MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 917/2002/1

Nicholas u Marie Louise Camilleri

v.

Peter u Nicole Claire Psaila

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-10 ta' Mejju 2004. L-appellanti Peter u Nicole Claire Psaila qeghdin jitolbu r-riforma ta' dik is-

sentenza fis-sens illi din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata f'dik il-parti fejn l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel talba attrici izda tirrevokaha in kwantu laqghet it-talbiet attrici l-ohra, u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ghalhekk tichad dawk it-talbiet l-ohra attrici.

2. Permezz ta' att ta' citazzjoni pprezentat fit-8 ta' Awissu 2002 quddiem il-Prim Awla Qorti Civili, l-appellati (allura atturi) qalu u talbu hekk:

"Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta' garaxx sottostanti l-proprjeta` tal-konvenuti jisimha The Willows, Triq il-Garrier, Mosta;

"Peress illi l-atturi akkwistaw il-proprjeta` b'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman tal-31 ta' Dicembru 1994 hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;

"Peress illi l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta` sovrastanti l-garaxx imsemmi b'kuntratt tal-21 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon hawn anness u mmarkat bhala Dokument B;

"Peress illi l-konvenuti abbuzivament u illegalment u minghajr permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar u wisq inqas minghajr permess tal-atturi bnew kamra fit-terrazzin tal-fond taghhom u fethu tieqafil-hajt divizorju u taghti ghal fuq il-bitha tal-garaxx sottostanti proprjeta` tal-atturi bi ksur tal-Art 419 u 425 tal-Kodici Civili;

"Peress illi s-sistema tad-drenagg u pajpijiet gew mghoddija mal-hajt divizorju u cioe` fuq in-naha ta' barra ta' l-istess hajt ossia fuq il-bitha tal-garaxx proprjeta` tal-atturi u ghalhekk fl-arja tal-atturi u dan bi ksur tal-ligijiet sanitarji fost l-ohrajn kif ukoll tal-Kodici Civili;

"Peress illi l-hajt divizorju ossia t-terrazin mhuwiex mibni fil-livell rikjest mil-Ligi stante illi huwa inqas minn metru u tmenin centimetru kif stabbilit a tenur tal-Artikoli 427 tal-Kodici Civili;

"Peress illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex iwaqqghu din il-kamra li nbniet fit-terrazin proprjeta` taghhom u jaghlqu t-tieqa li nfethet fil-hajt divizorju kif ukoll biex inehhu l-pipes tad-dranagg ghaddejjin mal-hajt divizorju fuq in-naha ta' barra ta-istess hajt divizorju u biex itellghu l-istess hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru kif rikjest mil-Ligi pero baqghu inadempjenti.

"Jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi huma proprjetarji tal-garaxx fi Triq il-Garrier, Mosta sottostanti ghal-fond The Willows, Triq il-Garrier, Mosta proprjeta tal-konvenuti;

2. Tordna li l-konvenuti jaghlqu fi zmien qasir u perentorju t-tieqa li fethu fil-hajt divizorju fil-fond taghhom The Willows, Triq il-Garrier, Mosta u dan a tenur tal-Art 419 u 425 tal-Kodici Civili;

3. Tordna li l-konvenuti fi zmien qasir u perentorju jaqilghu l-pipes u sistema ta' dranagg ghaddejja minn barra l-hajt divizorju fl-art proprjeta` tal-atturi li qed iservu l-kamra tal-banju mibnija fit-terrazzin tal-konvenuti;

4. Tordna lill-konvenuti fi zmien qasir u perentorju itellghu l-hajt divizorju sa mhux inqas minn metru u tmenin centimetru (1.8m) u dan kif stabbilit fil-ligi a tenur tal-Art 427 tal-Kodici Civili;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali u necessarji jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi u dan a spejjez tal-konvenuti;

"Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra legali tal-15 ta' Lulju 2002 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

<u>Is-sentenza appellata</u>

3. Permezz ta’ decizjoni moghtija fl-10 ta’ Mejju 2004, l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici fl-intier taghhom; dik il-Qorti qalet hekk:

“Ghaldaqstant il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa’ t-talbiet attrici billi –

i. tiddikjarahom proprjetarji tal-garaxx imsemmi;
ii. tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jaghlqu t-tieqa li fethu fil-hajt divizorju fil-fond taghhom The Willows, Triq il-Garrier, Mosta;
iii. tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jaqilghu l-*pipes* u sistema tad-drenagg ghaddejja minn fuq il-hajt divizorju, fl-arja proprjeta` tal-atturi;
iv. tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn itellghu l-hajt divizorju ghall-gholi ta’ metru [u] tmenin centimetru skond il-ligi; u
v. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma [a] spejjez tal-konvenuti; ix-xogholijiet ghandhom isiru dejjem taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Rene` Buttigieg.

“Spejjez jithallsu mill-konvenuti.”

4. Dik il-Qorti waslet ghall-imsemmija konkluzjoni wara li kkunsidrat is-segwenti:
“Illi hu car illi din hija azzjoni rivendikatorja. Kif gie spjegat tajjeb mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet <u>Giuseppe Buhagiar vs Giuseppi Borg</u> deciza fis-17 ta’ Novembru 1958:

“Issa kif huwa maghruf l-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jivvendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hu tieghu nnifsu – melior est conditio possidentis. Gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna fuq l-istregwa tal-principji ammessi universalment mid-duttrina u l-gurisprudenza bazati fuq ligijiet bhal taghna illi dik il-prova li hi esatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b’mod li kif intqal fis-sentenza Fenech vs Debono (PA 14

03 35) – fi kwalunkwe dubju anke l-icken, ghandhu jmur favur il-pussessur konvenut …"

"L-atturi f'din il-kawza qed jaghmlu hames talbiet illi ghalihom il-konvenuti qed jopponu sitt eccezzjonijiet. Fil-fehma tal-Qorti hu importanti illi jigu esaminati kemm it-talbiet u kemm l-eccezzjonijiet *seriatim.*

"L-ewwelnett l-atturi qed jitolbu illi jigi dikjarat illi huma proprjetarji tal-garaxx fi Triq il-Garrier il-Mosta, li huma akkwistaw permezz ta' att ippublikat mill-kompjant Nutar John Hayman fil-31 ta' Dicembru 1994. Minn ezami tal-kuntratt ma hemm ebda dubbju li dan hu korrett; fil-verita` l-konvenuti ma ressqu ebda eccezzjoni fir-rigward. Anzi qalu li t-talba hija superfluwa. L-atturi qed jallegaw ukoll li l-konvenuti, illi huma proprjetarji tal-fond sovrastanti, bnew kamra fit-terrazzin tal-fond taghhom u fethu tieqa fil-hajt divisorju illi taghti ghall-fuq il-fond taghhom bi ksur tal-artikli 419 u 425 tal-Kodici Civili. Oltre dan qed jallegaw ukoll li l-konvenuti ghaddew *pipes* fl-arja taghhom bi ksur tal-ligi u li l-hajt divisorju (terrazzin) hu inqas mil-gholi stabbilit mill-artiklu 427 tal-Kodici Civili u talbu ghalhekk li jitnehhew it-tieqa u l-*pipes* u li l-hajt jghola ghal-livell rikjest mil-ligi.

"Minn access li zammet il-Qorti dawn it-talbiet jidhru li anke *icto oculi* huma fondati u l-bini li sar mill-konvenuti sar bi ksur car tal-ligi. Fil-fehma tal-Qorti l-unika difiza li seta' kellhom il-konvenuti kien li kellhom dritt skond il-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet li jaghmlu dawn ix-xoghlijiet.

"L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kif gia` inghad, hija li ma jikkontestawx li l-garage sottostanti l-proprjeta` taghhom hu tal-atturi.

"It-tieni eccezzjoni hija li l-apertura ma saritx f'hajt divizorju kif jghid l-Artiklu 419 tal-Kap. 16. Dan incidentalment jghid:

Ebda wiehed mill-girien ma jista':

a. jaghmel, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor hofor fil-korp tal-hajt komuni;
b. iwahhal jew ipoggi mal-hajt komuni minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, xi bicca xoghol gdida….

"Il-Qorti ma tistax tifhem kif tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi, kif setghet tikkonstata l-istess Qorti fl-access, ma tkunx saret f'hajt divisorju. Kwindi din l-eccezzjoni mhijiex fondata. Inoltre l-artiklu 425 citat mill-atturi jghid:

Ebda wiehed mill-girien ma jista' minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divisorju.

"Il-konvenuti qed jivvantaw id-dritt li jaghmlu l-apertura ai termini tal-artiklu 426 izda dan assolutament mhux applikabbli ghaliex jitkellem fuq gallariji u twieqi miftuha fuq il-hajt ta' barra meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien.

"Ir-raba' eccezzjoni hija illi l-konvenuti ghandhom dritt jghaddu l-pajpijiet tal-ilma ghaliex ma jolqtu b'ebda mod xi jedd tal-proprjeta` tal-atturi u ghaliex huma jgawdu servitu` fuq il-fond tal-atturi bil-ligi u bl-att tal-akkwist. Il-Qorti ma tifhimx kif pajpijiet mghoddija fuq il-proprjeta` tal-atturi mhumiex jolqtuhom fid-dritt tal-proprjeta`. Kif gia` inghad il-Qorti thoss li l-unika difiza li seta' kellhom il-konvenuti setghet tigi mill-atti tal-akkwisti, izda wara li fliet iz-zewg kuntratti bir-reqqa ma ssib xejn f'dan is-sens. Lanqas il-konvenuti ma jistghu jivvantaw xi dritt moghti mill-ligi u fil-fatt, eccetto ghall-artiklu 426 fuq imsemmi, ma semmew xejn.

"Fir-rigward tat-terrazzin din il-Qorti hija tal-fehma, wara li spezzjonat il-fond tal-atturi, illi huma ghandhom dritt jitolbu li dan isir ta' gholi li trid il-ligi billi hu palesament inqas minn hekk u certament l-artiklu 427 hu applikabbli ghaliex il-konvenuti certament ghandhom access ghalih kif jirrikjedi l-istess artikolu.

“Fir-rigward tal-fatt li in effetti il-konvenuti kellhom il-permessi tal-Awtorita’ tal-Ippjanar, dan ma jaffetwa xejn l-esitu ta’ din il-kawza stante li l-proceduri civili ma jigux b’ebda mod effetwati anke ghaliex il-permessi relattivi johorgu b’salv kull dritt ta’ terzi.”

L-appell tal-konvenuti Peter u Nicole Claire Psaila

5. B’rikors ipprezentat fit-28 ta’ Mejju 2004, il-konvenuti appellaw mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta’ Mejju 2004, aktar ‘l fuq imsemmija. L-ewwel aggravju taghhom huwa bazikament illi l-ewwel Qorti ma apprezzatx korrettament il-jedd taghhom li jzommu l-apertura *de quo* miftuha. Dan l-aggravju huwa bbazat fuq it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti illi l-apertura ikkontestata ma saritx f’hajt komuni a tenur tal-Artikolu 419 tal-Kodici Civili, izda saret f’hajt li jappartjeni unikament lill-istess konvenuti.

It-tieni aggravju tal-konvenuti huwa fis-sens illi l-ewwel Qorti ma apprezzatx korrettement il-jedd tal-konvenuti li jzommu l-pipes u s-sistema ta’ drenagg. Essenzjalment dan l-aggravju huwa bbazat fuq il-fatt illi meta l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta` taghhom, u dan permezz ta’ att pubbliku tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tal-21 ta’ Marzu 1994, huma akkwistaw il-proprjeta` taghhom bhala *“air space”* u li in oltre skond klawsola ghaxra (10) tal-kuntratt hemm illi:

“The air space is subject to servitude of water and drain pipes from the overlying airspace/maisonette and access to them for their repair and maintenance whilst it enjoys the same servitudes over the underlying garages.”

It-tielet aggravju tal-konvenuti huwa illi l-Ewwel Qorti ma kienitx korretta meta akkolat l-ispejjez kollha tal-kawza lilhom.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

6. Permezz ta’ l-ewwel aggravju taghhom l-appellanti qeghdin isostnu illi l-apertura saret f’hajt li jappartjeni

lilhom, u li l-ewwel Qorti ma ddistingwitx bejn hajt komuni u hajt divizorju. Issa, filwaqt illi ma huwiex ikkontestat minn l-ebda wahda mill-partijiet illi l-hajt in kwistjoni huwa hajt divizorju[1], il-pern tal-kwistjoni kollha hija jekk il-konvenuti, illum appellanti, kellhomx il-jedd illi jifthu tieqa f'dan il-hajt. L-aperturi li jsiru f'hitan divizorji huma regolati bl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili li jipprovdi li:

"Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju."

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza taghna illi hitan divizorji, komuni jew le, huma regolati minn dan l-artikolu. Ghalhekk is-sottomissjonijiet tal-appellanti fir-rigward tal-fatt illi l-ewwel Qorti ma ddistingwietx bejn hajt komuni u hajt divizorju, huma ghal kollox irrilevanti ghall-iskop ta' din il-kawza. Dak biss li ghandu jigi kkonsiderat huwa jekk il-konvenuti kellhomx il-jedd illi jifthu tieqa f'dan il-hajt.

Hemm gurisprudenza kospikwa dwar l-interpretazzjoni tal-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, fejn gie stabbilit illi dan l-artikolu jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi b'mod assolut. Dan il-punt gie diskuss fil-kawza **Gatt v. Mintoff** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru 1999.

Ma treggiex ukoll is-sottomissjoni tal-appellanti illi l-atturi ma humiex se jsofru l-ebda inkonvenjent b'din l-apertura fuq il-bitha tal-garaxx. Fil-fatt anke mis-sentenza kkwotata mill-appellanti stess, **Emanuel Vella v. John Galea et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottobru 2003, jirrizulta li dik il-Qorti fissret li, fil-kaz ta' rewwiehat (u mhux twieqi) jekk jirrizulta illi dawn ikunu aktar 'l quddiem ta' inkonvenjent lil min ikun fil-pussess tal-fond sottostanti jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun irid jizviluppa l-proprjeta` hdejn dawn l-aperturi, meta jigri dan, l-aperturi f'forma ta' rewwiehat ghandhom jinghalqu.

Dan kollu gie sottolineat ukoll fis-sentenza **Zammit Lupi et v. Maggur Ripard et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru 2003, fejn jinghad hekk:

[1] In fatti l-appellanti, fir-rikors taghhom a fol. 3 tieghu, ighidu: "Filwaqt li l-hajt *de quo* huwa divizorju…"

"Issa, hu veru wkoll li, skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregjudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta` tieghu -- ara "Bonello vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Dicembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero`, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet minnu zviluppata ghall-uzu tieghu, ancorche` bhala bitha jew shaft. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go shafts meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull kaz (ara, bhala rifless fuq dan, il-kawzi "Mangion vs Borg" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995)."

Ghaldaqstant minhabba l-fatt illi huwa car illi din it-tieqa[2] illi fethu l-konvenuti, ma taghtix ghal fuq art vergni izda taghti ghal fuq art zviluppata, dan l-aggravju mhux qed jigi akkolt.

7. It-tieni aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-allegat jedd taghhom li jzommu l-*pipes* u s-sistema ta' drenagg li hemm mal-hajt divizorju. In sostenn ta' dan l-aggravju, l-appellanti jirreferu ghall-klawsola 10 tal-kuntratt ta' akkwist fl-atti pubblici tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tal-21 ta' Marzu 1994[3], li jghid:

---

[2] Tieqa ta' tliet piedi, ara deposizzjoni ta' Peter Psaila ras-16 ta' Frar 2004.
[3] Ara fol 15 tal-atti tal-kawza.

"The air space is subject to servitude of water and drain pipes from the overlying airspace/maisonette and access to them for their repair and maintenance whilst it enjoys the same servitudes over the underlying garage"

L-appellanti jsostnu illi l-ewwel Qorti zbaljat meta cahdet l-eccezzjoni taghhom f'dan ir-rigward. Din il-Qorti tara li l-appellanti f'dan ir-rigward ghandhom ragun. Kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u cioe` li "wara li fliet iz-zewg kuntratti bir-reqqa ma [sabet] xejn" fl-atti tal-akkwisti li jissuffraga t-tezi tal-konvenuti, jidher li l-klawzola surriferita taghti proprju d-dritt li jwahhlu "water and drain pipes" mal-hajt divizorju u fl-arja li tigi fuq il-garaxx tal-atturi. Ta' min josserva hawnhekk illi l-konvenuti Psaila xtraw "the air space overlying two garages"[4] fil-21 ta' Marzu 1994 minghand l-istess persuni li, fil-31 ta' Dicembru 1994, l-atturi Camilleri xtraw il-garaxx meritu ta' din il-kawza – u cioe` minghand Emanuel Azzopardi, Carmen Azzopardi, John Mary Garnisi u Pauline Garnisi. Dawn setghu, filwaqt li kienu qed ibighu, joholqu s-servitu` in kwistjoni fuq il-proprjeta` taghhom. Ghalhekk hemm lok li dik il-parti tas-sentenza li tirreferi ghall-akkoljiment tat-tielet talba attrici tigi revokata.

It-tielet aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-fatt illi l-ispejjez kollha gew akkollati lil konvenuti hawn appellanti. Apparti konsiderazzjonijiet ohra – ir-ragunijiet migjuba fir-rikors ta' appell frankament ma tantx huma konvincenti – hemm fi kwalunkwe kaz lok ta' varjazzjoni fil-kap ta' l-ispejjez in vista ta' dak li nghad fil-paragrafu minnufih qabel dan.

<u>Decide</u>

8. Ghal motivi premessi, tirriforma s-sentenza appellata billi thassarha u tirrevoka biss f'dik il-parti fejn ordnat lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jaqilghu il-*pipes* u s-sistema tad-drenagg ghaddejja minn fuq il-hajt divizorju, fl-arja proprjeta` tal-atturi, izda tikkonfermaha ghall-bqija. Il-perjodu ta' xahrejn biex tinghalaq it-tieqa u

[4] "Said air space is being built into a maisonette which will have its own entrance without number called The Willows in the same street in Mosta." – ara fol. 14 tal-atti tal-kawza.

biex jittella’ l-hajt divizorju (kif mitlub fir-raba’ talba attrici) jibda jiddekorri mil-lum; u din il-Qorti qeghda wkoll tissostitwixxi lill-Perit Arkitett David Pace ghall-Perit Arkitett Rene` Buttigieg. Kwantu ghall-ispejjez, kemm dawk tal-ewwel istanza kif ukoll dawk ta’ dana l-appell ghandhom jigu sopportati kwantu ghal zewg terzi (2/3) mill-konvenuti appellanti, u terza parti (1/3) mill-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------