## 26 ta' Mejju, 1955

Imħallef:
Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Giaele Farrugia et. *versus* John Aquilina et.

## Appoġġ — Att Pubbliku — Rinunzja — Likwidazzjoni — Art. 1039 (1) u 1224 tal-Kodiċi Ċivili

*Hu paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna illi d-dritt tal-appoġġ hu dritt reali immobiljari. Jiġifieri, huwa "jus in re", konsistenti f'poter dirett u immedjat fuq il-ħaġa stess, u għalhekk huwa dritt assolut u impersonali; u jeżisti fil-konfront ta' kullħadd; u l-azzjoni relattiva hija eżerċibbli kontra kull possessur tal-ħaġa suġġetta għal dak id-dritt.*

*U billi dak id-dritt huwa wkoll immobiljari, kwalunkwe konvenzjoni li biha dak id-dritt jiġi trasferit lil ħadd ieħor mhix valida jekk ma tkunx tirriżulta minn att publiku, mhux biss fil-konfront tat-terzi, imma anki bejn l-istess partijiet. Konsegwentement, mhix attendibbli l-pretensjoni ta' min jallega li mhux obligat iħallas l-appoġġ għax kellu permess verbali li jpoġġi l-bini tiegħu gratuwitament.*

*Lanqas jista' permess verbali simili jitqies bħala rinunzja; għax jibqa' dejjem li dik ir-rinunzja hija relattiva għal dritt inerenti għal ħaġa immobiljari; u billi l-formalità tal-att publiku hija rikjesta "ad substantiam", mingħajr dik il-formalità kwalunkwe konvenzjoni tkun ineżistenti, u għalhekk mhux sanabbli ħlief per mezz ta' att publiku.*

*Skond l-aħħar ġurisprudenza, fil-likwidazzjoni tal-appoġġ il-valur*

*tiegħu għandu jiġi stabbilit skond il-valur tal-ħajt fiż-żmien meta ġie pratikat l-appoġġ.*

Il-Qorti;—Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni u jittieħdu l-provvedimenti neċessarji, peress illi l-konvenut huwa proprjetarju tat-terraa bla numru St. Mary Street, San Pawl il-Baħar, li parti minnu jinstab poġġut mal-fond ta' l-atturi numru 77 Bognor Beach, Buġibba, San Pawl il-Baħar; u peress illi l-atturi għadhom ma ġewx imħallsa ta' dan l-appoġġ, eżerċitat fuq il-fond tagħhom preċitat; talbu li l-konvenut jiġi kundannat iħallas lill-atturi dik is-somma *li tirriżulta lilhom dovuta* bħala dritt ta' l-appoġġ fuq imsemmi; liema somma għandha tiġi likwidata minn dina l-Qorti, okkorrendo permezz ta' periti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-3 ta' Novembru, 1952, u l-imgħax legali kontra l-konvenut, li għandu jidher għas-subizzjoni. B'riżerva ta' kull dritt ieħor li jista' jikkompeti lill-atturi minħabba l-fatt illi l-ħajt tal-konvenut mhux mibni skond is-sengħa;

*Omissis;*

*Ikkunsidrat;*

Illi mill-provi rriżulta li b'kuntratt għand in-Nutar Dottor Joseph Spiteri tad-9 ta' Diċembru, 1949 (fol. 47) Giuseppe Gatt biegħ lill Giuseppe Caruana (imsejjaħ fil-kawża) porzjoni fabbrikabbli mis-sit li qiegħed Buġibba, San Pawl il-Baħar, jiġifieri dik retrostanti għall-fond li in segwitu biegħ lill-atturi, u kien ta lil Caruana permess verbali li jibni fuq il-ħajt li kien jaqsam dak is-sit mill-fond ta' l-attur. Peress li l-atturi ma rnexxielhomx jakkwistaw dak is-sit, *Caruana ittrasferieħ lill-konvenut John Aquilina, li f'idejħ* għadu sal-lum. Sadattant, kif ġie konstatat fl-aċċess, fuq l-imsemmi ħajt diviżorju jidhru żewġ filati tal-"block crete" aktar għoljin mill-istess ħajt u mibnijin fuqu, u ma' dak il-ħajt jinsabu addentellati l-ħitan laterali tal-fond ta' Aquilina;

Illi l-istess Aquilina jippretendi li ma għandux iħallas ta' l-appoġġ għaliex Giuseppe Caruana, meta begħlu l-fond, ma kienx infurmaħ li kellu jagħti ta' l-appoġġ; minn naħa *tiegħu, imbagħad, Giuseppe Caruana jippretendi li l-appoġġ* mhux dovut għaliex kien ftiehem mal-venditur Giuseppe

Gatt li ma kellux iħallas ta' dan l-appoġġ;

Illi ma jidherx kontestat li l-imsemmi ftehim bejn Gatt u Caruana kien sempliċement bil-fomm. Del resto, ebda patt ma jirriżulta dwar l-appoġġ fil-kuntratt tal-bejgħ fol. 41 tal-proċess; u konsegwentement jeħtieġ li jiġi eżaminat jekk dana l-ftehim verbali huwiex validu skond il-liġi u jistax jippreġudika lit-terzi, fosthom l-atturi;

Illi ormaj huwa paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna li d-dritt ta' l-appoġġ huwa dritt reali immobiljari (Kollez. XXI-II-494, u XXX-II-328); jiġifieri, dana hu "jus in re", u jikkonsisti f'poter dirett u immedjat fuq il-ħaġa stess, u għalhekk huwa dritt assolut u impersonali, u jeżisti fil-konfront ta' kulħadd, u l-azzjoni relattiva hija eżerċibbli kontra kull possessur tal-ħaġa suġġetta għal dak id-dritt. U billi dan id-dritt huwa wkoll immobiljari, kwalunkwe konvenzjoni li biha dan id-dritt jiġi trasferit lil ħaddieħor mhix valida jekk ma tirriżultax minn att publiku, mhux biss fil-konfront tat-terzi (art. 1039(1) Kodiċi Ċivili), imma anki bejn l-istess partijiet (Kollez. XXVII-I-773);

Illi minn dana tinżel il-konsegwenza li l-ftehim verbali nvokat minn Giuseppe Caruana ma jistax ikollu ebda effett legali, speċjalment fil-konfront ta' l-atturi, li huma fil-pożizzjoni ta' terzi;

Illi lanqas jista' jingħad li dak il-permess verbali jekwivali għal rinunzja da parti ta' Giuseppe Gatt favur Caruana; għaliex jibqa' dejjem li dik ir-rinunzja hija traslattiva ta' dritt inerenti għal ħaġa immobili, u billi l-formalità ta' l-att publiku hija rikjesta "ad substantiam", mingħajr dik il-formalità kwalunkwe konvenzjoni tkun ineżistenti, u għalhekk mhux sanabbli ħlief permezz ta' att pubbliku (art. 1274 Kod. Ċiv.). "La rinunzia ai vizi di un atto nullo in modo assoluto per difetto di formalità", jinnota Alzeri Vacca, "non può essere efficace a sanare i vizi stessi: è perciò che l'atto nullo in modo assoluto per difetto di formalità rimane tale, non ostante la rinunzia di colui o di coloro che potrebbero sottrarsi alle conseguenze dello stesso opponendone i vizi di nullità assoluta per difetto di formalità. La

ragione ...... è che, secondo il concetto della legge che ha prescritto quelle date formalità sotto pena di nullità, l'inosservanza di esse non solo lede l'interesse della parte che ha partecipato all'atto, ma lede l'interesse dell'intera società. Da questi principi logicamente discende che, non ostante la rinunzia espressa o tacita delle parti, il magistrato deve dichiarare d'ufficio la nullità di un atto nullo in modo assoluto per difetto di formalità" (Delle Rinunzie § § 246 u 247). Dan il-prinċipju ġie adottat mill-Qorti Tagħna f'materja ta' rinunzja għal dritt ta' rkupru, li huwa wkoll dritt reali immobiljari (Kollez. XXVI-II-234, u XXXI-II-124);

Illi konsegwentement, ladarba l-ftehim verbali fuq imsemmi ma jistax jippreġudika d-drittijiet ta' l-atturi, dawn huma intitolati jitħallsu ta' l-appoġġ li sar mal-ħajt diviżorju in kwistjoni;

Illi, kwantu għall-likwidazzjoni ta' l-appoġġ, skond l-aħħar ġurisprudenza l-valur tiegħu għandu jiġi stabbilit skond il-valur tal-ħajt fiż-żmien li ġie prattikat l-appoġġ (Kollez. XXXV-I-163);

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ta' l-imsejjaħ fil-kawża;

U tiddikjara illi l-konvenut Aquilina huwa responsabbli lejn l-atturi ta' kull appoġġ li sar mal-ħajt diviżorju in kwistjoni; salvi r-rapporti tiegħu ma' l-imsejjaħ fil-kawża; u għall-fini tal-ħlas ta' dak l-appoġġ tinnomina ...... u jippreżenta r-rapport mhux iżjed tard mid-29 ta' Ottubru, 1955, għal liema ġurnata hija differita l-kawża ...... L-ispejjeż jibqgħu riżervati għad-deċiżjoni finali.