MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 6/2005/2

Frederick u Mary konjugi Chatland

v.

Guido Attard u Carmen Attard

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni prezentata mill-atturi fis-6 ta' Jannar, 2005, li taqra hekk:
"Peress illi l-atturi huma kollha proprjetarji tal-fond terran numru 34 Cuschieri Street Gzira liema fond ghandu bitha fuq wara;

“Peress illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond 32 ‘Andromeda’ Cuschieri Street Gzira liema fond jinsab sovrastanti l-fond tal-atturi;

“Peress illi l-konvenut esegwixxa diversi xoghlijiet fil-fond tieghu nkluz ukoll xoghlijiet strutturali fejn fuq wara tal-proprjeta` tieghu li jaghti ghal fuq il-bitha tal-atturi bena gallarija meta precedentement kellu tieqa u ghalhekk kabbar u aggrava s-servitujiet ohra gja ezistenti bi pregudizzju u piz ghall-fond terran tal-atturi;

“Peress illi l-istess konvenut sabiex igawdi l-uzu tal-gallarija illi ghaliha abbuzivament u illegalment ghabba servitu` l-proprjeta` sovrastanti tal-atturi qieghed jaghmel vjolazzjoni tal-arja proprjeta` tal-atturi kif se jigi muri tul is-smiegh tal-kawza;

“Peress illi l-istess konvenut wahhal ukoll vireg u perspex liema vireg u perspex qeghdin jisporgu l-barra mill-fond tal-konvenut stess u ghalhekk qeghdin jokkupaw l-arja tal-istess atturi;

“Peress ukoll li l-konvenut kahhal u bajjad il-bordura/frieze fuq il-faccata proprjeta` tal-atturi u dan b’mod illegali u minghajr il-kunsens tal-atturi;

“Peress illi tali xoghlijiet huma abbuzivi u illegali oltre li servew biex ikkrejaw sevitujiet godda u aggravaw servitujiet ohra gia` ezistenti bi pregudizzju;

“Jghid ghalhekk l-istess konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara li d-diversi xoghlijiet maghmula fil-fond tal-konvenuti jammontaw ghal krejazzjoni u aggravar ta’ servitujiet a pregudizzju u piz fil-konfront tal-fondtal-atturi oltre li huma abbuzivi, illegali u mhux skont ir-regolamenti tal-bini okkorrendo permezz ta’ periti nominandi;

“2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhu u/jew jirrimedjaw dawk ix-xoghlijiet

kollha li jigu lilhom indikati mill-istess Qorti li jirrizultaw abbuzivi u illegali u okkorrendo dan taht id-direzzjoni u supervizjoni ta’ perit nominat mill-Qorti;

“3. Tawtorizza lill-atturi sabiex jesegwixxu huma stess ix-xoghlijiet ordnati mill-Qorti a spejjez tal-konvenuti u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni ta’ perit nominat mill-Qorti fil-kaz li l-konvenut jibqa’ inadempjenti fit-terminu moghti lilu minn din l-Onorabbli Qorti;

“4. Taghti kull provvediment iehor u taghti kull ordni li jidhrilha xierqa u opportun fic-cirkostanzi.

“Bl-ispejjez inkluz dawk taz-zewg ittri ufficjali tat-18 ta’ Novembru 2004 u tal-10 ta’ Dicembru 2004 li qeghdin jigu annessi bhala dokumenti A u B kontra l-konvenut li minn issa stess qed jigi personalment ingunt in subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Guido Attard li in forza taghha eccepixxa:
“1. illi c-citazzjoni hija irritwali u l-gudizzju mhux integru ghaliex ma hemmx inkluza mart l-eccipjenti li ghandha tkun parti fil-kawza. Inoltre ma giex notifikat bl-ittra ufficjali kif jirrizulta mir-riferta.

“2. illi l-konvenut ma ghamel xejn li hu illegali, kontra r-regolamenti, jew b’nuqqas ta’ ftehim mal-awtrici tal-atturi.

“3. illi l-ebda servitujiet godda ma gew kreati.

“4. illi se mai huma x-xoghlijiet li ghamlu fil-bitha l-atturi li huma llegali u jmorru kontra l-jeddijiet tal-eccipjenti.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta’ Lulju, 2008, li in forza taghha cahdet it-talbiet tal-atturi u kkundannathom ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Wara li, b’dikriet tat-28 ta’Marzu 2006, żdied l-isem ta’ Carmen Attard, mart il-konvenut, bħala konvenuta wkoll,

ma hux meħtieġ li nqisu aktar l-eċċezzjoni li ċ-ċitazzoni saret ħażin minħabba nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju.

"Din il-kawża, essenzjalment, hija dwar żewġ kwistjonijiet bejn il-partijiet, li huma ġirien: l-ewwel kwistjoni hija dwar gallarija li l-konvenuti fetħu flok tieqa li tħares fuq il-bitħa ta' wara tal-fond ta'l-atturi, u t-tieni waħda hija dwar il-faxx ta' taħt tal-gallarija tal-konvenuti fuq il-faċċata. Nibdew bil-kwistjoni tal-gallarija li tħares fuq il-bitħa.

"Il-fatti seħħew hekk:

"Il-proprjetajiet tal-partijiet qegħdin fuq xulxin: ta' l-atturi isfel u tal-konvenuti fuq.

"Għandu jingħad illi xi żmien ilu fil-fond ta' l-atturi kienu joqogħdu l-ġenituri ta' l-attriċi b'titolu ta' kiri mingħand terzi. L-atturi mbagħad xtraw il-fond u ħallew lill-ġenituri ta' l-attriċi joqogħdu hemm sa ma mietu.

"Fuq wara tal-fond ta' l-atturi hemm bitħa u ma huwiex kontestat illi l-arja ta' din il-bitħa hija proprjetà ta' l-atturi. Xi snin ilu, meta fil-fond ta' l-atturi kienu għadhom joqogħdu l-ġenituri ta' l-attriċi, dawn kabbru kamra fuq wara tal-fond ta' l-atturi u hekk okkupaw tul ta' xi metru mill-bitħa. Hekk inħoloq saqaf ġdid li joħroġ 'il barra xi metru mill-linja tal-ħajt, taħt tieqa tal-fond tal-konvenuti li tħares fuq il-bitħa. Il-konvenuti mbagħad ċarrtu din it-tieqa biex fetħu bieb, għamlu poġġaman faċċata tal-fetħa, u hekk ħolqu gallarija miftuħa li l-art tagħha hija s-saqaf il-ġdid. Xi żmien wara saqqfu din il-gallarija bi pjanċa ta' *perspex* imserrħa fuq vireg imdaħħla ġol-ħajt.

"Il-konvenuti jgħidu illi meta sar ix-xogħol ta' tkabbir tal-kamra ta' wara tal-fond ta' l-atturi kien sar ftehim ma' omm l-attriċi fis-sens li l-konvenuti ma jopponux għax-xogħlijiet u omm l-attriċi tħalli illi l-konvenuti jinqdew bis-saqaf il-ġdid bħala l-art ta' gallarija. L-atturi jiċħdu illi tassew sar dan il-ftehim, iżda jekk il-ftehim sar ma' l-omm, li kienet toqgħod fil-fond u għalhekk tqisu bħala d-dar tagħha, l-atturi mhux bilfors ikunu jafu b'kull ma għamlet omm l-attriċi. Il-qorti ma tarax għala ma għandhiex temmen lill-

konvenuti, aktar u aktar meta tqis illi x-xogħol ta’ tkabbir tal-kamra kien joħolqilhom ċertu inkonvenjent u għalhekk ma tkunx xi ħaġa kbira illi sar il-ftehim imsemmi mill-konvenuti biex ipatti għal dan.

“Fil-fehma tal-qorti għalhekk sar ftehim ta’ kommodat bejn omm l-attriċi u l-konvenuti. Dan il-kommodat jorbot ukoll lill-atturi għax l-attriċi għall-inqas hija suċċeditriċi universali ta’ ommha u għalhekk marbuta bl-obbligazzjonijiet tagħha[1].

“Dwar kemm idum il-kommodat l-art. 1835 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

“**1835.** (1) Il-kommodant ma jistax jieħu l-ħaġa lura ħlief wara li jkun għadda ż-żmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta’ ftehim, wara li tkun serviet għall-użu li għalih ġiet mislufa.

“(2) Iżda, jekk matul iż-żmien miftiehem, jew qabel ma jkun spiċċa l-bżonn tal-kommodatarju, jinqala’ lill-kommodant il-bżonn bil-għaġla u bla ħsieb, tal-ħaġa, il-qorti tista’, skond iċ-ċirkostanzi, iġġiegħel lill-kommodatarju li jroddha, taħt l-obbligu tal-kommodant li jħallsu ta’ l-ispejjeż li huwa jkun għamel sabiex jinqeda biha.

“Ma jidhirx li sar ftehim dwar żmien, u għalhekk id-durata tal-ftehim tiddependi fuq il-ħtieġa ta’ l-użu, u dwar dan ma jidher li sar ebda bdil bejn meta nħoloq il-kommodat sallum. Lanqas ma jidher li nħolqu ċirkostanzi straordinarji bħal dawk imsemmija fit-tieni subartikolu.

“Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, billi l-konvenuti għandhom titolu ta’ kommodat biex igawdu l-gallarija, it-talbiet ta’ l-atturi biex din titneħħa ma jistgħux jintlaqgħu.

“Ngħaddu issa għall-kwistjoni tal-gallarija ta’ quddiem. L-ilment ta’ l-atturi hu illi l-konvenuti kaħħlu u bajdu l-faxx ta’

[1] Art. 1826, Kod. Ċiv.

taħt tal-gallarija – dak li jistrieħ fuq is-saljaturi – meta dak il-faxx huwa proprjetà tagħhom, *i.e.* ta' l-atturi.

"Dan is-saff iservi bħala l-art tal-gallarija, u ma huwiex parti mis-saqaf ta' l-atturi. Billi, għalhekk, dan is-saff ma hux meħtieġ għall-istruttura tas-saqaf ta' l-atturi iżda huwa meħtieġ għall-art tal-gallarija tal-konvenuti, huwa *eius cui servit*, proprjetà tal-konvenuti.

"Għal din ir-raġuni, lanqas dwar dan ma jistgħu jintlaqgħu t-talbiet ta' l-atturi.

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"1. thassar, tikkancella u tirrevoka s-sentenza appellata tiddikjara li ma sar ebda ftehim ma' omm l-attrici u tilqa' it-talbiet kollha tal-appellanti billi tiddikjara li xoghlijiet li saru fil-fond tal-konvenuti appellati joholqu u jaghmlu aktar oneruzi servitujiet fuq il-fond tal-atturi barra milli huma bi ksur il-ligi u tar-regolamenti tal-bini u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhu jew isewwu x-xoghlijiet kollha li l-Onorabbli Qorti tghid huma bi ksur il-ligi u fin-nuqqas taghti s-setgha lill-appellanti jahmlu dawn ix-xoghlijiet bi flus il-konvenuti appellati; jew

"2. subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel talba, thassar, tikancella u tirrevoka s-sentenza appellata billi tiddikjara li omm l-attrici ma kellha ebda setgha, poter jew titolu li tikuntratta ebda ftehim fuq proprjeta` ta' terzi stante li lanqas ma kienet detentirici tal-fond proprjeta` tal-atturi appellanti u tilqa' it-talbiet kollha tal-atturi appellanti u tiddikjara li l-bordura (fieze) li tinsab fuq il-faccata tal-proprjeta` tal-atturi ghandha tigi ripristinata fl-*istatus quo ante* l cioe` qabel ma l-konvenuti appelati ghamlu x-xghol fuqha u dan kollu bl-ispejjez a karigu taghhom; jew

"3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg talbiet, tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li il-ftehim li sar bejn omm l-attrici u l-konvenuti kien wiehed ta' prekarju u mhux kommodat, u tordna li ssir

r-restituzzjoni u re-integrazzjoni tal-proprjeta` kollha appartenenti lill-appellanti kif ukoll tordna ripristinazzjoni tal-bordura (*frieze*) ghall-istatus quo ante u cioe` qabel ma l-konvenuti appellati ghamlu x-xoghol fuqha u dan kollu bl-ispejjez a karigu taghhom.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-attijiet kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti, fil-qosor, li wasslu ghal din il-kawza huma s-segwenti: l-atturi huma s-sidien ta' fond il-Gzira, b'bitha fuq wara. Il-konvenuti ghandhom il-fond sovrastanti, b'tieqa li taghti ghal fuq il-bitha. F'xi zmien, meta fil-fond ta' taht kienu joqghodu l-genituri tal-attrici, l-atturi bnew kamrin fil-bitha, taht it-tieqa tal-konvenuti. Il-konvenuti, sussegwentement, carrtu t-tieqa, ghamlu bieb u bdew juzaw il-bejt tal-kamrin bhala terrazzin; huma jghidu li dan ghamluh bil-kunsens ta' l-attrici.

L-ewwel Qorti accettat dan l-ahhar argument tal-konvenuti, u wara li qalet li gie ppruvat li dak li sar mill-konvenuti sehh wara ftehim ma' omm l-attrici, ikkonkludiet li l-konvenuti ghandhom titolu ta' kommodat fuq it-terrazzin.

L-atturi appellaw bl-aggravju jkun li, fil-fatt, omm l-attrici ma tatx il-kunsens taghha u ma setghet qatt tikkoncedi l-fond b'titolu ta' komodat.

In principju, jista' jinghad li l-konvenuti, li kienu jgawdu servitu` ta' tieqa fuq il-bitha tal-atturi, ma jistghux icarrtu t-tieqa u jaghmlu bieb biex juzaw is-saqaf ta' kamra li l-atturi bnew fil-bitha, (ara **Valletta v. Caruana**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Lulju, 1992).  Bil-ligi, m'huwiex moghti lit-titolar tas-servitu` ta' tieqa li jippretendi tigbid jew estensjoni tal-istess servitu`, ghaliex servitu` ghandha tigi mfissra b'riferenza ghaz-zmien meta tkun inholqot u mhux b'riferenza ghal zviluppi li jkunu saru wara dak iz-zmien mis-sid tal-post dominanti jew servjenti

(ara **Azzopardi v. Azzopardi**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar, 2003). Is-sid tal-bitha li jsofri l-ezercizzju ta' servitu` ta' tieqa, jibqa' l-proprjetarju tal-bitha, bid-dritt li jizviluppa l-istess, basta ma johloqx ostakolu ghat-tgawdija tas-servitu` mill-fond dominanti (ara **Zerafa Gregory v. Cutajar**, deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Mejju, 2010, fejn intqal li nonostante servitu` ta' prospicjenza, "ma jistax ikun dubju li tali arja tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha, izda l-uzu li sid il-bitha jkun jista' jaghmel ta' dik l-arja jkun limitat min-natura tas-servitu` gravanti l-bitha"). La darba, kemm l-uzu kif ukoll l-iskop tat-twieqi ghall-fini ta' prospicjenza ma gie b'ebda mod disturbat bil-bini tal-kamra, dak il-bini sar b'mod legali u ma jintitolax lis-sid il-fond dominanti li jcarrat it-tieqa, jiftah bieb u jaghmel uzu mis-saqaf tal-kamra bhala bejt tieghu.

L-ewwel Qorti dan fhemitu, pero`, sabet li x-xoghol tat-ticrit sar mill-konvenuti bi ftehim ma' omm l-attrici, u b'hekk qalet li inholoq kuntratt ta' kommodat – titolu, tajjeb li jigi nnotat, li ma giex invokat espressament mill-konvenuti fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom.

L-atturi jghidu li omm l-attrici, il-persuna li maghha allegatament sar il-ftehim, ma setghetx tikkoncedi dan id-dritt, peress li hi kellha biss id-detenzjoni tal-fond. Li gara kien li l-fond illum tal-atturi kien mikri lill-genituri tal-attrici, u wara li l-atturi xtraw il-fond minghand sid il-kera, ppermettew lill-genituri tal-attrici jibqghu jirrisjedu fil-fond sakemm imutu; kien f'din l-epoka li allegatament sar il-ftehim bejn il-konvenuti u omm l-attrici.

Issa hu risaput li l-kommodat johloq biss dritt personali u qatt *in rem*, u bhala tali jista' jinholoq minn persuna li ma tkunx il-proprjetarja tal-oggett moghti b'self ghall-uzu. Jinghad fid-duttrina li anke halliel jista' jislef l-oggett li jkun seraq, u bejn il-partijiet il-kuntratt ta' prestito jipproduci l-effetti kollha tieghu.

Jibqa' intes, pero`, li jrid ikun hemm <u>kuntratt</u> ta' kommodat, u ghalkemm huwa sufficjenti li l-ftehim ikun intlahaq bejn il-partijiet anke verbalment, dan il-ftehim irid ikun car bejn il-partijiet. Ghall-ezistenza tat-titolu ta'

kommodat irid ikollok kuntratt ossija “konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew izjed illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni” (Artikolu 960 tal-Kodici Civili). Fil-fehma ta’ din il-Qorti, f’dan il-kaz, l-ebda kontrattazzjoni ta’ godiment bazata fuq il-gratuwitu tal-uzu tal-haga ma giet sodisfacentement pruvata mill-appellati. Ix-xoghol tal-bini tal-kamra sar mill-atturi, u omm l-attrici kienet taf li l-post mhux taghha, izda kien gie lilha koncess id-dritt li tibqa’ tghix fih bla hlas ta’ kumpens *vita durante*. Kienet taf li l-post kien ta’ bintha u zewgha, u jekk tat xi permess lill-konvenuti, zgur li ma kellhiex il-hsieb li “torbot” lil bintha. Il-hsieb kien, fil-fehma ta’ din il-Qorti, li tippermetti lill-konvenuti juzaw is-saqaf tal-kamra b’mera tolleranza, cioe`, sakemm huma t-tnejn jibqghu girien. Ma giex pruvat li hi kellha l-intenzjoni tidhol f’kuntratt ta’ self ta’ uzu, bl-implikazzjonijiet kollha derivanti minn tali kuntratt. Kieku riedet tidhol f’kuntratt definittiv, kienet zgur qabel xejn titkellem mat-tifla, izda ghal semplici uzu prekarju, dehrilha li setghet tagixxi wahedha la darba hi kienet qed tghix fil-fond. Din il-Qorti ma tarax li mid-diskors li seta’ sar bejn il-partijiet – jghidu x’jghidu l-konvenuti – kien hemm aktar milli koncessjoni ta’ uzu sakemm il-post jibqa’ f’idejn omm l-attrici jew sakemm ma jinholoqx inkonvenjent kbir waqt l-uzu tal-bitha. Ftehim ta’ kommodat jirrikjedi impenn aktar milli diskors bejn girien u hbieb dwar l-uzu ta’ oggett, arrangamenti li anke b’rispett ghall-principju ta’ bon vicinat, isiru b’mod regolari, izda m’ghandhomx jigu abbuzati meta dak li jkun jipprova jinterpreta l-“arrangament” b’tifsira aktar wiesa milli kien intenzjonat. Li seta’ nghata kien permess ghall-uzu, mhux self tal-bejt.

Kwindi, din il-Qorti tara li ma giex muri li bejn il-konvenuti u l-allura detentrici tal-fond, kien hemm ftehim ta’ kommodat, izda l-aktar arrangament prekarju, li ma jorbotx lis-sid (issa li omm l-attrici mietet) u li dan jista’ jitlob li jittermina meta jrid. It-talbiet tal-atturi marbuta ma’ dan l-ilment sejrin ghalhekk jigu milqugha.

Ghar-rigward tax-xoghlijiet li saru mill-konvenuti fil-gallarija ta’ quddiem, u precizament fejn il-konvenuti kahhlu u bajdu l-faxx ta’ taht il-gallarija, din il-Qorti mhix konvinta li

dan il-faxx huwa proprjeta` tal-konvenuti kif qalet l-ewwel Qorti. Fil-kawza **Mizzi v. Gatt noe**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Frar, 1901, gie deciz illi
"*le embrici e le travi collocate sotto il pavimento del piano superiore servono tanto di sostegno a quel pavimento, quanto di tetto e di copertura al piano sottoposto; e dovendo la proprieta` presumirsi di colui al quale la cosa serve, in base al principio "ejus est cui prodest", ne viene che tali embrici e travi devonsi ritenere comuni ai proprietari di amendue I piani.*"

Min-naha l-ohra, anke jekk il-proprjeta` hi wahda komuni, ma jfissirx li x-xoghol li sar ghandu jitnehha. Bil-projbizzjoni imsemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li semplicement iservu ghall-ahjar godiment tal-haga (ara per ezempju, **Farrugia v. Fenech**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru, 2003).

Ix-xoghol li sar mill-konvenuti fil-faxx ta' taht il-gallarija ma jidhirx li ghandu skop li jiznatura l-istess gallarija, u din il-Qorti ma jidhrilhiex li, f'dan il-kaz, ghandha tintervjeni biex tordna r-rimozzjoni ta' dak li sar.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tilqghu biss in parte u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha in kwantu cahdet it-talbiet attrici marbuta max-xoghlijiet li saru fil-gallarija ta' quddiem, izda thassarha u tirrevokaha in kwantu cahdet l-istess talbiet marbuta mal-holqien ta' gallarija miftuha ossija terrazzin mill-konvenuti, meta fethu bieb flok tieqa li thares fuq il-bitha ta' wara tal-fond tal-atturi, u tghaddi biex tilqa' t-talbiet kollha attrici fir-rigward ta' din il-kwistjoni, u ghall-fini tat-tieni talba, tipprefiggi terminu ta' xahar millum li fih il-konvenuti ghandhom, a spejjez taghhom, jaghlqu l-bieb li fethu flok it-tieqa u jnehhu l-poggaman ta' faccata tal-fetha, u jirripristinaw kollox fl-istat li kien qabel ma wettqu dawn ix-xoghlijiet.

L-ispejjez kollha marbuta ma' din il-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellati in solidum.

< Sentenza Finali >

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