QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 ta' Marzu, 2024.

Numru 1

Ċitazzjoni numru 36/02/2 BS

Joseph u Josephine Camilleri; Francene mart Anthony Zammit; Carrie mart Mario Galea; Jane mart David Vella; Saviour Meilak; u Andy Meilak

v.

Mario u Louise konjuġi Vella

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Settembru, 2022 li permezz tagħha (i) ċaħdet l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti; (ii) ċaħdet it-talbet attriċi; u (iii) bl-ispejjeż tal-kawża jinqasmu ugwalment bejn l-atturi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-2 ta' Mejju, 2002 l-atturi fissru li huma flimkien ma oħrajn huma komproprjetarji ta' passaġġ li jeżisti lejn il-lvant tal-fondi "Ta' Grunju", magħruf bħala "Ta' Kusbejja", limiti tan-Nadur, Għawdex kif jidher fuq il-pjanta u *site-plan* mehmuża mal-istess rikors.

3. L-atturi jissoktaw jgħidu li l-konvenuti xtraw u bnew fuq porzjon diviża ta' raba' li tmiss il-lvant mal-passaġġ bid-dritt tal-komunjoni tal-istess passaġġ li qiegħed fuq il-lvant tal-istess art li ġiet mibjugħa lill-konvenuti.

4. L-atturi jfissru li l-istess konvenuti mingħajr il-kunsens, anzi addirittura kontra r-rieda espressa tal-istess atturi qabdu u għamlu xogħlijiet fl-istess passaġġ li tiegħu l-atturi għandhom il-komunjoni billi għollew il-livell tiegħu sabiex jagħmlu speċi ta' *store* taħt l-istess passaġġ u fetħu bieb mill-proprjetà tagħhom għal ġol-istess passaġġ. Jissoktaw jgħidu li minħabba l-fatt li l-konvenuti għollew il-livell tal-istess passaġġ, illum huwa ferm diffiċli għall-istess atturi li jużaw l-istess passaġġ b'faċilità li kienu jużawh qabel, u huwa ferm diffiċli u perikoluż li tgħaddi minnu, speċjalment bl-inġenji tar-raba'.

5. Minħabba f'hekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara illi x-xogħlijiet li għamlu l-istess konvenuti f'dan il-passaġġ, kif aħjar hawn fuq deskritt, saru kontra l-volontà espressa tal-atturi u li konsegwentement huma illegali u kontra l-liġi għaliex l-istess xogħlijiet jiksru kull prinċipju ta' komunjoni;

2. Konsegwentement tipprefiġġi lill-konvenuti terminu ta' żmien qasir sabiex huma jpoġġu kollox fl-istat prestinu tiegħu u għas-spejjeż tagħhom u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat għal istess [sic] fini; u

3. Wara l-iskadenza tal-istess terminu sabiex l-atturi jiġu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħlijiet huma għas-spejjeż tal-istess konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat għal istess [sic] fini.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-25 ta' Marzu 2002 u dawk bonarji tal-ħdax (11) u sbatax (17) ta' Marzu 2002 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrka.

B'riserva [sic] għal tal-azzjoni għad-danni.«

6. Il-konvenuti wieġbu b'risposta maħlufa fejn eċċepew:

«1. Preliminarjament hemm in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju billi si tratta minn azzjoni ta' natura petitorja u ma ġewx ċitati s-sidien kollha tal-proprjetà de quo agitur;

2. Preliminarjament ukoll hemm in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-attur Joseph Camilleri li jippromwovi din il-kawża billi l-inqas kien parti fil-kuntratt ta' l-erba' (4) [sic] ta' Mejju tal-elf disa' mija u disgħin (1990) li a bażi tiegħu qed jaġixxu l-atturi;

3. Illi l-atturi jridu jipprovaw [sic] xi dritt ta' proprjetà għandhom fuq il-passaġġ in kwistjoni;

4. Illi x-xogħlijiet kollha magħmula mill-esponenti saru bil-kunsens u approvazzjoni ta' l-atturi [sic];

5. Illi huwa kkontestat illi l-atturi5 għandhom speċi ta' store taħt il-passaġġ. Kull ma għamlu kien li bnew żewġ ħitan sabiex jaqtgħu l-umdità [sic] minn mal-ħajt tal-mittenti;

6. Illi l-istess passaġġ kien iservi ta' aċċess għall-proprjetà tal-konvenuti

u hekk għadu jservi sal-llum [sic]. Dan għaliex l-aċċess għall-art tal-konvenuti kien u għadu mill-passaġġ imsemmi;

7. Illi salv il-premess l-azzjoni attriċi hija nfondata [sic] fid-dritt u fil-fatt.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż.«

7. B'sentenza finali mogħtija nhar it-30 ta' Settembru, 2022 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

«Għaldaqstant, u in vista tal-premess u l-motivi ġa espressi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet tal-atturi in toto. L-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-atturi.«

8. Din il-Qorti se tirreferi għal dawk ir-raġunijiet relevanti għall-appell tal-lum li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk, dawn huma:

*«**Nuqqas tal-kunsens tal-partijiet atturi:***

Rigward l-allegat nuqqas ta kunsens li jilmentaw minnu l-atturi l-Artikolu rilevanti huwa l-Artikolu 493 tal-Kap 16 Ligijiet ta' Malta li jipprovdi:

> *«493. Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa inkomun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, **lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd**.«*
>
> *L-enfasi f'dan l-Artikolu hija fuq il-kelma "tibdil". Dan ifisser illi kompropjetarju ma jistax jagħmel tibdil fl-oġġett miżmum komuni mingħajr il-kunsens tal-kompropjetarji l-oħra u għalhekk l-Qorti l-ewwel trid tindaga jekk ix-xogħlijiet intrapriżi mill-konvenuti fuq il-passaġġ de quo jammontawx għal tibdil, billi jekk dik l-indaġini tirriżulta fin-negattiv allura il-ħtieġa tal-kunsens ma tinsorġix.*
>
> *Fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-tletin (30) ta' Novembru, 2007 fl-ismijiet **Joseph Ripard et vs Onor. Prim Imħallef Carmelo Schembri et**[1] ġie ritenut li:*
>
> > *«La darba l-konvenuti huma komproprjetarji ta' l-isqaq huma jistgħu jinqdew bl-istess fil-limiti permessi mil-liġi. Fil-fatt, skont l-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili, kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun*

[1] Appell Ċiv. Nru 928/1989/1.

basta: (a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu; u (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom. ***Hu veru li ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra,*** *u jekk anke wieħed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tiegħu, jista' jaġixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjoniet mingħajr biss il-ħtiega li l-komproprjetarji l-oħra jiddaħħlu fil-kawża.* ***Għalkemm il-liġi tipprojbixxi b'mod ġenerali li jsiru alterazzjonijiet fl-oġġett in komuni, il-ġurisprudenza tagħna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u ġie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili, wieħed għandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni, u mhux ukoll dawk li sempliċiment iservu għall-aħjar godiment tal-ħaġa.***

Komproprjetarju m'għandux dritt li jagħmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oġġetti in komun *mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha (ara Farrugia v. Fenech deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2005, u l-ġurisprudenza hemm kwotata, speċjalment fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti li kienet ġiet konfermata minn din il-Qorti). Fil-fatt, fil-waqt li f'din l-aħħar indikata sentenza it-tibdil ta' art minn sit fabbrikabbli għal fond fabbrikat, ġie meqjus bħala bidla fis-sustanza ta' l-oġġett in komun, fil-kawż LaFerla v. Vella, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2005, intqal li sid ta' flat għandu kull dritt li jqabbad katusa ġdida ma' katusa komuni; bl-istess mod l-installazzjoni ta' airconditioning unit zgħir fuq il-bejt komuni mingħajr ma dan joħloq ingombru jammonta għall-użu fil-qies tal-proprjetà komuni. L-istess jgħodd għall-użu ta' ħbula ta' l-inxir fuq il-bejt komuni. Fil-kawża Bedingfield v. Caruana, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 2002,* ***ġie osservat li l-kelma "tibdil" tfisser li jkun sar kambjament fl-oġġett in kwistjoni b'dan illi m'għadux jikkonsisti fil-forma oriġinali tiegħu. Xogħlijiet ta' dekorazzjoni jew xogħlijiet superfiċjali oħra anke fit-tifsira oriġinali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oġġett u għalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta' l-artikolu fuq ċitat.*** *Dan huwa wkoll ġuridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-artikolu huwa li jipproteġi lill-komproprjetarji li ma għandhomx il-pussess ta' l-oġġett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oġġett mill-komproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oġġett/fond in kwistjoni. Issa f'dan il-każ, ma jirriżultax li, mill-isqaq, qed isir użu li b'xi mod ifixkel lill-komproprjetarji l-oħra milli jinqdew bih jew li fih saru xi alterazzjonijiet li jaffettwaw in-natura tiegħu.* ***Dak li għamlu l-konvenuti meta fetħu aperturi ġodda għal fuq l-isqaq komuni u għaddew diversi katusi għal ġo fih jammonta għall-użu fil-qies tal-proprjetà komuni.*** *Fl-isqaq ma sar ebda xogħol li jbiddel id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tiegħu, u kwindi dak li sar għandu jitqies bħala użu fil-qies li l-konvenuti qed jagħmlu mill-oġġett in komun.«*

[Emfażi miżjuda]

Mill-provi mressqa għall-iskrutinju tal-Qorti jirriżulta li l-konvenuti minbarra li għamlu l-passaġġ tal-konkos minflok ħallewh bil-ħamrija bbattmata, fetħu bieb għal fuq l-isqaq. Ghal din il-Qorti, dan fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata, l-ftuħ ta' bieb ċertament ma jikkwalifikax għal tibdil billi d-destinazzjoni tal-oggett ma ġietx mittiefsa. Anzi tali ftuħ jammonta biss għall-użu tal-passaġġ mill-konvenuti li wara kollox huma kompropjetarji tal-istess. Minbarra f'hekk fil-każ odjern il-passaġġ ma ġiex affettwat, kif lanqas ma ġie affettwat l-istat u l-konsistenza tiegħu.

Infatti anke il-Perit imqabbad mill-Qorti Shaun Micallef ikkonkluda li l-passaġġ illum huwa aktar komdu anke rigward pendil. Rigward id-diskrepanza fl-għoli tal-passaġġ, jgħid li dan huwa negliġibbli u li semmai wassal sabiex il-passaġġ issa huwa l-aħjar li seta' jsir fiċ-ċirkostanzi u ċertament iservi sabiex jaqdi lill-kompropretarji b'mod aħjar. A bażi tal-provi mressqa quddiemha din il-Qorti tasal sabiex tikkondividi l-konklużjonijiet milħuqa mill-Perit u għalhekk tagħmilhom tagħha. Wara li għarblet l-fatti kollha tqis li bix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti fuq il-passaġġ in kwistjoni żdied il-godiment tal-passaġġ għall-kompropjetarji kollha.

Rigward l-allegazzjoni li taħt l-istess passaġġ tħalla xi spazju vakanti li għandhom aċċess għalih biss il-konvenuti, il-Qorti tinnota r-rapport tal-espert tekniku maħtur minnha, Max Xuereb, li b'sensiela ta' ritratti u filmat wera li l-istess spazju huwa magħluq għalkollox, mhux imkaħħal u m'għandu ebda apertura li tirrendih aċċessibbli minn xi parti la tal-propjetà tal-konvenuti u anqas mod ieħor. Anke hawn tqis li l-konvenuti ma biddlux id-destinazzjoni u l-istat tal-passaġġ u għalhekk issostni li dan ma jammontax għal tibdil.

Dunque fid-dawl tal-kunsiderazzjoni magħmula tqis li billi x-xogħlijiet li minnhom jilmentaw l-atturi ma jaqgħux fid-definizzjoni tal-kelma "tibdil" taħt l-Artikolu 493 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta Malta, ma kien hemm l-ebda ħtieġa li l-konvenuti jiksbu il-kunsens tal-atturi.

Madankollu rigward l-bieb li l-konvenuti fetħu għal fuq il-passaġġ din il-Qorti tikkwota ulterjorment mid-deċiżjoni diġà ċċitata supra fejn ġie wkoll ritenut:

> *«F'dan l-istadju, għalhekk, il-konvenuti m'għandhomx jiġu ordnati jneħħu x-xogholijiet li għamlu. Dan ma jfissirx, però, li l-konvenuti akkwistaw xi dritt li jħallu l-aperturi u l-katusi fejn huma; dan jistgħu jagħmluh diment li l-isqaq jibqa' in komun, għax f'każ ta' bejgħ jew qasma ta' l-isqaq, jekk dak l-isqaq jiġi jappartjeni lil xi ħadd li mhux il-konvenuti, ix-xogħlijiet meritu ta' din il-kawża jridu jitneħħew. Din il-Qorti, fil-kawża Sultana nomine v. Sant Fournier et nomine, deċiża fis-17 ta' Marzu, 1969, osservat, in segwitu għall-bejgħ magħmul mill-komproprjetarju, illi: "Jekk imbagħad il-ħaġa mibjugħa tibqa' fil-kwota tal-bejjiegħ, il-bejgħ hu pjenament effikaċi; jekk tiġi assenjata lill-kondivident ieħor, il-bejgħ ikun ineffikaċi u l-kondivident li lilu tkun messet ikun jista' jirrevendikaha mingħand ix-xerrej. Billi l-effett tad-diviżjoni hu li l-kwota ideali tikkonkretizza ruħha fil-kwota reali li toħroġ mill-istess diviżjoni, il-kondivident jitqies bħallikieku kien proprjetarju ta' din il-kwota reali sa mill-bidu tal-komunjoni u d-diviżjoni 'serve a dare forma concreta e tangibile al diritto che (il condomino) aveva prima'.«*[2]

9. L-atturi appellaw minn din is-sentenza finali b'rikors imressaq fis-

[2] Joseph Ripard et v. Onor. Prim Imħallef Carmelo Schembri et.

27 ta' Ottubru, 2022, b'aggravju waħdieni li jinfirex fuq tliet friegħi: (i) li l-Ewwel Qorti kellha tapplika l-Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili li jipprojbixxi xogħlijiet fil-ħaġa komuni mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha; (ii) li l-konvenuti għollew il-livell tal-passaġġ komuni u sar impossibbli għalihom li jgħaddu bil-muturi tal-ħart u inġenji oħra. Għaldaqstant jista' jitqies li l-konvenuti biddlu d-destinazzjoni tal-ħaġa komuni; u (iii) li ma jaqblux mal-ġurisprudenza li straħet fuqha l-Ewwel Qorti li tgħid li l-ftuħ ta' aperturi bħal twieqi u bibien fuq passaġġ komuni ma jsarrfux f'tibdiliet skont l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**.

10. Il-konvenuti ressqu r-risposta tagħhom fil-5 ta' Settembru, 2023 li permezz tagħha taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi miċħud. Il-konvenuti ma ressqu ebda appell inċidentali dwar iċ-ċaħda tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet imressqa minnhom u għaldaqstant il-kwistjoni dwar dawn l-eċċezzjonijiet hija kapitlu magħluq.

11. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

12. L-azzjoni attriċi skont il-premessi hija msejsa fuq l-**Artikoli 491 u**

493 tal-Kodiċi Ċivili.

13. Permezz tal-**aggravju** tagħhom, l-atturi jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha tapplika l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprojbixxi xogħlijiet fil-ħaġa komuni mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha. Mod ieħor, l-atturi qegħdin jgħidu li l-Ewwel Qorti ħaddmet dan l-artikolu b’mod ħażin. Tant huwa hekk, li l-appellanti jsostnu li kulma ntqal u kull indaġni li saret sabiex jiġi stabbilit jekk it-tibdiliet fil-passaġġ kinux ta’ benefiċċju għall-komproprjetà saru għalxejn. Fil-fatt jgħidu li ma jifhmux u ma jarawx ir-raġuni għalfejn waqt il-mixja tal-proċeduri nħatar: (i) perit tekniku li rrelata dwar jekk it-tibdiliet fil-passaġġ irrendewx il-mogħdija u l-użu tal-istess passaġġ aktar diffiċli u skabrużi, u (ii) kif ukoll inħatar perit fotografu u ġew esibiti ħafna dokumenti oħra, meta dak li kellha tiddeċiedi l-Ewwel Qorti kienu biss żewġ affarijiet, ċjoè: (a) jekk sarux tibdiliet fil-ħaġa komuni; u (b) jekk jiġi stabbilit li saru dawk it-tibdiliet, dawn sarux bil-kunsens tal-komproprjetarji l-oħrajn kollha.

14. L-appellanti jissoktaw jgħidu li rriżulta li l-konvenuti wettqu xogħlijiet u tibdil u li dawn ma sarux bil-kunsens tagħhom. Li kieku ma kinitx se tiġi preżentata l-kawża. Huma jgħidu wkoll li lanqas jaqblu mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti meta qieset li l-ftuħ tal-bieb fuq l-isqaq ma jikkwalifikax għall-bdil fid-destinazzjoni tal-oġġett u li ma ġiex affettwat l-istat u l-konsistenza tal-passaġġ.

15. L-atturi appellanti jissoktaw jgħidu li l-konvenut biddel u għolla l-livell tal-passaġġ komuni b'tali mod li biddel il-konfigurazzjoni kollha tal-passaġġ. Jgħidu li meqjus li huma jridu jgħaddu mill-passaġġ inkwistjoni, bil-muturi tal-ħart u bl-inġenji l-oħra sar impossibbli għalihom li jużaw il-passaġġ komuni b'dak il-mod. Għalhekk f'dan is-sens ukoll, il-konvenut biddel id-destinazzjoni tal-ħaġa komuni għaliex għamilha inadatta għall-użu li għalih kienet intiża.

16. Illi l-**Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li: *«Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun basta – li jinqeda bil-haġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu; li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b' mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.«* Imbagħad l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid li: *«Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.«*

17. Dawn l-artikoli ġew eżaminati bosta drabi mill-Qrati nostrana. Fost oħrajn, il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Ripard et v. Onorevoli Prim Imħallef Carmelo Schembri et*** deċiża fit-30 ta' Novembru, 2007 tat definizzjoni tat-tip ta' alterazzjonijiet fil-fond li ma jistgħux isiru mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra. L-Ewwel

Qorti fil-fatt irreferiet b'mod estensiv għal din is-sentenza u din il-Qorti rriproduċiet l-istess bran, u għalhekk a skans ta' ripetizzjoni mhux se terġa' tikkwota l-istess. Tgħid biss li taqbel għalkollox mat-tagħlim u prinċipji hemm imsemmija.

18. Hekk pereżempju, fis-sentenza tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Josephine Bedingfield et v. Mario Caruana*** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2002 tenniet b'referenza għall-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** li: *«Eżami ta' dan l-Artikolu jindika żewġ kunċetti fundamentali. Komproprjetarju ma jistax, mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, ibiddel il-ħaġa in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta' benefiċċju għal kulħadd, basta li, bl-għemil tiegħu, l-oġġett in komuni jkun qiegħed jinbidel. Il-kelma 'tibdil' fis-sens grammatika (recte: grammatikali) tagħha tfisser li jkun sar kambjament fl-oġġett in kwistjoni b'dan illi m'għadux jikkonsisti fil-forma oriġinali tiegħu. Xogħlijiet ta' dekorazzjoni jew xogħlijiet superfiċjali oħra anke fit-tifsira oriġinali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oġġett u għalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta' l-Artikolu fuq ċitat.«*

19. Interessanti huwa dak li ntqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet ***Concetta Chircop v. Filippa Xuereb et*** deċiża fis-16 ta' Mejju, 1961, meta fissret li: *«Illi l-kelma 'innovazzjoni' li kienet fit-test Taljan tal-art. 189 tal-Ordinanza VII tal-1868, ġiet definita għal dawk l-*

*alterazzjonijiet fil-ħaġa komuni li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza imma ma humiex intiżi bħala innovazzjonijiet dawk li sempliċiment iservu għall-aħjar godiment tal-ħaġa (ara Appell 3.12.1909 "**Camilleri v. Ellul**", Vol. XX-1-258 U 259; ara wkoll Qorti ta' Għawdex 7.1.1888 "**Borg v. Axiak**", Volum Sent. 1888, Sessjoni Epifanija, paġ. 15). Illi l-kelma 'innovazzjoni' fl-art. 530 tal-Kap. 23 (Artiklu 493 tal-Kodiċi Ċivili) ġiet tradotta f''alterations' u bil-Malti 'tibdil fil-ħaġa komuni', imma l-ispirtu tal-liġi baqa' dejjem l-istess.«*

20. Jiġi b'hekk li mhux kull tibdil isarraf f'innovazzjoni. Fuq kollox, il-komproprjetarju għandu dritt juża' l-ħaġa komuni skont id-destinazzjoni tagħha, sakemm ma jfixkilx it-tgawdija tagħha mill-komproprjetarji l-oħrajn. Innovazzjoni sseħħ meta jkun hemm bidla li ma tkunx skont id-destinazzjoni tal-ħaġa komuni.

21. Il-ġurisprudenza lokali għalhekk ittaffi ftit ir-restrizzjoni imposta bil-ligi u tippermetti xogħlijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni. (Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fl-20 ta' Lulju, 2020 fl-ismijiet ***Dr Joseph Manuel Bozzino et v. Jonathan Callus et;*** u dik deċiża fit-23 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet ***Filippa Muscat et v. George Zammit***). Dan it-tagħlim reċenti huwa mera ta' dak li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Ottubru, 2003 fl-ismijiet ***Emmanuela Farrugia et v. Nazzareno Fenech,*** meta fissret li:

*«Għalkemm il-liġi tipprojbixxi b'mod ġenerali li jsiru alterazzjonijiet fl-oġġett in komuni, l-ġurisprudenza nostrali ittaffi ftit din ir-restrizzjoni u kif intqal minn din il-Qorti fil-kawża "***Chircop v. Xuereb et***", deċiża fis-16 ta' Mejju, 1961, b'akkoljiment ta' ġurisprudenza anteċedenti, "bil-projbizzjoni msemmija fl-artikolu 530 (illum 493) tal-Kodiċi Ċivili, wieħed għandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni, u mhux ukoll dawk li sempliċiment iservu għall-aħjar godiment tal-ħaġa.«*

22. Illi din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti ħaddmet l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** b'mod tajjeb. Kuntrarjament għal dak sottomess mill-atturi appellanti, il-kwistjoni kollha li kellha tistħarreġ l-Ewwel Qorti ma kinitx biss: (i) jekk sarux xogħlijiet mill-konvenuti; u (ii) il-kwistjoni tal-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra. Fl-ewwel lok, m'hemmx kontestazzjoni li l-konvenuti wettqu xogħlijiet f'dan il-passaġġ. Il-kuntrattur li wettaq ix-xogħlijiet xehed ukoll f'dawn il-proċeduri.

23. Illi bit-tħaddim tat-tagħlim ġurisprudenzjali, il-kwistjoni mhux daqstant sempliċistika daqs kemm iridu l-appellanti. Fuq kollox huwa ironiku li l-appellanti jikkritikaw lill-Ewwel Qorti li ħatret perit tekniku meta huma stess ippreżentaw rapporti ta' periti maħtura minnhom stess. Ħarsa lejn ix-xhieda tal-Perit Dimech jirriżulta li dan il-Perit xehed ukoll dwar l-aggravazzjoni tal-inklinazzjoni tal-passaġġ. Tant huwa hekk li

xehed li l-inklinazzjoni tal-passaġġ għal isfel żdiedet meta l-ewwel parti tal-passaġġ ġiet mgħollija, b'hekk l-aħħar parti tal-passaġġ saret kważi impossibbli li tinżilha.

24. Fuq kollox l-impressjoni li l-atturi appellanti jridu jagħtu li l-perit tekniku, il-Perit Shaun Micallef, irrelata biss dwar jekk it-tibdiliet fil-passaġġ irrendewx il-mogħdija u l-użu tal-istess passaġġ aktar diffiċli u skabrużi mhux waħda siewja. Fil-fatt il-ħatra tal-Perit Tekniku mill-Ewwel Qorti permezz tad-digriet tas-26 ta' Novembru, 2015 kienet sabiex jistabbilixxi l-livell tal-passaġġ oriġinali li kien iwassal għall-egħlieqi tal-atturi qabel saru x-xogħlijiet mill-konvenuti. Il-Perit tekniku wettaq bosta kostatazzjonijiet dwar ix-xogħlijiet li saru li wasslu għall-konklużjonijiet li wasal għalihom.

25. **Din it-tieni fergħa tal-aggravju tal-appellanti** ċjoè li meta l-konvenuti għollew il-livell tal-passaġġ komuni, sar impossibbli għalihom li jgħaddu bil-muturi tal-ħart u inġenji oħra mhux imsaħħa bil-provi. Għalhekk mhux minnu li l-konvenuti biddlu d-destinazzjoni tal-ħaġa komuni għaliex ġabuha mhux tajba għall-użu li għalih kienet maħsuba.

26. L-Ewwel Qorti sabet li mhux talli x-xogħlijiet fil-passaġġ ma xekklux lill-atturi, talli tejjbuh. L-Ewwel Qorti rreferiet u qagħdet fuq il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku li kkonkluda li l-passaġġ illum huwa aktar

komdu rigward il-pendil. Ikkonkluda li d-diskrepanza fl-għoli tal-passaġġ hija negliġibbli u li *semmai* wassal sabiex il-passaġġ issa huwa l-aħjar li seta' jsir fiċ-ċirkostanzi u jaqdi lill-komproprjetarji b'mod aħjar. Din il-Qorti ma ssibx li l-għarbiel tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti huwa wieħed żbaljat u li ma setgħetx tasal għalih raġjonevolment. Fid-dawl ta' dan kollu, kif qalet l-Ewwel Qorti, lanqas kien hemm il-ħtieġa tal-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra.

27. <u>It-tielet fergħa tal-appell</u> hija li l-appellanti ma jaqblux mal-ġurisprudenza li straħet fuqha l-Ewwel Qorti, li tgħid li l-ftuħ ta' aperturi bħal twieqi u bibien fuq passaġġ komuni ma jsarrfux f'tibdiliet skont l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** għaliex f'każ ta' qasma jew bejgħ tal-passaġġ, dawn jitneħħew, għaliex: (a) tista' tiġi maħluqa servitù permezz tal-preskrizzjoni; (b) il-passaġġ ma jistax jinqasam u għalhekk l-aperturi jsiru permanenti; u (ċ) l-aperturi li jinfetħu fuq passaġġ komuni jbiddlu s-sustanza u n-natura tal-passaġġ speċjalment jekk jirriżulta li joħolqu l-inkonvenjent ta' aktar persuni li jagħmlu użu minn dak il-passaġġ.

28. Ta' relevanza huwa dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza diġà msemmija fl-ismijiet ***Filippa Muscat et v. George Zammit*** li: *«L-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kull komproprjetarju għandu l-jedd li jinqeda bil-ħaġa miżmuma in komun, sakemm jagħmel dan skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu. M'hemmx dubju li l-passaġġ*

komuni li jwassal għall-proprjetajiet tal-kontendenti fil-kawża qiegħed hemm sabiex jagħti aċċess għad-diversi proprjetajiet individwali, kemm dik tal-attriċi appellanti, kif ukoll tal-konvenut appellat. Huwa mill-aktar inkongruwu li l-istess atturi appellanti wettqu diversi xogħlijiet fejn fetħu diversi aperturi għal fuq l-istess passaġġ, fejn jeżerċitaw dan id-dritt ta' aċċess, iżda mbagħad jippretendu li l-konvenut appellat ma jistax jagħmel l-istess. Kif ġustament osservat mill-konvenut appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, meta jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, tas-27 ta' Ottubru, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Margerita Saliba et v. Carmelo Cortis et**: *"Il-Qorti hi tal-fehma li billi jsiru twieqi u aperturi fil-faċċata tal-bini li beħsiebhom jibnu l-konvenuti ... li jagħtu għal fuq il-passaġġ komuni, il-konvenuti qegħdin jinqdew bil-passaġġ skont id-destinazzjoni tiegħu u m'huma jagħmlu xejn kontra l-interessi tal-komunjoni jew jostakolow lill-atturi milli jinqdew bil-passaġġ. ...l-qorti ma tarax li dan jista' jkun ta' xi preġudizzju għall-atturi. ... B'dan it-tibdil dak li ser jagħmlu l-konvenuti ser ikunu qegħdin jagħmluh fil-limiti tad-drittijiet tagħhom skont il-liġi, u ma għandhomx bżonn il-kunsens tal-atturi. L-istess japplika għat-tranżitu mill-passaġġ permezz ta' vetturi in kwantu dan ma jikkwalifikax bħala tibdil fid-destinazzjoni iżda tgawdija iktar wiesa' tal-ħaġa komuni.«*

29. M'hemmx dubju li d-destinazzjoni tal-art komuni bejn il-partijiet f'din il-kawża hija dik ta' passaġġ, li l-funzjoni tiegħu hija dik li jipprovdi aċċess għall-proprjetajiet li jmissu miegħu. L-apertura li fetħu fih il-konvenuti

tikkonsisti fil-bieb ta' barra tad-dar tagħhom. Din l-utilità hija skont id-destinazzjoni tal-passaġġ. Eżerċitawha *iure proprietatis* bħala sidien tal-komproprjetà, u mhux *iure servitutis.* Għalhekk mhijiex u lanqas tista' toħloq servitù. L-atturi mhux se jiġu mxekkla milli jagħmlu użu mill-passaġġ b'daqshekk.

30. Iċ-ċirkostanza li tista' toħloq inkonvenjent għaliex iktar nies jużaw il-passaġġ mhix rilevanti, għaliex kull komproprjetarju jista' jutilizza sal-massimu l-ħaġa in komun, sakemm l-użu iktar intensiv, ma jkunx tali li «**ma tħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom**« kif irid l-**Artikolu 491(b) tal-Kodiċi Ċivili**. Però dan mhuwiex hekk fil-każ preżenti.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-atturi u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm