;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-ewwel aggravju tal-appellant kontra s-sentenza appellata huwa illi ma ġietx milqugħa l-ewwel eċċezzjoni tiegħu li biha kien qal, kontra t-talbiet tal-attur, illi bejn il-proprjetà tal-kontendenti ħajt diviżorju kien hemm, għalkemm in parti mwaqqa'; kwindi, jgħid l-appellant, it-talba tal-attur biex jiġi "kostruwit" il-ħajt tiġi bla bażi, u dik it-talba setgħet eventwalment tkun għat-"tiswija" tal-ħajt. Għalhekk fil-petizzjoni l-appellant issa talab illi s-sentenza tal-Ewwel Qorti, in kwantu laqgħet it-talbiet tal-attur relattivament għall-ħajt diviżorju mill-livell tal-fond tal-attur sal-livell tal-fond tiegħu tiġi konfermata, iżda għat-tiswija, u mhux għal rikostruzzjoni ta' dak il-ħajt, u b'dan illi, fejn dak il-ħajt irid jinħatt, dan, u r-rikostruzzjoni relattiva, isir bi spejjeż taż-żewġ kontendenti bin-nofs;

Fil-fehma tal-Qorti, din l-ewwel kwistjoni sollevata mill-appellant hi merament waħda ta' kliem. Għad illi donnu jidher li verament ħajt diviżorju sal-livell tal-fond tal-konvenut, li hu l-fond f'livell aktar għoli kien hemm, dan jinsab f'partijiet tiegħu mwaqqa', u jrid kwindi jinbena. Ċerti partijiet oħra li għadhom jeżistu jridu jinħattu u jerġgħu jinbnew. Xi partijiet oħra, mbgħad, jeħtieġu jissewwew. Għad illi hu veru illi t-talba tal-attur fiċ-ċitazzjoni kienet għall-"kostruzzjoni" tal-ħajt diviżorju, fuq il-premessa li bejn iż-żewġ fondi ħajt diviżorju ma hemmx. b'dan kollu dik it-talba, fis-sentenza appellata ġiet milqugħa "skond ir-relazzjoni peritali", u x-xogħol ġie ordnat li isir taħt id-direzzjoni tal-istess perit. Fl-ewwel konsiderand tas-sentenza jingħad ċar illi skond il-perit ġudiz-

zjarju, "il-konvenut għandu jirranġa l-parti t'isfel tal-ħajt, li trid tinħatt biex issir it-tiswija u l-ħajt jissaħħaħ"; ix-xogħol għandu jsir a spejjeż komuni. Aħtar il-quddiem fl-istess sentenza, u dejjem kwantu għal "din" il-parti tal-ħajt, dik ċjoè li mill-fond tal-attur tasal sas-superfiċi tal-fond tal-konvenut, il-Qorti qalet li billi qegħdha ssostni l-fond iżjed għoli tal-appellant, għandha titqies li tappartjeni lilu, u konsegwentement hu obligat jerġa' jibniha jew isewwiha;

Fid-dawl ta' dan kollu ma jidherx li jista' jkun hemm dubju dwar it-tifsir tas-sentenza appellata, jew biża' fondat ta' aggravju għall-appellant; u f'dan is-sens l-ewwel lment tiegħu mhux ġustifikat. Anzi, forsi, fejn fis-sentenza appellata, fuq ir-relazzjoni peritali, ġie provvdut illi għall-partijiet tal-ħajt diviżorju in kwistjoni li għandhom jinħattu u jerġgħu jinbnew biex il-ħajt jissaħħaħ, l-ispiża għandha tkun bin-nofs bejn il-kontendenti (u mhux a spejjeż esklużivament tal-appellant), jidher illi l-appellant ġie trattat aħjar milli strettament kien intitolat skond il-liġi;

It-tieni aggravju tal-appellant jirrigwarda l-bini tal-ħajt il-fuq mill-livell tal-fond tiegħu sa tmien piedi. Hawn l-appellant isostni illi t-talba tal-attur ma setgħetx tkun biex hu (l-appellant) jiġi kundannat "jibni" l-ħajt, iżda talvolta biex "jikkontribwixxi" għall-ispiża meħtieġa. It-talba tal-attur fiċ-ċitazzjoni kienet għat-"tlugħ" ta' dan il-ħajt skond il-liġi, u l-Ewwel Qorti akkordatha fis-sens li din il-parti tal-ħajt tinbena a spejjeż komuni;

Anki hawn il-Qorti jidhrilha illi, fiċ-ċirkustanzi tal-każ partikulari, il-kwistjoni sollevata mill-appellant hi purament akkademika. Kif hu jirrikonoxxi, ir-responsabbiltà għall-bini jew tiswija ta' din il-parti tal-ħajt hi tant tiegħu nnifsu kemm tal-attur. Issa, l-attur fiċ-ċitazzjoni, sostanzjalment u għal kull fini prattiku, ta lill-appellant ozzjoni jew li jibni u jsewwi "hu", u l-attur jikkontribwixxi sehmu tal-ispiża jew, jekk l-appellant ma jagħżelx hekk u jonqos, l-attur stess allura jagħmel ix-xogħol hu, u l-appellant ikun kostrett li joħroġ is-sehem tiegħu. Għal dan tammonta t-talba alternattiva fiċ-ċitazzjoni, u l-akkoljiment tagħha mill-Ewwel Onorabbli Qorti;

Jibqa' l-aħħar aggravju, li jirrigwarda l-ispejjeż. L-atteġġjament li ħa l-appellant fil-kawża kien ta' oppożizzjoni kompleta għat-talbiet tal-attur. *B'dan kollu, billi l-provvedimenti* mitluba huma fl-interess komuni, u l-kawża serviet biex jiġu regolati sewwa l-interessi reċiproċi, il-Qorti jidhrilha illi l-ispejjeż għandhom jiġu ftit temperati;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata fil-meritu; iżda kwantu għall-ispejjeż tordna li dawn kollha jitħallsu tliet kwarti mill-appellant u kwart mill-appellat.