QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Jannar 2018

Numru 1

Citazzjoni numru 68/05 PC

George u Miriam konjugi Borg;
Carmelo Zammit

v.

Paola Tabone

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell maghmul mill-attur Carmelo Zammit [l-appellant] mis-sentenza moghtija fl-4 ta' Ottubru 2013 [is-sentenza appellata] mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri (Sezzjoni Gurisdizzjoni

Generali) [l-ewwel Qorti], li permezz taghha l-istess Qorti, filwaqt illi laqghet l-ewwel talba attrici kif limitata ghall-bini tal-penthouse proposta mill-konvenuta fuq l-arja tar-raba' sular tal-korp ta' bini numri 122 u 123, Triq Santa Marija, Marsalforn, Ghawdex, iddikjarat li dan l-izvilupp ser jikkaguna hsara ghall-istabbilita` tal-bini ezistenti li minnu l-flats tal-atturi jifformaw parti, bi pregudizzju tad-drittijiet tal-istess atturi, inibiet lill-konvenuta milli tibni din il-penthouse, u cahdet t-tielet u r-raba' talba attrici, bl-ispejjez jigu sopportati kwantu ghal nofs mill-konvenuta u n-nofs l-iehor mill-atturi Zammit u Borg bejniethom. L-attur appella wkoll mid-digriet moghti mill-ewwel Qorti fil-mori ta' dawk il-proceduri fil-31 ta' Mejju 2013[1] li permezz tieghu cahdet it-talba tal-attur *sabiex il-provi migbura fiz-zewg kawzi [38/2006 u 68/2005] ghandhom jghoddu kemm ghal wahda kif ukoll ghall-kawza l-ohra li mixjin flimkien."*[2]

Mertu

2. Din il-kawza tirrigwarda korp ta' bini li fih il-partijiet kollha huma sidien ta' proprjeta` f'sular wiehed jew iktar: l-appellant l-attur Zammit ghandu t-terran, l-atturi Borg ghandhom il-mezzanin sovrastanti t-terran fit-tieni sular, filwaqt illi l-konvenuta xtrat minghand l-atturi Borg il-flat internament immarkat bin-numru tnejn fit-tielet sular (*second floor level*) bl-arja tieghu u sussegwentement, fil-mori ta' din il-kawza, bniet sular

[1] Fol.381

[2] Fol.376

gdid sovrastanti l-istess tielet sular. Il-konvenuta applikat ukoll sabiex tibni penthouse fl-arja taghha fil-hames sular (*fourth floor level*).

3. Fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici u ma gie intavolat ebda appell minn dan il-kap tas-sentenza appellata. Izda cahdet ukoll it-tielet u raba' talbiet. L-appell odjern jittratta wkoll din il-parti tas-sentenza appellata.

4. Illi permezz tat-tielet u r-raba' talbiet taghhom fir-rikors guramentat promotur, l-atturi talbu ulterjorment dikjarazzjoni illi l-isporgenzi li l-konvenuta lahqet ghamlet fl-izvilupp tal-fond taghha fis-*second floor level* u l-isporgenzi l-ohra li bniet jew li ghandha l-hsieb li tibni f'kull sular iehor oltre l-imsemmi sular, sar jew ser isir bi pregudizzju u ksur tad-drittijiet taghhom, u talbu wkoll illi l-konvenuta tigi inibita li taghmel dawn l-isporgenzi u tigi kkundannata tnehhi kull sporgenza li lahqet ghamlet 'il barra mill-arja tal-bejt tal-fond taghha fis-*second floor level*.

5. Il-konvenuta ikkontestat it-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi billi sostniet li hija ghandha kull dritt li taghmel l-isporgenzi lamentati mill-atturi ghaliex bhala s-sid tal-fond sovrastanti, hija ghandha l-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicjenti l-proprjeta` taghha.

6. L-atturi, permezz ta' rikors minnhom ipprezentat fl-20 ta' Mejju 2013[3] - jigifieri wara li kien jirrizulta car li l-istadju tal-provi kien inghalaq u l-kawza kienet thalliet ghall-prezentata tan-noti tal-osservazzjonijiet, tant li permezz ta' rikors[4] tat-22 ta' Novembru 2012 prezentat mill-attur stess, dan kien ippremetta li l-kawza *"hija maturata ghas-sentenza" [u] talab li tithalla ghas-sentenza wara l-udjenza tal-11 ta' Dicembru 2012"* - talbu lill-ewwel Qorti tordna illi l-provi li tressqu fil-kawza minnhom istitwita fl-ismijiet Carmelo Zammit et vs Paola Tabone (38/2006) ikunu jghoddu wkoll ghal din il-kawza filwaqt illi l-provi li tressqu f'din il-kawza odjerna jkunu jghoddu bhala provi fil-kawza l-ohra msemmija.

7. Permezz ta' digriet moghti mill-ewwel Qorti fil-31 ta' Mejju 2013 din it-talba giet michuda u, testwalment, l-ewwel Qorti pprovdiet li "*b'referenza ghar-rikors tal-istess atturi sabiex il-provi f'din il-kawza jkunu jghoddu wkoll ghall-kawza l-ohra bejn l-istess partijiet (38/2006), billi ma tarax ir-relevanza ta' dawn il-provi ghall-kawza l-ohra, tichad it-talba*." F'dan id-digriet ma inghatax provvediment dwar it-talba tal-attur sabiex il-provi mressqa fil-kawza 38/2006 ikun jghoddu wkoll ghall-kawza odjerna, izda ghaddiet sabiex tippronunzja s-sentenza fejn osservat li l-atturi ma kienux ressqu provi fir-rigward tat-tlielet u tar-raba' talba.

---

[3] Fol. 376.

[4] Fol.327

Is-Sentenza Appellata

8. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha billi ghamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet in kwantu relevanti ghal dan l-appell li:-

> "Jibqa' biss sabiex jiġu ttrattati it-tielet u r-raba' talba dwar l-isporġenzi msemmija fiċ-ċitazzjoni. Imma f'din il-kawża baqgħu ma tressqux provi f'dan ir-rigward u l-perit Dimech lanqas ma għamel ebda referenza għalihom, għax il-kompitu tiegħu kien li jirrelata dwar l-istabilita' tal-bini bix-xogħolijiet proposti u mibdija, u mhux ukoll dwar dawn l-isporġenzi. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' provi f'din il-kawża dwar dawn l-isporġenzi, t-talbiet attriċi relattivi ma jistgħux jiġu milqugħa".

L-Appell

9. L-appellant Carmelo Zammit ipprezenta l-appell tieghu permezz ta' rikors datat 21 ta' Ottubru 2013 fejn talab lil din il-Qorti:-

> "Fl-ewwel lok thassar u tirrevoka d-digriet tal-Ewwel Qorti tal-31 ta' Mejju 2013, fejn cahdet ir-rikors tal-esponenti ghall-konnessjoni ta' din il-kawza mal-kawza li hemm bejn l-istess partijiet bin-numru 38/2006. u *vice versa*, deciza wkoll fl-4 ta' Ottubru 2013, billi l-provi migburin fiz-zewg kawzi ghandhom jghoddu kemm ghal wahda kif ukoll ghall-ohra ghal dak li jirrigwarda l-ftuh ta' aperturi u bibien direttament ghal fuq il-parapett u l-btiehi tal-esponenti, u l-formazzjoni ta' sporgenzi li saru u ohrajn li tkabbru aktar il-barra ghal fuq il-parapett u l-bitha ta' wara tal-fond tal-esponenti;
>
> "Fit-tieni lok tirriforma s-sentenza appellata, moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali fl-erbgha (4) ta' Ottubru elfejn u tlettax (2013), billi filwaqt li tikkonfermaha l-istess sentenza in kwantu laqghet l-ewwel zewg talbiet thassarha fil-bqija fejn cahdet it-tielet u r-raba' talbiet billi tilqa' wkoll l-istess talbiet u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta appellata".

10. Iz-zewg aggravji tal-appellant jikkonsistu in succint, fis-segwenti: [i] l-ewwel Qorti ma messitx cahdet ir-rikors tieghu tal-20 ta' Mejju 2013 ghaliex iz-zewg kawzi, cioe` l-kawza odjerna u l-kawza 38/2006 huma intimament konnessi u l-provi li tressqu fil-kawza l-ohra ghandhom relevanza wkoll ghal din il-kawza; u [ii] l-ewwel Qorti, abbazi tal-provi migjuba fil-kawza l-ohra 38/06, kellha tikkonkludi illi l-konvenuta ma ghandha ebda dritt li tiftah twieqi u sporgenzi godda fuq il-btiehi u l-parapett

11. Il-konvenuta wiegbet ghal dan l-appell permezz ta' risposta pprezentata fid-19 ta' Novembru 2013 fejn, ghar-ragunijiet hemm imsemmija, issottomettiet illi kemm l-appell mid-digriet tal-31 ta' Mejju 2013 kif ukoll l-appell mis-sentenza appellata ghandhom jigu respinti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

<u>L-Aggravji</u>

L-Ewwel Aggravju

12. L-appellant jilmenta illi l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta qieset bhala irrelevanti, ghal din il-kawza, il-provi migbura fil-kawza 38/2006. Skont l-appellant, iz-zewg kawzi huma bejn l-istess partijiet, dwar l-istess korp ta' bini, dwar l-istess permessi ghall-izvilupp u dwar l-

istess zvilupp intrapriz mill-konvenuta, kif del resto ghandu jirrizulta minn ezami tat-tielet u tar-raba' talbiet f'din il-kawza u t-talbiet kollha fil-kawza l-ohra. Ikompli jfisser illi l-unika differenza bejn iz-zewg kawzi tinsab fil-fatt illi filwaqt li t-talbiet f'din il-kawza jittrattaw biss ix-xoghol intrapriz mill-konvenuta fis-*second floor level*, it-talbiet fil-kawza 38/06 ikopru wkoll ix-xoghol li sar mill-konvenuta fl-istess sular kif ukoll fir-raba' sular (*third floor level*) fejn ifformat aperturi u sporgenzi li jaghtu direttament ghal fuq il-btiehi u parapett tieghu fil-pjan terren tal-istess korp ta' bini.

Il-konvenuta fir-risposta tal-appell taghha, tirribadixxi l-kontestazzjoni taghha ghat-talba tal-appellanti li l-provi fil-kawza 38/2006 ikunu jghoddu bhala prova f'din il-kawza, u tfisser illi l-appellant qatt ma ressaq ebda prova quddiem l-ewwel Qorti f'din il-kawza in sostenn tat-tielet u r-raba' talbiet tieghu, liema talbiet jifformaw il-mertu shih tal-kawza l-ohra 38/2006. Issostni wkoll illi t-talba ghall-konnessjoni tal-kawzi ma saritx fil-bidu tal-proceduri izda fi stadju ferm tardiv meta l-appellant kien diga` pprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet tieghu, bl-iskop manifest illi jsalva n-nuqqas tieghu illi jressaq provi dwar dawn it-talbiet.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Din il-Qorti tibda billi taghmel is-segwenti osservazzjonijiet. It-talba tal-appellant biex il-provi migbura' f'din il-kawza ghandhom jghoddu wkoll ghall-kawza l-ohra u *vice versa*, sar b'rikors datat 20 ta' Mejju 2013. Fl-udjenza precedenti tal-14 ta' Mejju 2013[5], il-kawza odjerna kienet diga' giet differita ghas-sentenza ghall-4 ta' Ottubru 2013, wara illi l-konvenuta nghatat terminu sabiex fil-mori tad-differiment, tipprezenta nota ta' osservazzjonijiet b'risposta ghan-nota ta' osservazzjonijiet diga` pprezentata mill-atturi.

14. Permezz tad-digriet taghha moghti fis-27 ta' Mejju 2013, l-ewwel Qorti filwaqt li rrikjamat il-kawza ghall-31 ta' Mejju 2013, irrizervat li tipprovdi dwar ir-rikors tal-appellanti tal-20 ta' Mejju 2013 fl-istess udjenza.

15. Fid-digriet appellat tal-31 ta' Mejju 2013, l-ewwel Qorti cahdet it-talba tal-appellant fir-rikors tieghu tal-20 ta' Mejju 2013 "*biex il-provi f'din il-kawza jkunu jghoddu wkoll ghall-kawza l-ohra bejn l-istess partijiet (38/2006), billi ma tarax ir-rilevanza ta' dawn il-provi ghall-kawza l-ohra*".

16. Mill-premess huwa immedjatament evidenti illi fid-digriet appellat l-ewwel Qorti pprovdiet biss dwar aspett wiehed tat-talba tal-appellant fir-rikors tieghu tal-20 ta' Mejju 2013, cioe` dwar it-talba biex il-provi f'din

[5] Fol.373

il-kawza jkunu jghoddu ghall-kawza l-ohra (38/2006) bejn l-istess partijiet. Din il-Qorti tqis ghalhekk illi l-appellant ma ghandux ragun jilmenta, fl-ewwel aggravju tieghu, li l-ewwel Qorti qieset il-provi fil-kawza l-ohra bhala irrelevanti ghal din il-kawza ghaliex huwa manifest illi l-provvediment tal-ewwel Qorti kien limitat biss ghall-provi li tressqu f'din il-kawza odjerna u ma ghamlet ebda referenza ghall-provi li ngabru fil-kawza l-ohra. Tabilhaqq, jigi osservat illi l-provi li tressqu f'din il-kawza [68/2005] jittrattaw unikament l-ewwel zewg talbiet attrici ossia l-vertenza dwar il-hsara lill-istabbilita` tal-korp tal-bini li l-fondi tal-atturi jifformaw parti, bil-bini ta' sulari zejda mill-konvenuta, filwaqt illi t-talbiet kif ukoll il-provi fil-kawza l-ohra 38/2006 jittrattaw esklussivament is-servitujiet mahluqa bl-aperturi u sporgenzi li saru mill-konvenuta fl-izvilupp tal-proprjeta` taghha fit-tielet sular u fl-arja ta' fuqu.

17. Ferm il-premess, din il-Qorti tosserva li, ghalkemm fid-digriet ma gietx deciza t-talba tal-atturi sabiex il-provi fil-kawza 38/2006 jkunu jghoddu wkoll ghal kawza 68/2005, jirrizulta car li, bil-fatt li dik il-Qorti ghaddiet ghas-sentenza fejn iddikjarat li l-atturi ma kienux ressqu provi dwar l-ahhar zewg talbiet, dik il-Qorti kienet qed tichad din il-parti tat-talba maghmula fir-rikors tal-20 ta' Mejju 2013. Din il-Qorti tifhem li l-ewwel Qorti kellha raguni tichad din it-talba, li fil-prattika kienet talba sabiex jerga' jinfetah l-istadju tal-provi, meta jitqies li l-proceduri fil-kawza odjerna kienu bdew f'Awissu 2005 u l-kawza kienet thalliet ghas-

sentenza fl-udjenza tal-14 ta' Mejju 2013[6] meta l-provi kienu diga' nghalqu wara li l-proceduri kienu ilhom ghaddejjin ghal aktar minn 7 snin, li matulhom l-attur kellu ampja opportunità li jressaq il-provi tieghu anke dawk li nstemghu fil-kawza l-ohra nru.38/2006 li bdiet fl-24 ta' April 2006.[7]

18. Finalment, hija flokha l-osservazzjoni illi t-tielet u r-raba' talbiet f'din il-kawza odjerna li jittrattaw l-isporgenzi fuq imsemmija huma koperti *in toto*, anzi duplikati, bit-talbiet postulati fil-kawza l-ohra 38/2006 (istitwita wara din il-kawza) ghaliex oltre ghall-isporgenzi, dawn jirreferu wkoll ghat-twieqi u aperturi kollha li fethet il-konvenuta fis-sulari taghha tal-korp tal-bini *de quo* ghal fuq il-btiehi u parapett tal-atturi. Ghalhekk l-anqas ma jista' jinghad li dawna sofrew xi pregudizzju bil-mod kif imxiet l-ewwel Qorti f'din il-kawza dwar il-materja in dizamina.

19. Ghaldaqstant, l-ewwel aggravju tal-appellant dwar id-digriet appellat, ma huwiex gustifikat u qed jigi respint.

It-Tieni Aggravju

---

[6] Fol.373

[7] Jigi osservat li din it-talba da parti tal-atturi saret wara li dawn kienu diga' prezentaw in-nota tal-osservazzjonijiet taghhom fit-13 ta' Mejju 2013. Fol.267 *et seq.*

20. It-tieni aggravju tal-appellant jittratta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li tichad it-tielet u r-raba’ talbiet tieghu dwar l-izvilupp tal-isporgenzi da parti tal-konvenuta fuq il-btiehi u parapett tieghu. L-appellant jilmenta illi l-ewwel Qorti kellha tikkonkludi illi bil-ftuh ta’ twieqi u sporgenzi godda mill-konvenuta ghal fuq il-btiehi u parapett fil-pjan terren, il-konvenuta akkwistat introspezzjoni illecita ghal gol-proprjeta` tieghu ghaliex ma kellha ebda titolu jew dritt li tohloq hija stess dan is-servitu`.

21. Il-konvenuta, fir-risposta tal-appell taghha, issostni li l-ewwel Qorti kienet korretta li, fil-mankanza assoluta ta’ provi, tichad it-tielet u r-raba’ talbiet attrici. Tikkontendi wkoll fil-mertu illi l-attur Zammit ma gabx il-prova rigoruza rikjesta ghas-success tal-azzjoni negatorja biex juri t-titolu ta’ proprjeta` tieghu fuq l-arja tal-pjan terren li fuqu nfethu l-aperturi u sporgenzi lamentati minnu, u skont il-konvenuta, kienet akkwistat hija stess l-arja fuq il-fond fit-tielet sular (*second floor*) minghajr ebda limitu, bil-konsegwenza li ma hijiex limitata fl-izvilupp tal-fond u l-arja taghha b’xi servitu` favur il-fondi sottostanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

22. L-ewwel Qorti, fis-sentenza appellata, wara li osservat illi ma tressqu ebda provi fir-rigward it-tielet u r-raba’ talbiet attrici, cahdet l-istess talbiet fuq nuqqas ta’ provi. Billi dawn iz-zewg talbiet jifformaw ukoll il-mertu tal-kawza 38/2006 ikun iktar xieraq li jitqiesu fil-kuntest ta’

dik il-kawza li fiha ngabru l-provi ghalkemm inbdiet wara. Ghalhekk ikun iktar xieraq li t-talbiet f'din il-kawza flok jigu michuda jigu biss mhux meqjusa sabiex ma jkunx hemm zewg sentenzi fuq l-istess mertu.

23. L-appellant ma ressaq ebda prova kwalsiasi fl-atti ta' din il-kawza in konnessjoni mat-tielet u r-raba' talbiet tieghu fir-rikors guramentat promotur, u wara illi l-ewwel Qorti ddecidiet li ma tordnax il-konnessjoni ta' din il-kawza mal-kawza l-ohra 38/2006, kif del resto kienet pjenament entro l-limiti tal-poteri fakoltattivi taghha li taghmel, ma setghetx hlief tichad it-talbiet in kwistjoni fuq nuqqas ta' provi.

24. Din il-Qorti, filwaqt li taqbel pjenament mad-decizjoni tal-ewwel Qorti in materja, tosserva u tirribadixxi li l-istess zewg talbiet li saru f'din il-kawza odjerna gew riprodotti fil-kawza l-ohra u determinati (permezz tas-sentenza moghtija kontestwalment) abbazi tal-provi akkwiziti f'dik l-istess kawza minghajr ebda zvantagg ghall-appellant izda bi gwadann ghall-ekonomija tal-gudizzju.

25. Ghaldaqstant, dan l-aggravju ghandu jintlaqa' izda biss fis-sens li din il-Qorti thassar dik il-parti tas-sentenza appellata li cahdet it-tielet u r-raba' talbiet bla ma izda tiddeciedi dwarhom f'din il-kawza u, minflok, il-Qorti tastjeni milli tqishom sabiex tiddeciedi dwarhom fil-kawza 38/2006 li ser tigi deciza llum.

Decide

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-attur Carmelo Zammit billi tichad l-ewwel aggravju u tiddisponi dwar it-tieni wiehed billi thassar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn cahdet it-tielet u r-raba' talbiet u, minflok, tastjeni milli tqishom.

L-ispejjez tal-ewwel grad jibqghu kif decizi fis-sentenza appellata filwaqt li dawk tal-appell, billi kienu l-atturi li pprovokaw dan l-episodju billi rrepetew l-istess talbiet f'zewg kawzi, ihallsuhom l-istess atturi appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb