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' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 1655/2001/1

Joseph Bonnici

v.

Mark u Anna Tereza konjugi Zammit

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata fis-16 ta' Ottubru, 2001 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-attur ppremetta illi huwa proprjetarju ta' fond *maisonette*, St. Andrew's Court, enumerat bin-numru 1, Triq il-Brankutli, Qawra limiti ta'

San Pawl il-Bahar, liema fond jinsab fit-tielet sular mil-livell tat-triq, u sovrapost ghal fond iehor proprjeta` tal-konvenuti St. Andrew's Court, enumerat bin-numru 3, Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, filwaqt li *garage* tal-attur, akkwistat mal-fond imsemmi, jinsab sottopost ghall-fond tal-konvenuti msemmi; illi l-fondi rispettivi tal-kontendenti nxtraw "bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha" taghhom; illi l-fondi rispettivi tal-kontendenti, inbnew mill-istess sid b'mod li dawn il-fondi ghalhekk igawdu jew jissubixxu skond il-kaz servitujiet necessarji sabiex dawn il-fondi jkollhom is-servizzi u l-facilitajiet kollha mehtiega; illi qed jinqala' dissidju serju bejn il-konvenuti u l-attur dwar il-konfini taz-zewg fondi, u l-access li l-attur jew min qed jokkupa l-fond tieghu, jista' jkollu sabiex jistalla kumditajiet u servizzi necessarji ghall-uzu tal-fond tieghu fic-cirkostanzi moderni tal-lum, fejn allura qed issir opposizzjoni ghal dan mill-konvenuti; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

"1. tiddelinea l-konfini taz-zewg fondi rispettivi tal-kontendenti;

"2. tiddetermina liema huma l-partijiet miz-zewg fondi li skond il-ligi ghandhom ikunu accessibbli ghall-partijiet fl-ezercizzju rispettivi tad-drittijiet taghhom sabiex jitgawdew, jigu istallati, u mantenuti, kumditajiet u servizzji necessarji ghall-uzu tal-fond rispettiv taghhom kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni."

B'nota pprezentata fl-24 ta' Jannar, 2002 il-konvenuti eccepew:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li t-talbiet attrici huma diga` determinati mill-kuntratti tal-akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni;

"2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fil-5 ta' Novembru, 2007 bil-mod segwenti:

"Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel wahda attrici u tordna li ssir il-qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir hajt divizorju ezattament fin-nofs ta' dawk il-partijiet u b'mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazzju fuq in-nahat rispettivi taghhom; ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC David Pace. Tastjeni pero` li tiehu konjizzjoni tat-tieni talba ghar-raguni fuq indikata.

"L-ispejjez tal-kawza u dawk tal-kostruzzjoni tal-hajt ikunu a karigu tal-kontendenti f'ishma ugwali u cioe` nofs ghall-attur u nofs ghall konvenuti."

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din il-kawza hija l-hekk imsejha *actio finum regundorum* u ghalhekk talba biex il-Qorti tistabilixxi l-konfini bejn zewg proprjetajiet imissu ma' xulxin. Fis-sentenza taghha moghtija fid-9 ta' Marzu, 2005 fil-kawza fl-ismijiet **Victor Mangon et v. Raphael Aquilina et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk a propositu ta' din l-azzjoni;

""*Din hi l-azzjoni li tista' tigi tentata b'success fil-kazijiet li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra – (ara d-decizjoni fl-ismijiet* ***Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et*** *- Appell, 27 ta' Marzu, 1996). Minn dan jitnissel li f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni izda l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tigi adegwata ghal dak ta' dritt.*

"*Tajjeb li jigi precizat illi l-azzjoni ma titlifx in-natura rikonkjittiva taghha lanqas fil-kaz li l-eliminazzjoni tal-incertezza ggib maghha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Ghalhekk talba f'dan is-sens hi proponibbli inkwantu hi l-konsegwenza tal-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini. Ghandu jigi osservat ukoll li tali azzjoni tiddistginwi ruhha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din tal-ahhar tippressupponi kontestazzjoni dwar* <u>*titolu*</u> *tal-proprjeta`, l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirrizolvi l-litigju bl-accertament tal-estenzjoni tal-proprjeta`.*

"*Mill-istess natura ta' azzjoni bhal din iz-zewg kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom. Hawnhekk ma japplikax il-principju l-konfini irid jigi determinat in relazzjoni ghal dawk l-elementi probatorji li jkunu jidhru attendibbli. Ma hemmx dubju li dawn l-elementi jistghu jigu soppliti b'kull mezz ta' kull speci maghruf mill-Kodici ta' Organizzazjoni u Procedura Civili. B'dan kollu hemm certi elementi li jistghu jitqiesu decisivi. Hekk per ezempju wiehed ma jistax jipprexxindi ruhu mill-ezami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwanti dawn certament jikkostitwixxu l-bazi prevalenti ghar-risoluzzjoni tal-incertezza..*

"*Jinghad ukoll li hu* ***jus receptum*** *illi f'kazi simili minn zmien id-dritt Ruman, huwa prova konkludenti anke s-sinjali ossija* ***marche di confine.*** *Anzi proprjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju lanqas kienet tigi ammessa l-azzjoni ta' regolament ta' konfini ladarba b'dak is-sinjal, dawk il-konfini jkunu certi* – **Ganni Gauci v. Dr. Victor Testaferrata Bonici et** – Appell Civili, 5 ta' Novembru 1954."

"Il-Qorti ccitat estensivament minn din is-sentenza ghaliex thoss li dak kollu li inghad huwa rilevanti ghal din il-kawza. L-attur ma esebixxa ebda kuntratt ta' akkwist tieghu u din hija mankanza li fuqha l-Qorti ma tistax ma tikkumentax. Madankollu it-titolu tieghu ma giex kontestat mill-konvenuti u ghalhekk hemm qbil bejn il-partijiet li huma l-proprjetarji ta' proprjetajiet konfinanti. Oltre dan, kif jidher

mic-citazzjoni tas-sentenza msemmija, filwaqt li din il-azzjoni ghandha elementi tal-azzjoni rivendikatorja, ma hemmx ir-rekwizit assolut li l-attur jipprova t-titolu tieghu ghaliex kif gia` inghad, u dan ghaliex il-kontestazzjoni mhix tant ta' titolu izda tal-estenzjoni ta' dak it-titolu.

"Stabbilit dan huwa normali ghall-Qorti li f'kawza simili tahtar espert tekniku u ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li tadotta relazzjoni teknika (Artikolu 681 tal-Kodici tal-Procedura) hija ma tistax taghmel dan *b'mod legger jew kapriccuz*. Dan intqal diversi drabi mill-Qorti tal-Appell f'dawn is-sentenzi fost ohrajn; **Anthony Cauchi v. Carmel Mercieca** – 6 ta' Ottubru, 1999, **John Saliba v. John Farrugia** – 28 ta' Jannar, 2000 u **Joseph Calleja nomine v. John Mifsud** – 19 ta' Novembru, 2001, **Benjamin Camilleri nomine v. Charles Debattista nomine** – 9 ta' Frar, 2001. Fis-sentenza ta' l-istess Qorti tat-23 ta' Gunju, 1967 fl-ismijiet **Giswalda Bugeja v. Emanuele Muscat et** intqal illi il *giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ta' periti addizjonali, jigi skartat facilment, ammennokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragjonevoli*.

"Huwa evidenti ghal Qorti li din il-kawza saret wara li saru xi xoghlijiet da parti tal-konvenuti fl-ambjenti in kwistjoni. Iz-zewg fondi kienu gew mibnija b'mod li kienu l-istess bhala bini u jharsu lejn xulxin mill-gnub qisu go mera. Wiehed jista' jiehu ideja ta' kif kif kienu anke mill-fondi li hemm fl-istess triq li jidher li gew kollha mibnija bl-istess manjiera. Fir-rapport tieghu a fol. 89B tal-process il-perit tekniku (li kien gie lilu estiz l-inkarigu appuntu biex jirrelata dwar tibdil fil-partijiet gia` komuni bejn il-kontendenti) indika b'linji cari kif kien originarjament il-bini u b'linji skuri kif gie wara x-xoghlijiet li saru mill-konvenut. Oltre dan il-perit ikkonkluda illi;

""5. *It-tarag komuni illi jitla' mit-triq minbarra li djieq ftit gie spustjat lejn il-lemin. Dan pero` x'aktarx kien l-*

effett ta' meta tqassmu l-plots originarjament billi l-konfini tal-proprjeta` ma nbidlux.

"6. *L-arja li kienet komuni giet zviluppata f'garaxx fil-livell tat-triq, bir-rampa l' isfel mit-triq ghal gewwa fih. Fil-livell ta' fuq imbaghad din l-arja tas-saqaf tal-garaxx giet imdawra b'cint li allura ssepara l-ispazzju ta' fuq il-garaxx mill-bqija tal-passagg komuni.*

"7. *Twahhal recint tal-hadid bi grada li effettivament issepara il-parti ta' gewwa tal-art madwar il-bini mill-parti komuni ta' quddiem fejn hemm mit-tarag u s-saqaf tal-garaxx kif diga` spjega l-esponent*.

"8. *Dan l-ispazzju ta' gewwa gie zviluppat billi sar landscaping permezz ta' madum etc*,

"9. *Ghalhekk jirrizulta illi l-attur illum jista' juza biss it-tarag mit-triq u l-passagg minn ras it-tarag illi jaghti 'l fuq mill-appartament tieghu. Dan l-ispazju qieghed jigi muri bl-ahmar mill-esponent fuq il-pjanta Dok. DP2. Fil-pjanta Dok. AFV2 ma kienx hemm gheluq u l-ispazju intier tas-side curtilage u backyard kienu spazju wiehed*."

"Fi kliem iehor allura l-konvenuti bix-xoghlijiet li ghamlu hadu spazju shih fejn qabel dan kien komuni bejn iz-zewg proprjetajiet u minflok bnew garaxx ghalihom u b'hekk ukoll l-arja ta' fuq il-garaxx illi effettivament bir-recint li sar kellha l-istess effett. L-attur allura ghandu dritt li jittella hajt divizorju biex jiehu nofs diviz ta' dak li qabel kien nofs indiviz li fil-prattika ittiehed lilu. Dan kollu apparti l-konkluzjonijiet esperti tal-perit gudizzjarju huwa anke evidenti *ictu oculi* u ghalhekk il-Qorti se tipprovdi biex isiru l-konfini biex jaqsmu dik il-parti li qabel kienet komuni biex l-attur ikollu l-istess kumditajiet li jkollhom il-konvenuti mhux biss ta' dhul fil-proprjeta` tieghu izda anke ta' spazju.

"L-attur pero` qed jitlob ukoll li l-Qorti tiddermina liema servitujiet ghandhom igawdu l-fondi rispettivi. Madankollu billi l-attur naqas li jipproduci l-att tal-akkwist tieghu l-Qorti m'hijiex f'pozizzjoni li taghmel dan, hlief naturalment ghal

dawk is-servitujiet li johorgu mil-ligi li dwarhom ma hemm lok ta' ebda dikjarazzjoni ghall-inqas f'dan l-istadju."

L-appell tal-attur.

L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-23 ta' Novembru, 2007 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn l-ewwel Qorti sabet li "…. Fi kliem iehor allura l-konvenuti bix-xoghlijiet li ghamlu, hadu spazju shih fejn qabel dan kien komuni bejn iz-zewg proprjetajiet u minflok bnew garaxx ghalihom u b'hekk ukoll l-arja ta' fuq il-garaxx illi effettivament bir-recint li sar kellha l-istess effett", u tirrevokaha fejn din ghaddiet sabiex taqsam l-ambjent kif allura illum ezistenti bil-kostruzzjoni ta' hajt, u minflok tiddikjara li l-konfini tal-ambjenti bejn iz-zewg proprjetajiet u l-partijiet komuni formanti parti mill-ambjenti komuni ghalihom, huma kif murija fid-Dokument AFDV2, filwaqt li is-servitujiet dominanti u servjenti bejn iz-zewg ambjenti ezistenti huma biss dawk apparenti u bl-istess mod rizultanti mill-istess Dok AFDV2.

Il-kontro-parti appellata intavolat risposta fil-11 ta' Frar 2008 fejn essenzjalment iddikjarat li taqbel mas-sentenza appellata u li konsegwentement din il-Qorti ghandha tichad ir-rikors u t-talbiet tal-appellanti u tikkonferma l-istess sentenza bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Ikkunsidrat:

Il-kontendenti huma sidien ta' zewg fondi. L-attur jippossjedi l-fond numru wiehed sovrastanti dak tal-konvenuti li jgib in-numru tlieta fi blokk maghruf bhala St Andrew's Court, fi Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar. Dan il-blokk li jikkonsisti f'erba' fondi sovrastanti erba' garaxxijiet, huwa parti minn *development* ta' diversi blokki li gew kostruwiti f'dik it-triq u li, skond pjanta tal-Perit Fenech Vella, huma kollha tal-istess sura.

L-attur kien xtara l-*maisonnette* tieghu qabel il-konvenut li akkwista fis-16 ta' Lulju, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat fejn hemm dikjarat li l-istess konvenut akkwista *"l-flat b'entratura separata li jgib in-numru tlieta (3) u gnien anness"*. L-attur ma pprezenta ebda kuntratt tal-akkwist biss mhux kontestat li l-fond numru wiehed (1) huwa proprjeta` tieghu, u li dan l-appartament ghandu access indipendenti, kif del resto ghandu dak tal-konvenut, li jiehu minn tarag estern komuni mil-livell tat-triq ghall-ewwel sular, fejn jinsab l-appartament tal-konvenut, u minn hemm, permezz ta' tarag iehor, tasal ghat-tieni sular, fejn hemm l-appartament tal-attur.

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti tikkoncerna l-partijiet komuni li hemm f'din il-binja billi l-attur isostni li l-konvenuti ghamlu xoghlijiet strutturali, sew taht il-gnien imsemmi fil-kuntratt billi haffru u ghamlu garaxx, saru xoghlijiet fit-tarag li jwassal ghall-ewwel sular billi dan dieq, u gew okkupati mill-konvenuti partijiet ohra fil-livell tal-ewwel sular, li skond l-attur jaghmlu parti mill-ambjenti komuni u li hu kellu dritt jaghmel uzu minnhom.

Minhabba f'hekk l-attur istitwixxa dawn il-proceduri sabiex il-Qorti (a) tiddelinea il-konfini taz-zewg fondi rispettivi tal-kontendenti, u (b) sabiex tiddetermina liema huma il-partijiet miz-zewg fondi li skond il-ligi ghandhom ikunu accessibbli ghall-partijiet fl-ezercizzju rispettiv tad-drittijiet taghhom sabiex jitgawdew, jigu installati u mantenuti, kumditajiet u servizzi necessarji ghall-uzu tal-fond rispettiv taghhom. Din it-talba donna qed issir in konnessjoni mal-fatt li l-konvenut, bil-kuntentezza tal-attur, istalla tank tal-ilma u *arial* tat-*television* fuq il-bejt li jinsab fuq il-*maisonnette* tal-attur izda dan qed jirrifjuta li jaghtih access ghal fuq il-bejt biex dawn is-servizzi jigu mantenuti.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha mertu ta' dan l-appell, filwaqt li rrikonoxxiet din l-azzjoni bhala l-hekk imsejha *actio finum regundorum*, laqghat l-ewwel talba attrici u konsegwentement *"ordnat li ssir il-qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir hajt divizorju*

ezattament fin-nofs ta' dawk il-partijiet u b'mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazju fuq in-nahat rispettivi taghhom" liema xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC David Pace. Dik il-Qorti izda astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici u dan fuq il-premessa li l-attur naqas li jipproduci l-att tal-akkwist tieghu u ghalhekk l-istess Qorti ma kienitx f'posizzjoni li tiddetermina liema servitujiet, hlief ghal dawk li johorgu mil-ligi, l-attur kien qed jirreferi ghalihom.

L-attur hass ruhu aggravat b'din is-sentenza billi jikkontendi li r-rimedju moghti fis-sentenza appellata huwa *extra petita* stante li kull ma kien intalab fic-citazzjoni kien li jigu delineati l-konfini u mhux li ssir il-qasam kif suggerit minn dik il-Qorti. Apparti dan l-appellant josserva li lanqas huwa car mis-sentenza kif dan il-hajt ha jsir b'mod prattiku.

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti tosserva li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni li din il-kawza hija dik l-hekk msejha *actio finum regundorum* fuq it-taghlim li jinsab fis-sentenza **Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et** moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Per. Imh. Ph. Sciberras) fid-9 ta' Marzu, 2005 fejn gie ritenut, korrettement skond din il-Qorti li *"Din l-azzjoni* (*finum* regundorum) *tista' tigi tentata b'success fil-kazijiet li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra"*. Infatti f'dik is-sentenza giet citata id-decizjoni fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et** (27 ta' Marzu, 1996) fejn intqal li "*f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni izda l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tigi adegwata ghal dak ta' dritt."*

Issa fil-kaz in ezami huwa ravvisat li l-kwistjoni ma tikkoncernax il-fondi akkwistati mill-kontendenti. Dwar dawn ma hemmx kontestazzjoni – il-konvenut huwa proprjetarju tal-fond numru tlieta u tal-gnien anness, mentri l-attur huwa sid il-*maisonnette* sovrastanti il-fond

tal-konvenuti. Il-mertu proprju tal-kawza jikkoncerna l-ambjenti komuni ghaz-zewg fondi u cioe` t-tarag li mil-livell tat-triq jghati ghall-ewwel sular, liema tarag jintuza kemm mill-attur kemm mill-konvenuti, u l-ambjenti miftuha fl-ewwel sular konfinanti l-appartament tal-konvenuti, li, skond l-attur huma komuni. Ir-raguni tat-talba attrici, anke kif jidher mill-mod kif kienet kondotta l-kawza, kienet biex effettivament jigi dikjarat liema ambjenti huma komuni, u dan minhabba l-fatt li l-konvenuti ghamlu certa xoghlijiet (ghandu jinghad anke minghajr il-permessi mehtiega) li bihom bidlu u rrestringew dawk l-ambjenti a skapitu tal-attur. Dan sar, tifhem din il-Qorti, billi fl-uniku kuntratt tal-akkwist esebit, cioe` dak tal-konvenuti, ma jinghad xejn dwar dawn l-ambjenti komuni. L-attur dejjem insista li la darba jigi stabbilit dan, huwa kien jipprocedi b'azzjoni ohra biex jerga' jiehu dak li huwa tieghu u cioe` jgawdi in komun mal-konvenuti dawk l-ambjenti hekk dikjarati komuni. Din l-azzjoni ghalhekk ghandha min-natura ta' <u>azzjoni dikjaratorja</u> u qatt ma kienet intiza biex l-ambjenti komuni jigu divizi bejn il-kontendenti.

Din il-Qorti tosserva li d-decide tas-sentenza appellata ma jsolvi ebda problema li hemm bejn il-partijiet billi ma huwiex indikat fejn ghandu jittella dan il-hajt divizorju; dan lanqas ma jirrizulta mir-rapport tal-espert il-Perit David Pace, li gie mahtur, li sahansitra fit-tieni relazzjoni tieghu osserva li l-ewwel Qorti *"b'digriet tal-24 ta' Mejju, 2006, estendietlu l-inkarigu tieghu sabiex jindika fuq il-pjanta esibita minnu fl-istess relazzjoni* (originali) *x'tibdil sar fil-partijiet komuni bejn il-pjanta originali tal-progett (Dok AFV2 fil-process), u kif jinsab illum."* Din il-Qorti tosserva wkoll li jekk kellu jittella' hajt li jaqsam it-tarag li mil-livell tat-triq iwassal ghall-ewwel livell, liema tarag huwa certament komuni bejn il-kontendenti, dan it-tarag ma jibqax prattikabbli billi kull parti jkollha biss tarag ta' inqas min-nofs metru li certament mhux uzabbli. Lanqas ma qalet xejn l-ewwel Qorti dwar l-ambjenti miftuha fil-livell tal-ewwel sular u senjatament x'ghandu jsir mill-kostruzzjoni ta' hitan li ghamlu l-konvenuti u cioe` jekk dawn ghandhomx jitnehhew.

Ikkunsidrat:

Fil-kuntest ta’ dak premess din il-Qorti hija tal-fehma li soluzzjoni ghal vertenza tinsab fl-osservazzjonijiet li ghamel il-Perit Tekniku David Pace dwar dawk l-ambjenti accessorji ghal fondi akkwistati mill-kontendenti, liema ambjenti, billi jservu l-istess fondi tal-kontendenti u ma jinghad xejn fihom fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, ghandhom jigu kunsidrati bhala komuni bejn il-kontendenti. Biex dan jista’ jigi stabbilit trid ta bilfors issir referenza ghal pjanta originali Dok AFV2 imhejjija mill-perit inkarigat mill-izvilupp tal-blokk, kif ukoll tal-blokki l-ohra adjacenti u kontigwi. Minn dan l-ezami jirrizulta li l-partijiet komuni li jservu iz-zewg fondi tal-kontendenti kienu:

a) it-tarag b’wisa’ ta’ metru punt tnejn tnejn (1.22m) li mil-livell tat-triq iwassal ghall-livell tal-appartament tal-konvenuti, indikat bin-numru wiehed (1) fil-pjanta Dok DP2 annessa mat-tieni relazzjoni tal-Perit David Pace, liema tarag illum ghandu wisa’ ta’ punt hamsa u disghin metru (0.95m)

b) L-ambjent ta’ fuq il-garaxx kostruwit mill-konvenuti indikat bin-numru tnejn (2) fl-imsemmija pjanta, liema ambjent illum huwa ta’ livell ghola minn dak li kien hemm originarjament kostruwit. Dan l-ambjent illum jinsab recintat b’hajt li jisseparah mill-passagg li thalla biex l-atturi jaccedu ghat-tarag li jghati ghal livell tat-tieni sular. Dan il-passagg ukoll huwa komuni billi originarjament kien jifforma parti mill-ambjent imsemmi bin-numru tnejn (2).

c) Il-parti retroposta ghal dan il-passagg konfinanti mal-fond tal-konvenuti fuq ix-xellug int u thares lejn dan l-appartamet, u liema ambjent huwa indikat bin-numru erbgha (4) fl-imsemmija pjanta. Dan l-ambjent illum huwa separat mill-ambjenti l-ohra komuni billi *“twahhal recint tal-hadid b’grada illi effettivament issepara il-parti ta’ gewwa tal-art madwar il-bini (l-hekk imsejjha ‘side curtilage’ u ‘backyard’) mill-parti komuni ta’ quddiem fejn hemm it-tarag u is-saqaf tal-garaxx”* (para 07 tat-tieni rapport tal-Perit a fol. 89c tal-process).

d) L-ambjent immarkat bin-numru erbgha (4) fil-pjanta msemmija, liema spazju ta' gewwa *"gie zviluppat billi sar 'landscaping' permezz ta' madum, irqajja ta' hamrija, 'washroom' etc"* (para 08 fit-tieni rapport tal-Perit a fol. 89c tal-process.)

F'dan is-sens l-appell tal-attur ser jintlaqa' billi qed jigu indikati l-ambjenti komuni servjenti l-fondi tal-kontendenti, u tirrevoka l-istess sentenza f'dik il-parti fejn ordnat li jittella hajt biex jissepara l-ambjenti komuni.

Ghar-rigward tal-aggravju dwar is-servitujiet dominanti u servjenti fejn l-ewwel Qorti astjeniet li tiehu konjizzjoni tat-talba attrici, jigi osservat li galadarba l-attur kien ikkonceda lill-konvenuti d-dritt li jpoggu tank tal-ilma u *arial* tat-*television* fuq il-bejt sovrastanti l-proprjeta` tieghu, id-drittijiet u obbligi rispettivi tal-kontendenti huma regolati minn dan il-ftehim u mhux mil-ligi, u stante li ma ngiebet ebda prova dwar dan il-ftehim, din il-Qorti m'ghandhiex triq ohra hlief li tikkonferma s-sentenza appellata f'dan ir-rigward.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-attur qed jigi milqugh limitatament billi qed tigi revokata dik il-parti tas-sentenza tal-5 ta' Novembru, 2007 fejn ordnat li jittella' hajt divizorju fin-nofs tal-partijiet komuni, filwaqt li tiddikjara li l-partijiet komuni ghall-fondi proprjeta` tal-kontendenti huma dawk deskritti dettaljatament aktar 'il fuq. Fl-istess hin tichad l-appell tal-attur inkwantu dan jirrigwarda s-servitujiet reklamati. L-ispejjez ta' din l-istanza, fic-cirkostanzi ghandom jigu sopportati kwantu ghal terz mill-attur appellant u zewg terzi mill-konvenuti appellati; dawk tal-ewwel istanza jibqghu kif hemm decizi.

< Sentenza Finali >

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