MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 1084/1994/1

Carmel u Irene konjugi Borg

vs

Joseph u Rose konjugi Farrugia u b'nota tad-19 ta' Dicembru 1995 Carmelo Armeni assuma l-atti tal-kawza flok il-konvenuti Farrugia, assenti; u b'nota tal-11 ta' Frar, 2003 Joseph u Rose konjugi Farrugia assumew l-atti tal-kawza
stante li rritornaw Malta.

Il-Qorti,

PRELIMINARI

B'citazzjoni tas-26 ta' Awissu, 1994 l-atturi ppremettew li huma proprjetarji tal-fond "Mater Dei" fi Triq il-Hemel, Swieqi, mentri l-konvenuti huma s-sidien tal-fond "Madonnina" fl-istess triq; illi dawn il-fondi ghandhom hajt komuni li jissepara l-bitha tal-konvenuti minn ambjent imsaqqaf fil-fond tal-atturi; illi fil-mument ta' akkwist, li, incidentalment, ukoll gie mixtri mill-poter tal-konvenuti flimkien ma' ohrajn, l-ambjent ta' l-atturi kien igawdi dawl u ventilazzjoni mill-bitha tal-konvenuti minn zewg aperturi li hemm fil-hajt li jaqsam iz-zewg fondi; illi recentement il-konvenuti ghamlu kostruzzjoni tal-kantun, kif indikat fl-annessa pjanta bil-kulur ahmar, u z-zewg aperturi gew kompletament maghluqa; illi b'konsegwenza ta' din il-kostruzzjoni tnehhiet ghal kollox is-servitu` attiva ta' prospett u aperturi li l-fond tal-istanti kien igwadi fuq il-fond tal-konvenuti gar taghhom, u b'hekk ukoll inqatghu ghal kollox id-dawl u ventilazzjoni li kien igawdi l-fond tal-istanti minn dawn iz-zewg aperturi; talbu li l-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi li l-fond tal-atturi kellu d-dgwadija ta' dawl, ventilazzjoni u prospett u dan sa minn mindu l-proprjetajiet tal-kontendenti kienu jappartjenu lill-istess proprjetarju;

2. tiddikjara u tiddecidi illi bl-innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet li saru mill-konvenuti fil-hajt komuni bejn iz-zewg fondi d-drittijiet ta' godiment li kellu l-fond tal-atturi kif fuq spjegat gew imnaqqsa u ristretti u dan bi pregudizzju kbir ghall-fond tal-istess atturi;

3. tikkundanna lill-konvenuti jirrimwuovu a spejjez taghhom il-kostruzzjonijiet u innovazjonijiet ga' minnhom maghmula a pregudizju tad-drittijiet tal-atturi u dan billi jirrimettu kollox fl-istat pristinu, u dan f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand;

4. u li fil-kaz li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dan fiz-zmien lilhom hekk koncess, l-atturi jigu awtorizzati li

jaghmlu huma x-xogholijiet rikjesti a spejjes tal-istess konvenuti u taht id-direzzjoni tal-istess perit arkitett.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tar-rikors ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

B'nota tat-18 ta' Ottubru, 1994 l-konvenuti eccepew illi d-domandi tal-atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex:-
a) id-dritt tal-esponenti li tghollu (sic) *l-hajt komuni bejn il-bitha tal-fond taghhom u l-bitha tal-fond tal-atturi, taghtihulhom il-ligi bl-artikolu 414, moqri ma' l-artikolu 410(1), tal-Kodici Civili;*

b) kontra l-ezercizzju ta' dan id-dritt tal-esponenti, l-atturi ma jistghux jippretendu "dgawdija ta' dawl, ventilazzjoni u prospett" kif ghamlu fl-ewwel domanda taghhom, ghaliex l-atturi ma ghandhomx dawk id-drittijiet minnhom pretizi, u id-dritt fuq imsemmi li l-ligi taghti lill-esponenti m'huwiex limitat bic-cirkostanza li l-gar ikollu tieqa taghti ghal fuq il-bitha tieghu stess, altrimenti hadd ma jista' jgholli hajt li hu komuni bejn btiehi; ghalhekk l-ewwel domanda tal-atturi ghandha tigi michuda;

c) lanqas ma jistghu l-atturi jippretendu li jostakolaw l-ezercizzju da parti tal-esponenti ta' dak id-dritt moghti lilhom b'ligi espressa, fuq il-pretensjoni li huma ghandhom "drittijiet ta' godiment li gew imnaqqsa u ristretti" u "pregudikati", ghaliex kif ga' intqal l-atturi m'ghandhom(x) *id-drittijiet pretizi minnhom u d-dritt tal-esponenti li jgholli l-hajt komuni bejn il-bitha tal-fond taghhom u l-bitha tal-fond tal-atturi m'huwiex limitat bic-cirkostanza li l-atturi ikollhom tieqa taghti ghal fuq il-bitha taghhom stess u bl-innalzament tal-hajt huma ma jibqghux iharsu lil hemm mill-hajt komuni, ghal gol-bitha tal-esponenti; ghalhekk it-tieni domanda tal-atturi ghandha tigi michuda;*

d) ghandhom jigu michuda wkoll it-tielet u r-raba' domandi tal-atturi li huwa (sic) dipendenti fuq id-domandi precedenti, ghaliex kif diga' intqal l-esponenti ezercitaw dritt li taghtilhom il-ligi li jghollu l-hajt bejn iz-zewg btiehi u dan l-innalzament tal-hajt komuni ma jistax jitqies li hu

“kostruzzjonijiet u innovazzjonijiet maghmula bi pregudizzju tal-atturi” kif jippretendu l-atturi;

e) ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu l-ispejjes tar-rikors ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-esponenti, fil-fatt dak ir-rikors gie michud mill-Qorti kif jidher mid-degriet tas-17 ta’ Awissu 1994 fl-atti tal-mandat numru 1568/94, li ghalih qed issir referenza.

IS-SENTENZA APPELLATA

B’sentenza tat-30 ta’ Gunju, 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili iddisponiet minn din il-vertenza billi fl-ewwel lok cahdet l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, laqghet l-ewwel zewg domandi kif dedotti fic-citazzjoni; laqghet ukoll it-tielet domanda u pprefiggiet terminu ta’ xahrejn minn meta din is-sentenza tghaddi in gudikat biex isir ix-xoghol mehtieg, liema xoghol ghandu jsir taht id-direzzjoni tal-Perit David Pace li gie mahtur ghal dan l-iskop, u a spejjes tal-konvenuti; laqghet ukoll r-Raba’ domanda, dejjem taht id-direzzjoni ta’ l-istess perit nominat. Fl-ahharnett iddisponiet li l-ispejjes tal-kawza fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn il-kontendenti u dana wara li kkunsidrat, <u>*inter alia*</u>:-

“Illi jigi rilevat illi l-kwistjoni li ghandha tigi investita b’dina l-kawza hija jekk il-fond ta’ l-atturi jgawdix servitu` fuq dak tal-konvenuti; irrizulta li qabel ma gie mgholli l-hajt: “l-atturi kienu jgawdu servitu` ta’ prospett, dawl u arja minn tieqa u zewg bibien fl-ewwel sular, kif ukoll servitu` ta’ dawl u arja minn bieb u tieqa minn pjan terren”;

“Illi una volta gie accettat li z-zewg fondi kienu ta’ l-istess sidien, gew minnhom hekk mibnija u thallew f’dak l-istat li nissel is-servitu` imsemmija, allura fid-dawl tad-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 468 u 469 tal-Kodici Civili, gie kreat dak is-servitu` bil-volonta` tas-sid, u l-posizzjoni giet sancita legalment u din kienet is-sitwazzjoni meta l-atturi akkwistaw il-proprjeta` minghand il-konvenut u minghand Carmelo Armeni; certament ma jistax jinghad li din kienet xi fakolta` moghtija provizorjament jew b’xi tolleranza; fil-kuntratt ta’ trasferiment giet imdahhla wkoll klawsola fejn Farrugia accetta li meta jghidlu l-attur, huwa jaghlaq it-tieqa fil-‘washroom’ li presumibilment kienet haga ohra li, qabel it-trasferiment, ma kienetx iddejjaq lil-

ko-proprjetarji li kienu membri tal-istess familja; b'dana kollu dwar il-hajt meritu ta' din il-kawza ma intqal xejn;

"Illi l-Artikoli citati in sostenn mill-konvenuti jtuhom id-dritt li jghollu l-hajt, kieku b'hekk ma kienu qed jivvjolaw ebda dritt ta' terzi; dan huma ma setghux jaghmluh peress li bl-agir taghhom ivvjolaw id-dritt moghti lill-proprjeta` attigwa permezz ta' l-imsemmi servitu`;"

L-APPELL TAL-KONVENUTI

Il-konvenuti hasshom aggravati bis-sentenza fuq riportata u b'rikors tad-19 ta' Lulju, 2000 talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u b'hekk tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra taghhom. L-aggravji mressaq mill-konvenuti appellanti huma tnejn u prettament ta' natura legali billi qed jigi sottomess illi:-

a) l-ewwel qorti naqset li tikkunsidra sewwa n-natura tas-servitujiet reklamati mill-atturi, u

b) l-ewwel qorti zbaljat meta poggiet is-servitujiet kollha reklamati mill-atturi f'keffa wahda u cioe` sija s-servitu` ta' prospett kemm dawk ta' dawl u arja.

L-APPELL INCIDENTALI TA' L-ATTURI

Fir-risposta taghhom ghar-rikors tal-konvenuti, l-atturi appellati mhux biss talbu li, ghar-ragunijiet minnhom esposti, din il-Qorti tirrigetta l-appell principali ntavolat mill-konvenuti, izda interponew appell incidentali fuq l-kap tal-ispejjes u talbu li, nkwantu t-talbiet taghhom gew kollha akkolti u fis-sentenza appellata ma inghatat ebda raguni li tiggustifika temperament fl-ispejjes, din tigi revokata limitatament dwar l-ispejjes tal-kawza billi invece din il-Qorti tiddecidi li dawn ghandhom ikunu sopportati interament mill-konvenuti appellanti.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

Mhux kkontestat illi l-fondi tal-kontendenti kienu gew mibnija mill-konvenut Joseph Farrugia u Carmelo Armeni, missier l-mara tal-istess konvenut, fuq bicca art li huma, flimkien ma certu Vincent Briffa, kienu akkwistaw

minnghand William Francis b'att tan-Nutar Paul Pullicino fis-27 ta' Marzu, 1980. Fil-21 ta' April, 1982 l-imsemmi Briffa kien ittrasferixxa is-sehem tieghu f'din il-proprjeta` lill-istess Farrugia u Armeni li, fost l-izvilupp li ghamlu, bnew iz-zewg fondi imsemmija fic-citazzjoni li wiehed minnhom, u cioe` dak akkwistat mill-atturi, kien okkupat minn Armeni, mentri l-iehor kien u fil-fatt ghadu, okkupat mill-konvenuti.

Bejn il-komproprjetarji Carmelo Armeni u Joseph Farrugia qatt ma saret divizjoni u ghalhekk meta l-attur akkwista l-fond 'Mater Dei', gja okkupat minn Carmelo Armeni, dehru fuq il-kuntratt tal-24 ta' Settembru, 1987 pubblikat minn Nutar Dottor Patrick Critien, kemm Armeni kif ukoll Farrugia in kwantu komproprjetarji tal-imsemmi fond.

Mhux kkontestat ukoll li dakinhar li sar it-trasferiment imsemmi l-fond akkwistat mill-atturi kien jinsab fl-istat li kien qabel ma gie inalzat il-hajt divizorju mertu tal-kawza, liema hajt jaqsam il-bitha tal-konvenuti mill-bitha ossia ambjent imsaqqaf ta' l-atturi, b'mod li l-ambjent imsaqqaf ta' l-atturi kien jiehu l-arja u d-dawl tramite iz-zewg aperturi li kien hemm fil-hajt divizorju.

L-ewwel Qorti waslet biex akkordat it-talbiet attrici wara li kkonkludiet li l-fond ta' l-atturi kien jgawdi minn servitu` ta' prospett, dawl u arja fuq il-fond adjacenti tal-konvenuti, liema servitu` kienet inholqot bid-"*destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi'* kif jipprovdi l-artikolu 468 tal-Kodici Civili.

L-artikolu 468 imsemmi jghid espressament hekk:-
"*Is-servitu` tigi stabbilita bid-'destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi', meta jigi pruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitu`."*

Minn dak li rajna aktar 'l fuq ma hemmx dubbju li r-rekwiziti kollha imsemmija fl-artikolu 468 kienu sodisfatti nkwantu l-fond tal-atturi u dak tal-konvenuti, kienu jappartjenu lill-istess sid, ossia Carmelo Armeni u l-konvenuti indivisament bejniethom, u li meta sar il-bejgh lill-attur tal-fond Mater Dei, u b'hekk dan gie issa separat

mill-fond tal-konvenuti, l-aperturi mertu tal-kawza kienu jezistu u fir-rigward ma saret ebda riserva jew disdetta.

Fir-rikors tal-appell tal-konvenuti jidher li dan kollu mhux qed jigi kkontestat; b'dana kollu qed jinghad li l-ewwel qorti naqset li tikkunsidra sewwa in-natura tas-servitujiet reklamati mill-atturi appellati billi, skond il-konvenuti appellanti, l-aperturi in kwistjoni la kienu kontinwi u lanqas apparenti kif jitlob l-artikolu 457 biex dawn jistghu joholqu servitu` "bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi" a tenur ta' l-Artikolu 468 tal-Kodici Civili u ghalhekk skond l-konvenuti appellanti sabex l-atturi jistghu jirreklamaw servitu`, kien jehtieg l-att pubbliku kif kontemplat fl-artikolu 469 tal-Kodici Civili.

L-artikolu 457 jipprovdi li dawk is-servitujiet biss li huma "*kontinwi*" u "*li jidhru*" jistghu jitnisslu bid-destinazzjoni ta' zewg fondi. Issa skond l-artikolu 455 (2) is-servitujiet "*kontinwi*" huma dawk li l-ezercizzju taghhom huwa jew jista' jkun kontinwu <u>minghajr ma jkun mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem.</u> Fost dawn l-istess artikolu jindika <u>l-jedd ta' prospett.</u> Is-subinciz (4) tal-istess artikolu imbaghad jitkellem dwar is-servitujiet li "*jidhru*" li huma dawk li l-ezistenza taghhom <u>tidher minn sinjali li jidhru.</u> Fost dawn il-ligi telenka <u>bieb u tieqa.</u>

L-aperturi in kwistjoni mhux biss jistghu jigu kunsidrati bhala twieqi u b'hekk servitujiet li 'jidhru' ai termini tas-subinciz (4) tal-artikolu fuq citat, izda ukoll minhabba l-posizzjoni taghhom u l-gholi tal-hajt divizorju li kien jissepara l-fondi tal-kontendenti, certament ukoll kienu jghatu dritt ta' prospett mill-fond tal-atturi fuq dak tal-konvenuti minhabba l-gholi tal-hajt li kien jissepara l-fondi tal-kontendenti. Dan stabbilit kwalunkwe kumment ulterjuri fuq dan l-aggravju huwa superflwu.

Illi l-osservazzjonijiet hawn fuq maghmula jservu l-istess skop ghat-tieni aggravju tal-appellanti billi kemm s-servitu` ta' prospett kif ukoll is-servitu` ta' dawl u arja jidhru u huma kontinwi nkwantu dawn is-servitujiet kienu jezistu minhabba l-aperturi mertu tal-kawza.

Dawn l-aggravji ghalhekk mhux gustifikati.

Ghall-kuntrarju l-appell incidentali propost mill-atturi jidher li huwa gustifikat stante li gialadarba l-Ewwel Qorti laqghet it-talbiet kollha attrici u ma tat ebda raguni ghaliex l-ispejjez ghandhom jigu spartiti bejn il-kontendenti, l-atturi qatt ma kellhom jigu akkollati parti mill-ispejjez tal-kawza.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti fl-ewwel lok tiddisponi mill-appell principali billi tichdu u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata hlief ghal dak li ser jinghad fir-rigward tal-kap tal-ispejjez u ghal fini ta' l-esekuzzjoni tax-xogholijiet mehtiega u kif ordnati fis-sentenza appellata tordna li t-terminu ta' xahrejn jibda jghaddi mil-lum. Fit-tieni lok tilqa` l-appell incidentali tal-atturi billi tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti ordnat li l-ispejjez tal-kawza jigu sopportati bin-nofs bejn il-kontendenti u ghalhekk tordna li l-ispejjez sew tal-prim istanza u ta' dan l-appell jigu sopportati mill-konvenuti. Ghal kull buon fini u biex tigi evitata kull possibilita` ta' malintiz din il-Qorti qed taghmilha cara li dak li jridu jnehhu l-konvenuti huwa biss l-imbarrar taz-zewg aperturi li kienu jezistu fil-hajt divizorju ta' bejn il-btiehi (dik ta' l-atturi msaqqfa), liema aperturi jidhru fil-pjanta tal-perit M.A. Refalo Dok "A" annessa mac-citazzjoni u li huma indikati bl-ahmar.

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