30 ta' Novembru, 1959

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Mons. Francesco Saverio Zahra et.

versus

Rosario Cassar

Ċeduta fil-15 ta' Jannar, 1960

Appoġġ — Azzjoni Personali għall-Ħlas Tiegħu.

L-azzjoni personali tas-sid ta' bini li miegħu tpoġġa bini ieħor ma tistax tiġi negata lilu kontra min ipprattika l-appoġġ billi dan ikun ittrasferixxa il-bini li poġġa; apparti kull azzjoni oħra li talvolta jista' jkollu kontra t-terzi li, wara, akkwistaw il-bini minn għand dak li ppratika l-appoġġ.

Id-dubju li joħroġ mill-eżami tad-diversi awturi u mill-ġurisprudenza jidher illi mhux tant jekk is-sid orġinarju għandux azzjoni personali kontra l-viċin li jkun fil-fatt ippraltka l-appoġġ anki wara li dan ikun ittrasferixxa l-bini tiegħu lil terza persuna, iżda jekk, oltre din l-azzjoni, is-sid oriġinarju għandux ukoll azzjoni reali kontra t-terz possessur.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-atturi talbu illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u meħtieġa l-provvedimenti opportuni, il-konvenut jiġi kundannat iħallashom £32.18.3, jew kull somma oħra verjuri li tiġi stabbilita mill-Qorti, għad-dritt tal-appoġġ prattikat mill-konvenut fil-kostruzzjoni ta' fond tiegħu f'Saint Francis Street, Hamrun, mal-post numru 14 Atocia Street, Hamrun, skond il-miżurazzjoni magħmula mill-A.I.C. Car-

melo Fenech fil-17 ta' Settembru 1958 (dok. A). Bl-interessi legali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' April 1959, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-11 ta' Ġunju 1959, li biha ddeċidiet billi rrespinġiet it-talba tal-atturi dedotta minnhom kontra l-konvenut. L-ispejjeż tal-kawża, fosthom dawk tal-imsemmi rikors tas-6 ta' Ġunju 1959, iħallsuhom l-atturi; wara li kkunsidrat;

Illi l-konvenut jallega li *huwa* ma għandu jħallas xejn għad-dritt ta' appoġġ pretiż mill-atturi għaliex il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni ma għadux għandu, billi ttrasferieh lil ħadd ieħor. Fil-fatt jirriżulta li l-konvenut ittrasferixxa b'titolu ta' bejgħ dan il-fond lil Emmanuele Debono fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tat-2 ta' April 1959, jiġifieri qabel ma ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni, u anki qabel ma l-attur Monsinjur Zahra nterpella, l-ewwel bonarjament u in segwitu uffiċjalment. lill-konvenut għall-ħlas ġa msemmi. L-atturi jissottomettu li, non ostanti dan il-fatt, il-konvenut jibqa' responsabbli għal dan il-ħlas, għaliex l-appoġġ ġie pratikat minnu;

Illi hi *kontroversa* l-kwistjoni jekk l-azzjoni kompetenti lill-proprjetarju tal-ħajt diviżorju kontra l-viċin biex jiġi ndennizzat ta' nofs is-siwi tal-ħajt u ta' nofs l-art li fuqha dak il-ħajt jiġi kostruwit. meta l-viċin jappoġġja l-kostruzzjoni tiegħu mal-ħajt, hix azzjoni reali eżerċibbli kontra kwalunkwe akkwirent tal-istabili appoġġjat għall-ħajt jew azzjoni *merament* personali *eżerċibbli* kontra min ikun eriġa l-fabbrika addossata għall-ħajt komuni, b'mod li dan id-dritt lanqas ma jista' jiġi eżerċitat kontra s-suċċessuri tiegħu *b'titolu* partikulari. Il-ġurisprudenza franċiża hi maqsuma f'żewġ opinjonijiet; waħda ssostni li jittratta *minn* dritt ta' kreditu, u l-oħra li jittratta minn dritt reali. Għall-ewwel opinjoni jassoċja ruħu r-Ricci (Corso II, 398); mal-opinjoni l-oħra jaqbel il-Pacifici Mazzoni (Servitù Legali, no. 420);

Bejn dawn iż-żewġ sistemi opposti din il-Qorti *ma* te-

żitax li tippreferixxi, kif ippreferiet għar-raġunijiet indikati fid-deċiżjoni tagħha tal-5 ta' Ġunju 1912 in re "Pirotta vs. Scicluna", it-tieni waħda, ċjoè li l-azzjoni msemmija hi azzjoni reali. Del resto, din il-Qorti ġa kellha l-okkażjoni tirritjeni li d-dritt ta' appoġġ ma jistax jiġi kunsidrat bħala kreditu (11.2.1931 in re "Busuttil vs. Vella et."), u li l-istess dritt hu reali immobiljari (14.6.1952 in re "Grixti vs. Valentino"). L-azzjoni tista' kwindi tiġi ntentata biss kontra l-proprjetarju attwali tal-fond;

Illi għalhekk l-azzjoni tal-atturi mhix esperibbli kontra l-konvenut, billi dan, kif intqal aktar il-fuq, ma għadux huwa l-proprjetarju tal-fond għaliex ittrasferieh lil Emmanuele Debono; u l-istess azzjoni lanqas ma hija esperibbli kontra l-istess Emmanuele Debono, għaliex, kif ġie verbalizzat fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 1959, ma għadux proprjetarju tal-fond imsemmi; u għalhekk il-kjamata fil-kawża ta' Emmanuele Debono, mitluba mill-atturi b'rikors tas-6 ta' Ġunju 1959, ma hemmx lokha, u dik it-talba tiġi respinta;

Rat in-nota li biha l-atturi appellaw minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata fejn ċaħdet it-talba għall-kjamata fil-kawża ta' Emmanuele Debono, u konsegwentement, prevju l-annullament tas-sentenza, il-kawża tiġi rinvijata quddiem l-Ewwel Qorti għal dak l-oġġett, billi, jekk dik ir-revoka u rinviju ma jiġux akkordati, l-istess sentenza tiġi revokata, u jiġu milqugħa t-talbiet tal-atturi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-ewwelnett, l-appellanti talbu li s-sentenza appellata tkun annullata, biex tista' ssir mill-Ewwel Qorti l-kjamata in kawża ta' Emmanuele Debono. Għad illi, kif jidher il-quddiem, din il-kjamata in kawża setgħet kienet deżiderabbli, però, għal raġunijiet diversi minn dawk mogħtija fis-sentenza appellata li sejrin jingħadu, ma kienetx essenzjali għall-integrità tal-proċess;

Għalhekk, dik it-talba tal-appellanti hi miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Ikkunsidrat, fuq il-meritu;

Dak li hu in kwistjoni f'din il-kawża ma hux in-natura tad-dritt tal-appoġġ fih innifsu, ċjoè id-dritt li kull sid għandu, skond l-art. 455 tal-Kodiċi Ċivili, li jirrendi komuni l-ħajt kontigwu, jew id-dritt li kull komproprjetarju għandu, skond l-art. 450, li jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni. Għalhekk, dak li ġie ritenut fis-sentenza "Grixti vs. Valentino" (Vol. XXXVI-II-458) ma jidherx li hu strettament rilevanti;

Il-kwistjoni f'din il-kawża tirrigwarda biss in-natura tal-azzjoni għall-ħlas ta' dak li hu dovut għall-akkwist tal-komunjoni tal-ħajt kontigwu li miegħu l-viċin ikun poġġa l-bini tiegħu, sew jekk dak li hu dovut jissejjaħ "prezz", kif isejħulu xi awturi, kemm jekk jissejjaħ, kif aktar proprjament sejħitlu din il-Qorti, "kumpens ekwivalenti għal indennità" (Vol. XXXV-I-171);

Issa, huwa veru, kif qalet l-Ewwel Qorti, illi anki din l-aħħar kwistjoni hi kontroversa fid-dottrina u l-ġurisprudenza estera fuq dispożizzjonijiet bħal dawk tal-liġi tagħna. Uħud sostnew illi din l-azzjoni hi sempliċement personali u dawn jidhru li huma l-maġġuranza tal-awturi li soltu aktarx jiġu ċitati fil-Qrati Tagħna. Hekk, per eżempju, ir-Ricci (Dir. Civ. Ediz. 1877, Vol. II, § 398) u Laurent (Princ. di Dir. Civ. ediz. 1883, Vol. VII, para. 523). Tal-istess opinjoni jidher li hu Baudry-Lacantinerie (Dir. Civ. Vol. VI, para. 957). Oħrajn irritenew illi dik l-azzjoni hi reali. Fost dawn, però, ma jidherx li jista' jiġi nkluż (kif intqal fis-sentenza riportata fil-Kollezzjoni Vol. XXI--II-498, ċitata fis-sentenza appellata) il-Pacifici Mazzoni. Dan l-awtur, għad li sostna illi l-komunjoni tal-ħajt kontigwu ma t'ġix akkwistata sakemm ma jkunx sar il-ħlas, b'dan kollu jgħid:— "Il-pagamento del valore della metà del muro e del suolo deve farsi eziandio dall'acquirente, che già ne ebbe la comunione", ċjoè minn dak li ppratika l-appoġġ (Cod. Civ. Ital. 3za. ediz., Vol. 2, para. 422). Hemm mbgħad oħrajn, fl-aħħarnett, li jirritjenu illi din l-azzjoni

hi mista. Hekk Zachariae jgħid: "E' quistione alquanto astrusa il conoscere se l'azione del proprietario del muro, in pagamento del prezzo dell'acquisto della comunione, sia un'azione semplicemente personale contro il vicino che abbia fatto tale acquisto, ovvero un'azione reale annessa all'immobile la quale lo segue presso il terzo possessore. Noi crediamo doversi tale quistione affermativamente risolvere...... Se dunque il vicino non paghi, chi era esclusivo proprietario del muro ha diritto di riprendere questa proprietà, e quindi può agire tanto contro il terzo possessore tenuto a pagare o a rilasciare, quanto contro il debitore originario" (Corso di Dir. Civ. Franc. Vol. 2, para. 323, n. 24);

Mill-eżami tad-diversi awturi u ġurisprudenza jidher illi ma jiddubju mhux tant jekk is-sid oriġinarju għandux azzjoni personali kontra l-viċin li jkun fil-fatt ippratika l-appoġġ, anki wara li dan ikun ittrasferixxa l-bini tiegħu lil terza persuna, iżda jekk, oltre din l-azzjoni, is-sid oriġinarju għandux ukoll azzjoni reali kontra t-terz possessur;

Għall-eżattezza għandu jingħad illi fis-sentenza "Busuttil vs. Vella et." (Vol. XXVIII-II-35), ċitata mill-Ewwel Qorti, il-kwistjoni verament diskussa ma kienetx jekk iddritt għall-ħlas tal-appoġġ kienx kreditu; il-kwistjoni kienet jekk kienx kreditu li matul l-użufrutt seta' jiġi eżatt u riskoss mill-użufruttwarju;

Issa, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Ottubru 1951 in re "Bonnici vs. Spiteri" (Vol. XXXV-I-163), ġew stabbiliti dawn iż-żewġ prinċipji importanti, ċjoè (1) illi bil-fatt stess tal-kostruzzjoni mal-ħajt kontigwu l-viċin jakkwista l-komunjoni ta' dak il-ħajt, u (2) illi, ladarba l-viċin jakkwista l-komunjoni minn mindu hu jippratika l-appoġġ, minn dak iż-żmien jinħoloq favur is-sid oriġinarju l-kreditu tiegħu għall-ħlas ta' dak l-appoġġ;

In vista' ta' dawn il-prinċipji ma jidherx li għadha sostenibbli r-raġuni li fuqha hi bażata s-sentenza "Pirotta vs. Scicluna" (Vol. XXI-II-495), ċitata mill-Ewwel Qorti. Del resto, dik is-sentenza ma ddeċidietx espressament illi s-sid oriġinarju ma għandux l-azzjoni personali kontra l-

viċin li bl-appoġġ jakkwista l-komunjoni. Dik il-kwistjoni ma *kienetx tqum f'dik il-kawża. L-unika kwistjoni kienet* jekk l-attur (sid oriġinarju) kellux azzjoni kontra l-konvenut (terz akkwirent tal-bini li bih kien sar l-appoġġ), li kien l-uniku konvenut;

Tista' wkoll issir riferenza għas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina tal-14 ta' Frar 1939 fil-kawża "Debono vs. Bencini et.", li fiha għall-ħlas tal-appoġġ ġie kundannat l-imsejjaħ fil-kawża, li kien il-persuna li rrendiet il-ħajt komuni bl-appoġġ, salv id-dritt tal-attur li jdur għal dak il-ħlas kontra l-konvenut li kien it-terz possessur, jekk ma jirnexxilux idaħħal il-ħlas minn għand il-kjamat fil-kawża;

Mill-konsiderazzjonijiet kollha premessi, din il-Qorti hi nklinata li tirritjeni, kif fil-fatt tirritjeni, illi l-azzjoni personali kontra l-konvenut ma tistax tiġi negata lill-atturi, apparti kull azzjoni oħra li huma setgħu kellhom kontra t-terzi li, wara, akkwistaw il-fond minn għand l-istess konvenut;

Oltre dan kollu, tidher ukoll fondata s-sottomissjoni tal-atturi illi l-konvenut, bl-ittra tiegħu fol. 7, ammetta u assuma *l-obligu* tiegħu għall-ħlas Dik l-ittra nbagħtet mill-konvenut bħala risposta għall-interpellazzjoni għall-ħlas, u nbagħtet mill-konvenut wara li hu kien ġa biegħ il-fond lil ħadd ieħor (ara dati fol. 7 u fol. 12). Fl-ittra l-konvenut qal illi hu pront iħallas dik is-somma li tkun minnu dovuta wara li jivverifika l-eżattezza tal-istima magħmula mill-Perit Carmelo Fenech, u wara li jara jekk il-ħajt li miegħu poġġa kienx komuni għat-tul u l-għoli tiegħu kollu jew għal parti minnu. L-atturi jissottomettu — fil-fehma tal-Qorti, bir-raġun — illi, lealment interpretata, dik ir-risposta ma tfisserx ħaġ'oħra ħlief li l-konvenut assuma l-obligu li jħallas, salva biss verifika tal-ammont;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell tal-atturi, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiddikjara illi l-konvenut hu obligat għall-ħlas mitlub mill-atturi fiċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż kollha li saru s'issa kontra l-kon-

venut; u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-ammont dovut skond l-art. 455 (1) tal-Kodiċi Ċivili tinnomina, a spejjeż provvizorjament tal-atturi, lil Professur Robert V. Galea, D.Sc., A. & C.E., u lilu tagħti l-fakoltajiet soliti, fosthom dik li jisma xhieda u jamministra l-ġurament. Il-perit għandu jippreżenta r-relazzjoni tiegħu mhux aktar tard mit-8 ta' Jannar 1960; u għalhekk il-kawża tibqa' differita għall-kontinwazzjoni għall-15 ta' dak ix-xahar.