



## **QORTI TA' L-APPELL**

**ONOR. IMHALLEF  
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 228/2002/1

**John Vella sew propju kif ukoll bhala prokuratur tal-assenti Dr. Leo Vella, u Valerie mart Joseph Scicluna, l-istess Joseph Scicluna ghall-interess li ghandu fil-komunjoni tal-akkwisti, l-istess Valerie Scicluna kemm proprju kif ukoll bhala prokuratrici tal-assenti Tony Vella**

**vs**

**Pauline u Raymond konjugi Mizzi**

**Il-Qorti,**

Fit-28 ta' Ottubru, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premissi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat u pprezentat fir-registru ta' din il-qorti fl-20 ta' Marzu tas-sena 2002 izda effettivament

imhallas sussegwentement fil-5 t'April ta' l-istess sena li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu ikkundannati:

1. Ihallsu lill-atturi dik is-somma li tigi minn dina l-Qorti likwidati bhala s-sehem dovut mill-konvenuti bhala proprjetarji u enfitewti tal-fond 43A, Flat 6, Paul's Buildings, West Street, Valletta, ghar-riparazzjonijiet maghmula mill-atturi fil-fondi 40 West Street, Valletta, u 43A Flat 6 St.Paul's Buildings, West Street, Valletta ossija fis-soqfa tal-istess, liema ammont dovut mill-konvenuti lill-atturi qieghed jigi ghall-fini tal-kompetenza dikjarat li ma jeccedix is-somma ta' elfejn mitejn u sittin Lira Maltin, (LM2,260.00,0) u dan kif jirrizulta anke mid-dokumenti hawn esebiti;

2. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Frar tas-sena 2002, u tal-ittra bonarja tat-23 ta' Ottubru tas-sena 2001, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata t-2 ta' Mejju tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwent:

1. Illi l-gudizzju mhux integru stante illi l-konvenuti huma censualisti tal-fond in kwistjoni u li l-bjut in kwistjoni jservu ghas-sigurta' u stabilita' ta' fond li jikkompreni diversi appartamenti ohra u huma in komun mal-proprjetarji ta' dawn l-appartamenti li kellhom jiformaw parti minn dawn il-proceduri;

2. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghaliex huma nfondati fil-fatti u fid-dritt;

3. Illi l-konvenuti m'ghandhomx ihallsu xejn minn dak pretiz stante li l-hsarat saru unikament tort ta' l-atturi minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ghal hanfa snin da parti taghhom;

4. Illi in effetti r-riparazzjonijiet saru biss wara li l-atturi gew ordnati jaghmlu l-istess b'sentenza tal-Qorti ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

I-Appell Kriminali, wara illi kienu ntbaghtu diversi interpellanzi mill-konvenuti;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat il-verbal datat il-21 ta' Novembru tas-sena 2002 li permezz tieghu l-qorti kif hemm preseduta laqghet it-talba ghar-rekuza;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-fond mertu ta' din il-procedura huwa dak indikat fl-avviz li ta biedu ghal dan il-kaz, senjatament il-fond bin-numru civiku 43A, Flat 6, St. Paul's Buildings, West Street, Valletta, propjeta' tal-atturi izda fil-pussess legittimu tal-konvenuti;

2. Illi skond id-deposizzjoni guramentata ta' John Vella u ta' Valerie Scicluna, atturi, jirrizulta s-segwenti:

a. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond de quo;

b. Illi l-istess fond hu fil-pussess legittimu tal-konvenuti;

c. Illi l-atturi nformaw lil din il-qorti li l-Qorti tal-Magistrati ta' indole kriminali ordnatilhom permezz ta' sentenza moghtija fis-sena 2001, biex jaghmlu l-manutenzjoni necessarja fuq bejt li hu proprjeta' taghhom;

d. Illi l-konvenuti ma jirrizultax li ghandhom access ghall-bejt in dizamina ghalkemm minhabba n-

Kopja Informali ta' Sentenza

nuqqas ta' manutenzjoni ta' l-istess bejt huma kienu qed isofru danni ingenti peress li kien jidhol l-ilma;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta assodat li l-atturi gie impost fuqhom l-oneru kurjali li jeffettwaw il-manutenzjoni necessarja fuq il-bejt, proprjeta' taghhom, li s-saqaf tieghu jiffirma parti mill-proprjeta' legittimament fil-pussess tal-konvenuti;

Illi fil-parti taghhom, jirrizulta li l-konvenuti kienu jeffettwaw il-manutenzjoni necessarja skond il-ligi;

Illi pero' jirrizulta abundantement assodat li l-konvenuti la kellhom access legali jew legittimu ghall-bejt de quo u lanqas l-obbligu li jeffettwaw l-manutenzjoni ta' l-istess parti tal-bejt stante li mhux taghhom;

Illi jirrizulta ex admissis ukoll li l-obbligu kurjali fuq indikat kien biss impost fuq l-atturi u konsegwentement din il-qorti tikkonsidra din il-procedura bhala wahda xejn anqas minn *temerarja* stante li qed tippretendi li l-konvenuti jagixxu kontra l-ligi u kontra ordni espress ta' qorti billi jezercitaw dritt li m'ghandhomx u li jipperpetraw vjolazzjoni kontra l-propjeta' ta' haddiehor;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tirrespingi wkoll it-talbiet attrici u takkolji l-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra l-atturi."

L-atturi appellaw minn din id-decizjoni u fil-konfront taghha ressqu dawn l-aggravji:-

- i. L-ewwel Qorti ma fehmetx sew il-fatti tal-kaz.
- ii. Il-kwestjoni ta' l-azzjoni kriminali li ittiehdet kontra taghhom ma ticcentra xejn mar-responsabilita` civili dwar min kellu jbati l-hlas tal-ispiza necessarja biex jigi riparar il-bejt. Riparazzjoni din li saret ukoll fl-interess tal-konvenuti.

iii. L-ewwel Qorti ma akkordat l-ebda konsiderazzjoni lill-obbligi imposti fuq il-konvenuti kif naxxenti mill-kuntratt tac-cens taghhom.

Ma jistghax ikun dubitat illi l-ewwel Qorti ma afferratx kif jixraq il-fatti principali ta' dan il-kaz, tant li nkorriet ruhha f'imprecizazzjonijiet mhux biss ta' fatt izda wkoll ta' dritt. Huwa mpellenti ghalhekk illi jigu stabbiliti b'mod korrett u preciz il-fatti saljenti, anke ghaliex dawn iservu ghas-soluzzjoni tal-kontroversja bejn il-kontendenti. Dan, del resto, jirrientra fl-ambitu primarju tad-doveri ta' din il-Qorti qua qorti revizuri tal-process ta' l-ewwel istanza.

Minn dak emers mill-provi processwali jidher li l-kwadru preciz u komplet li johrog minnhom huwa s-segwent:-

(1) L-atturi appellanti huma s-sidien tal-fond numru 40 West Street, Valletta. Fost l-ambjenti tieghu hemm bejt accessibbli permezz ta' garigor mill-istess fond, liema bejt jintuza mill-atturi biex jonxru fuqu.

(2) Fi kliem l-attrici Valerie Scicluna, "il-bejt huwa taghna assolut" (fol 52). Dan jikkonfermah ukoll l-attur John Vella (fol 55).

(3) Ghalkemm dan il-bejt huwa proprjeta` tal-atturi, sottostante ghalih jinsab il-flat Numru 6 tal-konvenuti, formanti parti minn blokk enumerat 43A, West Street, Valletta.

(4) Dejjem skond l-imsemmija Valerie Scicluna, il-flat imsemmi, okkumat mill-konvenuti, mhuwiex proprjeta` tal-atturi (fol 52). Effettivament, dan jappartjeni lil terzi direttarji li kkoncedewh b'enfitewsi ghal 21 sena lil certu Jesmond Micallef (ara kuntratt datat 15 ta' Novembru 1986 a fol 3) u minn dan lill-konvenuti, ghar-rimanenti perijodu enfitewtiku (ara kuntratt datata 3 ta' Ottubru 1994 a fol 19).

(5) Il-blokk 43A ghandu b'jut separati ghalih u distinti minn dak meritu tal-kaz de quo, tant li huwa accettat li

hadd hlief l-atturi ma ghandhom access ghal dan l-ahhar insemmi bejt. Ara xhieda ta' John Vella a fol 49.

(6) Dan il-bejt appartenenti lill-fond Numru 40, izda sovrastanti l-fond tal-konvenuti, kien jirrikjedi riparazzjonijiet jew rikostruzzjoni in kwantu minnu kien qed jipperkola ilma fil-fond tal-konvenuti. Kien ghal dak il-fini li ttiehdu proceduri penali kontra l-atturi, konkjuzi bis-sentenza tal-25 ta' Gunju 2001 u bil-kundanna tal-atturi biex jeliminaw il-perikolu.

(7) Mill-kontenut tad-dokument a fol 27 redatt mill-Perit Paul Buhagiar jirrizulta li gew ezegwiti xoghlijiet konsistenti fi bdil ta' soqfa tax-xorok b'ohrajn tal-konkos, kompriz kontrabejt kompli, 3" screed u zewg passati sika latex bhala water proofing.

(8) Terminati dawn ix-xoghlijiet, l-atturi dehrilhom li l-konvenuti kellhom jikkontribwixxu ghall-ispiza nkorsa billi jaghmlu tajjeb ghan-nofs taghha (Ara deposizzjoni ta' John Vella (fol 49), l-ittra legali datata 23 ta' Ottubru 2001 (fol 29) u l-ittra ufficcjali tat-8 ta' Frar 2002 (fol 30). Ciononostante, jidher mill-kontenut tal-avviz promotur illi l-atturi qeghdin issa jippretendu minghand il-konvenuti l-hlas tal-intier.

Precizati dawn il-fatti, hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-kuntratti tac-cens esebiti mill-atturi ma jservux ta' utilita` ghall-iskop ta' din il-kawza hlief biex jiddemostraw illi l-konvenuti huma c-censwalisti prezenti tal-appartament okkupat minnhom. Mill-bqija t-termini u pattijiet kontenuti fil-kuntratti jirrigwardaw ir-rapport intern bejn l-istess konvenuti censwalisti u d-direttarju tal-fond taghhom. Pattijiet li kienu jikkoncernaw, inter alia, l-obbligu tac-censwalisti tal-manutenzjoni u riparazzjoni tal-bejt komuni tal-blokk 43A izda mhux ukoll daww tal-bejt 'de quo' appartenenti lill-fond 40. Dan hu bil-wisq ovvju, in kwantu fil-koncessjoni enfitewtika ma setax ikun kompriz bejt mhux accessibbli, appartenenti bi proprjeta` lill-atturi terzi u mhux ukoll lill-koncedent tal-fond koncess.

Dan premiss, il-Qorti trid taghmilha cara wkoll illi ma tikkondividiex il-fehma tal-Qorti inferjuri illi r-risoluzzjoni tal-materja kellha tistrieħ unikament u esklużivament fuq il-konsiderazzjoni tad-decizzjoni tal-Qorti ta' ġurisdiżjoni kriminali. Jibda biex jingħad illi kif inhu pacifiku, skond l-Artikolu 6 tal-Kodici Kriminali "l-azzjoni kriminali u l-azzjoni civili jitmexxew indipendentement wahda mill-oħra". Norma din ribadita fl-Artikolu 26 tal-istess Kodici u li, a propozitu, proprju fis-subinciz (1) tiegħu jippreciza li "l-kundanna għall-pieni stabbiliti mil-ligi titqies dejjem li giet mogħtija bla hsara ta' l-azzjoni civili". Dan ifisser illi jekk minn fatt ikun hemm dannu patrimonjali xorta wahda tista' tigi ezercitata l-azzjoni civili di fronte għal min hu meqjus civilment responsabbli anke jekk fil-gudizzju kriminali precedenti jkunu l-atturi biss li jkunu nstabu fi htija. Kif saput, fl-azzjoni civili l-procediment isir "ex integro" u indipendentement minn kwalunkwe sentenza penali. Ara **Kollez. Vol II pagna 213 u Vol XXXIV pII p480.**

Dan stabbilit, fil-verita` l-aspett ġuridiku tal-kaz ma huwiex dak prospettat mill-ewwel Qorti izda r-ricerka li kien jenhtieg li ssir biex jigi determinat jekk il-konvenuti appellati, qua censwalisti, kellhomx jagħmlu tajjeb, in toto jew in parte, għar-reklam tal-hlas vantat mill-atturi appellanti. Għall-iskop ta' din l-istess ricerka jokkorri li jinzamm dejjem in mira l-fatt emergenti mill-provi illi għalkemm il-wicc tal-bejt 'de quo' fejn saru x-xogħlijiet kien proprjeta` tal-atturi appellanti, l-qiegh tal-istess bejt kien is-saqaf tal-appartament tal-konvenuti appellati minnhom detenut b'cens. Inoltre, irid ukoll jinzamm in mira l-fatt illi, u ndipendentement mill-kundanna kriminali, x-xogħlijiet ta' rikostruzzjoni tal-bejt kienu obligatorji u ndispensabbli għax fl-istat li presumibilmment kien, ma kienx iservi aktar għall-iskop li għalih kien sar.

Jibda biex jigi osservat illi, kif drabi oħra rilevat, "fuq dina l-materja partikolari ma hemmx xi disposizzjoni speċjali tal-ligi, kif hemm, u izjed minn disposizzjoni wahda, dwar il-hitan divizorji. Hemm biss l-artikolu 460 (illum Art 423) tal-Kodici Civili li jstabilixxi s-sehem li kull wiehed mis-sidien ta' sulari differenti jew ta' xi parti oħra ta' bini, għandu jhallas għall-ispiza ta' tiswijiet jew bini mill-gdid, li jkun

mehtieg, fl-istess sulari jew parti oħra ta' bini, meta jkun appartenenti lil sidien differenti" – "**Joseph Galea -vs- Francesco Portelli et**", Appell Civili, 30 ta' Marzu 1973.

Riferibilmment għall-precitat artikolu, l-Imhalled Albert V. Camilleri, oħre li jippreciza li dan huwa differenti mill-artikoli korrispondenti tal-Kodicijiet kontinentali, jinnota illi mentri f'dawn l-istess kodicijiet tintuza l-kelma "casa", li huwa l-isem generiku ta' kull edifizju u li l-kummentaturi, bħal Borsari, jikkunsidraw bħala l-istess dar, il-ligi tagħna tuza l-kelma "building" (fit-test ingliz) u "bini" fit-test Malti, li huma ekwivalenti għall-"edificio" tal-antik test taljan, u li jimporta l-fabbrikat, il-haga edifikata, komprensiva u generali hafna in relazzjoni mas-suggett in diskussjoni, u li tista' tikkompreni fondi jew proprjeta` ta' destinazzjoni diversa riunita f'fabbrica jew edifizju wiehed" – "**Onor. Emmanuele Tabone noe -vs- Onor. Imhalled Dr. Alberto Magro**", Prim'Awla, 6 ta' Frar 1962 (**kollez. Vol. XLVI pII p561**), definita mill-Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' April 1964.

Minn dan jitnissel illi jekk jibqa' superanti l-principju ta' proprjeta` "ejus est cui prodest" fir-rigward tas-singoli pjani li jappartjenu lil dak li jkun, f'kaz li s-servizz ta' xi parti mill-bini jkun jghodd għall-proprjetarju wiehed kif ukoll għall-iehor din il-parti għandha titqies komuni. Hekk, fil-kaz konkret, 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" – "**Salvatore Mizzi -vs- Onor. Lorenzo Gatt noe**", Prim'Awla, 22 ta' Frar 1901 (**Kollez. Vol XVIII pII p13**).

Applikati dawn l-enuncjazzjonijiet għal kaz in disamina qed jigi fl-ewwel lok determinat illi minhabba li s-saqaf jiddividi orizzontalment il-fond tal-atturi minn dak tal-konvenuti dan għandu jitqies komuni għaz-zewg fondi kif fuq spjegat. Li jfisser allura li strettament l-ispiza tar-rikostruzzjoni tal-bejt, li kienet hekk mehtiega għall-



vantagg taz-zewg fondi ghandha in vista tal-komunanza titbata mill-proprjetarji taz-zewg fondi.

Dan pero` hu hekk il-kaz 'rebus sic stantibus'. Dan ghaliex, kif insenjat ukoll, "avvenuto il danno, la ricerca della causa provocante non deve fermarsi appena accertata la causa diretta, ma bisogna risalire piu` oltre per determinare se vi sia un fattore remoto o causa mediata che potrebbe dimostrarsi la vera "fons et origo mali" (**Kollez. Vol XXIV pII p712**). Dan s'intendi fil-kaz in ezami b'referenza ghal kawza primarja li kkostringiet li jsiru x-xoghlijiet rimedjali u ta' rikostruzzjoni tal-bejt.

Huwa fatt li l-manutenzjoni tal-bejt kienet inkombenti fuq l-atturi. Skond l-attur John Vella (fol 49) dan jghid li kien isir tahlid tal-bejt kull sentejn u li missieru kien iqabbad lil xi hadd iduru. Invece l-konvenuta Pauline Mizzi tikkontendi illi kemm ilha toqghod fil-fond qatt ma semghet li saret xi manutenzjoni fuqu.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-provi ma jiddemostrawx illi r-rikostruzzjoni kienet dovuta ghal raguni ta' qdumija izda pjuttost ghan-nuqqas ta' manutenzjoni serja kombinat mal-fatt illi x'aktarx il-bejt, kif konstruwit, ma kellux kontrabejt. Huwa anzi indikattiv, anke mit-tehid tal-proceduri penali fil-konfront tal-atturi, illi kienet din l-assenza ta' manutenzjoni li rrendiet il-bejt, u allura s-saqaf tal-appartament tal-konvenuti, fi stat perikolanti. Dan huwa dezunt anke mill-fatt illi l-qatran applikat fuqu qabel ir-rikostruzzjoni ma serviex biex jelimina dan l-istat perikolanti tieghu.

Isegwi minn dan illi l-principju tal-ligi li tobbliga lill-komproprjetarji jikkontribwixxu sehem mill-ispejjez ta' tiswija jew ta' rikostruzzjoni, u li ssib l-applikazzjoni taghha meta r-riparazzjoni jew rikostruzzjoni tkun dovuta ghal deperiment jew kawzi ohra naturali jew kazwali, ssufri limitazzjoni meta tkun kagonata bil-fatt kolpuz ta' wiehed mill-ko-proprjetarji. Ara, inter alia, decizjonijiet a **Vol XLII pII p1120** u **Vol XLIII pII p801**. Konsegwentement, kif jidher li hu l-kaz, gjaladarba l-hsara fil-bejt avverat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u allura bi htija tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

atturi appellanti, r-responsabilita` tal-konsegwenzi ghandha titbata minnhom.

Ghal dawn il-motivi, anke jekk issa in bazi ghal konsiderazzjonijiet ghal kollox differenti minn dawk tal-ewwel Qorti, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbataw mill-atturi appellanti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----