13 ta' Ottubru, 1998

Imhallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Anġolina Attard

versus

Bartholomeo Camilleri

Appoġġ - Distanza Regolamentari Bejn Bini - Artikoli 413 u 435 tal-Kodiċi Ċivili

L-attriċi aġixxiet għal ħlas ta' kumpens naxxenti minn appoġġ; irriżulta mill-provi illi l-konvenut ma kienx bena mal-ħajt tagħha imma l-kwistjoni qamet meta ssaqqaf spazju bejn iż-żewġ ħitan.

Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi essenzjalment l-eżitu ta' dan l-appell jiddependi mill-portata li jista' jkollu l-artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili f'każijiet fejn ma tkunx inżammet id-distanza regolari ta' tliet metri mill-ħajt tal-fond tal-ġar u jkun inbena ħajt ieħor f'inqas minn tliet metri msemmija u li ma jkunx imiss mal-ħajt imsemmi u dan għall-fini ta' jekk jistax jingħad li jkun ġie pprattikat appoġġ f'dan il-każ u allura hux dovut il-ħlas li normalment jintalab u jitħallas meta jkun hemm l-appoġġ.

Il-Qorti ta' l-Appell waslet għall-konklużjoni illi taħt ebda ċirkostanza ma jista' jingħad illi bil-fatt illi ssaqqaf l-ispazju bejn iż-żewġ ħitan b'daqshekk ġara illi ġie pprattikat xi appoġġ fis-sens tal-liġi. Il-kwistjoni ta' x'konsegwenza jista' jkollu n-nonosservanza ta' l-artikolu 435 da parti tal-konvenut hija xi ħaġa rrilevanti għall-eżitu ta' din il-kawża billi se mai, jista' jew seta' jintitola lill-attriċi li tittutela d-drittijiet tagħha u dak illi l-liġi riedet li jirregola l-mod kif isir il-bini f'pajjiżna.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fejn ċaħdet it-talba attriċi.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell minn sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Lulju, 1996, fil-kawża fl-ismijiet premessi, liema sentenza taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attriċi li biha premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

"Premess illi l-konvenut għandu jagħti lill-attriċi s-somma ta' Lm339.34,3 (tliet mija, disgħa u tletin lira Maltija, erbgħa u tletin ċenteżmi, tliet milleżmi) għall-appoġġ minnu eżerċitat mal-fond ta' l-attriċi "Angela House", Triq l-Oratorju, il-Għargħur;

Premess illi għalkemm interpellat biex iħallas il-konvenut baqa' inadempjenti;

Talbet li dina l-Qorti:

Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi s-somma ta' Lm339.34,3 minnu dovuta għall-appoġġ kif fuq ingħad u kif ċertifikat mill-Perit David Pace (dokument A);

Bl-interessi u bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Bartholomeo Camilleri fejn eċċepixxa:

"Fl-ewwel lok l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti *ratione materiae*;

Fil-meritu u bla preġudizzju għall-premess *illi l-azzjoni* attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha għalhekk ukoll *tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi stante li l-eċċipjenti ma* pprattika ebda appoġġ ma' proprjetà tagħha u dana kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Salvi eċċezzjonijiet oħra";

Rat id-dikjarazzjoni tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda tagħhom flimkien mad-dokumenti li ġew esebiti;

Rat l-atti kollha tal-kawża fosthom id-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat-2 ta' April, 1990, dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti;

Trattata l-kawża:

Ikkunsidrat li din hija kawża dwar ħlas ta' appoġġ allegatment ipprattikat mill-konvenut di fronte bini ieħor adjaċenti għal tiegħu apartenenti lill-attriċi u ċjoè "Angela House" u bini ġdid ġewwa Triq l-Oratorju, fil-Għargħur. Billi l-attriċi għall-ħajt tagħha nefqet is-somma komplessiva ta' Lm678.68,6 (ara dokument A a fol. 4 tal-proċess) qiegħda titlob in-nofs ta' dana l-ammont jiġifieri Lm339.34c3;

Fil-kors tal-kawża ġie nnominat Perit Arkitett fil-persuna ta' l-AIC Joseh Huntingford li wara li żamm aċċess u sema' l-

provi seta' jikkoštata li l-konvenut, illum mejjet, kien bena qoxra tas-sitt (6) pulzieri b'*gap* ta' xi pulzier qawwi mill-qoxra attriċi. Ġara - dak li kien wisq prevedibbli - li minn dan il-*gap* jew spazju bejn iż-żewġ ħitan ipperkola ilma, bil-konsegwenza li l-ħajt ta' l-attriċi beda jiġi ddanneġġjat bl-umdità. Bħala rimedju l-konvenut kaħħal dana l-ispazju biex ma jkomplix jipperkola ilma u tkompli tiżdied il-ħsara u dan a benefiċċju taż-żewġ partijiet (ara fol. 6, it-tielet paragrafu ta' l-ewwel relazzjoni). Madanakollu, l-ewwel relatur kien tal-fehma li:

"It-tikħil ta' dan il-*gap* ma jikksotitwix prattikar ta' appoġġ min-naħa tal-konvenut għal mal-ħajt ta' l-attriċi. Il-konvenut sempliċement għalaq il-vojt ta' bejn iż-żewġ qoxriet, la ingalja xi saqaf jew travu u lanqas ma waħħal xi katusi jew imsiemer. Hu ma għamel ebda indenzjoni fil-ħajt ta' l-attriċi";

Għalhekk skond l-ewwel perit ġudizzjarju t-talba attriċi għandha tiġi respinta;

Fuq talba ta' l-attriċi ġew innominati tliet periti addizzjonali, ilkoll arkitetti biex jirrelataw mill-ġdid fuq il-provi kollha mressqa;

Il-periti addizzjonali qablu li fil-bini tal-qoxra tal-ħajt tiegħu, m'hemm ebda indikazzjoni li l-konvenut qabadha jew attakkaha mal-ħajt ta' l-attriċi. Fl-istess waqt huma kkostataw minn aċċess li kkonduċew *in situ*:

"Li l-fuqqani tal-vojt bejn il-ħajt ta' l-attriċi u l-qoxra imtella' mill-konvenut, ingħalaq permezz ta' tikħil, u dan biex jevita d-dħul ta' l-ilma fil-vojt li ġie kkreat bejn il-qoxra mtella' mill-konvenut u l-ħajt ta' l-attriċi - ara fol. 80/1 tal-proċess (sottolinear tal-Qorti);

Wara li rriferew għall-artikolu 413 tal-Kap. 16 li għandu x'jaqsam mal-jedd ta' appoġġ, il-periti kkonkludew li kienu jaqblu ma' l-ewwel relatur, meta ddikjara li t-tikħil ma jikkostitwix appoġġ u dana billi l-konvenut ma għamel ebda użu mill-ħajt ta' l-attriċi, la biex fuqu jserraħ travi u lanqas biex iqabbad il-ħitan jew jutilizzah għal xi xogħol ieħor strutturali. Minn hawn wieħed kien allura jistenna, bħal fil-każ ta' l-ewwel relatur, li l-periti addizzjonali jikkonkludu bħala li t-talba attriċi kellha tiġi riġettata għax infondata. Minflok, il-periti fuq pretest ġdid għall-kawża msejjes din id-darba fuq l-artikolu 435 (2) tal-Kap. 16 iddeċidew li ġaladarba l-konvenut ma żammx id-distanza stipulata mil-liġi "huwa ma kellu ebda triq oħra ħlief li jpoġġi l-ħajt tiegħu ma' dak ta' l-attriċi" *(sic)* u l-fatt li huwa għażel li ma jutilizzahx, ma jistax b'hekk jippriva lill-attriċi mid-dritt ta' appoġġ li jisthoqqilha u li seta' biss jiġi lilha miċħud billi titħalla d-distanza ta' 3 metri preskritti mil-liġi. Fil-fatt il-periti addizzjonali spiċċaw biex illikwidaw dritt ta' appoġġ lill-attriċi fis-somma ta' Lm345.99c7m - xi ftit aktar minn dak li hija talbet;

Fil-fehma tal-Qorti, dan ir-rapport ulterjuri ma tantx jagħmel sens legalment għaliex jew sar appoġġ jew ma sarx - jekk sar hemm dovut ħlas, jekk ma sarx kull ħlas talvolta dovut ma jkunx a bażi ta' dritt ta' appoġġ li ma jeżistix. Tant ukoll jista' jiġi attribwit għall-fatt li l-kwistjoni hija waħda prettament legali in kwantu tirreferi għall-interpretazzjoni ta' l-artikolu 413 *tal-Kodiċi Ċivili u sekondarjament għaliex il-fattispeċje tal-każ* huma tassew ftit u xejn eċċezzjonali. Hemm żewġ deċiżjonijiet mogħtijin mill-istess ġudikant, li kien jippresjedi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili dakinhar, u li jagħtu interpretazzjoni wiesa' tal-kelma "bini". Hekk ġie ritenut fil-kawża **Antonio Borg *vs* Giovanni Zammit**, deċiża fis-27 ta' Mejju, 1952, (Kol. Vol. XXXVI - I - 443) insibu li:

"il vocabolo edificio comprende qualunque costruzione o

fabbrica, e tanto le parti principli quanto le accessorie di esse" (silta meħuda minn Fadda. Vol. 11, art. 547), u li:

"*building includes any temporary or movable building*" (Stroud, Judicial Dictionary, Supplement p. 132);

Issa, f'dan il-każ, il-mili ta' l-ispazju kien aktar minn ħaġa temporanja billi sar tikħil transversalment mal-ħitan taż-żewġ fondi. Fil-kawża l-oħra fl-ismijiet **Riccardo Seguna** *vs* **Battista** *sive* **Patist Agius**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, mogħtija fid-29 ta' Mejju, 1958, (Vol. XLII - II - 1065), ġie ritenut li l-kelma bini ma tfissirx biss edifiċju jew xi kostruzzjoni oħra tal-ġebel u ta' natura permanenti;

"imma tikkomprendi ukoll kwalunkwe kostruzzjoni ~~msaqqfa u kapaċi tagħti protezzjoni jew kenn~~";

Kien proprju għalhekk u mhux għal ħaġ'oħra li, fil-fehma tal-Qorti, il-periti perizjuri ħassew li l-attriċi għandha b'xi mod tirċievi ħlas ta' appoġġ. Il-mili sar fl-interess taż-żewġ fondi u l-Qorti trid tiddelibera jekk dan il-mili kienx verament jammonta għal appoġġ fit-termini li trid il-liġi;

Deċiżjoni fuq materja simili, iċċitata mill-konvenut, ingħatat mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Novembru, 1912 fil-kawża fl-ismijiet **Santi Bisazza** *vs* **Andrea Grima**, fejn irriteniet li:

"... *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* (recte *le due mura*) *dell'attore trasversali suddette e la metà del valore del suolo sul quale tale porzione di muro trovasi piantata, senza tenere conto del valore della porzione del detto muro dell'attore*

compresa tra i detti due mure trasversali;

Ed in tale senso accoglie e rispettivamente rigetta le domande dell'attore ...";

It-tieni deċiżjoni ċċitata mill-konvenut fl-aħħar nota ta' referenzi minnu sottomessa jiġifieri dik mogħtija ukoll mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Ġunju, 1970 in re **Rev. Kan. Dun Giuseppe Mizzi Agius** *et vs* **Carmelo Gauci**, tqarreb iżjed għall-każ in eżami billi l-meritu huwa aktar simili bħal dak in kawża u dan billi f'din id-deċiżjoni ġie kkunsidrat każ fejn wara li tħalla spazju ta' tliet pulzieri ċirka bejn iż-żewġ ħitan diviżorji l-konvenut għalaq dan l-ispazju bejn il-ħitan billi fuq il-faċċata u fuq wara addentella mal-ħajt ta' l-atturi u n-naħa ta' fuq ksieh bis-siment. Il-Qorti ta' l-ewwel istanza f'dan il-każ iddeċidiet kontra t-teżi attriċi wara li *inter alia* qieset hekk:

"Li l-artikolu 418 (qabel 455) ... jgħid li kull sid jista' ukoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dana l-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa biċċa li 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;

Li għalhekk l-attur irid jipprova li l-konvenut irrenda komuni l-ħajt in kwistjoni; u biex tiġi kkollawdata dina l-prova huwa suffiċjenti s-sempliċi fatt li l-ġar ikun poġġa l-kostruzzjoni tiegħu mal-ħajt "*quando da tale fatto si possa desumere la sua intenzione di acquistarne la comunione*" (V. Errazione di Roma, 20 marzo 1894 - Legge, 1894 - I - 649);

Omissis;

Li l-konvenut saqqaf il-bini tiegħu mingħajr ma jpoġġi fuq il-ħajt ta' l-attur, għaliex inqeda bil-ħajt tiegħu;

Li, inoltre, huwa risaput li biex u talli jirrendi komuni l-ħajt, wieħed jirrendi komuni anke l-pedamenti li huma biċċa mill-ħajt, għax ħajt bla pedament ma jistax ikun hemm, u jekk il-ġar itella' ħajt fuq l-art tiegħu mill-pedamenti, ma jistax ikun obbligat iħallas għall-komunjoni tal-ħajt, għaliex b'dana l-aġir huwa wera li materjalment mhux biss ma riedx, iżda lanqas f'xi mument huwa akkwista nofs il-proprjetà tal-ħajt;

Li m'għandux jintnesa li dana l-akkwist ta' nofs il-proprjetà tal-ħajt ċjoè "*la comunione del muro e facoltativa pel proprietario del fondo contiguo a quello ove esiste il muro*" (Pacifici-Mazzoni, Istituzzione, Vol. III, pt. I, paġ. 300) u li għalhekk ma jistax il-ġar jiġi kostrett jirrendi komuni l-ħajt, jekk ma jridx, u anqas jista' jiġi ndott iħallas il-kumpens ta' dina l-komunjoni, jekk fil-fatt ma teżistix;

Omissis;

Li, inoltre, il-Qorti tirravvisa fin-natura ġuridika tad-dritt ta' l-appoġġ, l-elementi kollha ta' espropriazzjoni forżusa għaliex issib li tikkonsisti fiċ-ċessjoni ta' bilfors li l-proprjetarju esklussiv ta' ħajt ta' konfini huwa obbligat jagħti lill-viċin tiegħu, ta' nofs l-istess ħajt li miegħu l-istess viċin ipoġġi l-bini tiegħu;

Li anke taħt dana l-aspett l-akkwist ta' dana d-dritt, ma jistax jiġi nterpretat estensivament, imma għandu jiġi stabbilit minn dak li realment isir meta l-ġar jibni, u jekk ma jivverifikax ruħu l-appoġġ strettament rikjest mil-liġi, huwa inutili li l-Qorti tagħti piż lil ċerti ċirkostanzi hawn aktar 'l isfel imsemmija biex jiġi ndott dana d-dritt;

Li l-attur irid jiddeżumi li saret da parti tal-konvenut il-komunjoni tal-ħajt:

Għaliex il-konvenut addentella l-bini tiegħu mal-faċċata tal-bini ta' l-attur;

U għaliex il-konvenut meta tella' l-ħajt ma osservax id-dispsoizzjoni ta' l-artikolu 435 (ġà 472) tal-Kodiċi Ċivili;

Li l-ewwel konsiderazzjoni ta' l-attur ma jidhirx li hija aċċettabbli għaliex mhuwiex legalment konċepibbli appoġġ fuq il-ħajt ta' faċċata, imma biss huwa possibbli fuq il-ħitan laterali, jew jekk qatt, dawk ta' wara l-edifizju, għaliex il-faċċata "*non è un muro divisorio fra due proprietà private e quindi capace di essere posseduto in comune dal proprietari dei fondi contigui ma separa l'edifizio della via pubblica*" (Koll. Vol. XXIV - I - 448);

Li a rigward tat-tieni konsiderazzjoni l-Qorti hija proklivi tirritjeni li l-artikolu 435 (ġà 472) fuq ċitat, mhuwiex applikabbli għall-każ in kwistjoni, għaliex ma ġie f'ebda mod ippruvat li l-ħajt diviżorju ta' l-attur ma sarx fuq il-linja tal-konfini;

Li taħt iċ-ċirkostanzi l-Qorti hija tal-fehma li l-attur mhuwiex intitolat għall-ebda kumpens billi ma rriżultax li l-konvenut irrenda komuni l-ħajt diviżorju ta' l-attur u anqas irriżulta li appoġġa miegħu l-bini tiegħu";

Il-Qorti ta' l-Ewwel Istanza f'dan il-każ irrikonoxxiet biss ħlas minimu in kwantu kien hemm parti li ġiet addentellata - li <u>fil-każ in eżami ma jirriżultax li kien hemm simili addentellament</u>. Fil-fatt in kwantu fil-kawża l-oħra l-konvenut għamel ukoll kisi - l-ebda ħlas ta' appoġġ ma ġie rikonoxxut

ghal tali xoghol. Jinghad ukoll li s-sentenza fil-kawża surreferita ġiet ikkonfermata fl-appell meta din il-Qorti kompliet telabora hekk:

"... imma bl-operat tieghu l-konvenut ċertament wera li ma riedx jirrendi komuni dak il-hajt singlu pre-eżistenti u fil-fehma tal-Qorti b'dak biss li ghamel ma rrendiex komuni, fil-fattispeċje tal-każ preżenti, dak il-hajt, apparti dak li talvolta tista' tiġi kkunsidrata li hi n-natura tar-riżultat finali tal-kostruzzjoni li saret miż-żewġ kontendenti fuq il-konfini ta' bejniethom";

Ghalhekk ukoll il-Qorti ta' l-Appell f'dik il-kawża, filwaqt li kkonfermat id-deċiżjoni appellata, ċahdet it-talba attriċi in kwantu bbażata fuq l-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili, hlief ghall-parti fejn intwera li kien hemm addentellament;

Illi fil-kawża odjerna ma rriżulta li sar ebda appoġġ fit-termini tal-liġi dwar prattikar ta' appoġġ. Ma kien hemm l-ebda ingaljar jew addentellament u ghalhekk ma jistax jinghad li hemm xi dritt dovut mill-konvenut ghal fini ta' appoġġ. Hekk esprimew ruhhom il-periti ġudizzjarji ghalkemm fit-tieni rapport sar aċċenn ghall-partijiet ohra tal-liġi li m'ghandhomx x'jaqsmu ma' dritt u hlas ta' appoġġ. Waqt l-ahhar sottomissjoni orali, il-legali ta' l-attriċi ċċita lil Albano li rritjena li qabel ma kien hemm tibdil fil-liġi Taljana in materja, is-sempliċi "aderenza" ta' hajt ma' hajt tekwivali ghal appoġġ. Fil-fehma tal-Qorti, il-liġi taghna hija ċara biżżejjed u m'hemmx lok ta' eżempji jew każi ohra li mhumiex imsemmijin fil-Kodiċi. Jekk tassew hemm xi dritt ghall-kumpens dovut ghall-fatt li l-konvenut halla spazju bejn il-hajt li bena ghall-proprjetà tieghu ma' dik tal-kontroparti, tali fatt ma jinkwadrax ruhu fit-talba attriċi kif dedotta u se mai trid issir talba *ad hoc*, jekk inhu hekk il-każ;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tiċħad it-talba attriċi bl-ispejjeż ġudizzjarji kontriha";

Appellat minn din is-sentenza l-attriċi permezz ta' petizzjoni li biha talbet li din il-Qorti jogħġobha tittrevoka s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, tilqa' t-talbiet tagħha u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

L-appellati ppreżentaw risposta ta' l-appell illi fiha ndikaw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi respint bl-ispejjeż;

L-appellanti tissottometti dan li ġej:

Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti nterpretat il-kelma appoġġ f'sens limitat ta' ingaljar jew addentellament u la darba rriżultalha li ma kienx hemm tali ngaljar jew addentellament, allura ma kienx hemm appoġġ. Inoltre, l-Ewwel Qorti deħrilha illi l-artikolu 435 (2) ma kienx ta' rilevanza fl-interpretazzjoni ta' x'jikkostitwixxi appoġġ;

Hija tirrileva illi la darba l-konvenut għoġbu jagħlaq iż-żewġ qoxriet bil-konkos biex hekk ġew fiżikament magħqudin u jmissu ma' xulxin - kien x'kien l-iskop li l-ispazju jingħalaq - allur b'hekk il-ħajt tal-konvenut ġie li qed jappoġġja ma' dak ta' l-attriċi;

Inoltre, kieku l-konvenut ma riedx jeżerċita appoġġ ma' l-attriċi, allura messu żamm id-distanza stipulata fl-artikolu 435 tal-Kap. 16, ċjoè ta' tliet metri mill-ħajt ta' l-appellanti. Fil-

fehma tagħha, l-appellanti, la darba l-konvenut ma żammx tali distanza, dak l-istat ta' fatt għandu jittieħed bħala prova irriversabbli ta' l-appoġġ mal-ħajt ta' l-attriċi jew li tali ħajt ġie *reż komuni, bil-konsegwenza li l-konvenut ikollu* issa *jħallas* nofs is-siwi tal-ħajt u ta' l-art li jokkupa;

Iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ ifissru illi la darba l-konvenut għażel li ma jżommx id-distanza ta' tliet metri, allura għandu jiġi ritenut illi hu kien ġie li awtomatikament eżerċita d-dritt li jirrendi l-ħajt komuni u għaldaqstant għandu jħallas kif stipulat. *Il-fatt li l-ħitan forsi ma jmissux ma' xulxin, ma għandhiex* tagħmel diffrenza, la darba ma nżammitx id-distanza ta' tliet metri;

Ikkunsidrat:

Illi, essenzjalment, l-eżitu ta' dan l-appell jiddependi mill-*portata li jista' jkollu l-artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili f'każijiet* fejn ma tkunx inżammet id-distanza regolari ta' tliet metri mill-ħajt tal-fond tal-ġar u jkun inbena ħajt ieħor f'inqas minn tliet metri msemmija u li ma jkunx imiss mal-ħajt imsemmi, u dan għall-fini ta' jekk jistax jingħad li jkun ġie pprattikat appoġġ f'dan il-każ u allura hux dovut il-ħlas li normalment jintalab u jitħallas meta jkun hemm l-appoġġ;

Din il-Qorti studjat fil-fond l-aspett legali nvolut f'dan il-każ, il-ġurisprudenza li għaliha saret referenza, kif ukoll xi sentenzi oħra li ngħataw minn dawn il-Qrati fosthom dawk in re **V. Camilleri** *vs* **C. Vella**, deċiżi minn din il-Qorti fis-16 ta' Marzu, 1992, u fit-23 ta' Marzu, 1992, kif ukoll dik deċiża mill-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri in re **Oscar Schembri** *vs* **John Dalli**, fis-16 ta' Diċembru, 1994. Jiżdied ukoll ma' dan illi fil-fehma ta' *din il-Qorti minħabba n-natura ta' l-istitut ta' l-*appoġġ, minħabba t-tip u kwalità ta' domanda jew talba li tkun

saret fiċ-ċitazzjoni, kif ukoll minħabba ċ-ċirkostanzi li jirriżultaw li jvarjaw minn każ għal każ, id-dottrina u l-ġurisprudenza jridu neċessarjament jiġu abbinati ma' dawn biex il-Qorti tkun tista' tasal għall-konklużjoni li tagħmel ġustizzja bejn il-kontendenti;

L-ewwel punt li trid tagħmel din il-Qorti huwa illi mill-provi jirriżulta illi meta l-konvenut ġie biex jibni, huwa mid-dehra ppretenda jew xtaq illi jkollu l-fakoltà li jagħmel użu mill-ħajt diviżorju ta' l-attriċi mingħajr, però, ma jħallas ta' l-appoġġ. L-attriċi ma aċċettatx dan u qaltlu li jekk irid seta' jibni qoxra ħdejn il-ħajt tagħha mingħajr ma jmiss magħha, ċjoè, mingħajr ma jagħmel użu mill-ħajt tagħha. Effettivament, hekk sar, b'mod li din il-qoxra, ċjoè l-ħajt, li tella' l-konvenut, ittella' distakkat kompletament minn mal-ħajt ta' l-attriċi, però f'istanza ta' pulzier qawwi mill-istess ħajt. Dana fil-fehma ta' din il-Qorti huwa mportanti l-għaliex huwa evidenti illi l-attriċi efettivament ħalliet stat ta' fatt jiġi kkreat u jiżvilluppa u f'ċertu sens anke stednitu hi stess biex isir hekk u m'għamlu xejn biex ma jsirx hekk, bir-riżultat illi l-kostruzzjoni tal-ħajt tal-konvenut tħalliet titla' u tiġi kkompletata mingħajr l-osservanza ta' tliet metri distanza li jirrikjedi l-artikolu 435. Dana bilfors iġorr miegħu ċertu konsegwenzi għall-fini ta' din il-kawża;

It-tieni fatt illi din il-Qorti tara illi għandu l-importanza tiegħu u li għandu jiġi rrilevat huwa illi kemm min-naħa ta' l-attriċi, kif ukoll min-naħa tal-konvenut, jidher ċar illi l-intenzjoni tat-tnejn kienet illi l-kostruzzjoni tal-bini tal-*konvenut issir b'mod illi ma jsirx użu mill-ħajt ta' l-attriċi u* f'dan is-sens allura illi ma jiġix ipprattikat appoġġ. Jidher infatti li l-attriċi ma riditx li l-konvenut imiss magħha billi dan ma riedx iħallas ta' appoġġ filwaqt illi min-naħa tal-konvenut, jidher ċar illi huwa ma kellu l-ebda intenzjoni li jappoġġa mal-bini ta' l-attriċi tant illi tella' l-ħajt totalment iddistakkat minn magħha;

Il-pretensjoni ta' l-attriċi li ġie pprattikat appoġġ u li tithallas ta' l-appoġġ twieldet meta, minhabba raġunijiet li jissemmew fis-sentenza appellata, inhasset in-neċessità - u dana fuq istanza taghha stess - illi jissaqqfu ż-żewġ hitan biex ma jkomplix jiskula ilma u materjal iehor u b'hekk jiġi evitat dannu lill-hajt taghha u presumibbilment anke ghal dak tal-konvenut. Li hu rilevanti huwa illi jidher illi kienet l-attriċi li, minhabba li kienet qed *tiżviluppalha* umdità fil-hajt taghha, minhabba l-ilma li kien qed jidhol fl-ispazju bejn iż-żewġ hitan, talbet lill-konvenut jghatti l-ispazju msemmi bejn il-hitan. Haġa li l-konvenut ghamel. Filwaqt li però min-naha tal-konvenut dan qatt ma ġie jfisser illi huwa kien biddel l-opinjoni tieghu u li b'daqshekk issa ġie li qed jaghmel użu mill-hajt ta' l-attriċi billi jappoġġja mieghu, min-naha ta' l-attriċi dan serva ta' spunt biex hi, issa, titlob il-hlas ta' l-appoġġ billi evidentement qieghda tippretendi li issa bis-saqaf tal-*concrete* illi sar fl-ispazju bejn iż-żewġ hitan dawn iż-żewġ hitan speċi issa saru hajt wiehed;

In realtà però, aktar ma dahlet fil-fond fil-fattispeċje ta' dan il-każ, din il-Qorti aktar waslet ghall-konklużjoni illi taht *ebda ċirkostanzi ma jista' jinghad illi bil-fatt illi* ssaqqaf *l-*ispzju bejn iż-żewġ hitan b'daqshekk ġara illi ġie pprattikat xi appoġġ fis-sens tal-liġi. Din hija l-konklużjoni li waslu ghaliha l-periti kollha, kemm dak oriġinali kif ukoll dawk addizzjonali nnominati mill-Ewwel Qorti, u hija ukoll il-konklużjoni li waslet ghaliha l-Ewwel Onorabbli Qorti. Ma jistax jinghad ċertament illi fis-sens illi nghad ġie pprattikat l-appoġġ; la tirriżulta l-intenzjoni tal-konvenut li jirrendi l-hajt komuni kif anqas ma jista' jinghad li b'dak li sar hu ġie li qed jaghmel xi tip ta' użu ta' l-istess hajt;

Tibqa' l-kwistjoni l-ohra u ċjoè una volta ma ġietx osservata d-distanza ta' tliet metri, jistax jinghad li hajt mibni *f'distanza inqas minn dik imsemmija u li ma jkun jaghmel* ebda użu mill-hajt ta' l-attriċi anzi li jkun distakkat minnu jintitolax

lill-attriċi biex xorta waħda titlob id-dritt ta' l-appoġġ;

Kif ingħad, ġurisprudenza fuq din il-materja ftit hemm u anke jekk is-sentenzi ta' din il-Qorti msemmija fuq in re **Camilleri** *vs* **Vella**, jagħtu *ad intendere* illi min ma jridx jipprattika appoġġ, ma għandux alternattiva ħlief illi jsegwi d-distanza ta' tliet metri, ciononostante, f'ċirkostanzi simili jew identiċi għal dawk tal-każ preżenti hu ta' mportanza primarja u determinanti dak illi ġie osservat minn din il-Qorti fis-sentenza **Mizzi Agius** *vs* **Gauci**, mogħtija fis-26 ta' Ġunju, 1970, li minnha l-Ewwel Onorabbli Qorti ċċitat estensivament fis-sentenza appellata;

Din il-Qorti, bħal f'dak il-każ, jidhrilha illi hu ta' mportanza vitali għar-riżoluzzjoni ta' dak il-każ, il-mod kif hija kkonċepita l-azzjoni u li għandha d-dover li tħares lejn it-talba kif inhi. F'dan il-każ partikolari l-attriċi talbet il-ħlas ta' appoġġ li hija tgħid li ġie eżerċitat mill-konvenut *sic et sempliciter*. In realtà però kif ingħad, in kwantu bbażata din it-talba fuq il-fatt illi ssaqqaf l-ispazju bejn iż-żewġ ħitan, diġà ġie stabbilit li din ma treġix għaliex ma ssib l-ebda fondament fil-liġi u taħt l-ebda ċirkostanza ma jista' jingħad li ġie pprattikat appoġġ. Kwantu jirrigwarda l-pretensjoni tagħha illi anke jekk il-konvenut ma kellux intenzjoni li jipprattika appoġġ il-fatt li huwa ma żammx id-distanza regolari ta' tliet metri jintitolaha li titħallas ta' l-appoġġ xorta waħda, din il-Qorti tara illi tali pretensjoni teżorbita mill-veri parametri tan-natura ta' l-azzjoni tagħha u tan-natura ta' l-appoġġ. Dana għaliex essenzjalment tipprospetta drittijiet legali oħra li jistgħu okkorrendo jwasslu għall-konklużjoni illi tittieħed azzjoni kontra min, filwaqt li ma jkunx qed jipprattika appoġġ, ma jżommx id-distanza regolari, imma ma jwasslux għall-konklużjoni illi għax ma tkunx ġiet osservata dik id-distanza, dan neċessarjament jammonta għal appoġġ xorta waħda. Ċjoè, qed jiġi ppreċiżat illi l-liġi għad-dritt għall-ħlas, għall-kumpens, fil-każ ta' appoġġ, jeżisti meta l-ħajt

jiġi reż komuni fis-sens illi jsir użu minnu. Meta ma tkunx inżammet id-distanza ta' tliet metri, il-konklużjoni ma tistax tkun illi ħajt ġie reż komuni bħala riżultat ta' dan il-fatt biss jekk effettivament il-bini jew il-kostruzzjoni tal-konvenut ma tkunx tmiss miegħu;

Din il-Qorti, bħalma kienet qalet fis-sentenza msemmija in re **Mizzi Agius *vs* Gauci**, tara illi mingħajr preġudizzju għal kull dritt talvolta kompetenti lill-attriċi appellanti in konnessjoni ma' l-istat ta' fatt kif żviluppa, essenzjalment ma tistax illum l-attriċi li mhux qed tilmenta minn dak li ġara, tippretendi li titħallas ta' dak li hemm li hi tirritjeni li hu dovut lilha minħabba dak li ġara. Mill-assjem tal-provi f'dan il-każ ezzenzjalment jidher mhux biss illi l-partijiet, jew jekk mhux il-partijiet, l-attriċi trid jew f'xi ħin ippretendiet illi jiġi ddisturbat dak li ġara kemm meta kien qed jiġri kif ukoll illum bħala kostitwenti stat ta' fatt attwali, imma li trid ħlas talli l-konvenut appoġġja magħha, u dan jeżorbita kompletament l-applikabbilità ta' l-artikolu 435 tal-Kap. 16 għal każ preżenti;

Din il-Qorti tirribadixxi illi f'dan il-każ il-kwistjoni ta' x'konsegwenza jista' jkollu n-nonosservanza ta' l-artikolu 435 da parti tal-konvenut hija xi ħaġa *toto coelo* rrilevanti għall-eżitu ta' din il-kawża billi se mai, jista' jew seta', jintitola lill-attriċi li tittutela d-drittijiet tagħha u dak illi li l-liġi riedet li *jirregola l-mod kif isir il-bini f'pajjiżna. Dana dejjem jekk* kellha dritt tagħmel dan, tenut kont tal-fatt *illi*, minn kif jirriżulta, kienet hi stess illi stiednet lill-konvenut ma jmissx mal-ħajt tagħha u li jibni qoxra viċin u ma ħadet l-ebda pass meta setgħet tikkostata li l-kostruzzjoni tal-konvenut mhux entro d-distanza legali ta' tliet metri;

F'dawn iċ-ċirkostanzi, din il-Qorti, għalhekk, filwaqt illi tagħmel referenza speċifika għall-konsiderazzjonijiet ta' l-

Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata li hija taqbel magħhom kif ukoll għal dawk ikkontenuti fis-sentenza in re **Mizzi Agius** *vs* **Gauci**, sup. cit. li hija tagħmel tagħha billi tiddikjara li hi taqbel kompletament ma' l-istess, tara li mhux il-każ li l-ġudizzju ta' l-Ewwel Qorti *jiġi* ddisturbat;

Għal dawn il-motivi, l-appell qed *jiġi* respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata bl-ispejjeż ta' dan l-appell a kariku ta' l-appellanti.