QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 31 ta' Ottubru 2016

Rikors Numru : 1120/2015 JPG

Kawza Numru : 21

Joseph Aquilina K.I. 353451M

VS

Gzira Properties Limited (C-17285)

Raymond Mifsud K.I. 470758(M)

Joan Fenech K.I. 350760(M)

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors ta' Joseph Aquilina (ID 353451M) tal-25 ta' Novembru 2015 (a fol. 1 et seq) li jaqra hekk:

1. *"Illi l-attur huwa sid il-fond numru 5 gja numru 28, Miggiani Street, Hamrun, liema fond l-attur xtara u akkwista permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Awwissu 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice hawn anness* ***Dok JXA 1****.*

2. *Illi din id-dar giet mixtrija mill-attur minghand George Psaila bl-"arja libera kif soggetta ghal servitu ta' tieqa favur terzi li thares ghal fuq il-bejt taghha, minn haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha."*

3. *Illi George Psaila u cioe' l-ante kawza tal-attur xtara u akkwista l-fond numru 5 gja numru 28, Miggiani Street, Hamrun minghand il-familja Miggiani permezz ta' kuntratt datat it-22 ta' Awissu 1986 fl-atti tan-Nutar Mario Felice fejn ma semma ebda servitu ta' tieqa f'dan il-kuntratt li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala **Dok JXA 2**.*

4. *Illi l-fond ta' l-attur jinsab biswit u adjacent l-fond bin-numru wiehed (1) gja tletin (30) Triq Miggiani, Hamrun tas-socjeta' konvenuta Gzira Properties Limited kif ukoll tal-appartament tal-konvenuti Mifsud u Joan Fenech.*

5. *Illi s-socjeta' Gzira Properties Limited xtrat u akkwistat il-fond bin-numru wiehed (1) gja tletin (30) Triq Miggiani Hamrun minghand il-konvenuti Mifsud u Fenech (u l-predecessur taghhom) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-31 ta' Jannar 2007, filwaqt li permezz tal-istess kuntratt il-konvenuti Mifsud u Fenech (u l-predecessur taghhom) zammew f'idejhom il-proprjeta' mit-tielet sular 'l fuq. Kopja tal-kuntratt jinsab hawn anness bhala **DOK JXA 3**.*

6. *Illi f'dan l-istess kuntratt tal-31 ta' Jannar 2007, il-konvenuti Mifsud u Fenech (u l-predecessur taghhom) iddjaraw il-proprjeta' trasferita lil Gzira Properties Limited tgawdi servitu' ta' zewgt itwieqi li jharsu fuq il-bejt tal-proprjeta' numru hamsa (5), Triq Miggiani, Hamrun, meta din id-dikjarazzjoni hija falza u inveritjiera.*

7. *Illi mill-fond numru 1 gja 30, Miggiani Street, Hamrun kienet teziti tieqa, li hija dik imsemmija fil-kuntratt ta' akkwist tal-attur Dok JXA 1, u liema tieqa tidher fir-ritratt hawn anness Dok JXA 4 mehud mill-attur stess. Illi pero' rigward din it-tieqa qatt ma kien hemm servitu' skont il-ligi, u dan kif spejgat iktar l-isfel f'dan ir-rikors u kif ser jigi pruvat fil-kawza.*

8. *Illi ghal kull buon fini, l-attur jikkonferma li l-fond numru 1, Miggiani Street, Hamrun kellha tieqa ohra li taghti fuq il-proprjeta' tal-attur, izda din inzammet dejjem maghluqa u ma kienitx servitu', u fil-fatt tinsab maghluqa sallum*

9. *Illi malli s-socjeta' konvenuta Gzira Properties Limited bdiet tizviluppa l-fond numru 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun fis-sena 2008, waqqghet il-bini l-antik u bniet proprjeta' ta' tliet sulari li tasal fit-tarf taghha sal-hajt divizorju mal-proprjeta' tal-attur, u fejn allura l-konvenuti Mifsud u Fenech zammew il-proprjeta' mis-37 filata 'l fuq tal-binja l-gdida mentri Gzira Properties Limited akkwistat l-ewwel u t-tieni sular 'l fuq mill-mezzanin numru 1 gja 30, Triq Miggiani, hamrun, u dan kif spjegat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-31 ta' Jannar, 2007.*

10. *Illi fuq il-livell terran, il-proprjeta' tal-attur tmiss mal-fond numru 3 gja 29, Triq Miggiani, Hamrun proprjeta' ta' Maria Felicita' Cremona, u dan ghaliex il-fond numru 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun huwa in parti sovrastanti ghall-fond tal-istess Maria Felicita' Cremona.*

11. *Illi r-ritratt hawn anness u mmarkat* ***Dok JXA 5*** *juri u jispjega bic-car is-sitwazzjoni tal-proprjetajiet in kwistjoni.*

12. *Illi l-attur jaf li hemm pendenza ohra rigward ix-xoghlijiet li ghamlet is-socjeta' konvenuta fl-ismijiet "Maria Felicita' Cremona vs Philip Alamango et" quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, rikors numru 245/2011MC, fosthom rigward twieqi u gallerija li l-konvenuti fethu fuq il-proprjeta' ta' Maria Felicita' Cremona b'mod abuziv u illegali. Illi Maria Felicita' Cremona, hija sid il-fond terran numru 3 gja 29, Miggiani Street, Hamrun li huwa djacenti l-fondi numri 1 gja 30 u 5 gja 28, Triq Miggiani, Hamrun u in parti sottostanti l-fond numru 1 gja 30, Miggiani Street, Hamrun.*

13. *Illi ricentement l-attur sar jaf ukoll li s-socjeta' konvenuta ghamlet applikazzjoni mal-MEPA birr-eferenza PA/03031/15 li jinkludi emendi fil-permess PA 3307/13 sabiex jinfethu zewgt itwieqi fl-ewwel sular iharsu fuq il-proprjeta' tal-attur (kopja tan-notifika annessa* ***Dok JXA 5A****), liema zewgt itwieqi wiehed minnhom*

huwa gja miftuh mentri t-tieqa l-ohra ghadha sallum m'hijiex miftuha fil-hajt divizorju fuq il-proprjeta' tal-attur.

14. *Illi dawn iz-zewgt itwieqi huma t-tnejn maghmulin b'mod abuziv u illegali u ma ma jezisti ebda servitu'.*

15. *Illi minbarra dan, l-ewwel tieqa li llum hija miftuha fuq il-bejt tal-attur, lanqas biss tirrifletti l-posizzjoni tat-tieqa li kien hemm qabel ma twaqqghet il-binja precedent, ghaliex it-tieqa kienet precedentement thares fuq il-bejt il-baxx tal-attur kif titla' it-tarag u giet spustjata thares fuq il-bejt l-gholi tal-attur. Dan kif jidher mir-ritratt anness* ***Dok JXA 4*** *li ttiehed qabel ix-xoghlijiet ta' Gzira Properties Limited kif komparat mar-ritratti* ***Dok JXA 6 u 7*** *li ttiehdu wara x-xoghlijiet ta' Gzira Properties Limited. Illi ghalhekk, anke likieku ghall-grazzja tal-argument kien hemm servitu' ta' din it-tieqa, is-socjeta' konvenuti Gzira Properties Limited aggravat is-servitu' billi mexxiet l-istess tieqa.*

16. *Illi s-socjeta' Gzira Properties Limited qieghda tallega li ghandha dritt tiftah it-tieni tieqa minhabba l-fatt li kien hemm tieqa precedentement miftuha, izda kif spjegat f'dan ir-rikors, din it-tieqa kienet infethet merament b'tolleranza u mhux abbazi ta' xi servitu', u kienet ukoll baqghet maghluqa u ma tintuzax ghal hafna snin.*

17. *Illi oltre dawn il-fatti, jixhdu il-kuntratti u l-provenjenza tal-proprjetajiet tal-fondi mertu tal-kawza, fejn it-twieqi li kienu jezistu fil-hajt divizorju qabel ma twaqqghet il-binja fis-sena 2008, infethu mill-konveuti Mifsud u Fenech u/jew l-ante kawza taghhom u cjoe' missier u omm il-konvenuti Joan Fenech u Raymond Mifsud (li kien jisimhom Alphonse Mifsud u Mary Mifsud) b'mod abbuziv u illegali, wara li xtraw u akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, billi f'dan il-kuntratt ma hemm ebda referenza ghal servitu ta' tieqa/twieqi u dan kif jirrizulta mill-anness kopja tal-kuntratt market bhala* ***Dok JXA 8****.*

18. *Illi peress li l-attur qatt ma ta l-kunsens tieghu sabiex jinfethu tieqa/twieqi ghal fuq il-hajt divizorju, din it-tieqa/twieqi huma maghmulin b'mod abuziv u illegali*

u ma jezistu ebda servitu ta' twieqi mal-hajt tal-appogg ta' bejn il-proprjeta' ta' l-attur u l-proprjeta' tal-konvenuti. Illi oltre hekk ma ghaddewx it-tletin sena sabiex jigi akkwistat servitu.

19. *Illi recentment il-konvenuti Mifsud u Fenech b'mod abuziv u illegali fethu tieqa ohra fl-appartament ossija penthouse tal-fond 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun. Din it-tieqa thares fuq il-proprjeta' tal-attur billi l-konvenuti bnew struttura tal-aluminium sabiex jestendu l-washroom taghhom, liema struttura tinkorpora tieqa lit hares direttament fuq l-arja tal-attur. Din l-istruttura u tieqa jidhru cari fir-ritratt anness u markat* ***Dok JXA 9****.*

20. *Illi ghaldaqstant is-socjeta' konvenuta kif ukoll il-konvenuti ghandhom jaghlqu kwalunkwe apertura li ghamlu mal-hajt tal-appogg, kif ukoll dik it-tieqa li bnew il-konvenuti Mifsud u Fenech recentement li jhares direttament ghal fuq l-arja proprjeta' ta' l-attur.*

21. *Illi jidher car li l-konvenuti qieghdin jippruvaw jakkwistaw dritt fuq il-proprjeta' tal-attur b'mod abuziv u illegali, u dan kif jidher ukoll mill-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta' Gzira Properties Limited datata 4 ta' Dicembru 2014 u hawn annessa* ***Dok JXA 10****.*

22. *Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali fl-ismijiet "Joseph Aquilina vs Gzira Properties et" ipprezentata fit-23 t'Ottubru 2015 fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (kopja annessa* ***Dok JXA 11****) sabiex jaghlqu kwalsiasi aperture u jnehhu kwalsiasi struttura li qeghdin jaggravaw il-proprjeta' tal-attur, il-konvenuti baqghu moruzi u rrispondew permezz ta' zewg ittra ufficjali datati 4 ta' Novembru 2015 u 11 ta' Novembru 2015, liema ittri huma hawn annessi* ***Dok JXA 12 u 13****.*

23. *Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune tal-konvenuti, joghgobha:

1. *TIDDIKJARA li t-tliet itwieqi konstruwiti jew progettati fil-fond 1 gja 30, Triq Miggiani, Hamrun kif illum zviluppat, kif jirrizultaw u huma indikati:*

    a. *Bl-ittra Q fir-ritratt anness Dok JXA 9 proprjeta' tas-socjeta' konvenuta*
    b. *B'mod approssimattiv bl-ittra R fir-ritratt anness Dok JXA 9 proprjeta' tas-socjeta' konvenuta*
    c. *Bl-ittra S fir-ritratt annessa Dok JXA 9 proprjeta' tal-konvenuti Mifsud u Fenech*

ma jikkostitwixxu ebda servitu fuq il-fond 5 gja 28, Triq Miggiani, Hamrun.

2. *TORDNA konsegwentement lill-konvenuti u/jew min minnhom sabiex jaghlqu kwalsiasi tieqa jew apertura fil-hajt divizorju bejn il-fondi 1 gja 30, Miggiani Street, Hamrun kif illum zviluppat u l-fond 5 gja numru 28, Miggiani Street, Hamrun li m'hijiex konformi mad-decizjoni ta' din il-Qorti dwar l-ewwel talba, u dan ento terminu qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti u okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat mill-Qorti jekk ikun hemm bzonn.*

3. *TAWTORIZZA lill-attur, fin-nuqqas li l-konvenuti jesegwixxu x-xogholijiet skond it-tieni talba fit-terminu prefiss, sabiex jaghmel ix-xoghlijiet skont it-tieni talba a spejjez tal-konvenuti u prevja u jekk hemm bzonn, taht is-sorveljanza tal-perit arkitett nominat mill-Qorti f'din il-kawza.*

B'ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali fl-ismijiet "Joseph Aquilina vs Gzira Properties et" ipprezentata fit-23 t'Ottubru 2015 fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta Gzira Properties Limited tat-22 ta' Jannar 2016 (a fol 58) li taqra hekk:

"Illi t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta' intimate huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi s-socjeta' intimata xtrat parti mill-proprjeta' 1, gja 30, Triq Miggiani Hamrun minghand l-intimati l-ohra Mifsud u Fenech b'kuntratt redatt fl-Atti tan-Nutar John Gambin tal-31 ta' Jannar 2007. Bis-sahha ta' l-istess kuntratt is-socjeta' intimata akkwistat ukoll: The immovable property the subject of this sale enjoys the servitude of two (2) existing windows which overlook the roof of the adjoining property numbered five (5) in Triq Miggiani, Hamrun;

Illi din il-proprjeta' servienti hija l-propjeta' tal-attur fil-kawza odjerna;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost iz-zewg twieqi kienu ilhom miftuhin ghall-aktar minn tletin (30) sena;

Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat ir-risposta ta' Raymond Mifsud u Joan Fenech (a fol 66) tat-8 ta' Frar 2016 li taqra hekk:

i. *"Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*
ii. *Illi l-eccipjenti ma ghandhom ebda twieqi li jharsu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti li mhumiex skond u kif trid il-ligi.*
iii. *Illi kull tibdil strutturali li sar fil-fondi tal-eccipjenti li jmissu mal-proprjeta' tar-rikorrenti halla s-servitujiet u aperturi kif kienu.*
iv. *Fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju ghas-suespost kull tibdil strutturali sar mis-socjeta' intimata Gzira Properties Ltd. U ghalhekk kull responsabbilita' eventwali hija taghha u mhux tal-eccipjenti.*
v. *Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi."*

Rat id-dikjarazzjoni ta' Raymond Mifsud u Joan Fenech (a fol 66) tat-8 ta' Frar 2016;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Il-materja in ezami tirrigwarda talba tal-intimat Raymond Mifsud sabiex jiggustifika il-kontumacja tieghu, wara illi n-notifika tar-rikors guramentat thalliet ma' ohtu, l-intimat l-ohra Joan Fenech, minflok direttament mieghu.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Naudi Montaldo vs Emanuel Xuereb** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-24 ta' Frar 2005, kienu gew elenkati diversi regoli dwar meta tista' tigi gustifikata l-kontumacja, u cioe:

1. *Il-kontumacja ma tistax tigi gustifikata jekk kienet volontarja.*

2. *Anqas tista tigi skuzata jekk almenu kolpuza (ara ukoll is-sentenza fl-ismijiet Cilia vs Farrugia (Appell Inferjuri 29 ta' Novembru 1958)*

3. *Biex ikun hemm lok ghal gustifikazzjoni hemm bzonn li tigi pruvata kawza gusta.*

4. *Din il-kawza gusta ghandha tkun tikkonsisti f' impediment legittimu.*

5. *L-impediment biex ikun legititmu ghandhu jkun indipendenti mill-volonta tal-kontumaci.*

6. *L-izball mhux impediment legittimu jekk ma jkunx invincibbli.*

7. *Dan l-impediment legittimu jista jkun una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili.*

8. *L-impossibilita' li wiehed jidher ghas-subizzjoni jew almenu d-difikolta' gravi biex tista tikkostitwixxi impediment*

> *legittimu ghandhu jkun fiziku u eccezjonalment biss tista tkun morali.*

Fil-kaz de quo l-intimat Raymond Fenech jiggustifika l-kontumacja tieghu billi jikkontendi n-notifika tar-rikors guramentat kienet invalida u dan ghaliex din in-notifika tieghu kienet saret fir-residenza ta' ohtu, l-intimata l-ohra Joan Fenech u filfatt il-Marixall kien halla kopja tar-rikors guramentat maghha.

Minn naha l-ohra, s-socjeta rikorrenti wiegbet illi n-notifika saret korrettement skont l-indirizz registrati tal-intimati u illi l-oneru tal-prova li n-notifika m'hijiex valida jinkombi fuq l-intimat stess. Jargumentaw ukoll illi n-notifika setghet saret lil Joan Fenech biss a nom tal-intimati Fenech u Mifsud ai termini tal-Artikolu 186 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta peress illi l-istess intimati kienu prezentaw ittra ufficjali flimkien u ma indikawx indirizzi separati..

Il-Qorti tibda biex tinnota illi m'huwiex minnu illi fl-ittra ufficjali ezebita a fol 52, l-intimati Mifsud u Fenech ma indikawx indirizzi separati. Jirrizulta proprju illi Raymond Mifsud kien indika bhala indirizz 'No. 1, Flat 3., Miggiani Street, Hamrun' filwaqt illi Joan Fenech indikat bhala indirizz '8, Triq Anton Buttigieg Hamrun' u ghalhekk dan l-argument da parti tas-socjeta rikorrenti huwa ghal kollox infondat.

Mir-riferta a fol 60 jirrizulta illi l-kopja tar-rikors guramentat intiza ghal Raymond Mifsud thalliet ma' Joan Fenech fl-4 ta' Jannar 2016. Il-Marixall pero indika biss illi n-notifika saret il-Hamrun, u ma indikax l-indirizz fejn saret in-notifika. Bl-istess mod, in-notifika tal-intimata Joan Fenech saret ukoll fl-4 ta' Jannar 2016 u ukoll il-Hamrun, minghajr ma jinghata l-indirizz shih ta' ezattament fejn mar il-Marixall.

L-Artikolu 187 (1) jipprovdi illi:

> "[i]*n-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja ta' l-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura ghandha tkun notifikata jew billi din il-kopja tithalla f' idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f' idejn wiehed fis-servizz ta' dik il-persuna awtorizzata minnha*

> *biex tircievi l-posta taghha fil-lok fejn toqghod jew tahdem jew fil-post tax-xoghol jew fl-indirizz postali taghha.*"

Dan l-artikou gie spjegat bis-segwenti mod mill-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza datata 9 ta' Dicembru 1927 fl-ismijiet **Alessandro Delhin vs Antonio Darmanin et:**

> "*da tale disposizione si desume essere duplice la forma legale della notificazione di atti giudiziari, quella per cui la consegna della copia della scrittura si fa direttamente alla persona da essere notificata, o quella per cui si fa indirettamente, col lasciare la stessa copia nella casa di abitazione o nella sede di affari della persona da notificarsi, nel quale ultimo caso pero` la consegna della copia della scrittura si deve fare o ad un membro della famiglia, o ad un addetto alla casa o al servizio della persona medesima.*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Galea vs Olga Agius et**, deciza fil-15 ta' Dicembru 2003, din il-Qorti diversament presjeduta kienet irrilevat illi:

> "[f]*' dan il-kaz il-konvenut Vincent Agius irceva t-tlett kopji hu fil-hanut tieghu. X' gara meta saret in-notifika mhux car izda certament il-marixxal ma kienx korrett li halla t-tlett kopji ma wiehed mill-konvenuti META KELLHU TLETT INDIRIZZI SEPERATI fuq il-folder li jkun fih ic-citazzjoni u l-avviz tas-smiegh. Fil-kaz ta' mart Vincent Agius (il-konvenuta Pauline Agius) din il-Qorti xorta thoss li saret notifika valida ghaliex mill-provi jirrizulta li jghixu flimkien u l-mens legis hu certament li wiehed jippresumi li membri tal-istess familja li jghixu fl-istess dar jghaddu dokumenti ta' certa importanza lill xulxin.* ***Mhux l-istess pero' jista' jinghad fil-kaz tal-konvenuta Olga Agius u cioe omm il-konvenut, <u>ghaliex din toqghod f' indirizz separat.</u>*** *(...) Ghalhekk il-Qorti ma thossx li Olga Agius ghandha tigi penalizzata.*" (Enfasi ta din il-Qorti)

F'dan il-kaz jirrizulta illi l-kopja tar-rikors guramentat intiza ghal Raymond Mifsud, thalliet ma' ohtu Joan Fenech, izda ma jirrizultax ezattament fejn saret in-notifika. Irrispettivament minn dan pero, stante illi jirrizulta u m'huwiex kontestat illi Mifsud u Fenech jghixu f'indirizzi separati, il-kopja tar-rikors guramentat ta' Mifsud ma setghetx tithalla ma' Fenech u ghaldaqstant in-notifika ta' Mifsud m'hijiex valida.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi illi l-kontumacja tal-intimat Raymond Mifsud hija gustifikata u tiddkjara illi r-risposta prezentat minnu fit-8 ta' Frar 2015 hija valida limitatament fil-konfront tieghu u ad eskluzjoni tal-intimata Joan Fenech.

Spejjez riservati ghall-vertenza finali

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur