QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 1 ta' Frar, 2024.

Numru 1

Rikors numru 999/08/1 RGM

Alfred Mangion u martu Josephine Mangion, Joseph Mangion, Esther Azzopardi u r-raġel tagħha Gerald Azzopardi[1] u b'digriet tal-21 ta' Ottubru, 2016 l-atti ta' Alfred Mangion, li miet fil-mori, ġew trasfużi f'isem Valerie Decelis, Silvana Spiteri u Marcelle Borg, aħwa Mangion

v.

Paul Vassallo u martu Frances Vassallo, Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi, u Coleiro General Supplies Limited (C-3429)

---

[1] Fis-sentenza appellata l-ismijiet ta' Valerie Decelis, Silvana Spiteri u Marcelle Borg, aħwa Mangion li f'isimhom l-atti kienu ġew trasfużi wara l-mewt tal-attur Alfred Mangion tħallew barra bi żvista. Għalhekk għall-finijiet tal-**Artikolu 175** tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, din il-Qorti qiegħda tordna li fl-okkju tas-sentenza appellata għandhom jiżdiedu dawn il-kliem wara l-isem ta' Gerald Azzopardi "u b'digriet tal-21 ta' Ottubru 2016 l-atti ta' Alfred Mangion, li miet fil-mori, ġew trasfużi f'isem Valerie Decelis, Silvana Spiteri u Marcelle Borg, aħwa Mangion".

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli, imressqa wieħed minn Bettega u Vanessa Cuschieri u l-ieħor minn Paul u Frances Vassallo, minn deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Mejju, 2019, li permezz tagħha, filwaqt li ddikjarat illi x-xogħlijiet ta' installazzjoni ta' katusi ta' drenaġġ u ilma magħmula mill-konvenuti Paul u Frances Vassallo fil-garaxx numru 22, fi Triq il-Ħarrub, l-Imsida, saru b'mod abbużiv u illegali; ordnat lill-konvenuti kollha sabiex bi spejjeż għall-konvenuti miżżewġin Vassallo jneħħu u jaqilgħu l-katusi kollha mwaħħla fil-garaxx tal-atturi. L-Ewwel Qorti ordnat ukoll li għandhom jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa fil-fond tal-atturi, sabiex is-saqaf tal-fond *de quo agitur* jiġi ripristinat għall-istat li kien qabel saru l-installazzjonijiet abbużivi mertu tal-kawża tal-lum. Fin-nuqqas li l-konvenuti li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fit-terminu mogħti lilhom, l-Ewwel Qorti awtorizzat lill-atturi sabiex jagħmlu l-istess xogħlijiet ta' tneħħija u xogħlijiet rimedjali bi spejjeż fuq il-konvenuti Vassallo. Dik il-Qorti astjeniet milli tieħu aktar konjizzjoni tat-tielet talba attriċi. L-ispejjeż tal-kawża ġew imposti wkoll fuq il-konvenuti Paul u Frances Vassallo.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-3 ta' Ottubru, 2008, l-atturi fissru li huma s-sidien tal-garaxx bin-numru 22, fi Triq il-Ħarrub, l-Imsida, li jinsab mikri lill-inkwilini Coleiro General Supplies Limited.

3. L-atturi jgħidu li permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Jannar, 1996, fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri, huma biegħu l-arja tal-imsemmi garaxx lill-konvenut Paul Vassallo, bi dritt illi l-istess konvenut iqabbad il-komunikazzjoni tad-*drains* u d-drenaġġ tal-arja mibjugħa ma' dik tal-garaxx sottostanti, liema komunikazzjonijiet kienu jinstabu fix-xaft retropost tal-binja, b'obbligazzjoni ta' ħlas *pro rata* għall-manutenzjoni u tiswijiet tal-istess sistema.

4. Jissoktaw li permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Frar, 2003, fl-atti tan-Nutar Dr Edward Flores, il-miżżewġin Vassallo biegħu lill-konvenuti Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi l-flat sovrastanti l-imsemmi garaxx, jiġifieri l-flat numru wieħed, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Maple Leaf', ġewwa Triq il-Ħarrub, Santa Venera.

5. L-atturi jkomplu li l-konvenuti jew min minnhom vjolentement, abbużivament u illegalment taqqbu s-saqaf tal-fond tagħhom u installaw katusi tad-drenaġġ u tal-ilma fil-proprjetà tagħhom, u dan meta l-imsemmija katusi setgħu faċilment tqabbdu mas-sistema eżistenti għaddejja mix-xaft tal-blokk. Jixlu lill-kumpanija Coleiro General Supplies Limited, bħala inkwilina tal-garaxx, li ppermettiet li jsir dan ix-xogħol abbużiv u illegali, u naqset milli tħares il-fond tagħhom jew f'kull każ ma għarfithomx b'dawn ix-xogħlijiet.

6. L-atturi jsostnu li din l-azzjoni illegali u abbużiva mhux biss aggravat is-servitujiet li kienu hemm, imma talli ħolqot servitù ġdida illegalment. Barra minn hekk jgħidu li tort dan kollu, is-saqaf tal-fond tagħhom ġarrab ħsarat kbar kemm direttament minħabba x-xogħlijiet eżegwiti, kif ukoll indirettament minħabba perkolazzjoni ta' ilma.

7. Jagħlqu billi jgħidu li minkejja li sejħu lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju, 2008, sabiex ineħħu l-katusi mill-fond tagħhom, kif ukoll sabiex iwettqu x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa, dawn xorta baqgħu inadempjenti. Għalhekk, l-atturi ressqu din il-kawża fil-konfront tal-konvenuti u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi x-xogħlijiet ta' installazzjoni ta' katusi ta' drenaġġ u ilma fil-fond 22, Triq il-Ħarrub, Msida, saru b'mod abbużiv u illegali stante li aggravaw is-servitujiet naxxenti mill-ambjenti tal-fondijiet, ħolqu servitujiet ġodda illegalment, kif ukoll saru bi ksur tal-klawsoli tal-kuntratt ta' bejgħ datat 31 ta' Jannar 1996;*
>
> *2. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli għad-dannu soffert mill-atturi konsegwenza tax-xogħlijiet minnhom ezegwiti;*
>
> *3. Tillikwida d-dannu soffert mill-atturi, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;*
>
> *4. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, u taħt id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat minn dina l-Qorti, jneħħu u jaqilgħu l-katusi kollha mwaħħla fil-fond tal-atturi, kif ukoll sabiex isiru x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa fil-fond tal-atturi u f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak lilhom ordnati fiż-żmien lilhom prefiss, tawtorizza lill-istess atturi jagħmlu huma l-istess xogħlijiet taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominat u dana a spejjeż tal-istess konvenuti;*
>
> *5. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju 2008 kontra l-konvenuti li minn issa huma inġunti sabiex jidhru in subizzjoni".

8. Il-kumpanija konvenuta Coleiro General Supplies Limited ressqet risposta maħlufa fl-20 ta' Novembru, 2008, u fiha qalet hekk:

"1. Illi s-soċjetà esponenti hija l-inkwilin tal-garaxx 22, Triq il-Ħarrub, Msida u għalhekk ma għandha ebda interess fil-kwistjoni; dwar il-fatti allegati fl-ewwel tliet paragrafi dwar proprjetà tirrimeti ruħha għall-atti iżda tirriżerva l-pożizzjoni tagħha; kif ukoll tirrimetti ruħha għall-provi u tirriżerva l-pożizzjoni tagħha;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti tiddikjara illi Louis Coleiro kien irċieva telefonata mingħand persuna li fuq it-telefon iddikjara li huwa s-sid tal-post u talbu sabiex jiftaħlu l-garaxx ħalli jgħaddi ċerti komunikazzjonijiet. L-esponenti ikkopera iżda sussegwentement irriżulta illi ma kienx sid il-kera jew il-proprjetarju iżda persuna li ddikjara li kien is-sid; huwa in bona fede u jista' jgħid inganna mhux talli ppermetta aċċess iżda kkopera billi ħalla impjegat tal-kumpanija meta fetaħ sabiex jgħaddu xogħlijiet; jiżdied jingħad f'dan il-kuntest illi l-esponenti kienet effettivament bagħtet impjegat mingħajr ma qatt kienu fuq il-post jew kienu b'xi mod involuti fix-xogħlijiet. Fil-fatt l-esponenti qatt ma ltaqa' mas-sid;

3. Illi l-esponenti għalhekk jiċħad kull responsabbiltà fejn ġie allegat illi aġixxa abbużivament u illegalment u jirriżerva l-pożizzjoni tiegħu u kull dritt u azzjoni fil-Liġi fil-konfront ta' kull min ingannah;

Salv eċċezzjonijiet".

9. Il-miżżewġin Paul u Frances Galea ressqu risposta maħlufa fl-20 ta' Marzu, 2009, u fiha qalu hekk:

"1. Illi preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda legalment invalida stante li l-istess rikorrenti qiegħed jagħmel azzjoni ta' spoll;

2. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda preskritta stante li din ma saritx fit-terminu stabilit mill-liġi, kemm għal dak li jirrigwarda spoll, kif ukoll għal dak li jirrigwardja proprjetà;

3. Illi l-intimati Vassallo dejjem ingħataw l-approvazjoni tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimati Coleiro General Supplies Limited kif jidher ċar mill-fatti

fejn l-istess esponenti setgħu jagħmlu x-xogħlijiet billi jingħataw permess mingħand ir-rikorrenti u Coleiro General Supplies Limited;

4. Illi mhux minnu li saret xi ħsara ta' xi forma jew oħra fil-propjetà inkwistjoni u jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex jippruvaw fejn u kif hemm il-ħsara;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu li l-esponenti baqgħu inadempjenti iżda kienu proprju l-istess esponenti li aċċettaw biex jagħmlu x-xogħlijiet mitluba mir-rikorrenti u dan bl-ispejjeż kollha involuti a karigu tagħhom. Dan jista' jiġi kkonfermat mir-rikorrenti stess li kienu preżenti f'laqgħa li saret fil-15 ta' Settembru 2008, u dokumentazzjoni hawn annessa;

6. Illi huma l-intimati Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi li rrifjutaw li jħallu li jsiru dawn ix-xogħlijiet, u għalhekk kwalsiasi sanzjoni għandha tmur kontra dawn tal-aħħar;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra r-rikorrenti jew l-intimati l-oħra li minn issa huma inġunti għas subizzjoni".

10. Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi ressqu risposta maħlufa fit-12 ta' Mejju, 2009, li permezz tagħha qalu:

"1. Illi, preliminarjament, l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors promotur tal-atturi huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta waqt l-andament tal-kawża;

2. Illi, preliminarjament ukoll il-konvenuti Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi mhumiex il-leġittimi kuntradittturi f'din il-vertenza u dan stante li ma jistgħux ikunu obbligati jassumu oneri kuntrattwali jew ex-kuntrattwali responsabbli għalihom terzi u dan ai termini tal-prinċipju res inter alios acta kif sanċit fl-Art. 999 et seq. tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, il-konvenut Paul Vassallo qiegħed, permezz tar-risposta tiegħu mdaħħla fl-atti proċesswali ta' din il-kawza fl-ismijiet premessi, ġa assuma responsabbiltà għat-talbiet attriċi;

4. Illi, isegwi li min huwa responsabbli għal ksur ta' drittijiet jew xort'oħra obbligazzjoni kuntrattwali jew ex-kuntratwali għandu jirrispondi għalihom hu u mhux terzi inkolumi li m'għandhom x'jaqsmu xejn fit-tilwima;

5. Illi, x-xogħlijiet oġġett ta' din il-vertenza saru qabel ma l-konvenuti Cuschieri u Azzopardi xtraw il-proprjetà Flat 1, 'Maple Leaf', Triq il-Ħarrub Santa Venera;

6. Illi, il-konvenut Paul Vassallo qiegħed jadossa r-responsabbilità tan-nuqqas li jsiru xogħlijiet rimedjali fuq il-konvenuti respondenti u dan stante li qegħdin jopponu li jsiru xogħlijiet fuq il-proprjetà tagħhom;

7. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, kif jirriżulta mid-dokument 'B' anness flimkien mar-rikors promotur, il-konvenuti xtraw u akkwistaw il-proprjetà tagħhom mill-konvenut Vassallo skont il-pattijiet u kundizzjonijiet relattivi kontenuti u dan senjatament il-kundizzjoni imsemmija fl-aħħar paragrafu tar-raba' paġna tal-kuntratt ta' bejgħ u akkwist bejn il-partijiet in atti Dott. Edward Flores datat l-4 ta' Frar, 2003;

8. Illi, minn hemm jidher ċar li l-venditur wiegħed u obbliga ruħu li l-katusi ta' drenaġġ jgħaddu mill-btieħi interni;

9. Illi, l-azzjoni attriċi u l-pożizzjoni tal-konvenut Vassallo hija dik li tipprospetta li jiġi kostitwit servitù fuq il-proprjetà tal-konvenuti Cuschieri u Azzopardi u dan bi preġudizzju għalihom;

10. Illi, l-konvenuti Cuschieri u Azzopardi xtraw il-proprjetà oġġett ta' din il-vertenza skont it-termini tal-kuntratt de quo u għalhekk kien hemm ftehim fuq il-ħaġa u l-prezz u dan kollu ghandu jibqa' invarjat ai termini tal-prinċipju pacta sunt servanda;

11.Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, il-konvenuti Cuschieri u Azzopardi li bi ħsiebhom jippreżervaw id-drittijiet tagħhom, ma jistgħux jiġu obbligati jaċċettaw servitù fuq il-proprjetà tagħhom u dan bi preġudizzju għalihom;

12.Illi, inoltre il-konvenuti Cuschieri u Azzopardi, fl-eventwalità li jiġu ordnati xogħlijiet rimedjali jkun ifisser li l-proprjetà tagħhom m'għadhiex l-istess waħda li kkuntrattaw għaliha u għalhekk, minn issa stess il-konvenuti Cuschieri u Azzopardi jiddikjaraw li sejrin jimxu għar-rexissjoni tal-kuntratt de quo u d-danni kollha riżultanti minn din il-vertenza;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

11. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Mejju, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

"1.Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi x-xogħlijiet ta' installazzjoni ta' katusi ta' drenaġġ u ilma magħmula mill-konvenuti Paul u Frances

konjuġi Vassallo fil-garaxx numru 22, Triq il-Ħarrub, Msida, kif fuq imsemmi saru b'mod abbużiv u illegali.

2. Tilqa' t-tieni, r-raba' u l-ħames talbiet attriċi u tordna lill-konvenuti kollha sabiex a spejjeż tal-konvenuti Paul u Frances konjuġi Vassallo jneħħu u jaqilgħu l-katusi kollha mwaħħla fil-garaxx tal-atturi kif fuq imsemmi; kif ukoll jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa fil-fond tal-atturi kollox taħt id-direzzjoni tal-Perit Dr Robert Musumeci sabiex il-fond de quo b'mod partikolari s-saqaf tiegħu jiġi ripristinat għall-istat li kien qabel saru l-installazzjonijiet abbużivi mertu tal-kawża odjerna liema xogħlijiet għandhom isiru fi żmien tliet xhur mil-lum. Fin-nuqqas li jottemperaw ruħhom fit-terminu mogħti; tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu l-istess xogħlijiet ta' rimozzjoni u xogħlijiet rimedjali taħt id-direzzjoni 25 tal-Perit Dr Robert Musumeci a spejjeż tal-konvenuti Vassallo b'dan illi f'tali eventwalità l-istima tal-ispejjeż għandha tiġi preventivament awtorizzata mill-istess Perit.

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti Paul Vassallo u Frances Vassallo".

12. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

"***Provi.***

Illi r-rikorrenti huma sidien tal-garaxx bin-numru 22, Triq il-Ħarrub, l-Imsida, liema garaxx huwa mikri lil Coleiro General Supplies Ltd. Bis-saħħa ta' kuntratt tal-31 ta' Jannar 1996, ir-rikorrenti ttrasferew b'kuntratt ta' bejgħ l-arja tal-imsemmi garaxx lill-konvenut Paul Vassallo bil-fakultà li jqabbad il-kommunikazzjoni tad-drains u drenaġġ tal-arja in vendita ma' dak tal-garaxx sottostanti li jinsabu fix-xaft tal-istess garaxx. Permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Frar 2003, Paul Vassallo biegħ lill-konvenuti konjuġi Cuschieri l-flat li bena fl-arja sovrastanti l-imsemmi garaxx li jġib in-numru wieħed (1), fil-blokk tal-appartament bl-isem 'Maple Leaf'.

Ġara li f'xi żmien qabel ġew istitwiti l-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti skoprew li kienu ġew installati katusi tad-drenaġġ u tal-ilma billi taqbu s-saqaf tal-istess garaxx u għaddewhom minn ġewwa l-fond proprjetà tagħhom. Ir-rikorrenti avviċinaw lil Paul Vassallo sabiex dan ineħħi dawn il-katusi b'mod immedjat spejjeż għalih. Jirriżulta li s-Sur Vassallo kien lest li jagħmel dan iżda sab intopp min-naħa tal-konjuġi Cuschieri meta oġġezzjonaw li jsir xi tibdil fil-fond tagħhom sabiex ikunu jistgħu jgħaddu dawn il-katusi minn taħt il-madum tal-appartament tagħhom u dan nonostante li kien lest li jħallas l-ispejjeż kollha hu.

L-atturi istitwew dawn il-proċeduri fejn permezz tagħhom qegħdin jilmentaw li l-installazzjoni tal-katusi saru b'mod abbużiv u illegali stante li aggravaw is-servitujiet naxxenti mill-ambjenti tal-fondijiet, ħolqu servitujiet ġodda kif ukoll kien hemm ksur ta' waħda mill-klawżoli tal-kuntratt ta' bejgħ. Skont ir-rikorrenti, dan l-atteġjament min-naħa tal-konvenuti kollha jew min minnhom qiegħed jikkawża dannu lill-istess rikorrenti u qed jitolbu ħlas għal dan id-dannu kif ukoll li jitneħħew il-katusi a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom.

Ikkunsidrat

• Eċċezzjonijiet preliminari tal-konjugi Vassallo

Fir-risposta ġuramentata tiegħu, il-konvenuti Vassallo eċċepew li l-azzjoni hija legalment invalida peress li l-azzjoni kienet waħda ta' spoll, u li l-azzjoni kienet preskritta. Permezz ta' nota ppreżentata fil-25 ta' Ġunju 2009[2] *dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ġew irtirati u għalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet.*

Ikkunsidat

• Min hu leġittimu kontradittur?

Eċċezzjoni komuni bejn Coleiro General Supplies Limited u l-konjuġi Cuschieri hija li m'humiex leġittimi kontradittur fil-kawża odjerna. Filwaqt li s-soċjetà Coleiro General Supplies Limited issejjes din l-eċċezzjoni taghha fuq il-pretest illi hija l-inkwilin tal-garaxx u għalhekk m'għandha l-ebda interess fil-kwistjoni; il-konjuġi Cuschieri jsejsu l-eċċezzjoni tagħhom fuq il-pretest li huma ma jistgħux ikunu obbligati jassumu oneri kuntrattwali jew ex-kuntrattwali responsabbli għalihom terzi.

Illi l-Qorti hija tal-fehma illi sew is-soċjetà konvenuta kif ukoll il-konvenuti konjuġi Cuschieri huma leġittimi kontraditturi flimkien mal-konvenuti Vassallo in kwantu s-soċjetà konvenuta ppermettiet li fil-garaxx minnha mikri mingħand ir-rikorrenti isiru xogħlijiet fis-saqaf li qua inkwilina kellha l-obbligu li tipproteġi filwaqt li l-konvenuti konjuġi Cuschieri huma s-sidien attwali tas-sistema tad-drains u katusi installata abbużivament u għalhekk kwalunkwe deċiżjoni fir-rigward ser tolqot lilhom direttament. Irid jingħad ukoll illi dikjarazzjoni ġudizzjarja li konvenut huwa leġittimu kontradittur ma tfissirx awtomatikament li l-Qorti ser issib kontra tiegħu imma li prima facie l-attur għandu interess ġuridiku jistitwixxi kawża kontra tiegħu. Mhux eskluż li wara s-smigħ tal-kawża u d-deliberazzjonijiet il-Qorti issib illi dak li oriġinarjament ġie

[2] *Paġna 49 tal-proċess.*

meqjus bħala leġittimu kontradittur ma jiġix eventwalment dikjarat parti sokkombenti fil-kawża[3].

Il-kawża odjerna ġiet istitwita mis-sidien tal-garaxx fil-pjan terran, kontra l-inkwilin tal-garaxx li ippermetta li l-garaxx mikri jitgħabba b'servitù mill-fond sovrastanti; il-konvenuti konjuġi Vassallo li ikkreajaw is-servitù de quo ad insaputa tas-sidien tal-garaxx; u l-konvenuti Cuschieri, is-sidien attwali tal-fond sovrastanti l-garaxx li a favur tiegħu ġiet maħluqa s-servitù kontestata.

Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuti kollha huma leġittimi kontradituri. Għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Cuschieri u Coleiro General Supplies Limited qed jiġu respinti.

Għalkemm fil-mori tal-kawża l-konjuġi Cuschieri esprimew li l-proprjetarji tal-appartamenti kollha tal-blokka għandhom ikunu parti f'din l-azzjoni, huma naqsu milli jindirizzaw dan l-aspett konkretament u la resqu eċċezzjoni formali fir-rigward u lanqas talbu l-kjamata in kawża tagħhom.

Ikkunsidrat

Peress li l-qofol tal-kawża odjerna huwa l-allegazzjoni tal-atturi li abbużivament u illegalment inħolqot servitù gravanti l-garaxx de quo a favur il-fond sovrastanti, jeħtieġ l-ewwel u qabel kollox li jiġi eżaminat l-istitut tas-Servitù.

• Leġislazzjoni

*Servitujiet huma regolati bil-**Kodiċi Ċivili**, mill-**Artikolu 400** 'il quddiem. **Artikolu 400** jibda billi jispjega x'inhuwa servitù u jipprovdi hekk:*

> *"(1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.*
>
> *(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti".*

Il-liġi tkompli tispjega li servitù jista' jinħoloq mil-liġi għall-utilità pubblika li huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali jew inkella għall-utilità privata u tgħaddi sabiex tispjega fis-subtitolu li jsegwi fiex jikkonsistu din ix-xorta ta' servitù. Il-liġi tispjega wkoll li servitujiet jistgħu jinħolqu mill-fatt tal-bniedem. Huwa dan l-aħħar metodu li huwa ta' interess f'dawn il-proċeduri.

Artikolu 458.

[3] ***Marouska Fenech v. Support Services Limited et*** *(Rik Ġur Nru 388/14 JRM) deċiża mill-Prim'Awla fit-8 ta' Mejju 2018 (pendenti fl-appell). Ara wkoll* ***Frankie Refalo et v. Jason Azzopardi et*** *(Appell Ċivili Nru 1365/1992/2 deċiża 5 ta' Ottubru 2001.*

"It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att".

Artikolu 474.

"(1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta' ġid kbir, u ma hu ta' ebda ħsara għall-fond serventi".

Artikolu 475.

"Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi".

Artikolu 476*.*

"Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi".

• Ġurisprudenza

....

Ikkunsidrat

Il-Qorti tagħmel referenza għall-kuntratti rilevanti għall-mertu tal-kawża:-

***Klawżola 5** tal-kuntratt ta' bejgħ bejn Mangion u Vassallo tipprovdi :*

"Il-kompratur għandu d-dritt li jqabbad l-kommunikazzjoni tad-drains u d-drenagg tal-arja in vendita ma' dik tal-garage sottostanti, però jobbliga

ruħu li jħallas sehemu pro rata għall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess sistema".

Min-naħa l-oħra ***klawżola 4*** *tal-kuntratt bejn Vassallo u Cuschieri tipprovdi li:*

"Il-vendituri għandhom id-dritt li jgħaddu l-katusi tal-ilma u drenaġġ tal-appartamenti kollha tal-blokk minn ġol-btieħi interni".

Jirriżulta mill-provi illi proprjetà ta' Cuschieri għandha żewġt ibtieħi - waħda interna u waħda wara l-bini, u magħhom hemm ukoll xaft lejn nofs il-proprjetà li jifforma parti mix-xaft tal-garaxx tar-rikorrenti. Meta klawsola 4 tal-kuntratt bejn konjuġi Vassallo u konjuġi Cuschieri qed tirreferi għall-bitħa interna din mhijiex referenza għax-xaft li fiha diġà kien hemm il-katusi tar-rikorrenti Mangion. Jirriżulta mill-provi li fil-bitħa interna hemm il-katusa tad-drenaġġ tal-appartament ta' Cuschieri li tiltaqa' mal-katusi tat-tliet appartamenti li jinstabu fuq l-appartament tal-konvenuti konjuġi Cuschieri (liema katusa tibqa' nieżla mis-saqaf tal-garaxx)[4]; hemm ukoll katusa tal-ilma tax-xita minn fuq il-bejt. Min-naħa l-oħra fix-xaft hemm katusa li sservi għad-drenaġġ tal-en suite tal-flat tal-intimati konjuġi Cuschieri u l-appartamenti fis-sulari sovraposti, liema katusa taqbad mal-katusa tad-drenaġġ fil-ġaraxx[5]. Finalment fil-bitħa ta' wara wieħed isib katusa tal-fuħħar li sservi l-appartamenti fis-sulari sovrapposti li taqbad mal-katusa tad-drenaġġ li hemm fil-garaxx.

Il-kuntratt tal-31 ta' Jannar 1996 ma jippreċiżax eżatt minn fejn għandhom jgħaddu l-katusi iżda jipprovdi illi Vassallo jista' jagħmel użu mill-katusi diġà eżistenti. Il-Qorti tifhem li hija kemmxejn ovvja li l-katusi kellhom jgħaddu kollha mix-xaft li jagħti għall-garaxx. Kwalunkwe permess espress jew taċitu da parti tas-soċjetà konvenuta fir-rigward ta' dak li seħħ ma jiswa xejn stante li mhijiex sid il-garaxx. Il-permess sabiex jgħaddu l-katusi mis-saqaf tal-garaxx mhux is-soċjetà konvenuta riedet tagħtih imma l-atturi qua s-sidien tal-garaxx.

Il-ħolqien tas-servitù ta' komunikazzjoni ta' drenaġġ u drains ma jistax jiġi kkunsidrat li kien jinkludi d-dritt li jitħaffer is-saqaf tal-garaxx u jgħaddu katusi mill-proprjetà tar-rikorrenti. Illi meta l-konvenut Vassallo ġie rinfaċċat mir-rikorrenti sabiex ineħħi l-katusi li kien għadda mill-garaxx tagħhom huwa immedjatament kien lest li jirrimedja. Il-konvenut Vassallo kien konsistenti fil-pożizzjoni tiegħu u ċjoè li huwa għaraf, «li x-xogħol li sar fih lanjanzi u mill-ewwel aċċettajt li nagħmel dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tiegħi[6].» Din il-pożizzjoni tiegħu jerġa' jikkonfermaha matul il-kontroeżami tiegħu tal-5 ta' Novembru 2009 fejn ikkonferma, «li l-katusi saru ħazin, mertu tal-kawża, u lest li nirranġahom a spejjeż tiegħi. Nikkonferma li dawn ix-xogħlijiet saru minni. Għaddejt il-katusi minn ġol-art u s-saqaf tal-atturi.».

---

[4] *Paġna 379 tal-proċess.*
[5] *ibid.*
[6] *Affidavit ta' Paul Vassallo, paġna 52 tal-proċess.*

F'dan is-sens hu rilevanti dak li ngħad fis-sentenza ***Fortunata Farrugia et v. Vincenzo Galea*** *deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (fuq ċitata)*[7]*, «l-atturi ma jistgħux jippretendu li s-servitù tiġi estiża, għaliex estensjoni maġġuri tekwivali għal servitù ġdida (****Sant v. Cassar****, 11 ta' Mejju 1934, Appell)…..» Meta l-konvenut Vassallo għadda l-katusi minn ġewwa l-garaxx tal-atturi huwa kien qiegħed jestendi s-servitù billi taqqal il-piż tas-servitù fuq il-proprjetà serventi, xi ħaġa li mhuwiex permissibbli bil-liġi jekk mhux bil-kunsens ta' sid il-proprjetà serventi. Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.*

Għalhekk il-Qorti tqis illi t-talbiet attriċi inkwantu qed jintalab dikjarazzjoni ġudizzjarja illi x-xogħlijiet ta' installazzjoni ta' katusi ta' drenaġġ u ilma fil-garaxx tal-atturi saru b'mod abbużiv u illegali huma fondati u ser jiġu akkolti. Tenut kont li l-konvenuti Vassallo ex admissis jiddikjaraw ruħhom responsabbli għall-akkadut u li kienu lesti jagħmlu tajjeb sabiex dawk ix-xogħlijiet jitneħħew iwassal lill-Qorti tikkonkludi illi l-ispejjeż kollha neċessarji sabiex dawk is-servizzi installati abbużivament jitneħħew għandhom ibatuhom il-konvenuti Vassallo b'dan illi il-konvenuti l-oħra qed jiġu kkundannati jippermettu tali xogħlijiet isiru.

Fir-rigward tal-konvenuti konjuġi Cuschieri irid jingħad illi għalkemm ma kinux huma li għamlu x-xogħlijiet abbużivament fil-garaxx proprjetà tal-atturi, is-servitù krejata abbużivament qiegħda sservi l-fond illum proprjetà tagħhom. Għalkemm il-katusi mertu tal-kawża odjerna kienu ġa lesti meta huma xtraw il-fond sovrastanti il-garaxx id-deċiżjoni f'din il-kawża ser tolqot direttament il-fond illum proprjetà tagħhom.

- ***Danni***

L-atturi jallegaw ukoll li kellhom perkolazzjoni tal-ilma u qegħdin jitolbu l-ħlas ta' danni. Nonostante din l-allegazzjoni r-rikorrenti naqsu milli jġibu prova ta' dan. Il-Perit Tekniku Robert Musumeci fir-Rapport tiegħu osserva li, «in prima vista ma jidhirx li kien hemm perkolazzjoni ta' xi ilmijiet[8]*.» Min-naħa l-oħra rigwardanti l-inżul tal-katusi ġol-garaxx u l-ħsarat li jista' jkun hemm il-Perit Musumeci ta l-ispjegazzjoni segwenti:-*

> *"parti tas-saqaf immedjatament viċin fejn tħaffru t-toqob biex setgħu jgħaddu l-katuri tinsab mingħajr "cover" u dan preżumibilment bid-damdim waqt it-tħaffir. Di più x-xibka tas-saqaf (rinforz) saħansitra tidher ukoll f'xi partijiet [...] kif ingħad, ġara probabbilment konsegwenza tat-tħaffir biex setgħu jgħaddu l-katusi. Mill-banda l-oħra ma jistax jingħad li dan l-intervent ikkawża ħsarat strutturali li b'xi mod qed jippreġudikaw l-integrità tal-istruttura, u dan peress li t-toqob huma relattivament żgħar (u allura fis-saqaf hemm redistribution of stresses adegwata), di più t-*

[7] *Deċiża fid-19 ta' April 1947 –* ***Vol. XXXIII.ii.55****.*

[8] *Paġna 265 tal-proċess.*

> *travu ma ġiex minsus [...] F'dan il-kuntest, l-esponenti jidhirlu li dik il-parti esposta tas-saqaf viċin it-toqob għandha tiġi almenu rimedjata u dan billi dawk il-partijiet tas-saqaf li jinsabu f'raġġ ta' nofs metru minn fejn jinsabu t-toqob u fejn il-cover inkixef kif ukoll l-ispazju bejn il-katusi u l-ħxuna tas-saqaf minn fejn l-istess katusi jinsabu mgħoddi, jiġu imsewwija [...]"*

Il-Perit ikompli jirrimarka li l-katusi li saru fil-garaxx fil-fatt m'għandhomx spakxin u jekk ser jibqgħu fejn huma dawn għandhom jiġu introdotti kull fejn il-katusa tbiddel direzzjoni.

Tenut kont li l-Qorti ser tordna li d-drains u katusi mgħoddija mill-garaxx abbużivament jitneħħew, isegwi illi tali xogħol ta' rimozzjoni jinkludi wkoll li s-saqaf de quo jiġi ripristinat għall-istat quo ante x-xogħlijiet abbużivi.

Id-danni reklamati mill-atturi jikkonsistu fil-ħsara magħmula fis-saqaf b'riżultat tax-xogħlijiet mertu tal-kawża odjerna għalkemm ma rriżultawx danni oħra.

Dwar l-ispejjeż, tenut kont li x-xogħlijiet abbużivi saru mill-konvenuti Vassallo, il-Qorti tqis illi għandhom jagħmlu tajjeb ukoll għall-ispejjeż tal-kawża".

13. Il-konvenuti Bettega u Vanessa Cuschieri appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-18 ta' Ġunju, 2019, u talbu lil din il-Qorti, tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha sa fejn iddikjarat li huma m'għandhomx ibatu spejjeż u tirrevokaha fejn laqgħet it-talbiet attriċi, li jolqtu lill-appellanti u lill-proprjetà tagħhom jew is-servitù li huma jgawdu u l-komunikazzjoni tas-sistema tad-*drains* u tad-drenaġġ tagħhom ma' dik tal-garaxx sottostanti. Minflok talbu biex din il-Qorti tal-Appell tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi appellati, sa fejn dawn jolqtu lilhom u l-proprjetà jew id-drittijiet tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati jew il-konvenuti appellati l-oħra, skont kif ikun il-każ.

14. Il-konvenuti Paul u Frances Vassallo appellaw huma wkoll b'rikors tad-19 ta' Ġunju, 2019. Permezz tiegħu huma talbu lil din il-Qorti sabiex tbiddel is-sentenza appellata fis-sens biss li jekk Coleiro General Supplies Limited jew Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi jonqsu milli jagħtu aċċess għall-proprjetà tagħhom biex huma jkunu jistgħu jagħmlu x-xogħlijiet ta' tneħħija u tiswija, allura l-ispejjeż professjonali (mhux dawk tax-xogħlijiet rimedjali), li l-atturi jkollhom jidħlu fihom biex isiru dawn ix-xogħlijiet, dawn għandhom jinġarru minn dik il-parti jew partijiet li ma jagħtux aċċess. Minbarra dan, Paul u Frances Vassallo talbu wkoll biex ikun hemm bdil fil-kap tal-ispejjeż tas-sentenza appellata, billi dawn jinġarru kollha kemm huma mill-konvenuti Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi.

15. Il-kumpanija Coleiro General Supplies Limited wieġbet kemm għall-appell tal-miżżewġin Cuschieri, kif ukoll għall-appell tal-miżżewġin Vassallo, fis-sens li hija minn dejjem kienet lesta tikkopera u toqgħod għall-ordnijiet tal-Qorti. B'danakollu tgħid li fiċ-ċirkostanzi hija m'għandhiex tbati spejjeż u taqbel li l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-miżżewġin Vassallo.

16. L-atturi wieġbu għall-appell tal-miżżewġin Cuschieri billi qalu li dan għandu jiġi miċħud, filwaqt li huma ħallew f'idejn din il-Qorti kif għandha

tiddeċiedi dwar l-appell tal-miżżewġin Vassallo, ħlief biss li huma m'għandhom ibatu bl-ebda mod għal xi parti mill-ispejjeż tal-kawża.

17. Il-konvenuti miżżewġin Vassallo wieġbu għall-appell tal-miżżewġin Cuschieri fis-sens illi jilqgħu l-argument tal-konjuġi Cuschieri fejn b'referenza għar-rapport tal-perit tekniku jingħad li m'hemm xejn fl-att ta' bejgħ bejn l-atturi u l-miżżewġin Vassallo li jorbot lill-istess Vassallo bil-mod kif għandhom jgħaddu l-katusi; li mill-aspett regolamentari m'hemm xejn li jikkostitwixxi illegalità; li m'hemmx ħsara strutturali, għalkemm ix-xogħol seta' sar aħjar; u li r-rakkomandazzjoni tal-bdil tal-linja tal-katusi fejn jiġi introdott spakxin (*inspection*) hija tajba.

18. Inżammet seduta fit-30 ta' Novembru, 2023, li fiha l-avukati tal-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm tagħhom, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

19. Din il-kawża hija dwar aggravar ta' servitù u ħolqien ta' servitujiet ġodda illegalment.

20. Kif rajna, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi (ħlief it-tielet waħda, li astjeniet minnha) u ordnat li l-konvenuti kollha, ineħħu u

jaqilgħu l-katusi kollha mwaħħla fil-garaxx tal-atturi, kif ukoll illi jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa fil-fond tal-atturi, sabiex is-saqaf tal-fond inkwistjoni jiġi mqiegħed lura għall-istat li kien qabel saru l-installazzjonijiet abbużivi mertu tal-kawża tal-lum, kollox taħt id-direzzjoni tal-Perit Dr Robert Musumeci. Bl-ispejjeż kollha jinġarru mill-miżżewġin Vassallo. Fin-nuqqas, tal-konvenuti li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fit-terminu mogħti, l-Ewwel Qorti awtorizzat lill-atturi sabiex jagħmlu l-istess xogħlijiet ta' rimozzjoni u xogħlijiet rimedjali, taħt id-direzzjoni tal-Perit Musumeci. Bl-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti Vassallo.

21. Ngħaddu biex inqisu ż-żewġ appelli mressqa minn Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi u l-miżżewġin Vassallo.

22. L-appell tal-miżżewġin Cuschieri jissejjes fuq erba' aggravji: (i) in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, peress li s-sidien tal-appartamenti kollha tal-blokka għandhom ikunu parti minn din il-kawża; (ii) li huma mhumiex il-leġittimi kontradittur; (iii) li l-atturi taw il-kunsens tagħhom għall-komunikazzjoni tal-katusi b'att pubbliku; u (iv) kif għandha tiġi interpretata r-relazzjoni tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti. Jgħidu li meta l-Ewwel Qorti ħalliet f'idejn il-perit tekniku sabiex jiddeċiedi kif għandu jitwettaq ir-rimedju, mhuwiex ċar jekk il-proprjetà tagħhom se tkun mtaqqla b'servitujiet ġodda favur il-fondi sovrastanti. L-appellanti jgħidu li huma

m'għandhomx jiġu mġiegħla jħallsu għal kulħadd billi titħassar il-proprjetà tagħhom.

23. Mill-banda l-oħra l-appell tal-miżżewġin Vassallo jissejjes fuq żewġ aggravji. L-ewwel aggravju huwa dwar l-ispejjeż legali fejn jisħqu li mhuwiex ġust li ġie deċiż li huma għandhom iħallsu l-ispejjeż legali kollha, meta huma dejjem kienu lesti li jwettqu x-xogħlijiet rimedjali, iżda kienu mwaqqfa milli jagħmlu dawn ix-xogħlijiet mill-konvenuti Cuschieri. B'hekk jippretendu li l-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenuti Cuschieri u Azzopardi. It-tieni aggravju huwa dwar l-aċċess għall-fond tal-konvenuti, fis-sens li jekk Coleiro General Supplies Limited jew Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi jonqsu milli jagħtu aċċess għall-proprjetà tagħhom, l-ispejjeż professjonali (mhux dawk tax-xogħlijiet rimedjali) li l-atturi jagħmlu għandha tbatihom dik il-parti jew partijiet li ma jagħtux aċċess u mhux ibatu l-ispejjeż kollha huma.

24. Jitqies xieraq li jiġi trattat qabelxejn **it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti Bettega u Vanessa Cuschieri**, fejn qed jgħidu li huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi għall-pretensjonijiet tal-atturi u li kellhom iwieġbu biss il-miżżewġin Vassallo għat-talba prinċipali tal-atturi li x-xogħlijiet ta' twaħħil tal-katusi tad-drenaġġ u ilma saru b'mod abbużiv u llegali u bi ksur tal-klawsoli tal-kuntrattt ta' xiri u bejgħ tal-31 ta' Jannar, 1996.

25. Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhux siewi. Jibda billi jiġi osservat li, l-azzjoni attriċi hija prinċipalment dik negatorja. L-għan tal-azzjoni li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għas-servitù favur il-fond tal-konvenuti appellanti kif eżistenti u li jitneħħa dak kollu li jxejjen jew li jnaqqas l-istat ta' tgawdija ħielsa minn servitù. Din l-azzjoni hija ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù, u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali.

26. Kif jispjega l-awtur **Francesco Ricci**, fl-opra tiegħu ***Corso Teorico Pratico di Diritto Civile*** (Torino ed.1886 vol.II p.473):

> *"L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo.* ***Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsì far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù****……."* (enfasi ta' din il-Qorti).

27. Fuq l-istess linja ta' ħsieb hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2012, fil-kawża fl-ismijiet ***Paulmid Developments Limited et v. Joseph Farrugia et***:

> *"27****.*** *Kuntrarjament għal dak li targumenta s-soċjetà attriċi appellanti,* ***azzjoni negatorja mhux biss tispetta lis-sid, iżda għandha wkoll tiġi eżerċitata kontra s-sid tal-immobbli li jkun qed jippretendi li l-proprjetà tiegħu tgawdi xi servitù****".*

28. Meta dan it-tagħlim jitħaddem għall-każ tagħna jirriżulta mill-provi li l-kuntratt li bih l-atturi kienu biegħu l-arja tal-garaxx tagħhom lill-konvenuti Vassallo, il-konvenuti Cuschieri u Azzopardi ma dehrux fuq l-imsemmi kuntratt. Mhuwiex ikkontestat lanqas li kienu l-istess Vassallo li wettqu x-xogħlijiet ta' bini fuq l-arja tal-garaxx tal-atturi, inkluż it-twaħħil tal-katusi. Iżda jibqa' l-fatt li, il-konvenuti appellanti, Cuschieri u Azzopardi, huma s-sidien attwali tal-fond immedjatament sovrastanti l-garaxx tal-atturi. Wara kollox din il-kawża saret dwar il-katusi li fiżikament neżlin mill-fond tal-konvenuti miżżewġin Cuschieri għal ġewwa s-saqaf tal-atturi.

29. Jinżel b'hekk li għamlu sew l-atturi li daħħlu f'din il-kawża lill-miżżewġin Cuschieri bħala s-sidien tal-post minn fejn neżlin il-katusi. F'dan is-sens ukoll l-Ewwel Qorti ddeċidiet tajjeb li ċaħdet l-eċċezzjoni tagħhom.

30. Dan l-aggravju għalhekk qed jiġi miċħud.

31. Imiss issa li din il-Qorti tqis **<u>l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti miżżewġin Cuschieri</u>**, dak fejn jilmentaw dwar in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, fis-sens li l-atturi messhom daħħlu wkoll f'din il-kawża lis-sidien l-oħra tal-appartamenti sovrastanti l-appartament tagħhom u allura sovrastanti wkoll il-garaxx tal-atturi, peress li lkoll jinqdew bl-istess katusi taħt kontestazzjoni.

32. Tajjeb li jitfakkar li hekk kif ġie mtenni minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Diċembru, 2009 fl-ismijiet ***Stephen Francica v. Mary Rose Francica***, l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità ta' ġudizzju hija eċċezzjoni ta' natura dilatorja (ara ***George u Miriam konjuġi Borg et v. Paola Tabone*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru, 2009 u ***Stephanie Pisani v. Jason Scicluna*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April, 2023). Din l-eċċezzjoni trid tingħata *in limine litis* u għalhekk japplika l-**Artikolu 728 tal-Kodiċi ta' Organizzazjoni u Proċedura Ċivili**. Il-konvenuti appellanti ma ressqux din l-eċċezzjoni fir-risposta maħlufa tagħhom u mill-atti ma jirriżultax li sar rikors mill-konvenuti appellanti sabiex il-Qorti tippermetti li ssir din l-eċċezzjoni fit-termini tal-**Artikolu 728(2)**. Jingħad ukoll li madankollu, il-Qrati tagħna tennew li l-liġi ma tikkominax in-nullità tal-atti minħabba n-nuqqas ta' taħrik ta' terz interessat. Kieku ma kienx hekk il-każ, ma kien ikun hemm qatt lok għall-intervent fil-kawża *in statu et terminis* f'kull waqt tagħha, anke fl-istadju tal-appell jew għas-sejħa fil-kawża ta' persuna (***Anthony Micallef et v. Pierre Cuschieri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Novembru, 2023).

33. Għandhom raġun għalhekk l-atturi appellati meta fit-tweġiba tagħhom iwieġbu li huwa stramb li jitressaq dan l-aggravju, meta wieħed jikkunsidra li qatt ma tressqet eċċezzjoni formali f'dan is-sens. Waħda mit-talbiet tal-appellanti Cuschieri fir-rikors tal-appell tagħhom hija li

jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tagħhom. Ġaladarba n-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju ma kinitx waħda mill-eċċezzjonijiet tagħhom, qajla jista' jintlaqa' dan l-aggravju. Għalhekk dan l-aggravju mhuwiex biss kontradittorju ma' dak preċedenti, meta jingħad li l-konvenuti mhumiex leġittimi kontradittur għar-raġunijiet hawn qabel imfissra, iżda huwa wkoll pjuttost fieragħ.

34. F'kull każ, huwa fl-interess tal-partijiet fil-kawża li jirregolaw l-pożizzjoni tagħhom. Minkejja li l-Ewwel Qorti għandha s-setgħa li tordna s-sejħa fil-kawża ta' terza persuna, ukoll meta ma ssirilhiex talba mill-partijiet, skont l-**Artikolu 961 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, l-obbligu li jissejħu fil-kawża s-sidien l-oħra tal-appartamenti sovrastanti kienet tmiss lill-partijiet fil-kawża b'mod ugwali. Madankollu, din mhix xi eżiġenza formali, preċiża li tindika nuqqas insanabbli (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022, fl-ismijiet ***F. Mercieca & Sons Mobili Limited v. Josef Curmi*** u dik tal-15 ta' Jannar, 1992, **Kollez. Vol. LXXVI.II.182**, fil-kawża fl-ismijiet ***Victoria Zahra Dedomenico v. Alfred Zahra Dedomenico***).

35. Minbarra dan, kif osservat qabel, f'każ li jintlaqa' dak li qiegħed jintalab mill-atturi, fost affarijiet oħra, jiġifieri li jsiru x-xogħlijiet rimedjali, dawn jikkonsistu biss fil-fatt li tinbidel il-pożizzjoni tal-katusi li hemm neżlin mill-proprjetà tal-miżżewġin Cuschieri għal ġewwa l-garaxx tal-atturi. Isegwi li f'għajnejn l-atturi, il-problema li trid tiġi indirizzata hija l-medda

ta' katusi li nieżla direttament mill-proprjetà tal-konvenuti Cuschieri. Wara kollox, huma l-konvenuti appellanti Cuschieri li qegħdin jirrifjutaw li jsiru x-xogħlijiet rimedjali mitluba mill-atturi, għaliex il-konvenuti Vassallo aċċettaw li jwettqu dawn ix-xogħlijiet.

36. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, f'dak deċiż minnha f'dan ir-rigward u dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti Cuschieri wkoll għandu jiġi miċħud.

37. Ngħaddu issa **għat-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti Cuschieri**, fejn jingħad li l-atturi taw il-kunsens tagħhom għall-komunikazzjoni tal-katusi b'att pubbliku. Il-konvenuti appellanti jagħmlu referenza għall-klawsola numru ħamsa tal-kuntratt tal-31 ta' Jannar, 1996, bejn l-atturi Mangion u l-konvenuti miżżewġin Vassallo. Jisħqu li dawn tal-aħħar ingħataw id-dritt li jqabbdu l-komunikazzjoni tad-*drains* u drenaġġ tal-arja (fejn kellhom jinbnew l-appartamenti sovrastanti l-garaxx) ma' dik tal-garaxx sottostanti. Jikkontestaw l-osservazzjoni tal-Ewwel Qorti fis-sens li kien ovvju li l-katusi kellhom jgħaddu kollha mix-xaft li jagħti għall-garaxx, anzi jisħqu li mill-kuntratt ma jirriżultax li l-atturi rabtu lill-Vassallo li jgħaddu l-katusi mill-imsemmi xaft. Dan kuntrarjament għal meta l-atturi semmew id-dritt tal-konvenuti Vassallo li jiftħu twieqi għal fuq l-imsemmi xaft. Għalhekk jargumentaw li l-atturi ma llimitawx jew ma rabtux lil Vassallo kif jgħaddu l-imsemmija katusi.

38. Jgħidu li permezz tal-kuntratt ta’ xiri u bejgħ tagħhom tal-4 ta’ Frar, 2003, inħolqot servitù fis-sens illi Vassallo rriżervaw id-dritt li jgħaddu l-katusi tal-ilma u drenaġġ tal-appartamenti tal-blokk mill-btieħi interni. Għalhekk isostnu li s-servitù ġiet validament kostitwita bil-kuntratt, kif trid il-liġi. Jilmentaw ukoll li l-każijiet imsemmija mill-Ewwel Qorti mhumiex bl-istess ċirkostanzi bħal dak tal-lum. Jargumentaw li l-kwistjoni kellha tiġi limitata għall-ħsara u l-mod ta’ kif saru l-komunikazzjonijiet u mhux fuq id-dritt li jgħaddu l-katusi mill-bitħa nterna tal-appartamenti għal ġol-garaxx sottostanti.

39. Jiġi osservat illi, peress li servitù huwa dritt reali, dan ma jistax jinħoloq jekk mhux kif maħsub mill-istess liġi, jiġifieri, b’kuntratt, bil-mogħdija taż-żmien jew *per destinazione di padre di famiglia*. F’dan il-każ l-appellanti jikkontendu li s-servitù favur il-proprjetà tagħhom għaddiet permezz tal-kuntratti hawn qabel imsemmija.

40. Dan l-argument iżda mhux fejjiedi. Il-kunsens ta’ parti sabiex tiġi maħluqa servitù għandha tirriżulta espressament mill-att pubbliku.

41. Barra minn hekk, fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta’ servitù fuq il-fond tal-atturi taqa’ fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jippruvaw l-atturi f’kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien

tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitù, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tabilħaqq teżisti s-servitù minnhom vantata (ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ***Martin Valentino et v. Michael Stivala et*** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2009).

42. Tajjeb jingħad li l-*punctum temporis* rilevanti għall-ħolqien tas-servitù inkwistjoni mhijiex iżda, meta xtraw il-konvenuti Cuschieri, imma meta s-sidien tal-garaxx u tal-arja sovrastanti, *viz*. l-aħwa Mangion, biegħu l-arja tal-garaxx sottostanti lill-konjuġi Vassallo. Meta xtraw il-konvenuti Cuschieri, permezz tal-kuntratt tal-2003 il-fond tal-atturi u l-fond tagħhom kienu diġà jappartjenu għal żewġ sidien differenti. Isegwi li dak li huwa rilevanti, għall-fini tal-pretensjonijiet tal-atturi, hija s-servitù, kif mogħtija lil Vassallo, fid-data tal-kuntratt tal-1996.

43. Minn qari tal-klawsola numru ħamsa ta' dak il-kuntratt tal-1996, dak li ngħata lill-konjuġi Vassallo, kien id-dritt li jqabbdu l-komunikazzjoni tad-*drains* u tad-drenaġġ, mad-*drains* u drenaġġ tal-garaxx tal-atturi. Xejn iżjed u xejn inqas. Kif tajjeb ġie osservat mill-Ewwel Qorti, il-prinċipji rilevanti fil-materja huma dawk li joħorġu mill-**Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili** (*i.e.* sid il-fond dominanti, f'dan il-każ, il-proprjetà sovrastanti l-garaxx, ma jista' jagħmel ebda tibdil li jtaqqal il-piż tas-servitù); u mill-**Artikolu 476 tal-istess Kodiċi Ċivili** (*i.e.* meta jkun hemm dubju dwar l-

estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, bl-anqas ħsara għall-fond serventi – f'dan il-każ il-garaxx).

44. Dawn ir-regoli ġenerali fil-materja ta' servitù huma miżmuma wkoll fil-ġurisprudenza tagħna. Hekk, pereżempju, il-prinċipju li l-liġi ma tippermettix kull aggravament ta' servitù eżistenti jinsab rifless fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Micallef v. Brigadier John Belle Mc. Cance nomine*** deċiża fis-7 ta' Frar, 1953 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (**Vol. XXXIII.II p.637**), kif ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Frar, 2018, fl-ismijiet ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone***. Hemm ingħad li dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilità tad-dritt tal-proprjetà li b'hekk tassigura li wieħed ma jiġix imfixkel fit-tgawdija tad-drittijiet tiegħu.

45. Marbuta mal-istess tema ta' servitujiet, m'għandux jonqos li jiġu senjalati wkoll dawn l-aspetti ta' interess, dottrinalment u ġurisprudenzjalment affermati: *«(a) Is-servitujiet huma di stretto diritto u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejġu għandha tirċievi interpretazzjoni rigoruża anke għaliex is-servitù hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond; u "(b) Tant dan hu hekk illi jinsorġi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubji dwar l-estensjoni ta' servitù, 'quod minimum est sequimur'»* (***Maria Azzopardi v. Giuseppe Sciberras***, Appell Ċivili, 18 ta' Ottubru 1963; **Vol. XXX P I**

p 139). Li jfisser li, «*si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente* ...», (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**). Ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et*** u dik tat-12 ta' Lulju, 2023, fl-ismijiet ***Victor Privitera v. Mohammed Aldeeb et***.

46. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tagħna, kif diġà ngħad, is-servitù maħluqa bil-kuntratt tas-sena 1996 mill-atturi favur il-konvenuti Vassallo kienet dik li jqabbdu l-komunikazzjoni tad-*drains* u tad-drenaġġ mad-*drains* u drenaġġ tal-garaxx tal-atturi. Imkien ma jissemma d-dritt li jittaqqab is-saqaf tal-garaxx tal-atturi. Dan ifisser li meta l-konvenuti Vassallo għamlu katusi ġodda u taqbu s-saqaf tal-garaxx tal-atturi sabiex jgħaddu dawn il-katusi minn ġewwa l-proprjetà tal-atturi, m'hemm l-ebda dubju li żiedu l-piż tas-servitù mogħtija lilhom bil-kuntratt fuq il-fond serventi. Saħansitra ħolqu servitù ġdida, hekk kif għaddew katusi ġodda minn ġewwa l-fond sottostanti. Dawn ix-xogħlijiet saru bi ksur tad-drittijiet proprjetari tal-atturi u tal-ligi (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Ġunju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Felicità Cremona v. Philip Alamango et*** li kienet titratta żieda fin-numru ta' twieqi u ta' katusi li kienu jagħtu għal fuq bitħa interna).

47. Għalkemm fil-kuntratt tal-1996 ma jingħadx b'mod speċifiku, kif kellhom jitqabbdu l-katusi tal-fond sovrastanti l-garaxx, bit-tħaddim tal-prinċipji hawn qabel imfissra, sewwa qalet l-Ewwel Qorti li kien ovvju li l-katusi kellhom jgħaddu mix-xaft intern tal-garaxx u mhux mill-btieħi interni tal-fond tal-konvenuti Cuschieri. Dan jingħad peress li fil-mument tal-kuntratt tal-1996, dan kien l-uniku xaft li kien eżistenti u f'dak l-istadju ma kien hemm l-ebda btieħi interni li eventwalment ġew żviluppati mill-konvenuti Vassallo. Isegwi li din il-Qorti taqbel għalkollox mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-fond serventi, proprjetà tal-atturi ġie mtaqqal illegalment u abbużivament. Dan il-konvenuti Vassallo jafuh sew, hekk kif mal-ewwel aċċettaw li jwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa.

48. Il-konvenuti appellanti Cuschieri jippruvaw jargumentaw ukoll li ġiet maħluqa favur tagħhom is-servitù li jgħaddu l-katusi tad-drenaġġ u tad-*drains* mill-btieħi interni, bis-saħħa tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri tagħhom tas-sena 2003. Il-fatt li ġie maħluq id-dritt li l-bejjiegħa jgħaddu l-katusi tal-ilma u tad-drenaġġ tal-appartamenti kollha tal-blokk mill-btieħi interni, ma tfissirx li Vassallo kellhom il-jedd li jtaqqbu s-saqaf tal-garaxx tal-atturi u jgħaddu l-katusi mill-proprjetà tal-atturi, jew li jikkostitwixxu servitù bi ħsara għad-drittijiet ta' proprjetà tal-atturi. Wara kollox, huwa prinċipju magħruf ukoll li, «*nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*», li maqlub għall-Malti jfisser li ħadd ma jista' jittrasferixxi aktar jeddijiet minn dak li għandu.

49. Għalhekk lanqas dan it-tielet aggravju tal-appellanti Cuschieri ma jista' jintlaqa' u qed jiġi miċħud.

50. Jonqos li jiġi trattat l-**aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti Cuschieri**, dak fejn issir referenza għar-relazzjoni tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti. Għandu jingħad li l-osservazzjoni tal-perit tekniku li, «*ma hemm l-ebda indikazzjoni dwar il-mod kif jew addirittura minn fejn dawn il-katusi jridu jgħaddu u/jew jitqabbdu*» mhix waħda preċiża. Dan jingħad peress li kif ingħad qabel, ġaladarba l-konvenuti konjuġi Vassallo ngħataw id-dritt li jqabbdu l-komunikazzjoni tad-*drains* u tad-drenaġġ, mad-*drains* u drenaġġ tal-garaxx tal-atturi, li kienu jinsabu fix-xaft intern tal-garaxx, isegwi li għalkemm ma jiġix speċifikat il-mod, jirriżulta ċar minn fejn kellhom jgħaddu/jitqabbdu dawn il-katusi. Barra minn hekk, kif rajna, in-nuqqas li jiġi speċifikat il-mod tal-komunikazzjoni, ma jagħtix il-jedd lis-sid il-fond dominanti jtaqqal jew iżid il-piż tas-servitù tal-fond serventi. Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx mal-argument ta' dawn il-konvenuti appellanti, fis-sens li s-servitù mogħtija permezz tal-kuntratt tas-sena 1996, kienet waħda mingħajr limitazzjoni.

51. Lanqas ma titqies ta' rilevanza għall-fini tal-każ taħt eżami, l-osservazzjoni tal-perit tekniku li mill-aspett ta' regolamenti tal-bini u mill-aspett ta' regolamenti sanitarji, m'hemm xejn li jikkostitwixxi illegalità. Kif

ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti, imsemmija qabel, fl-ismijiet ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone***:

> *"B'mod ġenerali, din il-Qorti tqis illi ma jiswiex l-argument li l-bini sar bil-permessi meħtieġa jew li l-ftuħ tat-twieqi huwa obbligatorju bil-liġijiet sanitarji, għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u reali l-liġi tipprovdi speċifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitù favur ġid ta' ħaddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini ut sic ma tista' qatt tagħti jedd lill-konvenuta f'dan il-każ li tiftaħ aperturi jew gallariji għal fuq il-bitħa interna proprjetà tal-attur Zammit".*

52. Applikati l-istess prinċipji għall-każ taħt eżami, il-fatt li ma nkisrux liġijiet sanitarji jew regolamenti oħra tal-bini, mhuwiex il-mertu tal-każ u xorta dan il-fatt innifsu, ma jagħtix jedd lill-konvenuti jtaqqbu s-saqaf tal-atturi jew li jgħabbu l-proprjetà tal-atturi b'servitù ulterjuri favur il-fond dominanti. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellanti, ix-xogħlijiet imwettqa tal-mogħdija tal-katusi jibqgħu illegali, peress li kif osservat qabel, saru bi ksur tal-provvedimenti tal-liġijiet ċivili dwar is-servitujiet.

53. Fir-rigward tar-rapport tal-Perit Musumeci fejn ikkonstata l-ħsara li saret, u x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa, l-Ewwel Qorti indirizzat din il-kwistjoni fl-aħħar parti tas-sentenza, taħt it-titolu "*Danni*", meta qalet li: *«Tenut kont li l-Qorti ser tordna li d-drains u katusi mghoddija mill-garaxx abbużivament jitneħħew, isegwi illi tali xogħol ta' rimozzjoni jinkludi wkoll li s-saqaf de quo jiġi ripristinat għall-istat quo ante x-xogħlijiet abbuzivi.»* (sottolinjar ta' din il-Qorti). Din il-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti.

54. Jonqos l-argument tal-appellanti li l-Ewwel Qorti ħalliet f'idejn il-perit tekniku, sabiex jiddeċiedi kif għandu jitwettaq ir-rimedju, u li mhuwiex ċar jekk il-proprjetà tagħhom hux ser tiġi aggravata b'servitujiet ġodda favur il-fondi sovrastanti. Tajjeb jiġi ppreċiżat li l-ordni tal-Ewwel Qorti li jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa fil-fond tal-atturi sabiex is-saqaf tal-fond inkwistjoni jiġi lura għall-istat li fih kien qabel ma saru l-installazzjonijiet abbużivi mertu tal-kawża tal-lum, taħt id-direzzjoni tal-perit maħtur minnha, hija fil-limiti tat-talbiet attriċi.

55. Għalkemm fil-mori tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti, ġew esplorati żewġ possibiltajiet dwar kif jistgħu jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali (ara r-relazzjoni tal-Perit Musumeci ppreżentata minnu fis-17 ta' Mejju, 2018), ma kienx imiss lill-Ewwel Qorti tiddeċiedi b'liema mod ser jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa fil-fond tal-konvenuti Cuschieri, peress li strettament din ma taqax fil-parametri tal-kawża mressqa mill-atturi. Jingħad biss li, għall-fini ta' prattiċità, sabiex titwettaq l-ewwel għażla, teħtieġ ftehim mal-atturi, peress li din tinvolvi l-bini ta' żewġ xaftijiet fil-garaxx sottostanti. Fin-nuqqas, ma jifdalx wisq għażla ħlief li x-xogħlijiet rimedjali jitwettqu skont it-tieni xenarju msemmi fir-rapport tal-perit, bla ħsara għad-drittijiet kollha li l-miżżewġin Cuschieri jista' jkollhom fil-konfront tal-miżżewġin Vassallo.

56. Jiġi b'hekk li lanqas dan l-aħħar aggravju tal-appellanti miżżewġin Cuschieri ma jistħoqqlu li jintlaqa' u għalhekk l-appell tagħhom qed jiġi miċħud kollu kemm hu.

57. Imiss li jiġi trattat l-**ewwel aggravju tal-appell tal-miżżewġin Vassallo** li bażikament jittratta l-kap tal-ispejjeż.

58. Huwa minnu dak li jgħidu l-konvenuti Vassallo li huma mill-ewwel aċċettaw li jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa mill-atturi bi spejjeż tagħhom, u huwa minnu wkoll li dawn ix-xogħlijiet baqgħu ma sarux minħabba l-oġġezzjoni mill-miżżewġin Cuschieri. Minkejja dan però, xorta jibqa' l-fatt li kien l-aġir dirett tal-konvenuti Vassallo li wasslu għas-sitwazzjoni preżenti. Dan jingħad peress li, kienu l-miżżewġin Vassallo li fiżikament taqbu fis-saqaf tal-garaxx tal-atturi u għaddew il-katusi minn ġewwa l-proprjetà tal-atturi, u dan mingħajr ma talbu l-kunsens tagħhom. B'hekk ix-xogħlijiet illegali u abbużivi kienu konsegwenza tal-aġir ta' Vassallo.

59. Meta biegħu l-fond li jiġi fuq il-garaxx lill-miżżewġin Cuschieri, dawn tal-aħħar sabu x-xogħlijiet lesti. Għalhekk ma kellhiex tkun xi sorpriża li l-miżżewġin Cuschieri kienu ħa joġġezzjonaw li jitwettqu x-xogħlijiet mitluba mill-atturi. Il-miżżewġin Cuschieri sabu ruħhom f'sitwazzjoni xejn feliċi, hekk kif ġew imħabbta b'ċirkostanzi li ma kellhom l-ebda kontroll

fuqhom, fejn intalbu li jwettqu alterazzjoni fil-proprjetà tagħhom, li fil-kliem il-perit tekniku hija "*invażiva*", u fejn il-katusi jridu jgħaddu minn taħt il-madum tal-kamra tas-sodda tagħhom. Mhuwiex ta' stagħġib li l-miżżewġin Cuschieri oġġezzjonaw għal dak propost lilhom. Isegwi li dan l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti Vassallo qed jiġi miċħud għaliex huwa ġust li huma jbatu l-ispejjeż tal-kawża.

60. Jonqos li jiġi trattat biss l-**<u>aħħar aggravju</u>** tal-konvenuti appellanti Vassallo. Fih qed jgħidu li jekk Coleiro General Supplies Limited jew Bettega Cuschieri u Vanessa Azzopardi jonqsu milli jagħtu aċċess għall-proprjetà tagħhom, allura l-ispejjeż professjonali (mhux dawk tax-xogħlijiet rimedjali), li l-atturi jkollhom iħallsu biex isiru x-xogħlijiet, dawn għandhom jitħallsu minn dik il-parti jew partijiet li ma jagħtux aċċess u mhux minnhom.

61. Din il-Qorti tqis li l-konvenuti appellanti għandhom raġun f'dan l-aggravju tagħhom, issa li s-sitwazzjoni qed tiġi kristallizzata permezz ta' sentenza finali. Għalkemm wieħed jista' jifhem is-sitwazzjoni tal-miżżewġin Cuschieri, meqjus li s-sentenza issa ser tkun waħda definittiva, madankollu m'hemmx lok jew ġustifikazzjoni, li Cuschieri jibqgħu joġġezzjonaw għax-xogħlijiet rimedjali meħtieġa.

62. Għal dan il-għan, fid-deċiżjoni finali tagħha, din il-Qorti sejra tipproċedi billi ttenni li l-konvenuti Vassallo għandhom jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jwettqu huma stess l-imsemmija xogħlijiet, dejjem taħt id-direzzjoni tal-perit.

63. B'żieda ma' dan però, tqis li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, li bit-tħaddim tal-**Artikolu 222 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** żżid li, fin-nuqqas li jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa fit-terminu ta' tliet xhur mil-lum, minħabba oppożizzjoni min-naħa ta' xi konvenut, allura dak/dawk il-konvenut/i li ser ikun/u ta' ostakolu li jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali ser jibda/jibdew jinkorri/u penali ta' €50 kuljum, li tibqa' għaddejja sa dakinhar illi jiġi ċċertifikat mill-perit tekniku illi x-xogħlijet rimedjali saru.

64. Kif ingħad fis-sentenza ***Carmel sive Charles Attard et v. Bernardette Licari*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu, 2011, it-tħaddim tal-**Artikolu 222 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** hija fakultà mogħtija lill-Qorti li tiddeċiedi x'għandu jiġri f'każ li l-eżekuzzjoni ta' fatt ordnat bis-sentenza ma tiġix imwettqa. Tali fakultà taqa' fil-parametri tal-azzjoni mressqa u għalhekk l-użu tal-**Artikolu 222** ma jistax jitqies bħala wieħed li huwa *extra* jew *ultra petita*.

65. F'dan is-sens għalhekk l-aggravju tal-miżżewġin Vassallo qiegħed jiġu milqugħ u l-Qorti sejra tirriforma l-kap tas-sentenza appellata fejn għandu x'jaqsam mal-eżekuzzjoni tagħha, f'każ li x-xogħlijiet jibqgħu ma jsirux fit-terminu indikat.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda fl-ewwel lok **tiċħad** l-appell imressaq mill-konvenuti appellanti miżżewġin Cuschieri, u fit-tieni lok qiegħda **tilqa' f'parti minnu** l-appell tal-miżżewġin Vassallo, fis-sens biss li s-sentenza appellata qiegħda tiġi riformata billi bit-tħaddim tal-**Artikolu 222 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** din il-Qorti qiegħda tordna li f'każ illi x-xogħlijiet rimedjali ma jsirux fit-terminu ta' tliet xhur mil-lum, minħabba oppożizzjoni min-naħa ta' xi konvenut, dak/dawk il-konvenut/i li ser ikun/u ta' ostakolu li jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali, ser jibda/jibdew jinkorri/u penali ta' ħamsin ewro (€50) kuljum, li tibqa' għaddejja sa dakinhar illi jiġi ċċertifikat mill-perit tekniku illi x-xogħlijet rimedjali jkunu saru.

Mill-bqija s-sentenza appellata għandha tibqa' kif inhi, anke fejn għandu x'jaqsam mal-kap tal-ispejjeż.

L-ispejjeż tal-appell tal-miżżewġin Cuschieri għandhom jitħallsu mill-miżżewġin Cuschieri, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tal-miżżewġin Vassallo għadhom jitħallsu mill-miżżewġin Vassallo.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm