4 ta' Diċembru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (His.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

John Cutajar

versus

George Cachia *et*

Ħajt - Appoġġ - Użu jew Servizz Temporanju

Il-konvenuti bnew ħajt li qiegħed imiss ma' dak ta' l-attur u meta ġie biex isaqqfu nifdu xi vireġ. Il-punt kien jekk dan kienx jirrendi lill-konvenuti responsabbli li jħallsu għall-appoġġ.

Il-Qorti ta' l-Appell segwiet il-linji ġurisprudenzjali u dottrinali fis-sens illi l-fattur risoluttiv fit-termini tal-liġi huwa l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt.

Tali ntenzjoni trid toħroġ mill-assjem tal-provi b'mod ċar u univoku. L-element ta' servizz, anke jekk hu wieħed minimu bħal per eżempju t-twaħħil ta' l-imsiemer għall-ħbula ta' l-inxir kien essenzjali għall-eżerċizzju ta' dan id-dritt ta' appoġġ. L-apprezzament tal-Qorti f'dan ir-rigward għandu jkun dirett però

biex jistabbilixxi illi min jutilizza l-fond tal-gar ghal kwalsiasi fini kien qed jaghmel hekk bil-hsieb li jakkwista l-komunjoni tieghu u allura hi ukoll relevanti l-idea ta' permanenza fl-użu li ma ghandux ikun wiehed manifestament momentanju u aċċidentali. Dan ghaliex użu ta' din ix-xorta jkun jeskludi l-intenzjoni ta' l-akkwist tal-komunjoni fil-hajt.

Il-Qorti:-

L-attur ipproċeda kontra l-konvenut b'dan l-att taċ-*ċitazzjoni:*

"Premess illi l-konvenut bena garaxx ta' *17-il filata u* mezzanin fuqu ma' ġenb il-fond "Astrale", fi Triq Notabile, is-Siġġiewi, liema fond huwa proprjetà ta' l-attur;

Premess illi l-ammont dovut lill-attur mill-konvenut ghall-appoġġ huwa ta' Lm396.93 (tlett mija, sitta u disghin lira u tlieta u disghin ċenteżmu) skond kif iċċertifika l-Perit Charles Buhagiar (dok. A);

Premess illi l-konvenut interpellat biex ihallas is-somma hawn fuq imsemmija permezz ta' ittra tat-23 ta' Diċembru, 1993 baqa' inadempjenti (dok. B);

Talab li din il-Qorti:

Prevja d-dispensa mis-smigh tal-kawża skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u in vista ta' l-affidavit ta' John Cutajar;

Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm396.93 dovuti ghall-appoġġ fuq spjegat;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Il-konvenut eċċepixxa fl-ewwel lok li l-ġudizzju mhux integru peress li l-eċċipjent kien ko-proprjetarju ma' ħaddieħor tal-garaxx u l-mezzanin ma' ġenb il-fond ta' l-attur. Eċċepixxa fit-tieni lok li l-ebda appoġġ mhu dovut, kif qed jippretendi l-attur, peress illi hu ma kien appoġġa bl-ebda mod mal-fond ta' l-attur. Ġie kkjamat fil-kawża Francis Cachia u dan eċċepixxa illi *ma kien dovut l-ebda appoġġ kif qed jippretendi l-attur peress li* hu ma appoġġax mal-fond tiegħu;

B'sentenza tad-9 ta' Mejju, 1994, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża billi ddikjarat li ma setgħetx tara kif setgħet tilqa' t-talbiet ta' l-attur u konsegwentement ċaħdet l-istess talbiet billi ma kinux sodisfaċentement ippruvati sal-grad rikjest mil-liġi. Ċaħdet għalhekk it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Is-sentenza appellata ġiet motivata hekk:

"Illi l-kwistjoni kollha bejn iż-żewġ partijiet, għalkemm ħadet ċertu tul biex tiġi ventilata, tirriżulta finalment fi kwistjoni sempliċi ħafna. L-attur qiegħed jibbaża l-pretensjoni tiegħu, kif jgħid hu u kif spjega anke waqt l-aċċess, fuq il-fatt illi meta l-konvenuti bnew ħajt preċiżament mal-ħajt li kien bena hu qabel li jiddividi l-proprjetà ta' l-istess konvenuti, appoġġaw ma' dan il-ħajt billi, kif jgħid fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu maċ-ċitazzjoni, il-konvenuti niffdu vireg biex isaqqfu;

Għar-rigward ta' din il-kwistjoni tal-vireg xehdu l-Perit Godwin Zammit, li kien il-perit tal-konvenuti li kien inkarigat mill-attur biex jeżamina din il-kwistjoni ta' l-appoġġ;

Apparti x-xhieda li taw il-partijiet, il-Perit Godwin Zammit *kien il-perit inkarigat mix-xoghol*, waqt *illi l-Perit* Buhagiar ra x-xoghol tas-saqaf armat, però ma kienx preżenti waqt li nghata l-konkos;

Il-Perit Godwin Zammit a fol. 54 tal-proċess, jispjega ghaliex *il-konvenuti ghażlu li jtellghu* ħajt separat u *jeskludi illi* l-ħajt ta' l-attur ġie użat biex jiġi pprattikat appoġġ, ghalkemm jgħid illi jista' jkun illi dak il-ħajt miss ma' l-ieħor. Spjega illi dak illi l-attur sejjaħ bħala travu, huwa sempliċement filata tal *concrete* biex isserraħ il-planki tas-saqaf direttament fuqhom. *Hu jgħid illi m'hemm assolutament l-ebda konnessjoni* strutturali mill-ħajt il-ġdid ghall-ħajt il-qadim. Del resto huwa dan ukoll illi jgħid il-Perit Charles Buhagiar billi dwar il-kwistjoni tal-biċċiet tal-ħadid, li eżempju taghhom ġie esebit mill-konvenuti, huwa jgħid illi dawn mhumiex ta' natura strutturali imma jistgħu biss iservu ghall-finijiet ta' armar. Dawn jissejħu bħala *pins* u x-xhud Perit Zammit jgħid illi dawn effettivament saru temporanjament biex iżommu ix-*shutter* u wara li nghata l-*concrete* u tneħħa l-injam, dawn tneħħew ukoll;

Il-Qorti f'dan ir-rigward rat ukoll ir-ritratti, dokumenti JC1, JC2 - li però mhumiex konklussivi f'dan ir-rigward billi JC1 ittieħed qabel inghata l-konkos, waqt illi JC2 jidher bil-konkos diġà moghti u ma jistax jiġi ndikat jekk dawn il-*pins* ghadhomx hemmhekk jew le;

Inoltre l-Qorti tikkunsidra li mir-ritratt JC1 huwa plawsibbli dak illi qal wieħed mill-konvenuti fl-aċċess fis-sens illi l-*pins* in kwistjoni fl-estremità ta' barra taghhom kienu jaqbżu l-livell tal-konkos u ghalhekk kellhom jitneħħew fi kwalunkwe każ biex ikompli l-bini;

Kwantu ghall-allegazzjoni l-oħra ta' l-attur fis-sens illi l-

ħajt tal-konvenuti ġie jmiss ma' dak ta' l-attur, liema kontestazzjoni ġiet sostnuta mill-attur b'referenza għar-ritratti JC3 u JC4, hemm ġebel illi huwa viċin ħafna tal-ħajt ta' l-āttur, però l-prinċipji li dejjem aċċettaw dawn il-Qrati mhumiex sempliċement illi jekk ħajt imiss ma' ieħor hemm prattika ta' appoġġ, iżda illi l-ewwel ħajt irid ikun serva ta' nfid jew sostenn għall-ħajt il-ġdid biex ikun hemm dan id-dritt;

Finalment, l-attur jgħid ukoll illi jekk wieħed iħares minn fuq il-ħajt fl-ispazju ta' bejn iż-żewġ ħitan wieħed jara illi hemm tajn bejn il-ġebel li jindika li l-ħajt ta' l-attur ġie użat għall-appoġġ. Il-konvenuti min-naħa tagħhom jgħidu illi t-tberfil ta' fuq il-ħajt sar ad insistenza ta' l-attur billi bejn iż-żewġ ħitan kien jinżel l-ilma tax-xita u konsegwentement kien *qed ikollu problemi fiż-żebgħa tal-ħajt. Fi kwalunkwe każ il-*Qorti tirribadixxi l-istess prinċipju li għadu kemm ġie enunċjat fis-sens illi t-tikħil ta' bejn il-ħitan fih innifsu, mingħajr l-ingaljar, bl-ebda mod ma jista' jiġi kkunsidrat bħala prattikar ta' appoġġ";

Appella minn din is-sentenza l-konvenut b'aggravju li jista' jiġi hekk puntwalizzat:

L-appellant jissottometti illi l-konvenuti poġġew u qabdu l-ħajt tagħhom mal-ħajt komuni u b'hekk ipprattikaw appoġġ a tenur ta' l-artikolu 413 tal-Kodiċi Ċivili;

L-appellati appoġġaw mal-ħajt ta' l-attur appellant billi ukoll nifdu vireg fil-ħajt ta' l-attur biex ikunu jistgħu jsaqqfu. Dan ġie ammess ukoll mill-konvenuti waqt l-aċċess meta qalu li kienu daħlu pinnijiet 'l isfel mit-travu fis-saqaf ta' l-attur biex ikunu jistgħu jagħtu l-konkos u dana għamluh mingħajr ma talbu l-permess ta' l-attur appellant;

L-appellant jissottometti illi l-kelma bini fl-artikolu *413* tal-Kap. 16 ma tfissirx biss edifiċċju jew xi kostruzzjoni oħra tal-ġebel u ta' natura permanenti imma *tikkomprendi ukoll* kwalunkwe kostruzzjoni msaqqfa li kapaċi tagħti protezzjoni jew kenn. *Kwalunkwe kostruzzjoni jew fabbrikat, anke* temporanji u mobbli, hija nkluża fil-kelma "bini" għall-finijiet ta' l-appoġġ. *Hu jikkwota ġurisprudenza in sostenn tas-*sottomissjoni tiegħu;

L-appellant jissottometti illi t-teżi tal-konvenuti li fuqha qagħdet l-Ewwel Qorti ma kellhiex sostenn legali stante *li kien* assolutament ċert u mingħajr ombra ta' dubbju illi l-ħajt ta' l-attur kien ta' servizz lill-konvenuti appellati in kwantu dan kien imiss eżatt mal-ħajt tagħhom. Inoltre, dak il-ħajt ġie mniffed bil-vireg biex il-konvenuti jkunu jistgħu jsaqqfu u daħħlu *l-*pinnijiet 'l-isfel mit-travu ħalli jkunu jistgħu jagħtu l-konkos;

Ma jidhirx li hemm wisq kontestazzjoni dwar il-fatti. Hu ppruvat illi l-konvenuti bnew ħajt li qiegħed imiss mal-ħajt ta' l-attur. Meta ġew biex isaqqfu huma niffdu xi vireg fil-ħajt ta' l-attur temporanjament, liema vireg il-konvenut isostni li tneħħew minn mal-ħajt ta' l-attur wara li sar is-saqaf. Effettivament, anke l-perit ta' l-attur jaċċetta li dawn setgħu tneħħew wara li ngħata l-konkos però fuq dan ma setax ikun kategoriku billi ma kienx preżenti meta ngħata l-konkos. Hu paċifiku fil-ġurisprudenza illi appoġġ ifisser mhux biss l-adentellament tal-bini ma' ħajt ta' ħaddieħor iżda anke li dan il-ħajt ikun jirrendi servizz lill-viċin. Tali servizz però ma jfissirx illi kellu jkun fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-fond viċin imma kien biżżejjed li jiġi ppruvat illi l-ġar ikun qiegħed jakkwista xi vantaġġ mill-użu tal-ħajt li jkun jappartjeni l-fond attigwu. Vantaġġ li jista' jkun ta' kwalunkwe indole jew natura. Dak li hu essenzjali għall-fini ta' l-appoġġ, biex jiġi deċiż *illi* dan ikun ġie eżerċitat fit-termini tal-liġi hi l-prova ta' l-intenzjoni tal-ġar li jirrendi l-ħajt wieħed komuni;

"Illi, għalhekk, l-unika indaġini meħtieġa hija dwar jekk il-viċin kellux l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt, għaliex, kif jinnota Ricci, "*basta che chi vuol conseguirlā ne dimostri la volontà ope legis, se ne trasferisca in esso la proprietà*" (Diritto Civile, para. 396 tergo) (Vol. XLI.II.941);

Tali intenzjoni trid toħroġ mill-assjem tal-provi b'mod ċar u univoku. L-element ta' servizz, anke jekk hu wieħed minimu *bħal per eżempju t-twaħħil ta' l-imsiemer għall-ħbula ta' l-inxir* kien essenzjali għall-eżerċizzju ta' dan id-dritt ta' appoġġ. L-aprezzament tal-Qorti f'dan ir-rigward kellu jkun dirett però biex jistabbilixxi illi min jutilizza l-fond tal-ġar għal kwalsiasi fini kien qed jagħmel hekk bil-ħsieb li jakkwista l-komunjoni tiegħu u allura hi ukoll relevanti l-idea ta' permanenza fl-użu li ma għandux ikun wieħed manifestament momentanju u aċċidentali. Dan għaliex użu ta' din ix-xorta ikun jeskludi l-intenzjoni ta' l-akkwist tal-komunjoni fil-ħajt. Konsiderazzjoni din li hi faċilment illustrata bid-distinzjoni bejn l-intenzjoni ta' wieħed li jwaħħal musmar biex jagħmel ħabel ta' l-inxir intiż biex jiġi użat minnu bħala servizz u min bħall-konvenut iwaħħal temporanjament musmar fil-ħajt viċin biex momentanjament jinqeda u wara immedjatament ineħħih. Japplika għall-każ taħt eżami l-insenjament ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Reverendu Kanoniku Dun Ġużepp Mizzi Agius vs Carmelo Gauci**, deċiża fis-26 ta' Ġunju, 1970;

"Fil-każ preżenti, kif ingħad, l-atturi kienu diġà bnew ħajt singlu fuq l-art tagħhom. M'hemmx dubbju li taħt l-artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili l-konvenut kellu l-<u>fakoltà</u> li jirrendi komuni <u>dak</u> il-ħajt jekk iħallas dak li tippreskrivi l-liġi ... Bl-eżerċizzju eventwali ta' dan id-dritt lilu riservat (u dan indipendentement mir-rieda tal-proprjetarji ta' dak il-ħajt, għax hawn qegħdin in materja ta' esproprjazzjoni forzuża) il-konvenut kien s'intendi jekonomizza l-ispazju. Imma bl-operat tiegħu, il-konvenut ċertament wera li <u>ma riedx</u> jirrendi komuni <u>dak</u> il-ħajt singlu

preżistenti u fil-fehma tal-Qorti, dak biss li ghamel ma rrendix komuni fil-fattispeċje tal-każ preżenti, dak il-ħajt ...";

Jiġi rrilevat illi t-talba attriċi hi waħda speċifika għall-kundanna ta' ammont dovut għall-ħlas ta' appoġġ. Kull konsiderazzjoni oħra estarnea għall-prova jekk fil-fatt dan l-appoġġ kienx ġie eżerċitat jew le hi allura rrilevanti għall-meritu;

Għal dawn il-motivi, l-appell qed jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.