QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn 16 ta' Dicembru 2019

Numru 8

Rikors numru 809/12

Peter u Winnifred konjugi Farrugia

v.

Joe u Monica konjugi Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fit-13 ta' Awwissu, 2012, u li jaqra hekk:

> "Illi r-rikorrenti xtraw art fi Triq is-Sultana, Paola liema art kienet immarkata numru 15 minghand Inez Cassar u Maude De Suyo kif jidher fl-atti tan-nutar Dr. George Cassar tal-21 ta' Gunju 1975;
>
> "Illi l-istess rikorrenti kien zviluppa din l-art fejn kien bena dar illi llum hija okkupata mill-intimati;

"Illi r-rikorrenti kien originarjament biegh id-dar abitata mill-intimati lil Andrew Vella u Catherine Mangion skond kif jidher fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar tal-5 ta' Mejju 1978;

"Illi r-rikorrenti kien biegh dar li kellha dritt tas-servitu ta' twieqi fuq gnien propjeta' tal-venditur;

"Illi eventwalment id-dar mibjugha lill-imsemmija Andrew Vella u Catherine Mangion giet mibjugha lill-intimati illi llum ggib l-indirizz 'St. Catherine', 128 Triq is-Sultana, Paola;

"Illi l-intimati specifikament Monica Camilleri, kienu talbu lir-rikorrenti sabiex ikunu jistghu ipoggu c-cilindru tal-gas taghhom barra mit-tieqa li taghti ghall-fuq il-gnien tar-rikorrenti illi jgib l-indirizz 126, Triq is-Sultana, Paola u sabiex isir dan huma talbu l-permess sabiex issir xkaffa 'il barra mit-tieqa;

"Illi r-rikorrenti kien ikkonceda dan il-permess bil-kondizzjoni illi kemm-il darba jitlobhom, din l-ixkaffa kellha titnehha minnufih u kollox jirritorna ghall-istat originali tieghu u ai termini tal-kuntratt ta' vendita;

"Illi l-intimati fil-fatt minflok xkaffa zghira sabiex ipoggu c-cilindru tal-gas, zviluppaw terrazzin tul in-naha ta' wara tal-fond taghhom circa ghoxrin pied tul b'erbgha piedi u li jaghti ghall-fuq il-propjeta' tar-rikorrenti;

"Illi r-rikorrenti kien kellem lill-intimati kemm-il darba fuq dan l-izvilupp illegali u abbuziv illi huma zviluppaw;

"Illi l-intimati kienu intrabtu illi kemm-il darba r-rikorrenti jitolbu lill-intimati inehhu din il-kostruzzjoni, huma kienu lesti jnehhu din l-istruttura lib new jew ihallas taghha;

"Illi l-intimati sahansitra fethu tieqa li kellhom fuq in-naha ta' wara u li taghti ghal fuq il-fond tar-rikorrenti f'bieb u ghaldaqstant il-kostruzzjoni zviluppata minnhom giet terrazzin;

"Illi ma' dan l-intimati bdew iwahhlu kull xorta ta' installazzjoni (dawl, ilma, air conditioning etc.) u katusi mal-hajt ta' wara li jaghtu kollha ghal fuq l-arja tar-rikorrenti;

"Illi r-rikorrenti kemm-il darba widdeb lill-intimati illi din il-kostruzzjoni saret minghajr il-permess tieghu izda l-intimati baqghu ma ghamlu xejn;

"Illi fix-xhur illi ghaddew, ir-rikorrenti interpella lill-intimati biex jaghlqu l-bieb li jaghti access ghall-fuq din il-kostruzzjoni illegali u li taghti ghal fuq l-arja tar-rikorrenti kif ukoll sabiex inehhu din il-kostruzzjoni illegali u sabiex inehhu kull installazzjoni li twahhlet u li taghti ghall-fuq l-arja tar-rikorrenti;

"Illi madwar xahrejn ilu, l-intimati ghalqu l-bieb illi huma fethu minn tieqa, nehhew ir-railing ta' l-aluminium li kien hemm it-tul kollu ta' dan it-terrazzin u irritornaw dan il-bieb ghall-istat originali tieghu u cioe ghal tieqa;

"Illi l-intimati baqghu ma nehhewx din il-kostruzzjoni forma ta' terrazzin u li taghti ghal fuq l-arja tar-rikorrenti kif ukoll ma nehhewx l-installazzjonijiet impoggija fl-istess post;

"Illi r-rikorrenti ma jistax jaghmel uzu komplet mill-fond u mill-arja tal-fond tieghu minkejja illi l-kuntratt ta' vendita jistipulaw illi l-unika servitu ghandha tkun ta' twieqi stante illi hemm din il-kostruzzjoni illi saret.

"Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

"1. Tiddikjara illi r-rikorrenti huma proprjetarji assoluti ta' l-arja tal-fond 126, Triq is-Sultana, Paola;

"2. Tiddikjara illi l-kostruzzjoni illi saret mill-intimati u li taghti ghal fuq il-fond tar-rikorrenti hija abbuziva u illegali u tmur kontra l-Artikolu 475 tal-Kap. 16 ta' Malta stante' illi qed izzid servitu gdid;

"3. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex kull kostruzzjoni li saret u li taghti go l-arja tar-rikorrenti tigi imnehhija b'mod illi ma tohloqx pizijiet godda lir-rikorrenti;

"4. Tiddikjara illi kull wire jew installazzjoni iehor imwahhal mal-hajt ta' wara u li jaghti ghal go l-arja tar-rikorrenti ghandha titnehha stante' illi hija illegali;

"5. Tordna illi fin-nuqqas illi l-intimati jaghmlu dak mitlub minnhom jew necessarju minn din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti jaghmlu dak kollu necessarju a spejjez ta' l-intimati".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:

"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ix-xogholijiet in kwistjoni ma kkreawx servitu jew xi piz fuq il-fond tal-atturi;

"2. Illi stante li hawn si tratta ta' sulari appartenenti lil diversisidien japplika li l-artikolu 426 tal-Kodici Civili u, skond il-gurisprudenza taghna, l-principju enuncjat fl-artikolu 323 tal-Kodici Civili huwa ristretto fis-sens li l-eccipjenti ghandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicenti l-proprjeta taghhom.

"3. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju, l-ilmenti sollevati mill-konvenuti ma jikkreaw ebda inkonvenjent lill-atturi.

"Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez".

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru, 2014, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

1. "Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi.

2. "Tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tichad it-tieni eccezzjoni u tichad it-tieni u tielet talba.

3. "Tilqa' t-tliet eccezzjoni u tichad ir-raba' u hames talbiet.

"Spejjez jinqasmu in kwantu ghal 75% a karigu tal-atturi u 25% a karigu tal-konvenuti peress li mhux l-eccezzjonijiet kollha gew milqugha".

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<u>Kwistjoni</u>**.

"Il-vertenza hi dwar gallarija li bnew il-konvenuti fl-arja ta' gnien proprjeta tal-atturi, kif ukoll wires u katusi li twahhlu mal-hajt ta' barra. L-atturi jridu li l-konvenuti jnehhu kollox ghas-spejjez taghhom.

"**<u>Konsiderazzjonijiet</u>**.

"Wara li l-qorti semghet il-provi, tosserva li:-

1. "Il-gallarija nbniet fil-bidu tas-snin ta' disghin. F'dan ir-rigward il-konvenuti pprezentaw prova ta' meta binhom Jonathan ghamel il-precett fil-21 ta' Gunju 1992 (Dok. MC2) flimkien ma' ritratt fejn jidher fuq il-gallarija meritu tal-kawza.

2. "Il-gallarija nbniet minn Alfred Caruana li meta xehed ikkonferma li sabiex bniha l-attur tah access ghal gewwa l-gnien tieghu: *"…. Farrugia l-attur kien tani access ghal gol proprjeta tieghu. L-ghodda u l-hadid minn hemmhekk dahhalthom mill-proprjeta tal-attur. Wara li nixef il-konkos jien tlabtu access ghall-proprjeta biexx innehhi t-travetti u l-jacks….. Hadd ma waqqafna meta konna ghaddejjin bix-xogholijiet…. L-access ghall-proprjeta' ta' Farrugia inghatali biex jien inkun nista' nahdem fil-proprjeta ta' Camilleri u mhux fil-proprjeta' ta' haddiehor"* (seduta 30 ta' April 2014). Hu veru li l-attur xehed: *"Mill-*

basement ghall-gnien ma tista' tghaddi bl-ebda puntali tant kien hemm djuq" (fol. 48). Pero' l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lil Alfred Caruana jixhed *viva voce* u rat kif ix-xhud gab ruhu waqt li kien fuq il-pedana, u tikkonkludi li m'hemmx raguni ghalfejn ghandha tiskarta l-verzjoni li ta. Dan ix-xhud stess, minkejja t-trapass ta' snin minn meta sar ix-xoghol, ikkonferma li fil-proprjeta' tal-atturi hemm basement u kuridur dejjaq. Indizju iehor li dahal fil-proprjeta tal-atturi biex minnu ddahhlet u nharget l-ghodda.

3. "Il-qorti tikkonkludi li l-gallarija saret bil-kunsens tal-atturi meta tqies:-

(a) "Dak li xehed Alfred Caruana. Ghalkemm l-attur xehed li ntebah bil-gallarija ghal habta tas-sena 1995 (fol. 32) il-qorti ma tqiesx li din il-verzjoni hi verosimili meta tikkunsidra x'qal Caruana. Kien l-attur li ta access lill-bennej ghal gewwa l-gnien. Bilfors li ra l-ghodda tiddahhal u tinhareg minn gewwa l-proprjeta' tieghu. Sabiex issir xkaffa biex fuqha jitpogga cilindru tal-gass, skond il-verzjoni li taw l-atturi, zgur li ma kenitx ser tiddahhal l-ghodda li hemm bzonn biex tinbena gallarija tal-kobor li jidher fir-ritratt a fol. 26.

(b) "M'hemm l-ebda prova li meta nbniet jew fis-snin ta' wara l-atturi kienu hadu xi passi legali kontra l-konvenuti. L-attrici xehedet: *"Dakinhar ir-ragel irrabja mhux ftit u kien qal lil Monica li dak li ghamlu kien abbuz kbir, bla permess, illegali u biex inehhuha… Kien ikun wisq irrabjat ighidli li qatt ma talbuh permess ghal dak kollu li ghamlu"* (fol. 35). Ir-raguni tghidlek li jekk din hi l-verita' l-atturi kienu minnufih jiehdu passi legali kontra l-konvenuti u mhux ihallu dawk is-snin kollha jgerrbu. Dan iktar u iktar meta tqies li skond il-verzjoni tal-atturi kellha ssir biss xkaffa biex fuqha jitpogga cilindru tal-gass. L-attrici ghamlet enfazi li zewgha: *"…. insista kemm il-darba maghhom biex inehhu kollox u jghidilhom ukoll biex ma jkomplux jabbuzaw bil-gentilezza taghna"* (fol. 35). Jekk kien hemm din l-insistenza kollha u l-konvenuti baqghu passivi, iktar u iktar ir-raguni tghidlek li l-atturi kienu jiehdu passi legali. 'Il fatt li ghal dawk is-snin kollha l-atturi ma hadux passi legali hu ndizju car li l-gallarija nbniet bil-kunsens taghhom. L-attur stess xehed li kien lejn l-ahhar ta' Jannar 2012, meta nqlaghet problema mal-konvenut dwar parkegg, li ddecida li jitkellem ma' avukat dwar il-gallarija (fol. 33). Fic-cirkostanzi l-qorti ma temminx li l-ftehim originali kien biss sabiex issir xkaffa li fuqu jitqieghed cilindru tal-gass kif xehed l-attur fl-affidavit (fol. 32). Il-qorti tikkonkludi li l-kwistjoni tal-parkegg kienet dik li skattat il-molla dwar il-gallarija. Hu minnu li Leslie Farrugia, iben l-atturi, xehed: *"Meta morna d-dar missieri kien tkellem ma' ommi u kienu ddecidew illi gialadarba Monica Camilleri kienet lesta illi tnehhi l-kostruzzjoni fuq sempliciment talba, huma ma kienux ser joqghodu jzidu l-inkwiet"* (fol. 37). Pero' dan ma ssemmiex mill-atturi u anzi jikkontrasta ferm ma' dak li xehedu li huma dejjem insistew li l-gallarija titnehha.

4. "Il-gallarija ma tohloq l-ebda servitu' favur il-proprjeta' tal-konvenuti. Fatt rikonoxxut mill-konvenuti stess fl-ewwel eccezzjoni. Kull

m'ghandhom il-konvenuti hu dritt personali u xejn iktar. Dritt li kien moghti lilhom biss u ghalhekk m'huwiex trasferibbli lil haddiehor. Ghalkemm il-konvenut xehed: *"Mistoqsi mill-Qorti jekk it-terrazzin jitnehhiex jekk jien nigi biex inbiegh id-dar nghid li le. Dan ghandi ftehim ma' Peter li hemm jibqa"* (fol. 71). Il-qorti ma taqbilx. Il-ftehim li jalludi ghalih il-konvenut ma jirrizultax.

5. "Il-qorti ma temminx li l-ftehim bejn il-kontendenti kien fis-sens li l-gallarija titnehha f'kull zmien meta jridu l-atturi. Fuq bazi ta' probabilita' l-konvenuti ma kienux ser jidhlu ghal dik l-ispiza[1] u jibnu gallarija ta' dak id-daqs meta f'kull zmien l-atturi setghu jghidulhom biex inehhuha.

6. "Jirrizulta li meta nqalghet il-kwistjoni l-atturi kienu volontarjament ghalqu bieb li fethu ghal fuq il-gallarija (ara ritratt fol. 26) u minflok ghamlu tieqa, nehhew ir-railing tal-hadid (ara ritratt fol. 26). L-attur xehed li wara l-ittra ufficjali tad-19 ta' April 2012 il-konvenut *"…. Nehha ir-railing tal-aluminju, ghalaq il-bieb f'tieqa kif kienet originarjament u li kienu fethu b'access ghall-gallarija u sbarazzaw xi affarijiet li kienu fil-gallarija kif jidher mir-ritratti"* (fol. 33). Wiehed jista' jithajjar jargumenta li din hi prova ta' kemm qatt ma kien hemm ftehim li l-konvenuti jibnu gallariji. Ghalkemm argument b'sahhtu, il-konvenuti xehedu li ghamlu hekk wara li tkellm mal-avukat. Fid-dikjarazzjoni li ghamlu fit-twegiba guramentata qalu li nehhew il-bieb u r-railings sabiex jevitaw milli jidhlu l-qorti. Fic-cirkostanzi l-qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha taghmel konkluzjoni bazata biss fuq 'il fatt li tnehhew xi affarijiet mill-gallarija.

7. "Fit-twegiba guramentata l-konvenuti ghamlu riferenza ghall-Artikolu 426 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

> *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed jista',* ***fil-hajt ta' barra*** *tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt".*

"Dak il-provvediment ma japplikax f'kazijiet bhal dak in ezami. L-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jitratta x'jista' jsir f'hajt ta' barra, cjoe' dak li jaghti ghal fuq triq pubblika. L-Artikolu 426 ma jatix dritt li jinfethu gallariji, twieqi, bibien jew aperturi f'hajt divizorju li jkunu jaghtu ghal fuq il-proprjeta ta' haddiehor (ara sentenza tal-Prim'Awla[2] fil-kawza **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripardi et nomine** deciza fit-30 ta' Ottubru 2003; ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Edgar Galea et vs Lily Properties Ltd** tal-25 ta' Settembru 2006).

"Fit-tieni eccezzjoni l-konvenuti qalu wkoll li l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili[3] hu soggett ghat-tgawdija *"… ta' dak il-faxx ta' arja prospicenti l-*

[1] Il-konvenut xehed li l-ispiza kienet ta' cirka Lm1,500 (fol. 71).
[2] Imhallef T. Mallia.
[3] *"Kull min ghandu l-proprjeta' ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara*

proprjeta taghhom". M'hemmx dubju li l-arja fuq il-gnien tal-atturi hi proprjeta taghhom. 'Il fatt li l-konvenuti ghandhom il-propjeta li tikkonfina ma' din l-arja ma jfissirx li hi proprjeta taghhom[4] jew li ghandhom xi jedd li jgawduha. Hu biss ghaliex il-qorti kkonkludiet li l-gallarija nbniet bil-kunsens tal-atturi li t-talba biex titnehha ser tigi michuda.

8. "Mill-provi ma rrizultax li bejn il-kontendenti kien hemm xi ftehim li l-konvenuti jpoggu mal-hajt ta' barra xi pajpijiet, katusi u vit (ara ritratti a fol. 66 u 67). Dan ma japplikax ghall-pajp tac-cilindru tal-gass. F'dan ir-rigward l-atturi stess accettaw li kienu taw il-kunsens taghhom sabiex jaghmlu cilindru tal-gass fuq il-gallarija. Jidher li fil-mori tal-kawza ittawwal pajp li jservi ghall-ilma tal-airconditioner (fol. 65). Hu evidenti li dan il-pajp sar sabiex l-ilma ma jaqax fuq il-gallarija oggett tal-kawza. Zdied ukkoll pajp tar-ramm (fol. 66). Il-konvenuti jargumentaw li l-affarijiet li hemm imwahhlin mal-hajt divizorju m'huma tal-ebda inkonvenjent ghall-atturi. M'hemmx prova li l-wires, ftit pajpjiet u katusa li tidher fir-ritratt Dok. PFR4 li qeghdin jinqdew bihom il-konvenuti, huma ta' xkiel ghall-atturi fit-tgawdija ta' hwejjighom. Il-qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz ukoll ghandha taddotta l-insenjament ta' din il-qorti[5] fil-kawza **George Mifsud et vs Raymond Vella et** deciza fis-16 ta' Gunju 2003. F'dak il-kaz il-qorti bbazat ir-ragunament fuq il-kuncett tal-*bwon vicinat*. Ovvjament ma jfissirx li 'l fatt li l-pajpijiet, katusa u wires jibqghu imwahhlin mal-hajt, ighaddi kemm ighaddi zmien, il-proprjeta' tal-konvenuti ser tirbah xi dritt reali. Pero' fl-istat attwali tal-affarijiet kif inhuma llum, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandhomx jibqghu hemm gialadarba hi konvinta li bhalissa m'humiex ta' xkiel ghall-atturi. Ovvjament din id-dikjarazzjoni m'ghandhiex tiftiehem bhala xi passaport sabiex il-konvenuti jwahhlu li jridu mal-hajt divizorju. Jekk fil-futur jinbidel ix-xenarju, ighaddi kemm ighaddi zmien, m'hemm xejn milli jzomm lill-atturi milli jiehdu l-passi ghar-rimozzjoni taghhom".

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza taghha ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru 2014 fis-sens illi filwaqt li tikkonferma l-ewwel talba, tilqa' t-talbiet l-ohra tal-appellanti, u tichad l-eccezzjonijiet kollha

tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza".

[4] Hekk jidher li l-konvenuti qeghdin jalludu meta fid-dikjarazzjoni qalu: *"…. izda hallew is-suletta li fi kwalunkwe kaz **giet kostruwita fl-arja taghhom** fil-livell ta' l-ewwel sular u mhux fil-livell tal-pjan terran"* (fol. 16). Fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti stess (28 ta' Novembru 1984 atti nutar Dr G. Cassar a fol. 18) jinghad li l-fond igawdi servitu ta' twieqi fuq il-gnien. Li kieku dak il-faxx arja hu proprjeta tal-konvenuti ma kien hemm bzonn l-ebda dikjarazzjoni simili.

[5] Imhallef P. Sciberras.

> mressqa mill-appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati”.

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottometti li l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

B’din il-kawza, l-atturi jallegaw illi l-girien taghhom, il-konvenuti, ghamlu terrazzin li jaghti ghal fuq l-arja taghhom, u wahhlu mal-hajt divizorju katusi u *wires* li wkoll jisporgu fuq l-arja tal-atturi. L-ewwel Qorti ma qablitx mat-tesi attrici wara li sabet illi t-terazzin, li hi sejhitlu gallarija, sar bil-kunsens tal-atturi u ghalkemm dan ma jwassalx ghall-holqien ta’ servitu`, inholqot bejn il-partijiet obbligazzjoni personali li tobbliga lill-atturi jippermettu dik l-introspezzjoni diment li l-konvenuti jibqghu fil-fond adjacenti. Dwar il-katusi u l-*wires* dawn ghandhom ikunu permessi fuq bazi ta’ buon vicinat peress li bhalissa ma humiex ta’ xkiel ghall-atturi.

L-atturi appellaw mis-sentenza, u jghidu illi huma qatt ma taw il-kunsens taghhom ghall-holqien tal-gallarija, u jinsistu li d-dewmien min-naha

taghhom biex saret din il-kawza ma kellux jigi interpretat bhala xi forma ta' akwijexenza ghal dak li sar.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara li l-appell huwa aktar marbut mal-analizi li ghamlet l-ewwel Qorti tal-fatti u dana peress illi jekk, kif sabet l-ewwel Qorti, il-gallarija saret bil-kunsens tal-atturi, il-konsegwenzi legali huma kif iddecidiet l-istess Qorti, li ghamlet applikazzjoni korretta tal-ligi ghall-fatti kif analizzathom. Issa, kif inhu maghruf, din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax leggerment l-analizi tal-fatti li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, u din taghmlu jekk u meta jirrizulta li dik il-Qorti tkun waslet ghall-konkluzjoni hazina jew mhux ragjonevoli.

Din il-Qorti ezaminat il-provi li tressqu f'din il-kawza, u ssib illi l-ewwel Qorti ghamlet analizi korretta tac-cirkostanzi. L-ewwel Qorti tat kredibbilita` lix-xhud Alfred Caruana li hadem fuq il-gallarija, u dan wara li semghetu hi stess jixhed. Rat li dan, biex dahal u hareg bl-ghodda, bilfors li kellu jghaddi mill-proprjeta` tal-atturi, izda dawn tal-ahhar ma oggezzjonawx ghax-xoghol li kien qed isir. Dan ix-xhud spjega fid-dettal kif bena l-gallarija. Spjega li biex seta' jibni l-gallarija kellu jutilizza travetti u *jacks* ossia puntali, u mir-ritratti tal-istess gallarija, wiehed malajr jinduna li tali ghodda kienu essenzjali sabiex il-gallarija setghet tinbena. Dan ix-xhud spjega wkoll li lill-attur kellu jitolbu permess sija meta kien ser jibda x-xoghol biex idahhal l-ghodda u issa wara li tlesta x-xoghol biex

inehhi l-istess ghodda; il-permess dejjem inghata. Difficli li wiehed jaccetta t-tesi tal-atturi li huma ma kinux indunaw bil-gallarija qabel snin wara.

Jirrizulta wkoll illi din il-gallarija saret ghall-habta tal-1992 u 1995, u ghal kwazi tul ta' hmistax-il sena, jekk mhux aktar, l-atturi baqghu passivi u ma ghamlu xejn biex jitolbu r-rimozzjoni tal-gallarija. Hu car li l-gallarija jew terrazzin, inbniet bil-kunsens tal-atturi, kif wriet b'mod car l-ewwel Qorti, u ghalkemm dan il-kunsens verbali u t-trapass taz-zmien inkwistjoni, ma jwassalx ghall-holqien ta' servitu` jew dritt reali iehor, ma jfissirx li l-gallarija, kif jallegaw l-atturi, saret b'mod abbuziv u illegali.

Il-kuncett ta' obbligzzjoni personali, b'distinzjoni mas-servitu`, ilu jigi applikat fis-sistema legali Malti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-ismijiet **George Cassar et v. Raymond Chetcuti et** deciz fis-27 ta' Ottubru, 2014, irrikonoxxiet u applikat dan il-kuncett, meta osservat li x-xoghlijiet inkwistjoni saru bil-kunsens tal-parti l-ohra, b'mod li nholoq ftehim personali bejn il-kontendenti u hadd aktar. Din il-Qorti ghamlet referenza ghal dan l-istess kuncett fis-sentenza ricensuri taghha moghtija fis-27 ta' Settembru, 2019 fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Gauci et v. Peter Vella et**. F'din l-ahhar sentenza, din il-Qorti dahlet fi ftit dettall ta' dan il-kuncett, u l-effetti u l-limitazzjonijiet tieghu.

Għall-fini ta' din il-kawża, darba li kienu l-atturi li taw il-kunsens lill-konvenuti għall-kostruzzjoni tal-gallarija, din, almenu għalissa, għandha tibqa' hemm u titgawda mill-konvenuti; b'dan li tikkonferma illi dik il-binja meritu tal-kawża ma ħolqot l-ebda servitu`.

Fil-kuntest tal-katusi u l-*wires*, din il-Qorti taqbel ukoll mal-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel Qorti, speċjalment meta qalet li dawn il-katusi u wires "**bħalissa**" ma humiex ta' xkiel għall-atturi. Dik il-Qorti applikat korrettament il-prinċipju ta' buon viċċinat meta osservat li dan il-kunċett għandu, almenu f'dan l-istadju u fis-sitwazzjoni preżenti tal-affarijiet, ikun applikat għall-każ tal-katusi u *wires* inkwistjoni, b'dan li dan ukoll ma joħloqx servitu` fuq il-binja tal-atturi.

Din il-Qorti tara li l-ewwel Qorti ddeċidiet il-kwistjoni bejn il-partijiet b'mod impekkabbli, anke meta ċaħdet żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti marbuta mal-Artikolu 426 u 323 tal-Kodiċi Ċivili. Kif qalet l-ewwel Qorti, hu biss għax qed jiġi stabilit li l-gallarija inbniet bil-kunsens tal-atturi li t-talba biex titneħħa qed tiġi f'dan l-istadju miċħuda.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez in prim istanzi jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, fil-waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu kollha mill-atturi appellanti *in solidum*.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb