MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 686/2004/1

Dr. Carmel Vella
v.
Carmel Vella u martu Antoinette Vella

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta’ Settembru, 2004 l-attur ippremetta illi huwa l-propjetarju tal-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia, liema fond imiss mal-fond bin-numru 19, Zurrieq Road, Birzebbugia, proprjeta` tal-konvenut; illi l-konvenut fetah tieqa fil-hajt divizorju ta’ bejn iz-zewg fondi liema tieqa

thares ghal gol-proprjeta` tal-atturi u cioe` fil-*front garden* tal-fond numru 21, Zurrieq Road, Birzebbugia u inoltre bena sporgimenti li jaghtu ghal fuq il-fond tal-attur fil-hajt divizorju; illi dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens u anzi kontra l-volonta` tal-attur; illi x-xoghlijiet imsemmija huma tali juzurpaw id-drittijiet tal-attur u jnaqqsulu it-tgawdija tal-proprjeta` tieghu; illi l-attur interpella lill-konvenut diversi drabi biex inehhi din it-tieqa u jregga' kollox fl-istat originali u dan anke permezz ta' ittra ufficjali, l-konvenut baqa' inadempjenti; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-apertura ossia tieqa u x-xoghlijiet l-ohra premessi li saru fil-hajt divizorju ta' bejn il-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia, u l-fond numru 19, Zurrieq Road, Birzebbugia u li jaghtu fuq il-proprjeta` tal-attur u cioe il-*front garden* tal-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia saret b'mod abbuziv u illegali, tuzurpa d-drittijiet tal-attur u tnaqqaslu t-tgawdija tal-proprjeta` tieghu u tikkostitwixxi servitu` fuq il-proprjeta` tal-atturi;

2. Tordna lill-konvenut sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa jaghlaq l-apertura ossia tieqa u jnehhi x-xoghlijiet l-ohra premessi li saru fil-hajt divizorju ta' bejn il-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia, u l-fond bin-numru 19, Zurrieq Road, Birzebbugia u li jaghtu fuq il-proprjeta` tal-attur u cioe` il-*front garden* tal-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia u jippristina l-hajt divizorju u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur iwettaq huwa stess ix-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Frar 2004 u b'riserva ta' kulll azzjoni spettanti lill-attur ghal danni jew kumpens mod iehor skond il-ligi.

B'nota pprezentata fis-26 ta' Ottubru, 2004 (fol. 24) il-konvenuti eccepew:

1. Illi preliminarjament l-attur ghandu jipprova t-titolu ta' proprjeta` tieghu fuq il-*front garden* tal-fond numerat 21, Zurrieq Road, B'Bugia.

2. Illi di piu` u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet ta’ l-attur fil-konfront tal-esponenti elenkati fic-citazzjoni promotrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

4. Bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-28 ta’ Frar, 2007 bil-mod segwenti:
“Ghal dawn il-motivi,

“Il-Qorti tiddeciedi,

“Prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

“Tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara li t-tieqa u x-xoghlijiet l-ohra li saru fil-hajt divizorju ta’ bejn il-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia, u l-fond numru 19, Zurrieq Road, Birzebbugia u li jaghtu fuq il-proprjeta` tal-attur saru b’mod abbuziv u llegali, u juzurpaw id-drittijiet ta’ l-attur u jnaqqaslu t-tgawdija tal-proprjeta` tieghu u jikkostitwixxi servitu fuq il-proprjeta` tal-attur;

“Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien hmistax mill-lum improrogabbili jaghlqu t-tieqa u jnehhu x-xoghlijiet l-ohra li saru fil-hajt divizorju imsemmi u jippristinaw il-hajt divizorju u dan taht id-direzzjoni ta’ [recte: tal-] perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat ghal dan l-iskop u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur iwettaq huwa stess ix-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.”

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“F’dina l-kawza l-attur qed jitlob li l-konvenut jaghlaq it-tieqa li fetah fuq il-*front garden* tal-fond tieghu u li jirripristina l-hajt divizorju ma’ l-istess *front garden*.

“Fl-ewwel eccezzjoni, il-konvenut jghid li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu fuq il-*front garden* tal-fond numru 21, Zurrieq Road, B’Bugia.

“L-attur ipprezenta kuntratt ta’ divizjoni (ara fol. 74 sa 83 tal-process) minn fejn jirrizulta li dana l-fond kien mess lilu permezz ta’ divizjoni. Il-konvenut pero` qed jinsisti li l-attur irid jipprova li l-*front garden* ukoll huwa tieghu billi jippretendi li dan huwa parti mill-garaxx li hemm ma gemb il-post ta’ l-attur li kien proprjeta` ta’ Fortunato Said. Il-konvenut xehed li kellhu l-permess ta’ Fortunato Said biex jiftah dina t-tieqa u li l-proprjeta` ta’ l-attur tinsab f’livell ta’ zewg targiet ghola mill-livell tat-triq u taht it-tarag ta’ l-attur huwa parti mill-garaxx numru 23 ta’ Fortunato Said.

“L-attur xehed li l-konvenut fetah it-tieqa fil-hajt divizjorju ta’ bejnithom liema tieqa giet thares fuq il-proprjeta` tieghu, cjoe` fil-*front garden* u l-konvenut ghamel *pregnant window* fil-hajt (ara fol. 30 Dok M). Ghalkemm hu kien qal lill-konvenut biex inehhi din it-tieqa, dan m’ghamel xejn (ara fol 17). L-attur jghid li l-konvenut lanqas kellu l-permessi mill-MEPA biex jaghmel dina l-kostruzzjoni (ara fol 9). L-attur qed joggezzjona ghal dawn ix-xoghlijiet billi, barra li holqu servitu, ghamlu l-access ghal proprjeta` tieghu aktar difficili.

“Il-Perit Rosanne Vella, prodotta mill-attur tghid li l-parti ta’ quddiem il-bieb ta’ barra tad-dar numru 21 fejn hemm it-tieqa tal fond 19 tifforma parti mill-art tad-dar 21 (fol 34) dan ghaliex it-tarag li titla’ bih ghal bieb tad-dar 21 huwa mibni antik, u jinsab f’dan il-*front garden*; hemm rixtellu tal-hadid quddiem il-garaxx ta’ hdejn id-dar 21 sa l-istess linja tal-faccata tad-dar 19; u d-dar il-kbira fuq in-naha tal-lemin tal-garaxx ghandha ukoll tarag ghall-bieb ta’ barra quddiem il-faccata taghha. It-21 u l-garage 23 huma mibnija bhala post wiehed imma mhux ghand l-istess sid. It-tarag jaghmel parti mill-fond numru 21 biex tidhol fih. It-tarag mhux parti mill-garage numru 23 imma mill fond numru 21. Taht it-tarag pero` huwa parti mill-garage u l-hajt komuni qieghed mal-garage.

“**Tikkunsidra**

“Illi l-konvenut mhux qed jghid li legalment hu setgha jiftah tieqa fil-hajt divizorju, (ara artikolu 425 tal-Kap 16), izda li l-hajt kien jappartjeni lill Fortunato Said, u dan kien tah permess biex jiftah dina t-tieqa. Hu jghid li Fortunato Said illum hu mejjet, izda anke ibnu kien jaqbel li hu jiftah dina t-tieqa. (Dan ta’ l-ahhar ma giex prodott bhala xhud). L-allegat permess ta’ Fortunato Said, jeskludi ghalhekk dak li issa qed jippretendi l-konvenut li hu ghandu xi dritt ta’ servitu fuq spazju mhux mibni ta’ haddiehor, li wara kollox jista’ jkun xejn hlief sofferenza prekarja (ara App.Perini vs Buttigieg 28/12/1860; App Barbara vs Falzon 28/11/1890 u P.A. Stivala vs Field 29/6/1938).

“Ghalhekk dak li trid tiddeciedi dina l-Qorti f’dan il-kaz huwa jekk il-hajt divizorju kienx ta’ Fortunato Said kif qed jallega l-konvenut jew inkella hux ta’ l-attur u jiddividi il-fond 19 tal-konvenut mit 21 ta’ l-attur.

“Skond l-artikolu 323 tal-Kodici Civili kull min ghandu l-proprjeta’ ta’ l-art, ghandu wkoll dik l-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. Dan hu principju gej mid-dritt Ruman u hu presunzjoni "*uiris tantum*" li tammetti prova kuntrarja.

“L-attur messu dana l-fond permezz tad-divizjoni fuq imsemmija u ghalhekk meta akkwista l-fond in kwistjoni hu akkwistah bil-pertinenzi kollha tieghu, u l-*front garden* u l-entratura ghal fond ghandu jitqies bhala accessorju ghal fond ta’ l-attur.

“Jirrizulta mir-ritratti ezibiti li l-parti ta’ quddiem il-bieb ta’ barra tad-dar numru 21 fejn hemm il-hajt divizjoru (il-*front garden*) tifforma parti mill-art tad-dar 21 ghaliex mill-bankina titla’ ghal bieb u ghat-tarag tad-dar 21 (ara fol. 34).

“Jidher mill-istess ritratti ezibiti li t-tarag mhux parti mill-*garage* numru 23 imma mill fond numru 21 ghalkemm taht it-tarag huwa parti mill-*garage*. Il-hajt komuni qieghed bejn il-fond 19 u 21. Il-hajt divizorju mhux parti mill-*garage*. It-

tieqa li fethu l-konvenuti taghti ghal fuq il-bankina fejn hemm il-*front garden* u entratura ghal-fond numru 21, ghalhekk il-konvenut kien jehtieg il-kunsens ta' l-attur biex jiftah dina t-tieqa skond l-artikolu 425 tal-Kap 16.

"Il-fatt li fid-divizjoni ma jissemmiex il-*front garden* mhux fattur determinanti. Fil-kawza "Nicola Borg vs Carmelo Parnis" (Vol. XXIX, P II, p.854) jinghad illi: "*l-vendita*` (f'dan il-kaz divizjoni) *tikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oggett mibjugh anke jekk dawna ma jkunux imsemmijin espressament fil- kuntratt*."

"Fil-kawza "Vella Haber vs Hector Borg" 23/11/62 il-Qorti ta' l-Appell estendiet dan il-principju ghall-korollarju illi: "*kuntratt jorbot mhux biss ghal dak li jinghad fih espressament izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi (Art. 993 Kodici Civili*). Ghalhekk il-haga ghandha tigi konsenjata bl-accessorji kollha taghha w il-*front garden* u entratura ghall post jifformaw parti minn dawn l-accessorji (Art. 1398 Kodici Civili)."

L-appell tal-konvenuti

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors ipprezentat fl-20 ta' Marzu, 2007 talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija sentenza billi tichad it-talbiet attrici prevja l-akkoljiment tal-eccezzjonijiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur pprezenta risposta ghar-rikors fuq imsemmi fejn, filwaqt li ddikjara li s-sentenza appellata hija gusta u korretta fil-fatt u fid-dritt u timmerita li tigi konfermata, talab li l-appell tal-konvenuti jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti

Il-konvenuti ressqu bazikament zewg aggravji kontra s-sentenza appellata fejn jinghad fl-ewwel lok li mill-kuntratt ezebit mill-attur ma jissemma' ebda *front garden* u

ghalhekk l-attur naqas li jaghmel il-prova tal-proprjeta` tieghu. Fit-tieni lok il-konvenuti jsostnu li huma qatt ma gew kontradetti fl-asserzjoni li huma kellhom permess jifthu t-tieqa minghand Fortunato Said.

Ikkunsidrat:

Il-kontendenti huma sidien ta' zewg fondi gewwa Zurrieq Road, Birzebbugia. L-attur jippossjedi l-fond numru 21 mentri l-konvenut jippossjedi l-fond numru 19. L-attur qed jirreklama li l-konvenut, minghajr il-kunsens tieghu, qabad u fetah tieqa li thares ghal fuq il-*front garden* tieghu u li inoltre bena sporgenza – konsistenti *f'pregnant window* – fil-hajt divizorju, li taghti ghal fuq l-art tieghu. L-attur ghalhekk talab li jigi dikjarat li dawn ix-xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut jilledu d-drittijiet tieghu u jnaqsulu t-tgawdija tal-proprjeta` tieghu apparti li dawn jikkostitwixxu servitu` fuq il-proprjeta` tieghu. Konsegwentement l-attur talab li jigi ripristinat fid-drittijiet tieghu. Il-konvenuti bazikament eccepew li t-talbiet attrici kienu infondati u fi kwalunkwe kaz l-attur kellu jipprova t-titolu tieghu ghal *front garden.*

Ikkunsidrat:

Qabel xejn dwar it-tieni aggravju sollevat mill-konvenuti appellanti u cioe` dak li jirigwarda l-kunsens allegatament moghti lilhom minn Fortunato Said sid il-garage numru 23 fl-istess triq, jigi rilevat fl-ewwel lok li mhux talli l-konvenuti qatt ma eccepew li huma kellhom il-kunsens li issa qed jigi allegat, talli fil-korrispondenza li ghaddiet bejn il-konvenut u l-attur ghal aktar minn tmien snin u cioe` bejn April 1996 u Lulju 2004 (liema korrispondenza tinsab ezebita u annessa mal-att tac-citazzjoni), il-konvenut qatt ma allega li huwa kellu dan il-kunsens; anzi, ghall-kuntrarju, huwa kien sostna li ghamel dak li ghamel minhabba problema ta' umdita` fil-fond tieghu. Mhux hekk biss, talli, fuq insistenza tal-attur biex tinghalaq t-tieqa u titnehha l-isporgenza, kien offra li jixtri l-fond adjacenti (tal-attur).

Huwa minnu li meta kienu qed jingabru l-provi quddiem l-ewwel istanza l-konvenut semma' li huwa kien inghata permess minn Fortunato Said biex jiftah it-tieqa, biss dan

ma wassalx ghall-prova ta’ proprjeta` da parti tal-istess Said tal-hajt in kwistjoni. Donnu jidher li kemm Said kif ukoll certu Balzan li kellu hanut faccata, kienu jabbuzaw mill-fatt li l-fond numru 21 kien zmien twil mhux okkupat u jidher zdingat u kien ghalhekk li dawn kienu jpoggu l-affarijiet taghhom mal-hajt li jwassal ghall-entratura tal-fond 21. Dan pero` bl-ebda mod ma jwassal ghal xi dritt ta’ proprjeta` ta’ dan Said, u kwindi dan ma kellu ebda dritt li jaghti permess lill-konvenut biex jiftah tieqa. Dejjem jekk effettivament inghata dan il-kunsens, ghax din il-prova ma tirrizultax in atti.

Illi minn ezami tad-dokumenti ezebiti u senjatament ir-ritratti u ‘*sketches*’ tal-lokalita` jidher car li l-hajt fejn infethet it-tieqa u saret il-*pregnant window* da parti tal-konvenut, huwa essenzjalment hajt divizorju bejn il-fond tal-attur u dak tal-konvenut. Inoltre ma jista’ ikun hemm ebda dubbju li dik il-parti, imsejha *front garden,* li mit-triq taghti ghall-fond tal-attur tifforma parti mill-istess fond tal-attur billi hija accessorja ghall-fond tieghu.

Kollox ma’ kollox jidher li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament tajjeb tal-fatti tal-kaz u tal-principji legali nvoluti u din il-Qorti, ezaminati l-atti, ma ssib ebda raguni l-ghala ghandha tiddisturba l-apprezzament li sar mill-ewwel Qorti jew il-konkluzjoni taghha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti appellanti solidament bejniethom, b’dana li t-terminu moghti fis-sentenza appellata ta’ hmistax-il jum improrogabbli jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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