MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 1023/2011/1

Kishin *sive* Sam Nandwani

v.

Avukat John Seychell Navarro

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija fit-30 ta' April 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet talba tiegħu biex il-konvenut jiġi

mġiegħel ineħħi xogħlijiet li għamel f'immobbli proprjetà tal-istess konvenut li jiġi taħt proprjetà tal-attur, u laqgħet talba tal-konvenut, magħmula b'rikonvenzjoni, biex il-konvenut jitħalla jkompli jagħmel xogħlijiet oħra. Il-fatti u r-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti biex tiċħad it-talbiet tal-attur u tilqa' l-kontro-talbiet tal-konvenut ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> "Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur Kishin *sive* Sam Nandwani fid-19 t'Ottubru 2011 fejn ġie premess:
>
> "Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 37/2 *Sunsea Mansion*, Triq Isouard, tas-Sliema ... ...;
>
> "Illi b'kuntratt tal-24 t'Awissu 1973 fl-atti tan-Nutar Paul Pelligrini Petit ... ... il-proprjetarji kollha tal-appartamenti u *garages* fil-blokka in kwistjoni ftehmu a tenur ta' klawsola (10) tal-istess kuntratt illi "*all existing common four drainage pipes, rain water pipes, fresh water pipes, pipes and electrical installation in yards and garages above mentioned cannot be removed or tampered with*";
>
> "Illi ... ... wara l-1 ta' Settembru 2011, l-intimat beda jagħmel xogħlijiet fil-garage 17, *Seaspray*, Triq Kent, tas-Sliema u fil-bitħa tal-istess *garage*, liema *garage* u bitħa huma sottostanti l-blokk t'appartamenti bl-isem ta' *Sunsea Mansions* Triq Isouard, tas-Sliema;
>
> "Illi x-xogħlijiet strutturali li l-intimat qed jagħmel fil-fond proprjetà tiegħu jikkonsistu, fost affarijiet oħra, fi ftuħ ta' fetħat fil-pedamenti tal-istess blokka t'appartamenti u tneħħija ta' *pipes* ta' dranaġġ u/jew tal-ilma li jgħaddu mill-bitħa tal-intimat ... ...;
>
> "Illi dawn ix-xogħlijiet huma vjetati *stante* li qed isiru fil-pedamenti tal-blokka t'appartamenti in kwistjoni u wkoll ta' perikolu għall-appartamenti tal-attur kif ukoll jivvjolaw id-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti, li kellu josserva l-intimat;
>
> "Illi dawn ix-xogħlijiet jekk jiġu interkorsi [*sic*] huma fonti ta' perikolu serju għall-appartamenti sovrastanti kif ukoll għan-nies li jabitaw fihom;
>
> "Illi l-istess xogħlijiet li l-intimat qed jagħmel jikkonsistu fi tħaffir tal-pedamenti li jservu ta' sostenn u ta' utilità għall-fondi kollha, ta' fuq u ta' taħt, u għalhekk għandhom jitqiesu komuni;
>
> "Illi l-intimat ma jistax jinqeda bil-ħaġa kontra l-interessi tal-komunjoni kif jistipula l-artikolu 491(*b*) tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta u jistipula l-artikolu 493 tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa komuni mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-oħra ossija tas-sidien kollha tal-appartamenti sovvrastanti fosthom ir-rikorrent;

“Illi barra minn hekk l-intimat jippretendi wkoll li huwa jista’ jaqla’ l-*pipes* li hemm fil-bitħa minkejja d-divjett espress fil-kuntratt tal-24 t’Awissu 1973 fl-atti tan-Nutar Paul Pelligrini Petit minn fejn l-antekawża tiegħu Frank Migneco kien ikkuntratta illi dawn għal ebda raġuni m’għandhom jintmessew;

“Illi dawn ix-xogħlijiet jikkonsistu fi spoll riċenti u vjolenti *stante* li mhux konsentit mir-rikorrenti;

“Illi għalhekk b’rikors għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 1236/2011 tat-2 ta’ Settembru 2011 ir-rikorrenti flimkien ma’ George u Sylvia konjuġi Wells, Gladys Wilkinson u Kishin Nandwani talbu l-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinżamm milli jkompli jagħmel xogħlijiet fil-*garage* u bitħa sottopost il-blokk t’appartamenti in kwistjoni ... ... kif ukoll biex ma jmissx il-katusi tad-dranaġġ tal-appartamenti proprjetà tagħhom li lkoll igħaddu u huma kkomunikati għal ġol-bitħa tal-intimat;

“Illi b’dikriet ta’ din il-qorti tad-29 ta’ Settembru 2011 ... . it-talbiet tar-rikorrenti ġew milqugħa u l-intimat ġie inibit milli jkompli jagħmel xogħlijiet fil-garage u bitħa 17, *Seaspray*, Triq Kent, tas-Sliema, ... u għalhekk l-intimat ġie miżmum milli jkompli bix-xogħlijiet strutturali in kwistjoni peress li dawn ix-xogħlijiet fil-pedamenti u fit-tneħħija tal-*pipes* tad-dranaġġ u ilma jistgħu jirrekaw preġudizzju serju lir-rikorrenti minkejja li l-intimat jiġi eventwalment ordnat jirripristina l-proprjetà fl-istat oriġinali tagħha, ħaġa li mhux dejjem tkun possibbli:

“... ... ...

“Għaldaqstant ... ... igħid l-intimat għaliex din il-qorti m’għandhiex:

“1. tikkundanna lill-intimat jispurga l-ispoll kommess għad-dannu tal-attur kif fuq ingħad ossija li jagħlaq it-tħaffir kollu li sar fil-pedamenti tal-blokk t’appartamenti *Sunsea Mansions*, Triq Isouard, tas-Sliema u bl-ebda mod ma jmiss il-*pipes* ta’ dranaġġ u ilma li niżlin fil-bitħa tal-intimat.

“2. tiddikjara li x-xogħlijiet li qed jagħmel l-intimat fil-fond tiegħu ... ... u fil-bitħa tal-istess *garage* ... ... huma fil-pedamenti li jservu ta’ sostenn u ta’ utilità għall-fondi kollha sovrastanti l-istess *garage*, ta’ fuq u ta’ taħt, u għalhekk għandhom jitqiesu komuni u qed isiru in vjolazzjoni tal-artikolu 491 u 493 tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta’ Malta;

“3. tiddikjara li l-*pipes* tad-dranaġġ u tal-ilma u kwalsiasi katusa oħra niżlin fil-bitħa tal-*garage* tal-intimat ma jistgħux jintmessew u jinqalgħu u dawn skont kuntratt tal-24 t’Awissu 1973 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit;

“4. tikkundanna lill-istess intimat għalhekk ipoġġi kollox fl-istat prestinu tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-qorti u, in difett, jiġi awtorizzat l-istess attur jagħmel dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-intimat taħt direzzjoni ta’ perit nominat;

“Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1236/2011 fl-ismijiet George Wells *et v.* John Seychell Navarro … … …

"… … …

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut l-Avukat John Seychell Navarro, preżentata fil-21 ta' Diċembru 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

"Illi qabel xejn, l-attur għandu jiddikjara x'tip t'azzjoni qed jipproponi;

"Illi jekk il-kawża hija waħda ta' spoll, l-ewwel u r-raba' talbiet huma improponibbli billi l-attur ma talabx ukoll dikjarazzjoni li l-eċċepjent ikkommetta spoll għad-dannu tal-attur;

"Illi *in vista* tan-natura tal-ewwel u r-raba' talbiet tal-attur, it-tieni u t-tielet talba huma improponibbli f'din l-istanza, billi l-istess talbiet huma ta' natura petitorja;

"Illi f'kull każ, jekk il-kawża hija waħda ta' spoll, l-attur innifsu jirrikonoxxi li l-eċċepjent wettaq xogħlijiet fil-garaxx proprjetà tiegħu, u li ma mess xejn mill-*pipes* tad-drenaġġ u ilma li neżlin fil-bitħa ta' dan il-garaxx;

"Illi f'kull każ ukoll, kwalunkwe tħaffir li l-eċċepjent għamel fil-garaxx tiegħu llum huwa magħluq;

"Illi konsegwentement, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur, billi ma jirrikorrux ir-rekwiżiti meħtieġa sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll;

"Illi mingħajr preġudizzju ghat-tielet eċċezzjoni, it-tieni talba tal-attur hija infondata fil-fatt u fil-liġi u għandha tiġi miċħuda, billi:

"(a) l-attur ma għandux jeddijiet ta' komproprjetà fuq il-pedamenti tal-garaxx tal-eċċepjent ... ...;

"(b) f'kull każ u mingħajr preġudizzju, qabel saru dawn ix-xogħmlijiet, l-eċċepjent kien informa lill-attur u lis-sidien l-oħra tal-appartamenti sovrastanti dwar ix-xogħlijiet, u ħadd minnhom ma kien sab xi oġġezzjoni;

"Illi mingħajr preġudizzju wkoll, it-tielet talba tal-attur għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż billi hija superfluwa, in kwantu din id-dikjarazzjoni diġà tirriżulta fil-kuntratt tal-24 t'Awissu 1973 kif jirrikonoxxi l-attur stess f'din it-talba;

"Illi f'kull każ ukoll, ix-xogħlijiet li l-eċċepjent irid jagħmel fis-sistema tad-drenaġġ saru meħtieġa minħabba komunikazzjonijiet ħżiena u ħsarat li rriżultaw fil-katusi relattivi, li huma komuni bejn il-garaxx tal-eċċepjent u l-appartamenti sovrastanti, u għalhekk l-attur għandu jiġi kundannat sabiex ma jostakolax dawn ix-xogħlijiet u sabiex jikkontribwixxi sehmu mill-ispejjeż meħtieġa.

"... ... ...

"Rat il-kontro-talba tal-konvenut li biha ppremetta:

"Illi *in vista* ta' dan, l-eċċepjent rikonvenzjonat [*sic*] qed jipprevalixxi ruħu minn din il-kawża u *in linea* ta' rikonvenzjoni jagħmel kontro-talba u għalhekk peress:

"Illi l-eċċepjent għandu bi proprjetà l-garaxx bil-bitħa annessa, bin-numru 17, Triq Kent, Sliema;

"Illi dan il-garaxx huwa sottopost għall erba' appartamenti, bin-numri 2, 4, 6 u 8, formanti parti mill-blokk bin-numru 37 u jismu *Sunsea Mansions*, Triq Isouard, Sliema;

"Illi l-attur rikonvenzjonat għandu bi proprjetà l-appartament internament markat bin-numru 2, formanti parti mill-blokk ta' bini msemmi, sovrappost għall-garaxx tal-eċċepjent;

"Illi l-garaxx tal-eċċepjent u l-appartmenti msemmija għandhom komuni bejniethom is-sistema tad-drenaġġ, li mill-appartamenti tinżel għal ġol-bitħa tal-garaxx tal-eċċepjent, u tgħaddi minn taħt l-art tal-istess garaxx sat-triq;

"Illi żviluppaw ħsarat sotanzjali u sadd f'din is-sistema komuni tad-drenaġġ, li jeħtieġu li jkunu rimedjati b'mod immedjat;

"Illi s-sidien tal-appartamenti msemmija kienu taw il-kunsens tagħhom lill-eċċepjenti biex isiru x-xogħlijiet rimedjali opportuni, u dan fil-kors ta' xogħlijiet oħra li huwa kien ser jagħmel fil-garaxx tiegħu;

"Illi minkejja dan, l-attur rikonvenzjonat illum qed joġġezzjona li jsiru dawn ix-xogħlijiet, u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, ħlief biex ifixkel lill-eċċepjent fit-tgawdija ta' ħwejġu;

"Illi l-attur rikonvenzjonat talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-eċċepjent biex jinżamm milli jeżegwixxi fost oħrajn ix-xogħlijiet fuq is-sistema tad-drenaġġ, u pproċeda kontra l-eċċepjent bil-kawża prinċipali preżenti għal dan l-iskop;

"Illi huwa għalhekk meħtieġ, *ai termini* tal-artikoli 492 u 493 tal-Kodiċi Ċivili, li din il-qorti tawtorizza lill-eċċepjent jeżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa, u ġà miftiehma mas-sidien tal-appartamenti sovrastanti, għat-twissija [*recte*, tiswija] tas-sistema tad-drenaġġ komuni:

"Għaldaqstant ... ... l-eċċepjenti rikonvenzjonat jitlob bir-rispett li din il-qorti jogħġobha:

"1. tiddikjara u tiddeċiedi li s-sistema tad-drenaġġ, komuni bejn il-garaxx 17, Triq Kent, Sliema, u l-appartament 2, *Sunsea Mansions*, Triq Isouard, Sliema, proprjetà tal-attur rikonvenzjonat, għandha ħsarat konsiderevoli li jeħtieġu li jiġu rimedjati mill-aktar fis possibbli;

"2. konsegwentement tiddikjara illi l-attur m'għandux jedd jostakola l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet meħtieġa għat-tiswija ta' dawn il-ħsarat;

"3. konsegwentement ukoll tawtoriżża lill-eċċepjent jeżegwixxi x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa minkejja l-oppożizzjoni tal-attur, u dan okkorrendo taħt is-superviżjoni u skont id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan l-iskop;

"4. tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat iħallas lill-eċċepjent sehmu mill-ispejjeż kollha meħtieġa, fl-ammont ċertifikat mill-perit nominat minn din il-qorti, in konnessjoni ma' dawn ix-xogħlijiet rimedjali.

"B'rizerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-eċċepjent rikonvenzjonant, inkluż għad-danni, u bl-ispejjeż kontra l-attur rikonvenzjonat ... ...

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-attur, għall-kontro-talba, preżentata fis-17 ta' Jannar, 2012 li biha eċċepixxa:

"Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-*Owners Association* tal-blokk ta' appartamenti *Sunsea Mansions*, Triq Isouard, Sliema kif rappreżentata minn John Bonnett kienu lesti biex jagħmlu l-ispejjeż neċessarji biex titbiddel il-katusa tas-sistema tad-dranaġġ ossija l-medda dritta;

"Illi mhux minnu li r-rikorrent ma riedx jagħmel dawn l-ispejjeż jew oġġezzjona għalihom *stante* illi huwa dejjem kien jaqbel illi dawn ix-xogħlijiet kellhom isiru flimkien mal-proprjetarji l-oħra tal-appartamenti tal-blokka in kwistjoni;

"Illi dak li oġġezzjonaw għalih il-proprjetarji tal-appartamenti kollha fosthom l-attur illi kellha tiċċaqlaq il-medda minn fejn tinsab illum għal post ieħor peress illi fil-kuntratt tal-24 t'Awissu 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit ... . ġie pattwit illi "10. *All existing common four drainage pipes, rain water pipes, fresh water pipes, other pipes and electrical installation in the yards and garages above mentioned cannot be removed or tampered with*";

"Illi l-intimat ried iċaqlaq l-istess pajpijiet minn fejn jinsabu llum u jpoġġihom f'post ieħor biex huwa jkun jista' jiftaħ il-fetħa tal-bieb li jagħti għal ġol-bitħa;

"Illi dan ġie assolutament mhux aċċettat mir-rikorrenti *stante* li s-sistema tad-dranaġġ qiegħda tgħaddi fil-bitħa bil-mod kif dejjem kienet u jekk tiċċaqlaq jistgħu jinqalgħu problemi fis-sistema tad-dranaġġ;

"Illi huwa m'ostakola ebda eżekuzzjoni ta' xogħlijiet ta' tiswija ta' dawn il-ħsarat imma insista illi x-xogħlijiet ta' tiswija jsiru fil-pożizzjoni fejn jinsabu l-*pipes* illum u dawn il-*pipes* ma jiċċaqalqux mill-pożizzjoni eżistenti;

"... ... ...

"Rat id-digriet mogħti fit-18 ta' Jannar 2012 li permezz tiegħu ġie nominat il-perit arkitett Mario Cassar bħala espert tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet attriċi, u sussegwentement rat ukoll ir-rapport tiegħu *a fol.* 73, fejn anke ġie debitament maħluf;

"Illi l-qorti anke żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni fil-preżenza tal-istess perit fl-24 ta' Frar 2012;

"... ... ...

"Ikkunsidrat:

"Illi kif ġà msemmi, l-attur ippreżenta din il-kawża biex il-qorti tikkundanna lill-konvenut jisporġi spoll allegatament kommess għad-dannu tiegħu, mill-konvenut, bit-tħaffir li sar fil-pedamenti imsemmija fir-rikors; tiddikjara li x-xogħlijiet in kwistjoni huma bi ksur tal-artikoli 491 u

493 tal-Kodiċi Ċivili; tiddikjara li l-pajpijiet u katusi msemmija ma jistgħux jinqalgħu skont il-kuntratt tal-1973 bejn il-koproprjetarji kollha; u li l-qorti tordna illi jsiru x-xogħlijiet neċessarji biex jiġi ripristinat l-istat ta' fatt li kien jeżisti qabel.

"Illi l-konvenut qed jeċċepixxi li t-talbiet attriċi kellhom jiġu ċċarati għaliex filwaqt li l-ewwel u r-raba' talbiet isemmu spoll, it-talbiet l-oħra huma ta' natura petitorja. Il-konvenut qed jeċċepixxi wkoll li huwa qed ikollu jagħmel ix-xogħlijiet biex jirranġa l-ħsarat li hemm bżonn isiru u għalhekk ippropona wkoll kontro-talba biex huwa jkompli b'dawn ix-xogħlijiet.

"Illi l-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet kif ġà ngħad, *a foll* 87 *et seqq.* u kkonkluda:

""1. illi ... x-xogħlijiet ta' alterazzjonijiet fil-garaxx jistgħu jsiru sakemm dawn isiru bil-galbu u taħt is-superviżjoni ta' perit;

""2. illi l-klawsola 10 fil-kuntratt tal-25 ta' Awissu 1973 tispeċifika illi l-katusi ma għandhomx jiġu *removed or tempered* (*sic*!); kif ġà spjegat aktar qabel ... il-kelma *tempered* (*sic*!) kif imniżżla fil-kuntratt ma tfissirx tbagħbas kif ried ifisser l-attur;

""3. illi sal-lum ma saru ebda xogħlijiet ma' dak li għandu x'jaqsam mas-sistema tal-katusi tad-drenaġġ;

""4. illi tirriżulta ħsara f'parti mis-saqaf tal-konkos tal-garaxx tal-konvenut li ġiet ikkawżata minn ingress ta' ilma mill-kamra sovrastanti għall-istess saqaf ...

""5. għalhekk l-ewwel talba ma tirriżultax għax kull skavar li sar fil-bitħa tal-konvenut reġa' mtela bil-konkos;

""6. illi t-tieni talba ma tirriżultax għax kif spjegat ... it-toqba li infetħet fil-pedament ġiet mimlija bil-konkos; din bl-ebda mod ma kienet ta' periklu għas-sostenn tal-istruttura;

""7. ir-raba' talba ma tirriżultax għaliex il-konveut reġġa' kollox għall-istat pristin tiegħu;

""8. ... is-sistema preżenti tad-drenaġġ tagħti lok għal sadd u ta' dan qed ibati l-konsegwenzi l-konvenut;"

"Illi huwa minnu li, kif eċċepixxa l-konvenut, l-attur għamel talbiet li mhumiex konsistenti ma' xulxin għaliex filwaqt li jsemmi 'spoll' fit-tieni talba tiegħu, ma jagħmel ebda talbiet oħra konsistenti ma' dik it-talba. Matul il-kors tat-trattazzjoni tiegħu, però, iċċara li t-talba tiegħu ma kenitx ta' spoll iżda waħda petitorja, u huwa jinsisti li l-konvenut ma kellu ebda dritt jagħmel ix-xogħlijiet in kwistjoni għaliex b'dak il-mod kiser dak li kien ġie miftiehem bejn il-kompropjetarji fl-1973 u li għal dak il-ftehim kienu soġġetti anke l-propjetarji li ġew wara.

"Illi l-qorti taqbel ma' dan għaliex minn dak il-ftehim ħarġu obbligazzjonijiet reali li għalihom huma soġġetti l-kompropjetarji anke li ġew wara fit-titolu.

"Madankollu, mill-lat ta' fatti, jirriżulta li t-talbiet attriċi huma infondati.

"Illi l-qorti, waslet għal dawn il-konklużjonijiet għaliex kif jirriżulta minn diversi sentenzi hija ma jkollhiex għalfejn ma tadottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku... ... ...

"Illi l-qorti ma taqbilx biss dwar l-interpretazzjoni li ta l-perit fid-definizzjoni tal-kelma '*tampered*" (u mhux *tempered*!) għaliex hawnhekk taqbel mal-attur illi din tfisser li ħadd ma jista' jbagħbas mal-komunikazzjonijiet. Madankollu, dan ma jfissirx li ma jistgħux isiru tiswijiet kwalvolta jkun hemm ħsarat li jkun hemm bżonn urġenti li jissewwew kif ċertament jirriżulta f'dan il-każ. Tbagħbis ifisser xogħlijiet li jsiru b'mod dilenttantesk li jġib aktar ħsara u mhux ix-xogħlijiet li qed isiru mill-konvenut b'sorveljanza ta' perit arkitett. *Oltre* dan, jirriżulta wkoll li l-konvenut reġa' poġġa l-affarijiet għall-istat pristinu tagħhom, kif irrapporta l-istess perit tekniku.

"Illi minn dan kollu jirriżulta, allura, li l-kontro-talbiet tal-konvenut għandhom jiġu allura akkolti. Madankollu, mhux ċar jekk ix-xogħlijiet in kwistjoni humiex ta' benefiċċju għall-attur u għalhekk il-qorti se tħalli dik il-parti tal-vertenza impreġudikata għaliex li hu ċert huwa li hemm bżonn impellenti għall-konvenut biex ix-xogħlijiet isiru kif qed jitlob hu."

2. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors tal-4 ta' Ġunju 2014 li għalih il-konvenut wieġeb fl-14 ta' Lulju 2014.

3. L-aggravju tal-appell essenzjalment huwa illi l-ewwel qorti "kkunsidrat illi jekk il-pajpijiet in kwistjoni għandhom il-ħsara dawn jistgħu jinbidlu – stat ta' fatt li qatt ma ġie kkuntestat mill-attur appellant – mingħajr ma effettivament iddeċidiet dwar jekk il-pajpijiet in kwistjoni jistgħux ibiddlu d-direzzjoni tagħhom jew jekk tali bdil huwiex ipprojbit permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awwissu 1973 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit". L-attur kompla fisser l-aggravju hekk:

"Illi permezz tal-klawzola 10 tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1973, is-sidien tal-appartamenti kollha fil-blokka in kwistjoni kienu ftiehmu illi l-pajpijiet kollha komuni bejn il-partijiet, ossija "*all existing four drainage pipes, rain water pipes, fresh water pipes, pipes and electrical installa tion in the yards and garages above mentioned cannot be removed or tampered with*".

"Illi l-kliem "*cannot be removed or tampered with*" għandhom sinifikat wieħed u *cioè* illi l-*pipes* iridu jiqbgħu fil-posizzjoni li huma illum. Jekk

sarulhom il-ħsara jistgħu jinbidlu imma jibqgħu fil-posizzjoni kif jinsabu illum.

"L-intimat appellat, b'din il-projbizzjoni fil-kuntratt tal-provenjenza tal-akkwist tiegħu, ma jistax ibiddel id-direzzjoni ta' dawn l-istess *pipes* bl-iskuża li għandhom il-ħsarat, Jekk għandhom il-ħsarat – u dan ma huwiex kuntestat mill-appellant – dawn għandhom jidbidlu a spejjeż tal-*condomini* kollha kif kien ser isir, però jiqbgħu fl-istess direzzjoni li huma illum u mhux jiġu mċaqalqa għal post ieħor fl-istess bitħa.

"Illi l-intimat appellat irrid iċaqlaq dawn l-istess *pipes* biex huwa jiftaħ fetħa fil-ħajt komuni biex konsegwentament idgħajjef l-istess struttura biex b'hekk ikun jista jkabbar il-fetħa tal-garage tiegħu.

"Illi għalhekk il-pajpijiet in kwistjoni ma jistgħux jitneħħew jew jiġu imbagħbsa, ossija "*tampered*". Illi d-definizzjoni tal-kelma "*tampered*" hija "*interfere with somethting in order to cause damage or make unauthorised alterations*". Illi għalhekk kull ċaqliq tal-pajpijiet in kwistjoni huwa ipprojbit bl-istess kuntratt. Illi kull sid ta' appartament fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni ma jista' bl-ebda mod ibiddel id-direzzjoni tal-pajpijiet in kwistjoni, inklużi l-pajpijiet tad-dranaġġ, u dan *stante* illi tali bdil fid-direzzjoni tal-pajpijiet hija espressament ipprojbita permezz tal-klawzola 10 tal-kuntratt hawn fuq imsemmi.

"Illi ma hemm l-ebda dubju illi bix-xogħlijiet pjanati mill-konvenut huwa ser iċaqlaq id-direzzjoni tal-pajpijiet in kwistjoni u mhux sempliċiment ibiddel il-pajpiijiet minħabba li dawn għandhom xi ħsarat. Illi dan ġie konfermat mhux biss mill-konvenut stess in kontro-eżami imma wkoll mill-perit *ex parte* tal-konvenut, Robert Fenech, kif ukoll mill-kuntrattur tal-konvenut George Zahra.

"Illi permezz tal-klawżola 10 tal-kuntratt hawn fuq imsemmi ġiet ikkreata servitù kontrattwali bejn is-sidien kollha tal-blokka ta' appartamenti u s-suċċessuri tagħhom fit-titolu, liema servitù ovvjament torbot ukoll lill-konvenut. Effetivament tali servitù ġiet ikkreata appożitament biex jiġu evitati sitwazzjonijiet bħal dik odjerna fejn wieħed mis-sidien tal-blokka tal-appartementi jkun irid ibiddel id-direzzjoni tal-pajpijiet u/jew ineħħi tali pajpijiet, u b'dan jiġu salvagwardjati l-interessi komuni tal-blokka.

"Illi effetivament l-attur qatt ma kellu ebda oġġezzjoni illi l-pajpijiet jinbidlu jekk dawn għandhom xi ħsara; anzi huwa jaqbel illi għandhom isiru xogħlijiet ta' riparazzjani, imma madanakollu huwa oġġezzjona biss għall-bdil fid-direzzjoni tal-pajpijiet u dan kif joħroġ ċar mill-eċċezzjonijiet eċċepiti mill-attur stess fil-kontro-talba tiegħu (*sic*).

"Illi għalhekk l-aggravju tal-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tagħti l-kunsiderazzjoni opportuna lill-klawżola 10 tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1973, u b'dan hija kkunsidrat biss illi l-pajpijiet jistgħu jinbidlu jekk dawn għandhom ħsarat, ħaġa li l-attur qatt ma oġġezzjona għaliha, imma madanakollu ma ttieħdet l-ebda deċizjoni u ma ngħatat l-ebda kunsiderazzjoni dwar jekk effettivament il-pajpijiet in kwistjoni jistgħux ibiddlu d-direzzjoni li jinsabu fiha minkejja l-projbizzjoni permezz tas-servitù kreata fil-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1973.

"Illi għalhekk l-esponenti jhossu aggravat bil-fatt illi l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tinterpreta l-klawżola 10 fil-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1973 u b'dan hija ma ddeċidietx fuq jekk il-pajpijiet in kwistjoni jistgħux jibdlu id-direzzjoni, kif fil-fatt huwa pjanat li jiġri, kif konfermat mill-konvenut u mill-perit tiegħu stess, jew jekk tali ċaqliq huwiex ipprojbit. Illi l-fatt li l-pajpijiet jistgħu jinbidlu jekk dawn għandhom xi ħsara qatt ma kien ikkuntestat mill-esponenti.

"Illi għalhekk minkejja illi t-talbiet attriċi u r-risposta rikonvenzjonali tal-istess attur gew miċħuda, l-ewwel onorabbli qorti ma tatx kunsiderazzjoni għall-fatt illi bix-xogħlijiet proposti l-konvenut m'huwiex ser jillimita ruħu għall-bdil fil-pajpijiet imma ser effetivament ibiddel id-direzzjoni tagħhom.

»Illi l-esponenti jħossu aggravat ukoll bil-fatt illi minkejja illi ħareġ ċar mill-provi prodotti illi l-konvenut ħaffer fil-pedament li huwa komuni tas-sidien tal-appartamenti kollha, u dan bi ksur tal-artikolu 491 u 493 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tant illi l-istess konvenut reġa' mela bil-konkos kull ħofra illi huwa effettivament għamel, il-qorti xorta waħda ma ħaditx kunsiderazzjoni ta' tali aġir meta hija ddeċidiet fuq l-ispejjeż tal-kawża.

"*Inoltre* l-aggravju tal-esponenti jikkonsisti wkoll fil-fatt illi l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tikkunsidra illi l-kawża odjerna ma kenitx tittratta dwar jekk il-pajpijiet in kwistjoni għandhomx ħsarat u jekk għandhomx jinbidlu – stat ta' fatt li qatt ma ġie kkuntestat mill-attur – imma li m'għandhomx jiċċaqilqu minn kif inhuma. Illi għalhekk l-esponenti jħossu aggravat bil-fatt illi l-kawża odjerna kienet waħda strettament ta' natura legali, ossija jekk is-servitù kreata permezz tal-kuntratt in kwistjoni tipprojbixxix lill-intimat milli jagħmel iċ-ċaqliq propost, u mhux waħda teknika. Illi effetivament hemm differenza bejn tbiddel pajp *stante* li għandu l-ħsara, u bejn idawwar kompletament is-sistema tad-dranaġġ u d-destinazzjoni tagħha.

"Illi għalhekk l-ewwel onorabbli qorti għal dak li għandu x'jaqsam mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku kellha biss tikkunsidra jekk il-pajpijiet humiex ser jiċċaqalqu bix-xogħlijiet proposti, kif effetivament ġie pruvat, u jekk hux ser issir tħaffir fil-pedament, liema tħaffir kien sar kif konfermat fir-rapport tal-perit, u b'dan il-qorti mbgħad tagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali tagħha. Illi dan *oltre* l-fatt illi l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tieħu konjizzjoni tar-rapport peritali fl-intier tiegħu minħabba l-inkonsistenzi illi fih, fosthom l-interpretazzloni tal-kelma "*tempered*", konklużjonijiet li huma *ultra vires* u dan fost konklużjonijiet oħra li din l-onorabbli qorti ser ikollha l-opportunità tevalwa."

4. Li ġara huwa dan: il-konvenut ried ikabbar il-*garage* li għandu fil-pjan terran tal-korp ta' appartamenti li fih hemm ukoll, f'livell ogħla, l-appartament tal-attur u appartamenti ta' terzi. Biex jagħmel hekk il-

konvenut ried iċarrat il-ħajt ta' wara tal-*garage*, li jifred il-*garage* minn bitħa li hija tal-konvenut ukoll. Inċidentalment, l-attur fir-rikors tal-appell tiegħu qiegħed jgħid ħażin illi dan il-ħajt huwa komuni: il-ħajt jifred il-*garage* tal-konvenut minn bitħa tal-konvenut ukoll, u għalhekk il-ħajt huwa tal-konvenut u ma huwiex komuni kif jippretendi l-attur.

5. Il-bitħa tal-konvenut hija milquta b'servitù li tirċievi katusi mill-appartamenti ta' fuq, fosthom dak tal-attur. Biex jista' jkabbar il-*garage* il-konvenut ikollu jċaqlaq il-katusi minn fejn qegħdin illum u jqegħedhom f'post ieħor fl-istess bitħa.

6. L-attur jgħid illi dak li jrid il-konvenut ma jistax isir, kemm għax iċ-ċaqliq tal-katusi huwa vjetat bi ftehim bejn l-awturi tal-partijiet u kemm għax it-tiċrit tal-ħajt, fil-fehma tiegħu, idgħajjef l-istruttura ta' fuqu. Il-ftehim li fuqu qiegħed jistrieħ l-attur – il-para. 10 tal-kuntratt tal-24 ta' Awwissu 1973 – jgħid hekk:

> "*All existing common four drainage pipes, rain water pipes, fresh water pipes, pipes and electrical installation in yards and garages above mentioned cannot be removed or tempered* (*sic*) *with*."

7. Is-soluzzjoni għal din il-vertenza tinsab, kif sewwa jgħid il-konvenut fit-tweġiba tiegħu għall-appell, fl-art. 474(2) tal-Kodiċi Ċivili:

> "**474.** (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.
>
> "(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju

> jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha."

8. Din hija, wara kollox, applikazzjoni partikolari tad-dottrina ġenerali tal-atti emulattivi: *quod mihi prodest et tibi non nocet non prohibetur.* Li t-tiċrit tal-ħajt u, b'konsegwenza ta' hekk, iċ-ċaqliq tal-katusi jippermettu miljoramenti fil-fond tal-konvenut huwa evidenti, għax b'hekk il-konvenut ikollu *garage* akbar. Li dan ma jkunx ta' ħsara għall-attur, li jkun jista' xorta jgawdi mis-servitù, joħroġ mir-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-ewwel qorti, li irrelata hekk:

> "Illi hija l-fehma tal-esponent illi x-xogħlijiet ta' alterazzjonijiet fil-garaxx tal-konvenut jistgħu jsiru sakemm dawn isiru bil-galbu u taħt is-supervizjoni ta' perit."

9. Naturalment, ix-xogħlijiet iridu jsiru mhux biss taħt id-direzzjoni ta' perit iżda wkoll b'ħarsien ta' dak kollu li trid il-liġi, partikolarment ir-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjetà ta' Terzi Persuni [L.S. 513.02], safejn dawn japplikaw għax-xogħlijiet li jrid jagħmel il-konvenut. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, l-aggravju relattiv għaċ-ċaqliq tal-katusi u t-tiċrit tal-ħajt ma jistħoqqlux li jintlaqa' u anzi jidher x'aktarx fieragħ u joqrob ħafna lejn att emulativ.

10. L-aggravju l-ieħor jolqot l-ispejjeż. L-attur jgħid illi r-raba' talba tiegħu (biex il-konvenut "ipoġġi kollox fl-istat prestinu tiegħu") ġiet miċħuda għax "it-toqba li nfetħet fil-pedament ġiet mimlija bil-konkos" u "għaliex il-konvenut reġġa' kollox għall-istat pristin tiegħu", u mhux għax it-talba ma kinitx ġustifikata.

11. L-argument tal-attur jidher illi hu illi l-pedamenti huma komuni għax iservu mhux biss il-fond tal-konvenut iżda l-blokk kollu, u għalhekk, kif jgħid l-art. 493 tal-Kodiċi Ċivili, il-konvenut ma seta' jagħmel ebda tibdil fihom. Il-konvenut iwieġeb illi l-pedamenti ma humiex fost il-partijiet illi fil-kuntratt tal-24 t'Awwissu 1973 tqiesu komuni, u għalhekk għandhom jitqiesu proprjetà tiegħu waħdu bis-saħħa tal-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili.

12. Is-sitwazzjoni ma hijiex sempliċi daqskemm ipinġiha l-konvenut, billi l-art. 323 ma jolqotx sitwazzjoni, bħal dik tal-kawża tallum, fejn hemm saffi orizzontali ta' proprjetà. Ukoll, il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati[1] hija fis-sens illi l-pedamenti f'każ bħal dak tallum huma komuni għar-raġuni li jagħti l-attur, *viz.* għax iservu s-saffi kollha ta' proprjetà.

13. Madankollu, bħala fatt ma jidhirx illi ntmessu l-pedamenti nfushom; li sar hu illi saret ħofra fl-art biex issir sodda tal-*concrete* fuq il-blat biex fuqha jserraħ pilastru ġdid b'żjieda ma dak li ġià hemm. Fil-fatt il-perit imqabbad mill-konvenut għal dan ix-xogħol xehed illi "l-pedamenti tal-*garage* mhux sejrin jintmessu"[2]. Għalhekk il-kwistjoni tal-komproprjetà tal-pedamenti ma hijiex relevanti u x-xogħol li għamel il-konvenut kien fil-proprjetà tiegħu u mhux f'dik komuni. F'kull każ, għalhekk, it-talba tal-attur ma setgħetx tintlaqa' u l-ispejjeż relattivi kellu jħallashom l-attur. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

---

1 Ara *e.g.* Estelle Azzopardi Vella *et v.* Michael Muscat, App. 27 ta' April 2007.

2 Ara para. 4 tal-*affidavit* tal-Perit Robert Fenech, *fol.* 118 tal-proċess tal-ewwel qorti.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell iħallashom l-attur.

< Sentenza Finali >

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