28 ta' Marzu, 1960

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.

Giuseppe Cassar

versus

Michele Galea

Ħajt Diviżorju — Appoġġ — Art. 445, 451, u 452 tal-Kap. 23.

Talba biex il-konvenut jiġi kundannat iħallas lill-attur somma ta' flus bħala ħlas ta' appoġġ għax ikun irrenda komuni l-ħajt li jissepara ż-żewġ proprjetajiet taż-żewġ kontendenti, tippostula neċessarjament illi l-ħajt fil-kwistjoni ma kienx ġa komuni, iżda kien ta' proprjetà esklużiva tal-attur, sakemm il-konvenut irrendieh komuni bl-użu li għamel minnu.

Jekk il-fatti juru li oriġinarjament, bejn l-art ossija għalqa li fuqha bena l-konvenut u l-art ossija għalqa li fuqha wara bena l-attur, kien hemm ħajt tas-sejjiegħ li kien imwaqqa', imma li l-pedamenti tiegħu kienu għadhom jidhru, u l-konvenut, meta bena l-fond tiegħu, waqqa' dak li kien għad hemm minn dak il-ħajt u fuq l-istess pedamenti bena ħajt ieħor tas-sejjiegħ, dak il-ħajt ġie jissepara l-ġnien tal-bini li għamel il-konvenut mill-għalqa li kellu l-attur, u għalhekk ma kien hemm xejn ħażin li dak il-ħajt kien tas-sejjiegħ, jekk anki l-għoli tiegħu kien regolari. Jekk mbegħad bena l-attur, b'mod li l-ħajt ġie jifred il-bitħa tal-attur mill-ġnien tal-konvenut, dak il-ħajt seta' jibqa' wkoll tas-sejjiegħ.

Imma jekk l-attur, in segwitu, minn rajh, u mingħajr il-kunsens tal-konvenut, waqqa' dak il-ħajt tas-sejjiegħ u floku tella ħajt tal-kantun jew tal-"bricks", u bejn wieħed u ieħor tal-istess għoli, u minn dan il-ħajt l-aħħar imsemmi l-konvenut għamel użu billi bena fuqu u għollieh, ma jistax jingħad li hu rrenda komuni l-istess ħajt. Għax jekk il-ħajt

tas-sejjiegħ mibni mill-konvenut kien esklużivament tiegħu, l-attur ma setaʼ kellu ebda dritt li "motu proprio" jespro-prija lill-konvenut u jissostitwixxi lilu nnifsu għalieh; u l-attur ma setgħax, sempliċement billi jwaqqaʼ dak il-ħajt u jibni ieħor f'loku, jippretendi illi l-konvenut tilef kull dritt taʼ proprjetà li kellu qabel, b'mod li l-ħajt diviżorju ġdid sar taʼ proprjetà esklużiza tiegħu, u illi l-konvenut, biex setaʼ jagħmel użu mill-ħajt diviżorju (biex jgħollieh jew xort'oħra), kellu jakkwista l-komunjoni taʼ dak il-ħajt u jħallas tagħha.

Jekk mbgħad dak il-ħajt tas-sejjiegħ, għad li mibni mill-konvenut u bi spejjeż tiegħu, jitqies li kien taʼ proprjetà komuni, allura hu ugwalment ċar li anki l-ħajt il-ġdid, li għall-gosti jew konvenjenza tiegħu, minn rajh, issostitwixxa għalieh l-attur, għandu jitqies li kien ukoll taʼ proprjetà komuni.

Talvolta setaʼ kien hemm kwistjoni jekk il-konvenut kellux jikkontribwixxi xi ħaġa għall-ispejjeż magħmulin mill-attur; l-istess bħal ma setaʼ kien hemm kwistjoni jekk l-attur kellux jikkontribwixxi għall-ispejjeż magħmulin qabel mill-konvenut fil-bini tal-ħajt tas-sejjiegħ. Iżda żgur li l-konvenut ma kellu ebda bżonn li jirrendi komuni l-ħajt il-ġdid, li bħala proprjetà ġa kellu l-komunjoni tiegħu; appuntu għaliex dan il-ħajt il-ġdid, sostitwit għall-ħajt il-qadim, kien ġa komuni, u l-konvenut setaʼ jgħollieh, u biex jgħollieh iħottu u jerġa jibnieh, a spejjeż tiegħu.

Taħt dawn il-kontinġenzi ma tistax tiġi sostnuta talba biex il-konvenut iħallas lill-attur somma talli rrenda komuni l-ħajt.

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 l-konvenut irrenda komuni, bi'li bena u għolla, il-ħajt tal-bitħa taʼ żewġ garages nri. 158 u 161 Naxxar Road, Birkirkara, proprjetà tiegħu, u għalhekk huwa għandu jħallsu s-somma taʼ £16. 8. 2 skond stima tal-Inġinier Ċivili u Arkitett Carmelo Fenech (dok. A); jitlob illi, wara li tiġi mogħtija kwalunkwe dikjaraz-

zjoni neċessarja u meħud kwalunkwe provvediment opportun, il-konvenut jiġi kundannat iħallsu s-somma ta' £16. 8. 2 għar-raġunijiet fuq imsemmija. Bl-imgħax legali minn notifika ta' din iċ-ċitazzjoni. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-kontroprotest tal-20 ta' Marzu 1958, kontra l-konvenut;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha eċċepixxa illi l-ħajt in kwistjoni, li hu ħajt komuni bejn il-kontendenti, ġie mtella minnu a spejjeż tiegħu biss, in forza ta' sentenza ta' dik il-Qorti tal-24 ta' Novembru 1956, u għalhekk huwa ma għandu jagħti xejn lill-attur. Salvi eċċezzjonijiet oħra, u b'riżerva tad-dritt tiegħu li jfittex lill-attur għal sehmu mill-ispejjeż żborżati;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-10 ta' Novembru 1959, li biha, prevju riġett tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, iddikjarat li l-istess konvenut hu tenut li jħallas lill-attur għall-appoġġ minnu eżerċitat, indikat fiċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u ddifferiet il-kawża "sine die", rijappuntabbli anki b'domanda verbali għat-trattazzjoni ulterjuri tagħha wara li dik is-sentenza tkun għaddiet f'ġudikat; wara li kkunsidrat;

Illi l-liġi tiddisponi li kull sid jista' jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi, fost ħwejjeġ oħra, iħallas lil sid dan 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 (art. 455(1) Kap. 23);

Din id-dispożizzjoni, evidentement, tippresupponi li l-ħajt ikun ġa telgħa a spejjeż biss ta' min bnieħ; u appuntu din hi l-kwistjoni prinċipali li fuqha trid issir l-indaġini, billi, kif jidher miċ-ċitazzjoni, dan il-ħajt l-attur jippretendi li hu proprjetà tiegħu, mentri l-konvenut isostni li tellgħu huwa bi spejjeż esklużivament tiegħu, skond kif espona fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

Illi mill-kumpless tal-provi f'din il-kawża u ta' dawk fil-kawża fl-istess ismijiet (ċitaz. nru. 873/53) deċiża minn

din il-Qorti fl-24 ta' Novembru 1956, li għalihom il-kontendenti għamlu riferenza, jirriżulta li dan il-ħajt hu tal-attur, u mhux tal-konvenut. Dan tal-aħħar kien biss irrikostruwieh għar-raġunijiet li ser jiġu ndikati. Infatti, minn dawn il-provi jinsab assodat li l-fondi tal-attur u tal-konvenut, indikati fiċ-ċitazzjoni, jinsabu mibnija fuq żewġ għelieqi separati li oriġinarjament, u kif jidher sa xi tnax il-sena ilu, kienu diviżi minn ħajt tas-sejjiegħ ta' xi erbgħa piedi għoli. Dan il-ħajt ġie mwaqqa', u minfloku ġie mtellgħa ieħor tal-kantun bis-singlu, għoli ċirka tmien filati u oħxon sebgħa pulzieri, bi spejjeż ta' Carmelo Calleja, meta dan bena l-fond fuq waħda minn dawk l-għelieqi, u li mbgħad l-attur xtara dan il-fond minn għandu xi sebgħa snin u nofs ilu. Il-konvenut akkwista l-għalqa l-oħra b'ċens xi tnax il-sena ilu u fuqha bena l-fond tiegħu. Huwa ried jgħolli xi żbatax jew tmientax il-filata l-ħajt imsemmi biex il-ġirien ma jkunux jistgħu jarawh mit-twieqi, u fuq proposta tal-perit konsulent tiegħu, li qallu li kien ikun aħjar li minflok ma jgħolli dak il-ħajt, jaqilgħu billi kien twil ħafna u mingħajr ġwienaħ għall-"wind thrust" u jtalla minfloku wieħed ġdid, u ssuġġerielu biex imur jinforma lill-attur b'dan li kien ser jagħmel, huwa għamel kif qallu l-perit;

L-attur qal lill-konvenut li huwa ma kienx jista' jindaħallu x'jagħmel. Effettivament, il-konvenut il-ħajt waqqgħu, u minfloku bena ieħor għoli sittax il-filata u tal-ħxuna ta' disgħa pulzieri, barra l-aħħar filati ta' fuq, li reġa' bnihom bil-ġebel tal-ħajt oriġinali;

Fir-rikostruzzjoni ta' dan il-ħajt, il-konvenut għamel użu minn ġebel qadim u biċċa minnu mhux minġur, b'mod li l-ħajt seta' maż-żmien jitmermer kollu; u għalhekk, fuq talba tal-attur, b'sentenza fil-kawża ġa msemmija, il-konvenut ġie kundannat biex iwaqqa' u jerġa jibni dan il-ħajt kif kien qabel l-innalzament;

Minn dan isegwi li l-ħajt hu tal-attur; għaliex, għalkemm hu veru li l-aħħar bini tiegħu għamlu l-konvenut, jibqa' dejjem li qabel ma ġie rikostruwit, il-ħajt kien tal-attur, u dik ir-rikostruzzjoni ġiet neċessitata mill-aġir tal-

konvenut. Del resto, fl-ewwel u t-tielet paragrafu tan-nota tiegħu tat-22 ta' Mejju 1954, u fil-paragrafu (6) tan-nota l-oħra tal-15 ta' Ġunju 1956, liema noti jinsabu eżibiti rispettivament fil-fol. 11 u 26 tal-proċess ta' dik il-kawża, il-konvenut irrikonoxxa li l-ħajt kien qablu ġie mibni mill-attur. Verament, kien ġie mibni minn Carmelo Calleja, u minn dan ġie mibjugħ mal-fond kollu lill-attur;

Illi fid-dibattitu orali l-konvenut ma jikkontestax li bena u għolla dan il-ħajt, imma jissottometti żewġ riljevi: li b'dak il-bini huwa ma rrendiex il-ħajt komuni, għaliex, billi għollieh, huwa ma għamel ebda kostruzzjoni ġdida u ma għamel ebda użu minnu; u li dan il-ħajt hu bejn żewġ ġonna, u għalhekk ma hemmx lok għal dritt ta' appoġġ;

Is-sottomissjonijiet tal-konvenut ma humiex aċċettabbli. Infatti, dwar l-ewwel riljev jingħad li skond il-liġi, is-sempliċi innalzament ta' ħajt ġa eżistenti hu meqjus bini ġdid (art. 472(4) Kap. 23); u "appoġġ" ifisser mhux biss l-addentellament ta' bini ma' ħajt ta' ħadd ieħor, iżda wkoll li dan il-ħajt ikun jirrendi servizz lill-viċin ("P.A. "Cutajar vs. Pace" 12. 4. 1956 u 22. 3. 1957), kif effettivament serva l-ħajt fil-kwistjoni lill-konvenut, li għollieh għall-vantaġġ u kommodu tiegħu, billi kif kien qabel ma setgħax jifflaħ il-piż tas-sovra-innalzament tal-kostruzzjonijiet li ried jagħmel fil-fond tiegħu. Dwar it-tieni riljev, mbgħad, apparti li ma jirriżultax li l-ħajt hu bejn żewġ ġonna, anzi għall-kuntrarju jirriżulta li hu bejn bini, kif semma l-konvenut stess fin-nota tiegħu ġa msemmija tat-22 ta' Mejju 1954, l-utilità li tidderiva lil min jagħmel użu mill-ħajt, u li b'hekk dak l-użu jkun jikkostitwixxi appoġġ skond il-liġi, hemm lok għaliha tant meta l-ħajt "separi le nostre due abitazioni o il mio giardino dal vostro" (Borsari, Commentario del Codice Civile Italiano, art. 551-552, para. 1120, p. 577);

Illi, għalhekk il-konvenut hu tenut iħallas lill-attur għall-appoġġ minnu eżerċitat, indikat fiċ-ċitazzjoni;

Illi, kif ġie verbalizzat fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 1959 il-konvenut jikkontesta l-istima tal-Perit Carmelo Fenech tat-8 ta' Marzu 1958 rigward l-imsemmi appoġġ;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab illi s-sentenza appellata tiġi revokata, billi minflok jiġi dikjarat illi hu mhux tenut iħallas ebda dritt ta' appoġġ, u konsegwentement it-talba tal-attur tiġi miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-kawżali tat-talba tal-attur, dedotta fiċ-ċitazzjoni, hija illi l-konvenut "irrenda komuni l-ħajt" tal-btieħi taż-żewġ garages nri. 158 u 161 Naxxar Road, Birkirkara, ta' proprjetà tal-attur;

L-azzjoni, hekk eżerċitata mill-attur, tippostula neċessarjament illi l-ħajt "de quo" ma kienx ġa komuni bejn il-kontendenti, iżda kien ta' proprjetà esklużiva tal-attur, sakemm il-konvenut irrendieh komuni bl-użu li għamel meta waqqgħu u għollieh;

Din il-Qorti, bir-rispett kollu għall-Ewwel Onorabbli Qorti ma hix ta' fehma illi l-attur issostanzja l-azzjoni tiegħu kif hawn fuq definita. Jirriżulta mill-provi illi oriġinarjament, bejn l-art ossija għalqa li fuqha in segwitu bena l-konvenut, u l-art ossija għalqa li fuqha in segwitu (wara l-konvenut) bena Carmelo Calleja, awtur tal-attur, kien hemm ħajt tas-sejjiegħ. Meta l-konvenut akkwista l-art tiegħu, dan il-ħajt kien imwaqqa', iżda l-pedamenti tiegħu kienu jidhru;

Il-konvenut, meta bena l-fond tiegħu waqqa' dak li kien għad hemm minn dak il-ħajt, u fuq l-istess pedamenti bena ħajt ieħor tas-sejjiegħ ta' xi tmien filati (fol. 10 tergo). Biex bena dan il-ħajt, il-konvenut uża ġebel li pprokura huwa stess, għalkemm uża wkoll xi ġebel tajjeb li sab fuq il-post (fol. 58). L-eżistenza ta' dan il-ħajt tas-sejjiegħ, mibni jew rikostruwit mill-konvenut, hi konfermata mix-xhieda ta' Michel'Angelo Zammit (fol. 18 u tergo), ta' Angiolina Vella (fol. 19), u tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Dominic Mintoff (fol. 40 tergo u 42);

L-attur innifsu ma nnegax l-eżistenza ta' dak il-ħajt. Hu qal biss illi ma kienx jaf li qabel kien hemm ħajt tas-sejjiegħ (fol. 29). Iżda Carmelo Calleja, li, kif ġa ntqal, minn għandu l-attur akkwista l-fondi tiegħu, ikkonferma illi bejn l-art tal-konvenut u l-art li akkwista huwa, kien hemm ħajt tas-sejjiegħ. Calleja jgħid li dan il-ħajt kien ta' xi erbgħa piedi għoli; iżda, kif ġa ntqal, il-veru għoli kien sebgħa jew tmien filati (fol. 18);

Meta tella' l-ħajt tiegħu l-konvenut, dak il-ħajt ġie jissepara l-"ġnien" ta' dak il-bini mill-"għalqa" ta' Calleja; għalhekk ma kien hemm xejn ħażin li dak il-ħajt kien tas-sejjiegħ, u l-għoli tiegħu jidher li kien ukoll regolari (art. 445(b) Kod. Ċiv.);

Wara, meta bena Calleja, dak il-ħajt ġie jissepara l-"ġnien" tal-konvenut mill-"bitħa" tal-bini ta' Calleja, u għalhekk seta' baqa' tas-sejjiegħ, u bejn wieħed u ieħor tal-għoli li kien. Iżda Calleja, min kif jidher minn rajh, bla ma ħa l-kunsens tal-konvenut, anzi, skond ma xehed dan, non ostanti l-oppożizzjoni tiegħu (fol. 57 tergo), waqqa' dak il-ħajt tas-sejjiegħ u f'loku tella ħajt tal-kantun, jew tal-"bricks", tal-ħxuna ta' sebgħa pulzieri, u bejn wieħed u ieħor tal-istess għoli (fol. 28). "Dan tal-aħħar" hu l-ħajt li l-attur qed jippretendi li l-konvenut irrenda komuni, u li tiegħu qed jitlob nofs il-prezz;

Fil-fehma tal-Qorti, din il-pretensjoni tal-attur ma tistgħax isseħħ. Infatti, jew il-ħajt tas-sejjiegħ fuq imsemmi, mibni mill-konvenut, kien esklużivament tiegħu, jew —, u din hi l-ipotesi l-aktar favorevoli għall-attur li tista' tiġi prospettata — dak il-ħajt tas-sejjiegħ kien ta' proprjetà komuni bejn il-konvenut u l-awtur tal-attur. Fl-ewwel ipotesi, hu ċar illi l-awtur tal-attur ma seta' kellu ebda dritt li "motu proprio" jesproprija lill-konvenut u jissostitwixxi lilu nnifsu għalieh. Jekk l-ewwel ħajt tas-sejjiegħ, regolari fil-għamla u fil-għoli, kien "ex hypothesi" proprjetà esklużiva tal-konvenut. Calleja ma setgħax, sempliċement billi jwaqqa dak il-ħajt u jibni ieħor f'loku, jippretendi illi l-konvenut tilef kull dritt ta' proprjetà li qabel kellu, b'mod illi l-ħajt diviżorju ġdid sar ta' proprjetà es-

kluživa tal-istess Calleja, talment illi, biex il-konvenut seta' jagħmel użu mill-ħajt diviżorju (biex jgħollieh jew xont'oħra), hu kellu jakkwista l-komunjoni ta' dak il-ħajt u jħallas tagħha. Fl-ipotesi li qegħdha tiġi prospettata, il-persuna li kellha l-obligu li takkwista l-komunjoni u tħallas ta' dan l-akkwist ma kienetx il-konvenut, iżda Calleja, u issa l-attur;

Jekk mbgħad, kif din il-Qorti hija nklinata tirritjeni, il-ħajt tas-sejjiegħ, għad li mibni mill-konvenut u bi spejjeż tiegħu, għandu jitqies li kien ta' proprjetà komuni, allura hu ugwalment ċar illi anki l-ħajt il-ġdid, li għall-gosti jew konvenjenza jew bżonn tiegħu, minn rajh, issostwixxa għalieh Calleja, għandu jitqies li kien ukoll ta' proprprjetà komuni. Talvolta, seta' kien hemm kwistjoni jekk il-konvenut kellux jikkontribwixxi xi ħaġa għall-ispejjeż qabel magħmulin mill-konvenut fil-bini tal-ħajt tas-sejjiegħ. Iżda żgur illi l-konvenut ma kellu ebda bżonn li jirrendi komuni l-ħajt il-ġdid, li bħala proprjetà ġa kellu l-komunjoni tiegħu. Appuntu għax dan il-ħajt il-ġdid, sostitwit għall-ħajt komuni l-qadim, kien ġa komuni, li l-konvenut seta', skond l-art. 451 u 452 tal-Kodiċi Ċivili, jgħolli, kif issa għamel, dak il-ħajt, u biex jgħollieh iħottu u jerġa jibnieh eħxen għas-spejjeż tiegħu;

Għalhekk, kif ġa ntqal, it-talba tal-attur kif formulata ma hix sostenibbli; u din il-Qorti tiddeċidi billi, għall-motivi fuq miġjuba, tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tal-attur. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.