MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 540/2005

Earli Ltd (C8094)

vs

Godwin Borg u martu Maria Anna Borg, Joseph Borg u martu Doris Borg, Alfred Sammut u martu Grace Sammut, Giovanna Sammut Maryanne Sammut, u b'digriet tas-27 ta' Gunju 2005 Godwin Borg gie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti David Geoffrey Shepherd, u b'digriet tal-11 ta' Ottubru 2006 gew imsejha fil-kawza il-kumpaniji RPM Limited u Crag Holdings Limited, u b'digriet tal-31 ta' Lulju 2007 il-Qorti bidlet *contrario imperio* d-digriet precedenti taghha fis-sens li thassar l-ordni taghha ghas-sejha fil-kawza tal-kumpanija Crag Holdings Ltd.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 3 ta' Gunju 2005 fejn esponiet:-

Illi s-socjeta` attrici hija komproprjetarja flimkien mas-socjeta` RPM Limited, li hija *a sua volta* aventi kawza tas-socjeta` Clejos Company Limited, tal-arja sovrastanti, inkluz il-bejt, ta' blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali u li jgib l-isem ta' "Gaulic Court" fi Triq Bordino, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema blokk huwa konfinanti mit-Tramuntana in parti ma' beni tas-socjeta` attrici u in parti ma' beni ta' George Azzopardi jew aventi kawza tieghu, Lvant mal-imsemmija triq u Nofsinhar ma' beni ta' Bonnici Brothers jew aventi kawza taghhom, u dan kif jirrizulta mill-anness kuntratt datat 4 ta' Dicembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri (Dok. 'A');

Illi l-konvenuti Godwin u Maria Anna konjugi Borg huma s-sidien tal-appartament internament numerat hamsa (5) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti hawn fuq imsemmi;

Illi l-konvenut David Geoffrey Shepherd huwa s-sid tal-appartament internament numerat sitta (6) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti hawn fuq imsemmi;

Illi l-konvenuti Joseph u Doris konjugi Borg huma s-sidien tal-appartament internament numerat erbgha (4) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti hawn fuq imsemmi;

Illi l-konvenuti Alfred u Grace konjugi Sammut, Giovanna Sammut u Maryanne Sammut huma s-sidien tal-appartament internament numerat wiehed (1) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti hawn fuq imsemmi;

Illi l-konvenuti qed jippretendu illi huma ghandhom servitu` ta' uzu tal-bejt tal-imsemmi blokk ta' appartamenti u li *in oltre* huma ghandhom dritt li jzommu tank tal-ilma u "television aerial" fuq l-istess bejt;

Illi l-konvenuti jew min minnhom installaw *television aerials*, tankijiet tal-ilma, *air-conditioning compressors,*

satellite dishes u installazzjonijiet ohra fuq l-imsemmi bejt minghajr ebda jedd;

Illi s-socjeta` attrici qatt ma kkoncediet ebda forma ta' servitu` a favur il-konvenuti jew l-awturi taghhom fuq il-bejt appena msemmi, inkluza l-arja tieghu;

Illi kwalsijasi servitu` eventwalment koncessa minn RPM Ltd jew l-awturi taghha, bhala komproprjetarji tal-imsemmija bejt u arja, a favur il-konvenuti ghandha titqies bhala li m'hijiex stabbilita fuq l-istess bejt u arja *stante* li s-socjeta` attrici ma kkoncediet ebda tali servitu` a favur il-konvenuti u ghalhekk kwalsijasi tali eventwali servitu` mhix opponibbli fil-konfronti tal-attrici;

Jghidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandiex din il-Qorti, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet premessi l-attrici ma kkoncediet ebda jedd ta' servitu` a favur tal-konvenuti fuq l-arja sovrastanti, inkluz il-bejt, tal-blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali u li jgib l-isem ta' "Gaulic Court" fi Triq Bordino, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema blokk huwa konfinanti mit-Tramunatana in parti ma' beni tas-socjeta` attrici u in parti ma' beni ta' George Azzopardi jew aventi kawza tieghu, Lvant mal-imsemmija triq u Nofsinhar ma' beni ta' Bonnici Brothers jew aventi kawza taghhom;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet premessi kwalsijasi servitu` eventwalment koncessa minn RPM Ltd jew l-awturi taghha, bhala komproprjetarji tal-imsemmija bejt u arja, a favur il-konvenuti ghandha titqies bhala li m'hijiex stabbilita fuq l-istess bejt u arja *stante* li s-socjeta` attrici ma kkoncediet ebda tali servitu` a favur il-konvenuti u ghalhekk kwalsijasi tali eventwali servitu` mhix opponibbli fil-konfronti tal-attrici;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti m'ghandhomx jedd ta' uzu tal-imsemmija arja u bejt u *in oltre* huma m'ghandhomx jedd li jzommu fuq l-imsemmi bejt ebda

installazzjoni nkluzi tankijiet tal-ilma, *television aerials, air-conditioning compressors* u *satellite dishes*;

4. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti li jnehhu kwalsijasi installazzjoni li huma setghu nstallaw fuq il-bejt imsemmi u jirripristinaw il-bejt imsemmi ghall-istat li kien fih qabel ma saru tali installazzjonijiet, u dan *entro* terminu qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, u fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici li twettaq hija stess tali xoghlijiet ta' tnehhija u ripristinu, a spejjez tal-konvenuti okkorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-rikors ta' Earli Ltd datat 3 ta' Gunju 2005 (fol 12) fejn talbet lill-Qorti joghgobha tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-assenti David Geoffrey Shepherd ghall-finijiet tal-kawza fl-ismijiet premessi u fl-atti l-ohra relattivi u sussegwenti; u l-Qorti kif diversament presjeduta, bid-digriet taghha moghti fis-27 ta' Gunju 2005 ikkonfermat lill-istess Godwin Borg bhala kuratur ghall-finijiet kollha tal-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Joseph u Doris konjugi Borg, Alfred u Grace konjugi Sammut u Giovanna Sammut u Mary Anne Sammut datata 8 ta' Awwissu 2005 (fol 29) fejn esponew: -

1. Illi l-konvenuti kienu xtraw il-proprjeta` rispettiva taghhom minghand il-kumpanija Clejos Company Limited u dan b'kuntratti diversi maghmulin fis-snin 1986 u quddiem nutara differenti;

2. Illi *di piu`* l-konvenuti akkwistaw drittijiet naxxenti minn dawn il-kuntratti specifikatament id-dritt tal-installazzjoni ta' tank tal-ilma u *television aerial* kif ukoll tal-inxir u dan fuq il-bejt tal-blokk tal-*flats;*

3. Illi fuq l-istess kuntratt il-vendituri ta' qabel jigifieri Clejos Company Limited zammew id-dritt li a spejjes taghhom itellghu dawn is-servizzi fuq il-bejt il-gdid;

4. Illi qieghed jigi mifhum illi l-atturi xtraw l-arja tal-bejt minn ghand il-kumpanija Clejos Company Limited u ghalhekk l-atturi dahlu fiz-zarbun u fl-obbligazzjoni tal-istess kumpanija Clejos Company Limited naxxenti mill-kuntratti li gew iffirmati u ma hemm ebda servitu` f'dan l-isfond anzi drittijiet;

5. Illi ghaldaqstant l-allegazzjonijiet huma nfondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u l-attur l-anqas ma informa la permezz ta' ittra jew b'xi mod iehor li ser itella' dan is-sular u li ser itella' dawn is-servizzi u ghalhekk din il-kawza saret bla bzonn u mhux tenut responsabbli ghall-ispejjes.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Godwin Borg u martu Maria Anna Borg datata 9 ta' Awwissu 2005 (fol 33) fejn esponew:-

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-ecipjenti ghandhom dritt juzaw il-bejt *de quo a tenur* tal-kuntratt tal-akkwist minnhom tal-appartament taghhom, kopja ta' liema kuntratt datat 7 ta' Jannar 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt qieghda tigi esibita bhala Dokument GB 1.

2. Illi d-drittijiet u l-limitazzjonijiet li l-ecipjenti ghandhom fuq il-bejt *de quo* inaghtaw lilhom minn ko-proprjetarju tal-istess bejt u huma *entro* l-limiti tad-drittijiet ta' kull ko-proprjetarju li juza l-proprjeta' komuni skont id-destinazzjoni taghha kif stabbilit mill-uzu u li tali uzu ma jkunx kontra l-interessi tal-komunita` jew li jsir b'mod li l-ko-proprjetarji l-ohra ma jkunux jistghu juzaw il-proprjeta' komuni skont id-drittijiet taghhom.

3. Illi s-socjeta` Clejos Company Limited, li minghandha l-ecipjenti xtraw l-appartament taghhom, jew l-aventi kawza taghha, ghandha tigi kkjamata fil-kawza *stante* li d-drittijiet taghha fuq il-bejt *de quo* qeghdin jigu ppregudikati

bl-azzjoni attrici u *di piu* l-obbligi taghha naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tal-eccipjenti mill-istess ecipjenti qeghdin jigu ostakolati.

4. Illi l-ecipjenti ghandhom dritt juzaw il-bejt *de quo* u *di piu`* s-socjeta` attrici m'ghandha l-ebda dritt twaqqafhom milli jaghmlu dan.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Godwin Borg, kuratur deputat nominat sabiex jirrapprezenta lill-assenti David Geoffrey Shepherd datata 9 ta' Awwissu 2005 (fol 40) fejn espona: -

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-eccipjenti ghandu dritt juza l-bejt *de quo* a tenur tal-kuntratt tal-akkwist minnu tal-appartament tieghu; kopja ta' liema kuntratt datat 9 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri qieghda tigi esibita bhala Dokument DGS 1.

2. Illi d-drittijiet u l-limitazzjonijiet li l-eccipjent ghandu fuq il-bejt *de quo* inaghtaw lilu minn ko-proprjetarju tal-istess bejt u huma *entro* l-limiti tad-drittijiet ta' kull ko-proprjetarju li juza l-proprjeta' komuni skont id-destinazzjoni taghha kif stabbilit mill-uzu u li tali uzu ma jkunx kontra l-interessi tal-komunita` jew li jsir b'mod li l-ko-proprjetarji l-ohra ma jkunux jistghu juzaw il-proprjeta' komuni skont id-drittijiet taghhom.

3. Illi s-socjeta` Clejos Company Limited, li minghandha l-eccipjenti xtara l-appartament tieghu, jew l-aventi kawza taghha, ghandha tigi kkjamata fil-kawza *stante* li d-drittijiet taghha fuq il-bejt *de quo* qeghdin jigu ppregudikati bl-azzjoni attrici u *di piu`* l-obbligi taghha naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tal-eccipjenti mill-istess eccipjenti qeghdin jigu ostakolati.

4. Illi l-eccipjenti ghandu dritt juza l-bejt *de quo* u *di piu`* s-socjeta` attrici m'ghandha l-ebda dritt twaqqfu milli jaghmel dan.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tal-24 ta' Marzu 2006 (fol 53) fejn appuntat il-kawza quddiem l-Assistent Gudizzjajru Dr. Maria Dolores Gauci ghas-seduta tas-16 ta' Mejju 2006 biex jingabru l-provi.

Rat ir-rikors tal-konvenuti datata 29 ta' Settembru 2006 a fol 120 tal-process fejn talbu li jigu kjamati in kawza s-socjetajiet RPM Limited u Crag Holdings Limited; u l-Qorti kif diversment presjeduta bid-digriet taghha moghti fil-11 ta' Ottubru 2006 (fol 124) laqghet it-talba u ordnat is-sejha fil-kawza, bi spejjez provvizorji ta' min talabha, tal-Kumpaniji RPM Limited u Crag Holdings Limited; u ordnat li din il-bidla tkun riflessa fl-atti tal-kawza.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza RPM Limited (C27904) datata 5 ta' Dicembru 2006 (fol 139) fejn esponew:

1. Illi kwalsijasi dritt koncess mill-eccipjenti lill-konvenuti fuq il-bejt u l-arja mertu ta' din il-kawza gie koncess mill-eccipjenti bhala komproprjetarja tal-istess bejt u arja u ghalhekk kien jispetta lill-istess konvenuti li jottjenu l-kunsens mehtieg mill-komproprjetarju l-iehor sabiex tali drittijiet jidhlu fis-sehh. L-eccipjenti hija kompletament estranea ghall-eventwali kwistjonijiet bejn is-socjeta` attrici u l-konvenuti l-ohra u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-rikors ta' Earli Limited (C 8094) datat 7 ta' Mejju 2007 a fol 152 tal-process fejn talbet lill-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha datat 11 ta' Ottubru 2006 sa fejn dan jirrigwarda s-sejha fil-kawza ta' Crag Holdings Ltd., sabiex il-kawza tkun tista' titkompla; u l-Qorti kif diversament presjeduta wara li rat id-digriet taghha tat-3 ta' Lulju 2007, u rat ukoll il-verbal tas-smigh

mizmum quddiem l-Assitent Gudizzjajru Dr. Maria D. Gauci tal-25 ta’ Lulju 2007, rat l-artikolu 230 tal-Kap 12, bidlet *contratio imperio* d-digriet taghha ghas-sejha fil-kawza tal-kumpanija Crag Holdings Ltd., u ordnat li din il-bidla tkun riflessa fl-atti tal-kawza, u dan kif jidher moghti bid-digriet taghha tal-31 ta’ Lulju 2007 (fol 165).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar ipprezentat fit-30 ta’ Ottubru 2007 (fol 176).

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Earli Limited (C8094) datata 31 ta’ Lulju 2009 (fol 267).

Rat li din il-kawza giet imqieghda fil-lista tal-kawzi u giet appuntata ghas-smigh quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-7 ta’ Ottubru 2009.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet ta’ RPM Limited datata 29 ta’ Settembru 2009 a fol 275 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti Godwin u Maria Anna Borg u David Geoffrey Shepherd datata 30 ta’ Settembru 2009 a fol 278 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Ottubru 2009 (fol 288) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher Edward Licari ghall-kumpanija attrici mghejjun mill-Avukat Massimo Vella. Deher l-Avukat Marco Ciliberti ghall-konvenuti Godwin Borg u Geoffrey Shepherd, u kif ukoll Paul Gauci ghall-kumpanija R.P.M. Ltd msejha fil-kawza, mghejjun mill-Avukat Robert Fenech Gauci. L-Avukat Massimo Vella ghamel sottomissjonijiet ulterjuri b’referenza ghan-noti ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti. Il-Qorti wara li semghet it-trattazzjoni tal-Avukati qed thalli l-kawza ghas-sentenza ghas-26 ta’ April 2010; u l-verbali tas-seduti kollha nkluz dak tas-27 ta’ Settembru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghall-31 ta’ Jannar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-31 ta’ Jannar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn il-kawza giet differita ghat-30 ta’ Mejju 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawza hija fis-sustanza *actio negatoria stante* li s-socjeta` attrici, *Earli Limited* qed tikkontendi li gie mpost dritt ta' servitu` konsistenti f'uzu ta' bejt a favur tal-konvenuti ghajr ghall-kjamat fil-kawza RPM Limited, li hu komproprjetarju mas-socjeta` attrici fi kwota ndiviza tal-istess bejt. Il-fatti huma semplici u mhux ikkontestati.

Edward Licari u s-socjeta` *Clejos Company Limited,* id-*dante causa* tal-kontendenti rispettivament, kienu komproprjetarji ta' zewg *plots* f'San Pawl il-Bahar[1] u, b'att ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Joseph Spiteri fl-4 ta' Dicembru 1980[2] qassmu bejniethom il-livelli tal-arja sovrastanti l-art li kellhom jigu kostruwiti f'appartamenti, tal-blokk illum maghruf bhala *Gaulic Court*, fi Triq Bordino, Bugibba, San Pawl il-Bahar. B'dan l-att zammew indiviz bejniethom kwantu ghal terz (1/3) favur Edward Licari, u zewg terzi (2/3) favur is-socjeta` *Clejos Company Limited,* il-bejt u l-arja sovrastanti l-blokk.

Edward Licari biegh is-sehem tieghu lis-socjeta` *Earli Limited* b'att tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb tad-19 ta' Novembru 1992.[3]

Clejos Company Limited giet diviza f'zewg kumpaniji godda, bl-ismijiet *RPM Limited* u *Crag Holdings Limited,*[4] rispettivament u d-drittijiet u obbligi relattivi ghall-blokk ta' appartamenti, mertu ta' din il-kawza, gew assenjati lil RPM Limited, li giet kjamata f'din il-kawza.

Hu pacifiku li f'ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma gie kostitwit xi jedd ta' servitu`.

Il-konvenuti, sidien tal-appartamenti formanti parti mill-blokk, akkwistaw il-proprjeta` taghhom b'kuntratti separati

---

[1] Att tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-11 ta' Dicembru 1979 esebit bhala **Dok EL** *a fol.* 71 tal-process.
[2] Esebit bhala **Dok A** *a fol.* 6 tal-process.
[3] Esebit bhala **Dok. MV1** a fol. 82 *et. seq.* tal-process.
[4] **Dokti. MC u MC1** *a fol.* 229 sa 238 tal-process u **Dok. RG3,** att tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil tal-5 ta' Lulju 2002 esebit *a fol.* 250 tal-process.

minn *Clejos Company Limited* salv ghal Godwin u Maria Anna Borg li xtraw l-appartament taghhom minghand Vincent Jean Paul Gauci u martu,[5] li kienu , da parti taghhom, xtraw din il-proprjeta` minnghand *Clejos Company Limited.*[6] Huma esebew il-kuntratti tal-akkwist rispettivi taghhom, f'liema gew koncessi *"the right of use of the roof of the said block and the right to install a water tank and a television aerial on the roof of the block."*[7] Din il-koncessjoni nsibuha fl-att bejn il-konjugi Gauci u l-konjugi Borg *a fol. 36 et seq* tal-process; fl-att bejn *Cle-jos*[8] *Company Limited u David Shepherd a fol. 43 et seq. tal-process;* u fl-att bejn *Cle-Jos Company Limited* u l-konjugi Sammut *a fol 99* tal-process[9].

Fil-mori tal-proceduri s-socjeta` attrici ttransigiet il-pendenzi taghha mal-konvenuti Joseph u Doris Borg u cediet il-kawza fil-konfront taghhom.

Fil-kors tal-proceduri, din il-Qorti nnominat lill-Perit A.&.C.E. Mario Cassar sabiex jikkostata dwar l-istallazzjonijiet maghmula mill-konvenuti fuq il-bejt in kwistjoni.

Mir-rapport tieghu[10] jirrizulta li hemm stallati fuq il-bejt diversi servizzi konsistenti f'tankijiet tal-*fibreglass* tal-ilma, hbula tal-inxir, *dish antenna* satellitari, cilindru tal-gass, *units* ossia kumpressuri ta' barra ta' *air condition, wires* ta' servizzi tal-*cable, telephone* u servizzi ohra. Kull *unit* huwa ikkollegat *tramite wiring* jew pajpijiet mal-appartament rispettiv li qieghed iservi.

Dan ir-rapport ma giex ikkontestat, u l-kostatazzjonijiet fattwali teknici tal-imsemmi perit espert qed jigu addottati minn din il-Qorti.

---

[5] Att tan-Nutar Anthony Gatt tas 7 ta' Jannar 1988 esebit *a fol.* 36 tal-process.
[6] Att tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-23 ta' Jannar 1986 esebit *a fol.* 241 tal-process.
[7] Att bejn il-konjugi Gauci u l-konjugi Borg *a fol. 36* tal-process.
[8] L-isem tas-socjeta venditrici hija imnizzla hekk fil-kuntrattl.
[9] *Idem.*
[10] Esebit *a fol.* 176 *et.seq.* tal-process.

Minn ezami tal-kontestazzjonijiet bejn il-kontendenti, jirrizulta li din il-kawza tirrigwarda l-effettivita` ta' dritt ta' servitu` koncess minn komproprjetarju minghajr il-kunsens tal-komproprjetarju l-iehor. Huwa fatt mhux ikkontrastat li la Edward Licari, u lanqas is-socjeta` attrici li akkwistat id-drittijiet tieghu, qatt ma kkoncedew xi drittijiet lill-konvenuti fuq is-sehem indiviz taghhom tal-arja tal-bejt. Dan jammettuh l-istess konvenuti Godwin u Maria Borg filwaqt li l-konvenuti Sammut huma siekta fuq dan il-punt u dwaru ma ressqu ebda prova.[11]

Ikkonsidrat li l-konvenuti jistriehu fuq il-koncessjoni ta' uzu lilhom moghtija fil-kuntratti rispettivi ta' xiri taghhom.

Ikkonsidrat ukoll li s-socjeta` kjamata fil-kawza, *RPM Limited* tippretendi li hija ghandha tigi ezonerata minn kull responsabbilta` peress li s-sidien tal-appartamenti ossia l-konvenuti l-ohra odjerni, kellhom kull opportunita` fil-mori tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt biex isiru jafu mir-ricerki li l-venditur kien biss komproprjetarju tal-arja sovrastanti l-blokk u ghalhekk kien jispetta lill-akkwirenti li jitolbu l-kunsens mehtieg mill-komproprjetarju l-iehor.

Konsiderazzjonijiet Legali

Il-ligi taghna hija pacifika li servitu' koncess minn wiehed mis-sidien in komun ma titqiesx stabbilita sakemm ma jigix koncess ukoll mill-komproprjetarji l-ohra.

L-artikolu 460 tal-Kodici Civili ta' Malta jitkellem car dwar dan il-punt:

"*(1) Is-servitù, koncessa minn wiehed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, hlief meta s-sidien l-ohra jikkonceduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wiehed ghalih.*"

Ghalhekk skont l-**artikolu 460 (2)** "*Il-koncessjoni ta' servitù b'kull titolu jkun li jkun, maghmula minn wiehed*

[11] *Vide* nota ta' sottomissjonijiet tal-konjugi Borg u ta' David Shepherd *a fol. 280* tal-process.

mis-sidien, tibqa' sospiza sakemm l-istess koncessjoni ssir mill-ohrajn kollha."

Madanakollu meta komproprjetarju jikkoncedi servitu` wahdu, ma jistax ifixxkel lill-pussessur fl-ezercizzju tal-jedd minnu moghti, u b'hekk jobbliga lilu nnifsu u lis-successuri tieghu. L-**artikolu 460(3)** jghid: "*Izda, il-koncessjoni ta' servitù maghmula minn wiehed mis-sidien, bla ma jkunu ndahlu s-sidien l-ohra, tobbliga mhux biss lil min ghamel dik il-koncessjoni izda wkoll lis-successuri tieghu, mqarr jekk partikolari, u lil dawk li l-jedd taghhom gej minnu, li ma jfixklux l-ezercizzju tal-jedd hekk moghti*."

Dan l-artikolu jaghti espressjoni lill-karatteristika fondamentali dwar l-indivizibbilta` tal-jedd ta' servitu` "*servitus per partes consistere nequit."* Il-jedd ta' servitu` ma jistax jigi akkwistat in parti u lanqas jista' jigi assenjat in parti.[12] Dan isegwi logikament mill-principju fondamentali li il-koncessjoni ta' servitu` huwa *res inter alios acta* li jimpingi fuq id-dritt essenjazlment assolut ta' proprjeta`(li jissusisti *erga omnes)* u ghalhekk jenhtieg il-kunsens tas-sid (hlief fil-kaz ta' servitujiet legali li huma mposti mill-legislatur fl-interess tal-*utilita`* komuni).

Madanakollu, u dan johrog mis-sub-artikolu (2) fuq citat, servitu` koncess minn sid in komun, minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, mhuwiex null, imma l-effetti jigu sospizi sakemm jingieb il-kunsens tas-sidien kollha, Huwa ghalhekk li komproprjetarju li jkun holoq is-servitu' jibqa' marbut *vis-a-vis* il-pussessur tas-servitu` (**art. 460(3)**). Tant li skont l-awturi, dan hu dritt reali *sui generis* li, "*perche si trasformi in <u>vera e propria servitu</u>` occorre che si verifichi una delle seguenti condizioni:*

- concessione della servitu' da parte degli altri condomini;
- usucapione della servitu' nei casi consentiti della legge;
- assegnazione dell'intero fondo servente ai condomino concedente in sede di divisione;

[12] *Caruana Galizia's Civil Law Notes*

- acquisto da parte del condomino concedente dalla quota del condomino non concedente ;
- acquisto da parti del condomino non concedente di tutte le quote del fondo servente compreso quella del concedente.[13]"

Skont dawn l-awturi, gie ritenut mill-Qrati Taljani fl-ezami ta' dispozizioni legali identika ghal taghna, li l-koncessjonarju ta' servitu` minn komproprjetarju wiehed ma jakkwistax "*il diritto reale all'esercizio pratico e attuale della servitu' stessa"* imma biss dritt kontra l-koncedent, bl-obbligu korrispettiv, li ma jfixxkluhx fl-ezercizzju tal-jedd lilu moghti sakemm is-servitu` ma jigix kostitwit bil-kunsens tas-sidien l-ohra. Isegwi wkoll li l-koncessjonarju, jew is-successuri jew aventi kawza tieghu, ma jistghux unilateralment jirrevokaw il-koncessjoni.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami l-Qorti hadet nota tal-argumenti sollevati mill-partijiet. Partikolarment l-attur qed jghid li ma gie stabbilit ebda servitu` fuq hwejgu fl-assenza tal-kunsens tieghu u jiccita testwalment l-artikolu 460(1) tal-Kap.16 in sostenn tat-tezi tieghu. Il-konvenuti Borg u Shepherd, da parti taghhom jistriehu fuq is-sub-artikolu (2) li jghid li d-dritt jibqa' sospiz diment li ma jinghatax il-kunsens tas-socjeta` attrici. Huma jirribattu wkoll li t-tielet u r-raba' talbiet attrici huma nsostenibbli in kwantu li l-Ligi ma tiddisponix li l-koncessjoni ta' servitu` minn komproprjetarju wiehed hija nulla, imma hija biss sospiza.

Filwaqt li ssib mertu fit-tezi tal-konvenuti, din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-argument taghhom. Is-servitu` koncess minn *Clejos Company Limited*, johloq relazzjoni guridika biss bejn il-konvenuti u din il-kumpanija, u l-*aventi causa* taghha, *RPM Limited.* Ma torbotx lis-socjeta` attrici mhux biss in kwantu li l-koncessjonijiet rispettivi kienu *res inter alios acta* fir-rigward tas-socjeta` attrici, imma ghaliex il-kostituzzjoni ta' servitu` hija dritt inerenti fil-jedd ta' proprjeta` u li ghalhekk tirrikjedi l-kunsens tas-sid. Fil-

[13] *Codice Civile Annotato*-Torrente, Pescatore e Ruperto -*comment. art.1059 Cod.Civ.It.*a fol. 864 *et.seq.*

konfront tas-sid mhux konsensjenti, is-servitu` ma ghandu ebda effett.

Isegwi ghalhekk li komproprjetarju mhux koncessjonarju ta' servitu` fuq beni komuni jista' jaghzel li jaghti l-kunsens, kif ukoll li jopponi ghall-koncessjoni ta' servitu` fuq il-beni komuni li fihom ghandu sehem.

Isegwi wkoll li l-koncedenti m'ghandhomx dritt prattiku u reali kontra s-socjeta` attrici li jkomplu jezercitaw il-jeddijiet naxxenti mill-koncessjoni, imma biss dritt limitat kontra RPM Limited f'kaz ta' tfixxkil da parti ta' din is-socjeta` jekk dan ikun il-kaz diment li Earli Limited ma tkunx tat il-kunsens taghha.

Ikkonsidrat li l-Ligi hija cara meta tghid li s-servitu` "*ma tkunx stabbilita"* meta tkun koncessa minn wiehed mis-sidien ta' fond in komun. Mankanti dan il-kunsens, ma hemmx servitu` imma obbligazzjoni limitata bejn il-koncessjonarju u l-koncedent.

Din il-Qorti ma tistax, izda tikkondividi t-tezi tas-socjeta` RPM Limited li m'ghandha ebda responsabbilta` f'dan l-akkadut. Bhala s-successur tas-socjeta` *Clejos Company Limited*, hija obbligata li ma tfixxkilx lill-konvenuti fit-tgawdija tas-servitu` lilhom koncess. Il-legislatur stess jimponi dan l-obbligu.

Is-socjeta` RPM Limited tghid li l-akkwirenti kellhom kull opportunita`, anke waqt il-perjodu ta' verifiki wara l-iffirmar tal-konvenju, biex jgharrfu li l-bejt kien mizmum in komun mas-socjeta` attrici jew mal-awtur taghha u ghalhekk, kien jispetta lilhom li jitolbu l-kunsens mehtieg bil-Ligi.

Izda kien hemm mill-konvenuti li xehdu li riedu jixtru l-appartament taht il-bejt ghar-ragunijiet partikolari ghalihom u kien hemm diskors f'dan is-sens meta xtraw il-post. *Inoltre,* l-uzu tal-bejt kien importanti ghax-xerrejja tant li Godwin Borg argumenta li hallas ghalih. In-negozjati ghandhom isiru *in bona fede* u din il-Qorti ma tistax tifhem kif venditur ta' appartament, li qed jiddiskuti mal-akkwirent kondizzjonijiet essenzjali bhal istallazzjoni tat-tankijiet tal-

ilma, u ta' servizzi ohra essenzjali ghall-hajja tallum, jhoss li ghandu jonqos milli jsemmi lix-xerrejja li l-koncessjoni tieghu biss mhix bizzejjed. Ghalhekk ma taqbilx li s-socjeta` RPM Limited ghandha tigi ezonerata minn responsabbilta' f'dan il-kaz.

Illi ghalhekk, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti Godwin u Maria Anna Borg, Alfred u Grace Sammut, Giovanna Sammut, Maryann Sammut u David Geoffrey Shepherd, m'ghandhom ebda dritt ta' servitu` fuq l-arja sovrastanti il-bejt tal-blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali, bl-isem *Gaulic Court,* fi Triq Bordino, Bugibba, San Pawl il-Bahar,mertu ta' din il-kawza.

Per konsegwenza, m'ghandhom ebda dritt li jkomplu jzommu fuq il-bejt ebda istallazzjoni nkluzi tankijiet tal-ilma, *aerials* tat-television, kumpressuri u *units* tal-*airconditioning*, u *satellite dishes* u *antennae.*

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, **tilqa' it-talbiet attrici u:**

1) Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti Godwin u Maria Anna Borg, Alfred u Grace Sammut, Giovanna Sammut, Maryann Sammut u David Geoffrey Shepherd, m'ghandhom ebda dritt ta' servitu` fuq l-arja sovrastanti l-bejt tal-blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali, bl-isem *Gaulic Court,* fi Triq Bordino Bugibba, San Pawl il-Bahar, mertu ta' din il-kawza u kif ahjar deskritt fic-citazzjoni u fl-atti tal-kawza; u

2) Tiddikjara u tiddeciedi li kwalsiasi servitu` li giet koncessa mis-socjeta` RPM Limited jew mill-awturi taghha fuq l-istess bejt u arja, mertu ta' din il-kawza, mhiex stabbilita u mhiex opponibbli fil-konfront tas-socjeta` attrici; u

3) Tiddikjara u teddiciedi li l-konvenuti m'ghandhom ebda jedd ghall-uzu tal-imsemmija arja u bejt u li jzommu fuq l-istess bejt ebda istallazzjoni nkluzi dawk ikkostatati mill-Perit Espert Mario Cassar A & CE fir-rapport tieghu a fol 176 sa 186 u pjanti hemm annessi, liema rapport qed jigi ordnat li ikun parti integrali ta' din is-sentenza, inkluzi tankijiet tal-ilma, *aerials* tat-*television*, kumpressuri u *units* tal-*airconditioning*, u *satellite dishes* u *antennae.*

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xahrejn (2) mid-data tal-prezenti jnehhu kull istallazzjoni li huma setghu nstallaw fuq il-bejt imsemmi u jirripristinaw dan il-bejt fl-istat li kien qabel, u fin-nuqqas, tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex twettaq hija stess tali xoghlijiet ta' tnehhija, u dan taht is-supervizjoni tal-perit nominand **Alan Saliba,** u dan kollu a spejjez tal-konvenuti u tas-socjeta` RPM Limited, liema socjeta' ghandha tissaporti nofs (1/2) l-ispejjez kollha nkorsi mill-konvenuti tal-perit nominand u tax-xoghlijiet.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti kollha fi kwoti ndaqs bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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