QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Novembru, 2001.

Numru 3

Avviz numru 380/98 DM

Raymond u Stella Maris sive Maris Young.

vs

Joseph u Doris konjugi Muscat.

Il-Qorti;

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

Fil-15 ta' Dicembru 2000, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza :-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-atturi ghall-kundanna tal-konvenuti biex jghatu l-permess sabiex ikunu jistghu itellu l-hajt tal-appogg bejn il-garaxx fi Triq is-Saghtrija, Attard, proprjeta' tal-atturi u l-fond 'Agape' proprjeta' taghhom. In oltre talbu l-kundanna tal-istess konvenuti ghal-hlas ta' dik is-somma li tigi likwidata minn din l-Onorabbli

Qorti in linea ta' danni sofferti mill-atturi a kawza tar-rifjut tal-konvenuti li jaghtu l-kunsens li jittella' l-ahjt in kwistjoni.

Ghal kull buon fini qed tigi dikjarat li l-ammont ta' danni pretizi mill-atturi ma jeccedix l-elf lira Maltin (Lm1000).

Bl-ispejjez inkluzi l-ittri interpellatorji tas-7 ta' Mejju 1997, tas-26 t'Awissu 1997 u tas-26 t'Ottubru 1997 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew ;

1. Illi fl-ewwel lok din il-Qorti hija inkompetenti ratione materiae, li tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u dan abbazi ta' l-artikolu 47(3) tal-Kodici ta' l-Organizazzjoni u Procedura Civili.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jista' jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat id-digriet tal-15 ta' Novembru 1999 fejn gie nominat bhala expert tekniku lil AIC Joseph Mizzi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit ipprezentat fit-13 ta' Marzu 2000.

Rat nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenut u n-nota responsiva tal-atturi.

Semghet ix-xhieda prodotti ;

Rat id-dokumenti esebiti ;

Rat l-atti kollha tal-process ; u

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti qed jeccepixxu preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti 'rationae materiae' a tenur tal-Artikolu 47 tal-Kap. 12, izda ghandu jigi rilevat mill-ewwel illi din il-kawza ma tirrigwarda ebda kwistjoni dwar proprjeta' immobbli jew xi jeddijiet ohra mghaqqdin ma' immobbli.

Infatti l-atturi stess jippremettu illi l-fond vicin huwa bla dubbju fil-proprjeta' assoluta tal-konvenuti u jirrikonoxxu li ma ghandhom ebda servitu' jew jeddijiet fuq l-istess immobbli tal-konvenuti, lanqas xi jedd jew dritt ta' passagg, tant li qed jitolbu lill-Qorti biex tipprovdilhom biss access temporanju ghall-manutenzjoni tal-proprjeta' taghhom.

Din il-kawza ghalhekk, apparti t-talba ghall-kundanna ghal hlas ta' danni, tirrigwarda esklussivament il-provvediment ta' access temporanju ghall-manutenzjoni tal-hajt divizorju u ma timplikax kwistjonijiet la dwar il-proprjeta' tal-istess hajt jew immobbli iehor u lanqas dwar xi jeddijiet fuq xi immobbli.

Stante li l-atturi illimitaw it-talba ghad-danni sa ammont ta' Lm1000 lanqas ma tista' tirrizulta xi inkompetenza 'rationae valoris'.

Ghaldaqstant tirrespingi l-ewwel eccezzjoni dwar l-inkompetenza sollevata mill-konvenuti.

Fil-meritu jirrizulta mir-relazzjoni teknika illi l-atturi huma ampjament gustifikati li jinsistu biex jghollu l-hajt komuni kif ghandhom jedd li jaghmlu a tenur tal-Artikolu 414 tal-Kap 16 u illi l-konvenuti m'humiex gustifikati li jirresistu tali bini li infatti jkun jimplika l-eliminazzjoni tal-umidita' mill-hajt li tieghu huma komproprjetarji.

Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jaghtu access lill-atturi biex jinnalzaw il-hajt divizorju, liema access ghandu jkun temporanju u taht is-sorveljanza ta' perit nominat.

Ghaldaqstant tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, wara li jinghataw preavviz ta' almenu tmint ijiem b'att gudizzjarju u salv il-hrug tal-permessi mill-Awtorita' kompetenti, jaghtu access lill-atturi sabiex dawn jghollu l-hajt divizorju in kwistjoni, liema xogholijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-A.I.C. Joseph Mizzi li qieghed jigi presenzjalment nominat ghal dan il-fini u biex jassigura l-inqas inkonvenjent ghall-konvenuti.

Ghal dak li jirrigwarda t-talba ghad-danni, billi jirrizulta li l-umdita' dannusa hija rizultat tal-bini tal-qoxra mill-istess atturi u ma gietx ipprovokata minn xi xogholijiet tal-konvenut, u billi ma jirrizultax li l-atturi kienu diga' awtorizzati li jghaddu ghax-xogholijiet involuti mill-Awtorita' kompetenti u ghalhekk l-opposizzjoni tal-konvenuti ma tirrizultax li hija determinanti, issib li tali talba ma hiex gustifikata u qed tirrespingi t-talba attrici f'dan ir-rigward.

Bl-ispejjez jibqghu bla taxxa, hlief ghal dawk in konnessjoni mal-hatra tal-Perit Tekniku li ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Minn din is-sentenza appellaw il-konjugi Muscat. Huma ssottomettew illi kienu mill-bidu eccipew illi l-Qorti tal-Magistrati kienet inkompetenti rationae materiae biex tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba u cioe' li tikkundanna l-konvenuti li jergghu itellghu l-hajt mill-gdid. Huma jsostnu illi dak illi qalet l-ewwel Qorti illi l-kawza taht ezami ma kienitx tirrigwarda xi proprjeta' immobbli jew xi jeddijiet ohra maqghudin mal-immobbli kien ghal kollox infondat peress illi l-bini ta' hajt kien minn natura tieghu immobbli u inoltre l-kwistjonijiet ta' l-gholi tal-hajt bejn bini u iehor kienu kkonsidrati f'dik il-parti tal-Kodici Civili taht is-servitujiet, istitut dan specifikament eskluz bl-artikolu 47 tal-Kap 12. Konsegwentement il-mertu ma kienx jirrigwarda biss kwistjoni ta' valur tax-xogholijiet in diskussjoni li kien allura jista' jeradika il-kompetenza imma kien jirrigwarda azzjonijiet li jmissu ma' immobbli li kienu per definizzjoni mill-aktar ampja eskluzi mill-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati.

Jibqa' pero' l-aktar argument importanti illi l-hitan divizorji, l-gholi taghhom u d-drittijiet dwarhom kienu kollha kkunsidrati taht il-qasam "tas-servitujiet u l-jeddijiet fuq il-bini" mill-Kodici Civili konsegwentement kellhom ikunu eskluzi mill-kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati. L-atturi jikkontestaw dan l-aggravju u jissottomettu li s-sentenza appellata

kienet biss laqghet it-talba taghhom biex il-konvenuti jigu kkundannati jaghtu permess lill-atturi biex jidhlu fil-proprjeta' taghhom sabiex jaghmlu x-xogholijiet mehtiega u li huma kellhom u ghad ghandhom il-permessi kollha skond il-ligi ghalihom. Kienet allura gusta l-osservazzjoni tal-Ewwel Qorti illi din il-kawza ma kienet tirrigwarda ebda dritt fuq immobbli, kif qed jittantaw isostnu l-konvenuti appellanti. "Tant hu hekk illi kienet l-istess Qorti tal-Magistrati li rrilevat li l-atturi qed jirrikonoxxu d-dritt li ghandhom il-konvenuti fuq l-istess hajt u jirrikonoxxu li m'ghandhom l-ebda servitu' jew il-jeddijiet fuq l-immobbli proprjeta' tal-konvenuti u lanqas xi jedd jew dritt ta' passagg." Infatti kull ma qed jitolbu lill-Qorti kien li din tipprovdilhom access temporanju ghall-manutenzjoni tal-proprjeta' taghhom. L-appellati jinsistu illi l-mod kif giet intavolata l-kawza minnhom kien jeskludi l-aktar mod car li huma kellhom f'mohhom xi kwistjoni dwar l-immobbli.

Din l-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae timponi ezami tat-termini li fih l-avviz kien redatt. Dan ghaliex hu risaput illi in materja tal-kompetenza l-Qorti kellha tkun necessarjament gwidata mit-talba kif proposta u l-eccezzjonijiet ghaliha. Il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) kienet kompetenti biex tisma' u tiddeciedi pretensjonijiet kollha sal-ammont ta' elf lira kontra persuni li joqghodu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja f'parti mill-gzira ta' Malta. Il-kompetenza ordinarja ta' din il-Qorti allura kienet determinata bis-subinciz 1 tal-artikolu 47 tal-Kap 12 hi marbuta mal-valur tal-pretensjoni. L-unika

eccezzjoni ossia limitazzjoni ghal din il-kompetenza, apparti fejn ligi specjali espressament tinvesti lil dik il-Qorti b'kompetenza fit-termini tas-subinciz 2 ta' dak l-artikolu, huwa fil-kaz ta' kawzi fejn jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli u s-servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra maqghudin mal-immobbli. F'dan il-kaz nonostante li l-pretensjoni ma tkunx tiskorri valur ta' elf lira dawk il-kawzi xorta ma jidhlux f'kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (subinciz 3 tal-artikolu 47).

Jinteressa lil din il-Qorti l-interpretazzjoni ta' dan l-ahhar subinciz u precizament it-tifsir tal-frazi "li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, servitujiet etc maqghudin mal-immobbli". Infatti l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata irriteniet illi l-azzjoni kif proposta ma setax jinghad li fiha "jindahlu kwisjtonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra maqghudin mal-immobbli". Dan ghaliex it-talba dedotta fl-avviz hi limitata ghall-kundanna tal-konvenuti biex jaghtu permess lill-atturi li jaccedu biex ikunu jistghu jkomplu jghollu l-hajt tal-appogg bejn il-proprjetarjiet rispettivi taghhom u jaghmlu l-manutensjoni mehtiega. Dan ifisser illi l-atturi mhumiex qed jitolbu xi dikjarazzjoni mill-Qorti illi huma ghandhom id-dritt illi jinnalzaw l-hajt tal-appogg ghall-gholi li jixtiequ. Lanqas qeghdin jitolbu dikjarazzjoni tal-Qorti illi l-hajt tal-appogg huwa komuni jew huwa proprjeta' esklussiva taghhom. <u>L-azzjoni</u> allura <u>kif proposta</u> ma tinvolvi l-ebda kwistjoni dwar il-proprjeta', la tal-hajt de quo u lanqas

dwar il-limitazzjoni fuq l-gholi tieghu imosta b'xi servitu' altius non tollendi.

Mill-banda l-ohra l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti appellanti huma limitati ghad-dikjarazzjoni tal-kompetenza rationae materiae minn din il-Qorti minghajr l-ebda xorta ta' ellucidazzjoni ghaliex kellha tokkorri tali inkompetenza. Jigifieri fl-eccezzjonijiet infushom la tokkorri kontestazzjoni dwar il-proprjeta' tal-hajt mertu tal-kawza u lanqas tinvolvi xi kontestazzjoni dwar il-limitazzjoni tal-innalzar tal-hajt tal-appogg minhabba xi servitu'. Jekk xejn tirrizulta l-insistenza da parti tal-attur illi jirripara u jgholli l-hajt tal-appogg biex jigu evitati danni fil-proprjeta' tieghu minhaba l-perikolazzjoni tal-ilma u l-atteggjament ghal kollox negattiv tal-konvenut li semplicement jinjora din l-insistenza. Mhux biss. Il-konvenuti ghazlu li jinjoraw ghal kollox dawn il-proceduri. Ma dehru qatt quddiem l-ewwel Qorti biex jispjegaw ghaliex kienu qeghdin jirrifjutaw li jaghtu access lill-atturi biex issewwu l-hajt tal-appogg skond kif titlob is-sengha u taht id-direzzjoni ta' perit kwalifikat. Ma avvanzaw l-ebda raguni bazata fid-dritt ghar-resiztenza taghhom biex jaccedu ghat-talba tal-atturi. Ghazlu li jistriehu fuq sottomissjonijiet ta' natura legali li setghu jissarfu f'kontestazzjoni valida li kieku gew tradotti f'eccezzjonijiet guridikament sostenibbli li kienu b'xi mod jiggustifikaw l-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae minnhom sollevati. Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni ta' din ix-xorta, din il-Qorti ma tistax tara kif tista' taccetta s-sottomissjonijiet akkademici tal-konvenuti

kemm fin-nota quddiem l-ewwel Qorti kif ukoll fir-rikors tal-appell meta tali akkademja ma tirrizulta bl-ebda mod inkwadrata fil-mertu quddiemha.

Effettivament kull ma jidhru li qeghdin jitolbu l-atturi huwa illi l-konvenuti jigu kkundannati li jippremettulhom jaccedu gol-proprjeta' taghhom, bl-ebda mod kontestata, biex jirriparaw u jirriprissinaw skond l-arti u s-sengha l-hajt tal-appogg. Dritt dan li l-istess konvenuti appellanti ma humiex qeghdin jikkontestaw fil-mertu la fir-rigward tal-proprjeta' tal-istess hajt u lanqas fir-rigward tat-tgawdija tieghu kif limitata minn xi servitu', piz jew jedd iehor. Minn imkien mill-kontestazzjoni allura ma tista' din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni suggerita mill-appellanti illi hawn si tratta ta' kwistjoni ta' hajt divizorju bejn zewg proprjetajiet u d-drittijiet naxxenti minn tali proprjeta' li ma jaqghux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).

Il-mertu tal-kawza allura ma jirrigwardax l-immobbli imma d-dritt ta' access minn fuq il-proprjeta' tal-atturi ghall-fini specifikat fl-avviz. Access li ma kellu xejn x'jaqsam ma' xi jedd ta' esercizzju ta' servitu' imma li kien biss jemergi mill-obbligazzjoni tal-gar illi jhalli lill-proprjetaru tal-hajt komuni biex :-

(a) jaghmel xogholijiet ta' manutenzjoni mehtiega fil-hajt komuni ; u

(b) jezercita d-dritt tieghu li jgholli l-istess hajt fejn dan hu permess bil-ligi. Dan naturalment biss f'dawk il-kazijiet fejn fizikament ma jkunx possibbli ghalih li jaghmel tali xogholijiet minn fuq il-proprjeta' proprja.

Kif inghad dan il-mertu ma kellu x'jaqsam assolutament xejn mal-valur tax-xogholijiet progettati mill-attur. Kif fuq inghad il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) hi kostitwita b'gurisdizzjoni regolata fl-ewwel lok u bhala principju mill-valur ta-pretensjonijiet sal-ammont ta' elf lira. Il-ligi pero' tahseb gustament li mhux it-talbiet kollha li jistghu jigu dedotti quddiem il-Qrati ghat-tutela tal-jeddijiet kienu kwantifikabbli fi flus. Jezistu kazijiet - u l-mertu tal-avviz taht ezami hu kjarament wiehed minnhom - fejn valur ikun incert jew indeterminat. F'dak il-kaz is-subinciz 1 tal-artikolu 747 jipprovdi illi "il-valur incert jew indeterminat jitqies dejjem li jaqbez il-kompetenza tal-Qorti ta' gurisdizzjoni limitata" (subinciz 1 tal-artikolu 747). Fil-kaz taht ezami kellu jkun car illi l-valur tal-oggett fil-kawza mhux biss ma kienx determinabbli skond ir-regoli li l-istess kodici tal-procedura jistabilixxi imma kien fin-natura tieghu indeterminat. Kien ghalhekk jezorbita mill-kompetenza ta' Qorti b'guridizzjoni limitata kif hi l-Qorti tal-Magistrati (Malta). Kien mertu illi jaqa' fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji u cioe' tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili. L-appell tal-konvenuti kien allura sostenibbli taht dan l-aggravju.

Ghal dawn il-motivi, aktar milli ghal motivi dedoti mill-ewwel Qorti, din il-Qorti qed tiddikjara li l-Qorti tal-Magistrati (Malta) kienet inkompetenti

biex tiehu konjizzjoni tal-mertu kif propost fl-avviz taht ezami. Konsegwentement tiddikjara nulla u bla effett fil-ligi s-sentenza appellata tal-15 ta' Dicembru 2000 u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-appell fil-mertu. L-ispejjez taz-zewg istanzi kellhom jithallsu mill-atturi appellati.

Dep/Reg

mg