15 ta' Ottubru, 1951.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Carmelo Bonnici *versus* Achille Spiteri

Appoġġ — Dritt ta' Medjanza — Likwidazzjoni — Spejjeż — Art. 455 tal-Kodiċi Ċivili.

Kull sid jista' jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li huwa jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u jagħmel ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar.

Din il-fakoltà tal-ġar li jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt ta' ħadd ieħor hija mogħtija lilu mil-liġi mingħajr il-previu kunsens tal-proprjetarju tal-ħajt, salv l-obbligu ta' l-utenti mill-fakoltà fuq imsemmija li jħallas lil sid il-ħajt dak il-kumpens u li jagħmel dawk ix-xogħlijiet biex ma ssirx ħsara.

Malli jsiru l-kostruzzjonijiet li jpoġġu mal-ħajt, tiġi akkwistata l-komunjoni tal-ħajt, u jinħoloq il-kreditu ta' sid il-ħajt għall-ħlas ta' l-appoġġ u l-obbligu ta' min irrenda komuni dak il-ħajt li jħallas l-appoġġ. U dan il-kumpens għandu jiġi stabbilit fuq il-valur tal-ħajt fiż-żmien meta jiġi pratikat l-appoġġ, u mhux fiż-żmien meta jintalab jew isir dak il-ħlas.

L-ispejjeż tal-valutazzjoni meħtieġa għall-likwidazzjoni tal-valur ta' l-appoġġ għandhom ikunu normalment a kariku tal-persuna li tirrendi komuni l-ħajt billi tpoġġi l-kostruzzjonijiet tagħha miegħu.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn l-attur, wara li qal li l-konvenut bena u poġġa l-bini tiegħu mal-ħajt tal-fond ta' l-attur nru. 30 Waiter Street, Birkirkara, mingħajr sal-lum ma ħallas id-dritt ta' l-appoġġ, għad li ġie interpellat b'ittra uffiċjali tal-21 ta' Awissu 1950, talab li l-konvenut jiġi kundannat iħallas lilu dik is-somma li tirriżulta li għandu jieħu bħala dritt ta' l-appoġġ fuq imsemmi, li għandha tiġi likwidata mill-Qorti per mezz ta' perit tekniku. Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-21 ta' Awissu 1950, kontra l-konvenut ;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fl-14 ta' Frar 1951, li biha, wara li ddikjarat li l-indennizz ta' l-appoġġ għandu jkun dak tal-valur tal-ħajt fil-waqt ta' l-akkwist, li jsir mal-ħlas, ikkundannat lill-konvenut iħallas għall-kawżalijiet addotti fl-att taċ-ċitazzjoni l-ammont ta' £40. 2. 1, bl-ispejjeż kollha għall-istess konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi mill-attijiet tal-kawża jidher, li l-partijiet jaqblu fuq l-estensjoni tal-ħajt diviżorju msemmi fl-att taċ-ċitazzjoni u fuq kemm il-perit tekniku kellu jikkalkula l-fond tal-pedamenti, iżda l-konvenut fil-kors tal-kawża, u wara li ġiet publikata l-ewwel perizja, ġieb 'il quddiem il-kwistjoni speċjuża ħafna bażata fuq fatt li ma kienx irriżulta qabel fl-ewwel aċċessi li żamm il-perit. Infatti huwa qal, u pprova quddiem il-perit, meta lilu ġie mogħti t-tieni inkariku, illi parti mill-appoġġ li tiegħu qiegħed jiġi l-lum mitlub l-kumpens, kien ġie minnu pratikat fl-annu 1941, u l-kumplament fl-annu 1948, u simultaneament avanza l-pretensjoni li, in vista ta' dak il-fatt, il-kumpens għandu jiġi regolat fuq il-prezzijiet korrenti fl-epoki ta' dawk l-appoġġi, u mhux fuq il-prezzijiet tal-lum. Jingħad li jekk il-prezzijiet ta' l-1948 huma bejn wieħed u ieħor ugwali għal dawk attwali, ma jistax jingħad l-istess ħaġa għall-prezzijiet tal-lum fil-paragun ta' dawk li kienu mexjin fl-annu 1941, u d-differenza hija, milli jidher, sensibili ħafna;

Illi s-soluzzjoni tal-kwistjoni sollevata tiddependi interament min-natura ta' dak li fid-dottrina jissejjaħ "il diritto di medianza", ċjoè d-dritt li għandu kull proprjetarju li jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu;

Illi d-dritt fakoltativ fuq imsemmi għandu min-natura ta' l-esproprjazzjoni, radikata u bażata fuq l-interess ġenerali, li huwa li jiġu evitati l-kostruzzjonijiet ta' ħitan inutili u t-telf ta' art fuqhom mibnija kieku ma jkunx hemm dana d-dritt; u jingħad ukoll li l-eżazzjoni taċ-ċessjoni tal-medjanza huwa dritt assolut, fis-sens illi l-proprjetarju tal-ħajt ma jistax jirrifjuta li jagħmlu komuni lil sid ieħor, li għandu d-dritt fakoltativ li jikkonkwista dana d-dritt komuni, jekk dan l-aħħar ikun irid juża minn dik il-fakoltà, billi jgħidlu in oppo-

żizzjoni li huwa jrid iżommu u jikkonserva d-dritt ta' l-integrità tiegħu;

Illi huwa fatt li l-leġislatur tagħna, bħal leġislaturi oħra, poġġa dan id-dritt fakoltativ taħt is-sub-titolu tas-servitujiet mañiluqa mil-liġi, u l-ġurisprudenza tikkwalifikah bħala servitù; imma fil-fatt u sostanzjalment l-istess huwa mezz kif tiġi akkwistata l-komproprjetà. U jekk jiġu eżaminati birreqqa l-kliem ta' l-art koli 454 u 455 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 29 tal-LL. ta' Malta, it-test ta' l-istess liġi jurina biċ-ċar minn liema dispożizzjonijiet dak id-dritt jiġi regolat. U tabilħaqq, il-kliem "may acquire co-ownership" u "jista' jikseb il-jedd tal-komunjoni", u relazzjoni mal-kliem "by paying" u "billi jħallas" fl-art. 454, ma jurux forsi l-elementi kollha tal-vendita, li huma l-ħaġa, il-prezz u l-kunsens? Anki l-kliem tattest ta' l-art. 455 iwasslu għall-istess konklużjoni. Fil-verità, min "jagħmel komuni" "billi jħallas ecc.", jew "make common" "by reimbursement of the value", ma jkunx forsi qiegħed jakkwista? U l-espressjonijiet fuq imsemmija, tant fittest Ingliż kemm fit-test Malti, ma humiex forsi sinonimi? Huwa minnu li jista' jingħad, bħala obbjezzjoni, li l-proprjetarju tal-ħajt jista' jiġi kostrett ibiegħ jekk is-sid l-ieħor irid juża mill-fakoltà li jkollu li jagħmel komuni l-ħajt, mentri filvendita dak it-trasferiment ikun volontarju, u mhux furzat; imma dina l-obbjezzjoni ma tħassarx in-natura tan-negozju ġuridiku, kif fl-esproprjazzjonijiet għall-utilità publika dak innegozju baqa' dejjem jissejjaħ vendita forzata jew forzuża, u jipparteċipa mill-istess elementi, u huwa regolat mid-dispożizzjonijiet tal-bejgħ;

Barra minn dan, huwa ta' min jikkunsidra illi t-talba biex ħajt jintagħmel komuni tista' ssir extra-ġudizzjarjament jew ġudizzjarjament, u l-kunsens volontarju jew furzat talproprjetarju tal-ħajt irid dejjem jintervjeni; u ma jistax ikun hemm kunsens, sew volontarju sew furzat, qabel il-fissazzjoni tal-prezz u għall-pagament tiegħu — dak li juri meta huwa l-veru mument sabiex jista' jingħad li l-ħajt ikun sar komuni. Anki jekk jiġi ritenut li l-kondizzjonijiet u l-konsegwenzi tad-dritt tal-medjanza għandhom ikunu biss regolati mittitolu tas-servitù, non ostanti li fin-natura tiegħu huwa komproprjetà, huwa l-każ li tgħid li anki s-servitujiet jistgħu jiġu

kostitwiti per mezz ta' titolu, u ordinarjament dan *it-titolu* jkun tal-bejgh, b'mod li l-istess servitù tista' tigi akkwistata b'vendita, kif jidher li hija mill-artikoli fuq citati u eżaminati fit-test taghhom;

Illi huwa wkoll ta' min jikkunsidra illi l-artikoli 454 u 455 tal-Kodici Civili dwar il-*prezz*, kumpens, kwalunkwe ekwivalent jew indennità, juru differenza ta' redazzjoni important; l-ghaliex mentri l-ewwel dispożizzjoni ssemmi li l-hlas irid ikun "one half of the cost thereof and the value of half the land used etc.", l-ahhar dispożizzjoni trid li l-hlas isir in kwantu ghall-hajt in bażi ghal "one half of its value, or etc.", u in kwantu ghall-art ukoll ghal "one half of the value of the land on which the wall is built etc.". Din id-differenza bejn il-"cost", cjoè kemm sewa l-hajt biex isir, u l-"value", cjoè kemm ikun jiswa, turi bic-car li l-legislatur ried jistabbilixxi kondizzjonijiet diversi ghall-eżercizzju ta' l-istess dritt fiż-żewg artikoli fuq imsemmija, ghal xi raguni li l-awturi li jitkellmu "in subjecta materia" mhux kollha jispjegaw l-istess. Jibqa' però dejjem il-fatt li d-dizzjoni tat-testi jimpurtaw differenza; u fejn il-kelma tal-ligi hija cara, l-istess ghandha tigi applikata, u ma ghandhomx jigu ghal-ligi apposti restrizzjonijiet ghall-applikazzjoni taghha;

Illi huwa minnu dak li qal il-konvenut, li gie deciż minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-15 ta' Gunju 1912 (Vol. XXI, pag. 494), in re "Pirotta ne. vs. Sciçluna", imma huwa wkoll minnu li l-punt sollevat il-lum ma giex delibat minn dik l-istess Onorabbli Qorti li ddecidiet fuq il-perizja hemm imsemmija fuq il-bażi ta' l-istima tal-valur ta' *meta* *sar* l-appogg; imma bir-rispett kollu lejn dak l-gharef gudikant, li, kif intqal fuq, ma dahalx fil-kwistjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti, jinghad li konsiderazzjonijiet ta' indoli legali u l-awtoritajiet ma jsostnux "biss fil-meritu tal-likwidazzjoni" dik l-istess decizjoni. Tabilhaqq, jekk l-istess ligi (art. 455 tal-Kodici Civili — l-ghaliex l-artikolu ta' qablu, li jaqbel ma' l-art. 555 tal-Kodici Civili Taljan, ma jaghmelx ghall-każ in diżamina) tghid li min jirrendi komuni hajt irid ihallas lil sid dak il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa, u jekk, kif irriteniet dik l-istess sentenza. "l'esercizio (tad-dritt tal-medjanza) è subordinato alla condizione per parte del vicino del pagamen-

to del prezzo della metà del muro e del suolo, e quindi, finchè tale pagamento non avvenga, la comunione del muro non è acquistata, ed il muro rimane di proprietà di colui che lo ha innalzato'', huwa difficili li jiġi ritenut li l-komunjoni tkun perfetta ma' l-istess appoġġ, għalkemm hawn min jirritjeni hekk; ''multo magis'' meta jiġi kunsidrat li mill-fatt tas-sempliċi u meru appoġġ ma hux dejjem faċili fil-prattika li tiġi deżunta l-intenzjoni ta' l-akkwist tal-komunjoni;

Jingħad ukoll illi l-interess li ssir il-fissazzjoni per mezz tal-likwidazzjoni tal-prezz u l-ħlas ta' l-appoġġ huwa ugwali tant għall-appoġġjanti kemm għal sid il-ħajt li miegħu jkun sar l-istess appoġġ, għalkemm il-motivi tagħhom huma diversi; u kwindi, jekk ikun hemm il-fatt ta' l-appoġġ bl-intenzjoni ta' l-akkwist tal-komunjoni, iż-żewġ sidien jistgħu jadoperaw ruħhom li ssir il-likwidazzjoni u l-konsegwenti ħlas, wieħed biex issir komunista u l-ieħor biex jiġi mħallas (u għalhekk il-ħlas jissejjaħ ''indennità'') ta' dak li l-liġi tikkostringieh li jċedi mill-proprjetà tiegħu biex idaħħal fil-komunjoni lis-sid l-ieħor tal-fond kontigwu;

Illi in bażi għall-ħsieb li l-eżerċizzju tad-dritt tal-medjanza huwa u għandu mill-vendita jew ċessjoni tal-komunjoni, l-awturi huma ta' l-opinjoni li l-ħlas għandu jkun regolat fuq il-valur ta' l-akkwist. Infatti l-Pothier, fit-trattat tiegħu tas-Soċjetà, fil-paragrafu 254, igħid :— ''Ci resta di osservare che il prezzo che lo statuto vuole che sia pagato da colui che vuol fabbricare contro il muro contiguo al suo fondo al proprietario del muro, essendo il prezzo della comunione di quel muro che egli obbliga il proprietario a vendergli, questo prezzo deve stimarsi non riguardo a ciò che questo muro è costato a fabbricarlo, ma al suo valore presente, il prezzo di una cosa che si vende essendo quello che vale al tempo che questa si vende'' ;

L-istess ħaġa jgħid Luigi Marra fit-trattat tiegħu ''Le Servitù Prediali'' (Napoli 1862), pagina 46, par. 13 :— ''Il prezzo di ogni cosa essendo quello che vale al tempo della vendita, non cade in esame il costo del muro che si vuole rendere comune, bensì il suo valore attuale''. U fil-paragrafu 17 (pag. 47) igħid ukoll :— ''Ma in forza delle leggi civili non si può esercitare il diritto di appoggio al muro proprio del

vicino, se il proprietario del fondo posto in contiguità non ne abbia acquistato la comunione col pagamento effettivo della metà del prezzo, dopo del quale gli sarà lecito usare l'appoggio ai termini dell'articolo 582'' (tal-Kodiċi Taljan, li jikkorrispondi sostanzjalment għall-art. 455 tal-Kodiċi Ċivili tagħna, u ċjoè art. 113 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868). Ara wkoll l-istess awtur — Kumment għall-art. 582 Kodiċi Ċivili ta' Napli, pag. 42;

Anki t-Touillier huwa ta' l-istess opinjoni (ara Diritto Civile Francese, Vol. II, pag. 56, para. 193, Ediz. Pedone Lauriel, Palermo, 1853), kif ukoll l-awtorevoli Pardessus, fittrattat tiegħu ''Delle Servitù Prediali'' (Napoli, Ediz. Perrotti, 1854), *pagina* 104, igħid :— ''Egli è inutile aggiungere che il valore della comunione vuol essere determinato da periti. La legge, lasciando in libertà del proprietario di un muro il fissare il prezzo, si sarebbe da sè medesima renduta impotente. Di vero, non deve questa fissazione venir basata su ciò che il muro ha potuto costare; mercecchè il prezzo di una cosa è quel che essa vale al tempo in cui fosse seguita la vendita''. U dwar l-akkwist tal-medjetà, fl-istess opera, fil-pag. 105, para. 158, igħid ukoll :— ''Questo proprietario (is-sid tal-ħajt) del muro può altresì esigere che il prezzo siagli pagato anteriormente a qualunque intrapresa. È una *giusta* e *necessaria conseguenza* della disposizione del Codice (art. 661 tal-Kodiċi Franċiż, sostanzjalment ugwali għal taghna 455 ta' l-istess Kodiċi) che colui il quale vuole fabbricare contro il muro non può farlo se non dopo aver acquistata la comunione; e fin tanto che il pagamento non gliel'ha assicurata, non può mica esercitare i diritti che ne derivano, se non vi è autorizzato dalla giustizia, in caso di rifiuto del suo vicino di ricevere il prezzo di stima'' (Ara wkoll Pacifici Mazzoni, Delle Servitù Prediali, pagina 277, para. 420, Ediz. Cammelli, Firenze 1906);

Illi aħna nammettu li jista' jsir l-appogg bl-awtorità proprja ta' l-appoggjanti u bla prevenzjoni jew ċitazzjoni qabel ma tkun akkwistata l-komunjoni, li tigi akkwistata bil-ħlas tal-prezz kif fuq intqal, bħal ma kien ammess mill-konswetudini napoletana, 3 titolo ''de servitutibus'';

Illi wahda mill-kwereli tal-konvenut, sabiex isostni t-teżi tiegħu, hija li jekk min juża mill-fakoltà tad-dritt ta' l-akkwist tal-medjanza jkun kostrett iħallas fuq il-bażi tal-valur tal-ħajt ħafna żmien wara li jkun sar l-appoġġ, u l-prezzijiet ikunu ġbiddlu kontra tiegħu, sid il-ħajt jiġi jillokupleta ruħu għad dannu tas-sid li jkun uża minn dik il-fakoltà; imma din il-kwerela hija biss apparentement sana, għaliex (1) il-korrispettiv li għandu jħallas huwa skond il-liġi msejjaħ "valur", u mhux "cost", u fil-kelma "valur" jidħlu in konsiderazzjoni, oltre l-għoli, ħxuna u kwalità tal-materjali, dak li huwa ta' importanza ħafna, l-istat ta' deterjorazzjoni kaġunata miż-żmien, b'mod li kieku kellu jsir ħajt ieħor separat meta topera ruħha l-komunjoni, kif huwa permess li jsir, il-valur biex jitla' jkun ferm aqwa mill-valur li jiġi mħallas għall-akkwist tal-medjetà; (2) min ikun poġġa ma' ħajt konfigwu bl-intenzjoni li jirrendi komuni l-ħajt li miegħu jkun poġġa, għandu d-dritt jitlob li jiġi likwidat l-appoġġ lilu fakoltat mill-liġi immedjatament (ħaġa li ma tistax tiġi opposta minn sid il-ħajt), u mhux jibqa' sieket, forsi bl-isperanza li dak l-eżerċizzju ma jagħti hadd każ tiegħu; b'dan il-mod l-inkonvenjent lamentat jispiċċa, u jekk il-konvenut ma għamelx hekk meta kellu jagħmlu, "imputet sibi"; (3) fil-valur tidħol ukoll il-kalkolazzjoni tas-superfiċi li fuqha l-istess ħajt li jrid ikun akkwistat ikun imtalla', u din tista' tvarja dwar il-prezz minn epoka għall-oħra; (4) kieku l-prezzijiet jonqsu, min ikun poġġa mhux sejjer iħallas fuq il-kost, imma fuq il-valur ta' l-akkwist;

Illi kwindi l-konvenut għandu jikkorrispondi għall-akkwist tal-medjetà in kwistjoni, il-valur attwali;

Illi in konsegwenza tal-punt deċiż fuq, it-tieni perizja, provokata mill-konvenut minħabba l-pretensjoni tiegħu, ma għandhiex aktar valur;

Illi skond il-kalkoli ta' l-ewwel perizja, l-assessur nominat mill-Qorti ġie għall-konklużjoni li l-valur attwali tal-parti u ħajt in kwistjoni huma ta' £82. 4. 2, u nofs is-somma tikkostitwixxi l-indennizz li għandu jħallas il-konvenut sabiex irrenda l-ħajt "de quo agitur" komuni;

Illi dwar il-kwistjoni ta' l-ispejjeż, sollevata mill-konvenut, jingħad illi l-ispiża tal-valutazzjoni meħtieġa għal-likwi-

dazzjoni ta' ħajt li persuna trid t'rrendi komuni billi tappoġġa l-fabbrika tagħha miegħu għandha tkun normalment għakkariku tal-persuna hekk fakoltata mil-liġi; għaliex il-padrun tal-ħajt ma għandu jikkontribwixxi ebda tanġenti għal dik il-likwidazzjoni, għaliex l-istess issir u tiġi provokata mill-interess u komodu tal-persuna li tkun trid tuża mid-dritt li tappoġġa ma' dak l-istess ħajt l-edifiċċju tagħha, kif ġie ritenut mill-Qorti Tagħna ta' l-Appell fit-2 ta' Novembru 1925 in re "Stella Grant vs. Luigi Starita" (Vol. XXIV, P.I, paġ. 301), kif del resto normalment huwa l-ħsieb tad-dottrina (ara Pacifici Mazzoni, op. ċit., para. 423, paġ. 279; Pardessus, op. ċit., para. 158, paġ. 105);

Illi l-fatt li l-konvenut, wara l-ittra uffiċjali, mar isib lill-avukat ta' l-attur u dan l-aħbar qallu biex isib il-klijent tiegħu — dak li l-konvenut ma għamelx l-għaliex qal li seta' jinqeda' bl-avukat avversarju — ma jikkostitwixx raġuni biex ikun hemm dipartiment minn norma fuq dikjarata. Del resto huwa (il-konvenut) ma għamel l-ebda offerta, u lanqas ma kien hemm talba inġustifikata mill-attur; f'liema eventwalitajiet forsi jista' jkun hemm raġuni ta' temperament jew dipartiment assolut mir-regola msemmija, skond iċ-ċirkustanzi tal-każ;

Illi kwindi l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-konvenut;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li l-imsemmija sentenza tiġi revokata, billi jiġi deċiż illi l-indennizz ta' l-appoġġ dovut lill-attur għandu *jiġi likwidat, okkorrendo per opera tal-periti ġà adibit*, fuq il-bażi tal-valur tal-ħajt fil-mument ta' l-appoġġ pratikat u fuq il-bażi tal-valur sottostanti fl-istess epoka li sar l-appoġġ, u l-konvenut jiġi biss kundannat iħallas l-indennizz fuq din il-bażi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

Omissis:

Ikkunsidrat;

Illi l-appoġġ reklamat biċ-ċitazzjoni ġie mill-appellant pratikat kwantu għal parti fis-sena 1941, u kwantu għall-parti l-oħra fis-sena 1948, u għalhekk l-appellant qiegħed isostni li l-kumpens relattiv għandu jiġi stabbilit fuq il-valur tal-ħajt fl-epoki li saru dawk l-appoġġi, u mhux fuq dak tal-lum;

Ikkunsidrat;

Illi d-dispożizzjoni tal-liġi applikabili għal dan il-każ hija dik kontemplata fl-ewwel paragrafu ta' l-art. 455 tal-Kodiċi Ċivili, li jistabbilixxi li kull sid jista' jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lis-sid ta' 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;

Analizzata n-natura ġuridika tad-dritt ta' l-appoġġ fid-dawl tad-dispożizzjoni tal-liġi fuq riportata, wieħed għandu jasal għall-konklużjoni li dak id-dritt mhux ħaġa oħra ħlief espropjazzjoni forzuża; u jikkonsisti fiċ-ċessjoni ta' bilfors li l-proprjetarju esklużiv ta' ħajt ta' konfini huwa obligat jagħmel lill-viċin tiegħu ta' nofs l-istess ħajt li miegħu l-istess viċin ipoġġi l-bini tiegħu. Il-fakoltà mogħtija bl-imsemmi art. 455 hija mogħtija mingħajr il-bżonn tal-previju kunsens tal-proprjetarju tal-ħajt, salv l-obligu ta' l-utenti minn dik il-fakoltà li jħallas lil dak il-proprjetarju nofs il-valur tal-ħajt li għamel komuni, u li jħallas l-ispejjeż li jkun hemm bżonn biex ma ssirx ħsara lill-imsemmi proprjetarju. Dak il-ħlas li jsir lill-proprjetarju tal-ħajt ma jistax jissejjaħ proprjament prezz, billi wieħed ma jistax jirritjeni li kien hemm bejgħ tal-ħajt jew ta' biċċa minnu, għaliex jonqos il-kuntratt konsenswali. Għalhekk, kif sostniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Frar 1931 in re "Busuttil vs. Vella" (Vollez. Vol. XXVIII, P. II, paġ. 35), dak il-ħlas jirrappreżenta "un compenso, un equivalente, o una indennità per la cosa tolta al proprietario della stessa";

Dwar l-imsemmija fakoltà stabbilita mill-art. 455 tal-Kodiċi Ċivili (sostanzjalment identiku għall-art. 556 tal-Kodiċi Ċivili Taljan) ir-Ricci (Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol. II, par. 396 ter., paġ. 512-513), igħid hekk:— "Quando il muro è contiguo al fondo altrui, il proprietario di esso non può 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 può

essere ricusato?'' U iżjed 'il quddiem jgħid li ''la domanda non è adunque necessaria per ottenere la comunione di un muro contiguo; basta quindi che chi vuole conseguirla ne dimostri la volontà, perchè 'ope legis' se ne trasferisca in esso la comproprietà''. L-istess awtur (loc. cit. paġ. 515, para. 398) isostni li ''la comunione del muro non è sottoposta al previo pagamento della somma dovuta dall'acquirente ai termini dell'articolo 556; onde il proprietario del muro non può ricusarsi a renderlo comune per il motivo che non siasi ancora pagato il dovuto compenso''; u jiċċita favur din il-konklużjoni tagħhu sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' Firenze tat-3 ta' Marzu 1876, oħra tal-Kassazzjoni ta' Palermo tal-10 ta' Awissu 1897, oħra tal-Kassazzjoni ta' Napli tat-23 ta' Diċembru 1899, u oħra tal-Qorti ta' l-Appell ta' Venezia tat-2 ta' Mejju 1899;

Il-Pacifici Mazzoni (Istituzioni, Vol. III, p. 1, paġ. 310) jgħid li ''in ogni caso la comunione è facoltativa pel proprietario del fondo contiguo a quello ove esiste il muro''; u fin-noti aġġunti (op. ċit. paġ. 490), taħt l-inċiż (d), jissokta jgħid hekk:— ''Non è 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-prinċipji fuq miġjubin, li għandhom jiġu applikati fil-każ in eżami, jitnisslu dawn il-konsegwenzi:— (1) li l-appellant kellu, skond il-liġi, il-fakoltà li jirrendi komuni u li jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt imsemmi fiċ-ċitazzjoni, tal-proprjetà ta' l-attur; (2) li biex jagħmel hekk l-appellant ma kellux bżonn il-kunsens preventiv ta' l-attur; u (c) li bil-fatt stess tal-kostruzzjonijiet mill-appellant magħmula fis-sena 1941 u fis-sena 1948 huwa akkwista l-komunjoni ta' dak il-ħajt. Minn din l-aħħar konklużjoni titnissel oħra wisq importanti għas-soluzzjoni ta' dan l-appell, jiġifieri li la darba l-appellant akkwista l-komunjoni tal-ħajt minn meta huwa poġġa miegħu, minn dak iż-żmien inħoloq favur

l-attur il-kreditu għall-ħlas ta' dak l-appoġġ, u kontra l-appellant l-obligu tiegħu b'ex jissodisfa dak il-ħlas. U billi din il-Qorti taqbel ma' dik ta' l-ewwel istanza li dan il-ħlas għandu jkun regolat fuq il-valur fl-epoka li jkun sar l-akkwist, tirriżulta fondata l-pretensjoni ta' l-appellant li l-kumpens minnu dovut għandu jiġi stabbilit fuq il-valur tal-ħajt fiż-żmien li ġew minnu pratikati l-appoġġi in kwistjoni. Dan il-kumpens, skond it-tieni relazzjoni tal-perit tekniku adoperat mill-Ewwel Qorti, jammonta għal £29. 14. 4;

Ikkunsidrat;

Illi ċ-ċirkustanzi tal-każ u n-novità tal-kwistjoni involuta jissuġġerixxu temperament tal-kap ta' l-ispejjeż;

Għaldaqshekk;

Tiqta' l-appell tal-konvenut billi tiddikjara li l-indennizz ta' l-appoġġ għandu jkun dak tal-valur tal-ħajt fil-waqt li l-istess konvenut bena u poġġa miegħu, u billi, konsegwentement, tirriduċi għal £29. 14. 4 l-ammont li l-imsemmi konvenut ġie kundannat iħallas lill-attur għar-raġunijiet dedotti fl-att taċ-ċitazzjoni; u tordna li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi, ħlief dawk tal-perit adoperat mill-Ewwel Qorti, li għandhom jibqgħu a kariku tal-konvenut, jitħallsu mill-kontendenti nofs kull wieħed;

U fis-sens fuq imsemmi rriformat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fl-14 ta' Frar 1951.