MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2006

Appell Civili Numru. 1446/2002/1

Edgar u Mary Doris konjugi Galea

v.

Lily Properties Ltd.

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi huma proprietarji taz-zewg fondi numerati rispettivament 104 u 110 fi Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar; illi s-

socjetà konvenuta hi proprjetarja tal-fondi numerati 106 u 108 fl-istess Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar; illi z-zewg fondi di proprietà ta' l-atturi jinsabu fil-livell ta' pjan terren mentri l-fondi tas-socjetà konvenuta jinsabu fil-livell tat-tieni sular (*first floor level*) u jaghtu direttament ghal fuq il-fondi ta' l-atturi; illi, fil-fondi di proprietà taghha, is-socjetà konvenuta qed taghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni konsistenti fid-*demolish*[ing] *building at first floor level and re-construct flats and penthouse over existing ground floor*; meta tali *ground floor* huma proprio l-fondi ta' l-atturi; illi fil-kors ta' tali xogholijiet is-socjetà konvenuta abbuzivament u llegalment fethet twieqi li ma kienux jezistu qabel u ghamlet *terraces*, li lkoll jaghtu direttament fuq il-fondi di proprietà ta' l-atturi, u b'hekk gie li l-istess fondi ta' l-atturi gew mghobbija b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel; illi wkoll, bil-mod ta' kostruzzjoni adoperat mis-socjetà konvenuta, l-ilma tax-xita gie li jaqa' mill-imsemmija *terraces* ghal gol-fondi ta' l-atturi bi ksur tad-drittijiet patrimonjali taghhom; illi in oltre fil-kors ta' tali xogholijiet, is-sistema tad-drenagg ezistenti fil-fondi ta' l-atturi, li qabel kienet isservi l-istess fondi u dawk originali di proprietà tas-socjetà konvenuta, issa, b'ghemil ta' l-istess socjetà konvenuta giet li ser isservi l-izvilupp gdid intrapriz mis-socjetà konvenuta, b'dan li ghalhekk is-servitù li ghandha tinqeda biha s-socjetà konvenuta skond it-titolu taghha taqqlet izjed il-piz tal-fondi servjenti, di proprietà ta' l-atturi; talbu ghaliex dik il-Qorti ma ghandhiex: 1. tiddikjara illi s-socjetà konvenuta, fil-kors tax-xogholijiet minnha intraprizi fil-fondi numru 106 u 108 Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar, abbuzivament u llegalment fethet twieqi li ma kienux jezistu qabel u ghamlet *terraces*, li lkoll jaghtu direttament fuq il-fondi di proprietà ta' l-atturi, u b'hekk gie li l-istess fondi ta' l-atturi gew mghobbija b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel; 2. tiddikjara wkoll illi bil-mod ta' kostruzzjoni adoperat mis-socjetà konvenuta, l-ilma tax-xita gie li jaqa' mill-imsemmija *terraces* ghal gol-fondi ta' l-atturi bi ksur tad-drittijiet patrimonjali taghhom; 3. tiddikjara in oltre illi b'rizultat tal-fatt illi fil-kors ta' l-istess xogholijiet is-sistema tad-drenagg ezistenti fil-fondi ta' l-atturi, illi qabel kienet isservi l-istess fondi u dawk originali di proprietà tas-socjetà konvenuta, issa, b'ghemil ta' l-istess socjetà

konvenuta giet illi ser isservi l-izvilupp gdid intrapriz mis-socjetà konvenuta, b'dan li ghalhekk is-servitù illi ghandha tinqeda biha s-socjetà konvenuta skond it-titolu taghha taqqlet izjed il-piz tal-fondi servjenti, di proprietà ta' l-atturi; 4. tikkundanna lis-socjetà konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li dik il-Qorti joghgobha tiffissa taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' Perit Tekniku nominandi, sabiex jinghalqu b'mod permanenti l-imsemmija twieqi, tigi eliminata b'mod permanenti l-introspezzjoni mit-*terraces* fil-proprietà tas-socjetà konvenuta ghal gol-proprjetà sottostanti di proprietà ta' l-atturi, tigi eliminata b'mod permanenti t-tnixxija ta' l-ilma mill-istess *terraces* ghal gol-proprietà sottostanti ta' l-atturi, u jigi eliminat b'mod permanenti l-piz zejjed li bih ittaqlet mis-socjetà konvenuta is-sistema ta' drenagg ezistenti fil-fond ta' l-atturi; 5. fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parte tas-socjetà konvenuta fit-terminu lilek (*recte*: lilha) hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess l-imsemmija xogholijiet, a spejjez tas-socjetà konvenuta; bl-ispejjez kontra s-socjetà konvenuta, li rapprezentanti taghha huma ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, guramentata minn Edgar Galea, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta illi permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament il-bini li sar mill-eccipjenti sar kollu skond il-permessi mahruga mill-Awtorità ta' l-Ippjanar;

2. Illi bix-xogholijiet li saru mill-eccipjenti ma nholqot l-ebda servitù u ma ghamlet xejn li bih setghet illediet id-drittijiet ta' l-atturi. Ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu michuda peress li l-eccipjenti ma kkommettiet l-ebda vjolazzjoni ghad-dannu tal-fond ta' l-atturi;

Bl-ispejjez kontra l-atturi ngunti ghas-subizzjoni;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà konvenuta, konfermata bil-gurament minn Nathalie Naudi, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tas-sebgha (7) ta' Jannar, 2005 illi permezz taghha l-Prim'Awla tal-Qorti Civili iddecidiet hekk:

"… tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

1. Tiddikjara li s-socjetà konvenuta meta fethet it-twieqi li jaghtu direttament fuq il-fondi proprjetà tal-atturi u ghamlet terrazzini li wkoll jaghtu direttament fuq l-istess proprjetà, il-fondi ta' l-atturi gew mghobbija b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel;

2. Tiddikjara li l-ilma tax-xita gie jaqa' mit-terrezzini msemmija ghal gol-fondi ta' l-atturi bil-ksur ta' drittijiet patrimonjali taghhom;

3. Tiddikjara li bix-xogholijiet li saru s-servitù li ghandha tinqeda biha s-socjetà konvenuta bis-sistema tad-drenagg, dan is-servitù fil-fatt ittaqlet;

4. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta biex fi zmien xahrejn taghlaq b'mod permanenti l-imsemmija twieqi, tigi eliminata l-introspezzjoni mit-terrazzini msemmija, tigi eliminata t-tnixxija ta' l-ilma mit-terrazzini ghall-proprjetà ta' l-atturi u tigi eliminata l-piz zejjed li bih ittaqlet is-sistema tad-drenagg ezistenti fil-fond ta' l-atturi taht is-supervizjoni tal-AIC Fredrick Doublet;

5. Fin-nuqqas li s-socjetà konvenuta taghmel dan fiz-zmien imsemmi, l-atturi huma awtorizzati jaghmlu dan huma taht is-supervizjoni ta' l-istess perit u a spejjez tas-socjetà konvenuta.

L-ispejjez tal-kawza jkunu a kariku tas-socjetà konvenuta";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Illi l-atturi kif indikat, qed jitolbu l-gheluq tat-twieqi li nfethu mis-socjetà konvenuta jaghtu ghal fuq il-proprjetà taghhom u tnehhija tas-sistema tat-tnixxija ta' l-ilma ghal fuq il-proprjetà taghhom da parti tal-istess socjetà konvenuta. Da parti taghha s-socjetà konvenuta qed tichad illi holqot servitujiet godda jew illi llediet id-drittijiet patrimonjali tal-atturi.

"Ghalhekk din hija azzjoni rivendikatorja billi l-atturi qed jitolbu restituzzjoni tal-proprjetà fis-sens li jitnehhew is-servitujiet illi allegatament holqu l-konvenuti. Azzjoni simili gieli ssejhet ukoll azzjoni diabolica billi l-attur irid jipprova d-dominju tieghu b'mod komplet u konklussiv - ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet *Borg vs Buhagiar* deciza fis-17 ta' Novembru, 1958.

"Mill-aspett tal-proprjetà ma hemmx dubbju - u lanqas kontestazzjoni illi l-fondi 104 u 110 huma proprjetà tal-atturi u dan hu ampjament ipprovat mid-dokumenti esebiti mill-atturi mac-citazzjoni. Il-vertenza hija jekk fil-fatt is-socjetà konvenuta holqitx servitujiet godda u llediet id-drittijiet tal-proprjetà ta' l-atturi.

"Skond l-*affidavit* ta' l-atturi (Fol 19 *et sequitur*) meta s-socjetà konvenuta akkwistat il-fond sovvrastanti ghal tieghu kien hemm sular biss mibni. Kien hemm tieqa wahda fuq il-bieb tal-bitha u xejn izjed. Meta akkwistat is-socjetà konvenuta, li bniet zewg appartamenti u l-hekk imsejjha *penthouse*, infethu tlieta ohra, wahda ghal kull appartament (inkluz il-*penthouse*). Fuq it-tank tal-ilma infethu erba' twieqi, wahda minnhom biex isservi lill-haddiema meta jinqala' l-hsara fit-tank. Infethu wkoll zewg verandi, wahda ghal *flat* numru 1 u ohra ghal *flat* numru 2, qabel ma kien hemm xejn. Naturalment dawn ghandhom bieb li jaghtu ghal fuqhom.

"L-attur ilmenta wkoll li l-konvenuti ghaddew komunikazzjonijiet tad-drenagg minn gol-proprjetà tieghu u barra minn hekk l-ilma tal-verandi jnixxi ghal gol-proprjetà tieghu. Qal però illi wara li giet intavolata c-

citazzjoni, sar xi xoghol da parti tal-konvenuti biex l-ilma gie jintrema fid-drenagg. Ghamel ukoll ilment dwar l-aperturi li saru fuq il-fond 110, Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar u ndika erba' twieqi fejn qabel kien hemm wahda u l-verandi li nfethu fejn qabel kien hemm tieqa wahda. Ilmenta wkoll li meta jinhaslu l-verandi l-ilma gie jarmi fil-bir tieghu u ghalhekk inholqot servitù gdida ghaliex qabel l-ilma tal-bejt kien jinzel fil-bir.

"L-argument principali tas-socjetà konvenuta, rappredentata [*recte*: rappresentata] mix-xhud Silvio Naudi li wkoll ipprezenta *affidavit* a Fol 50 *et seq* tal-process, huwa li ladarba già kellu servitù fis-sens li kienu jezistu twieqi u iktar minn hekk il-bejt li hu proprjetà tieghu, l-atturi ma jistghux jilmentaw ghaliex zdiedu xi twieqi. Anzi skond hu, ghalkemm hu zied xi twieqi, fl-istess hin ghalaq ohrajn li kienu miftuhin.

"Il-Qorti, anke in vista tal-fatt illi zammet access u setghet tara x-xogholijiet ilmentati mill-atturi, thoss li l-istess atturi ghandhom ragun illi jilmentaw. In effetti li gara kien li qabel ma xtrat il-fond sovvrastanti, is-socjeta attrici [*recte*: konvenuta], is-servitujiet ezistenti a favur dan il-fond kienu appuntu jirrispekkjaw servitujiet necessarji ghal fond wiehed - hekk per ezempju fin-numru tat-twieqi miftuhin ghal fuq il-fond ta' l-atturi u anke s-sistema tal-kommunikazzjoni tad-drenagg u l-ilma. Billi s-socjetà konvenuta naturalment akkwistat l-iskop [*recte*: bi skop] kummercjali, din minflok fond wiehed tellghet tlieta u allura giet fil-bzonn li taddatta l-bini gdid ghal din ir-realtà gdida. Madankollu biex ghanlet dan ikkreat qaghad [*sic*] triplikat ta' servitujiet ghal dak li kien hemm qabel. L-argument tal-konvenut li ghax ghandu l-bejt ma jistax ikollu limiti ghal aperturi li jista' jiftah fuq il-proprjetà ta' l-atturi hu fallaci ghall-ahhar. Kull apertura gdida tfisser servitù gdida u l-atturi ghandhom kull ragun joggezzjonaw ghal dan. Kif ikkummentat din il-Qorti fil-kawza *Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi* (31 ta' Jannar, 2003):

Kif akkolt mill-gurisprudenza, ma jistax titolar ta' servitù jippretendi estensjoni taghha billi l-esercizzju taghha skond it-titolu taghha jkun sar insufficjenti minnhabba t-

tibdiliet li jkunu saru ghax jekk hu veru illi l-kreazzjoni tas-servitù titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija tas-servitù l-kliem 'dak kollu mehtieg' (Artiklu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi nterpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitù u mhux in referenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti (*Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea - Prim'Awla tal-Qorti Civili 19 ta' April, 1947*).

"Il-fatt li l-fond tas-socjetà konvenuta kien già jikkomprendi l-bejt u allura kellu vista kompleta tal-fond ta' l-atturi ma jfissirx li jistghu jinfethu aperturi bla limiti taht l-istess bejt ghaliex il-ftuh taghhom, kif già msemmi jfissser holqien ta' servitujiet godda - ara s-sentenza fil-kawza *John Mary Grech vs Joseph Formosa* (Prim'Awla - Jannar 2000).

"Fir-rigward ta' l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta illi x-xoghol li ghamlet fil-fond in kwistjoni saru bil-permessi necessarji hu car li din l-eccezzjoni ma ghandha ebda fondatezza reali ghaliex il-permessi huma haga purament amministrattiva li jkollha riperkussjonijiet tad-dritt penali jekk ma jkunux gew assorvati [*recte*: osservati]. In oltre hu maghruf sew li l-permessi ta' l-Awtorità koncernata dejjem jinhargu bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi.

"Dan kollu illi ntqal japplika wkoll ghax-xogholijiet li saru fis-sistemi tal-mghoddija tad-drenagg u ta' l-ilma."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjetà konvenuta illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi tigi revokata s-sentenza hawn fuq imsemmija tas-7 ta' Jannar, 2005 u illi jigu michuda t-talbiet kollha ta' l-appellati u milqugha l-eccezzjonijiet sollevati minnha, bl-ispejjez;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi l-appell interpost mis-socjetà appellanti ghandu jigi michud u b'hekk tigi ikkonfermata s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjetà appellanti;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tas-socjetà konvenuta appellanti kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:

1. Fi kliem ir-rikors ta' appell (l-ahhar paragrafu tat-2 pagina tieghu):

"Il-principju li ma jistghux jinfethu aperturi (Artikolu 426 tal-Kodici Civili - Kap. 16), japplika biss ghall-hitan divizorji. Dan il-principju jsib il-vera applikazzjoni tieghu meta *si tratta* ta' beni vicini (*i.e.* wiehed hdejn l-iehor) u mhux meta *si tratta*, bhal fil-kaz prezenti, ta' beni sovrapposti ghal xulxin. Fil-kaz tal-bitha nterna trid titqies, kif hi, bitha komuni necessarja ghal kull sular u posseduta mis-sidien diversi tas-sulari fl-gholi tal-istess sulari u kwindi bid-dritt ta' kull wiehed li jaghmel aperturi ghal go fiha fis-sular tieghu";

2. Ukoll fi kliem ir-rikors ta' appell (l-ahhar paragrafu tat-3 pagina tieghu):

"Jidher li l-propjetà sovrastanti (dik li llum hija ta' l-esponenti) u l-propjetà ta' taht [dik ta' l-atturi] kienu ta' l-istess sidien, John u Joseph Ellul. Bis-sahha tal-kuntratti fuq imsemmija [dawkipprezentati mill-atturi quddiem l-ewwel Qorti, pubblikati min-Nutar Dottor John Spiteri Maempel fit-18 ta' Novembru, 1963 u fil-15 ta' Gunju, 1964] giet kostitwita servitù ta' twieqi favur il-propjetà sovrastanti. M'hemm l-ebda limitu dwar in-numru ta' twieqi li setghu jinfethu ghal fuq il-fond servjenti (il-propjetà tal-appellati). Ghalhekk permezz ta' din il-klawzola John u Joseph Ellul kienu qeghdin jirrizervaw id-dritt li jifthu iktar twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha. M'hemm l-ebda limitu tan-numru ta' twieqi li jinfethu. Kieku l-intenzjoni kienet li qeghdin jillimitaw ruhhom ghat-twieqi ezistenti qabel ma saru x-xogholijiet li minnhom qeghdin jilmentaw l-appellati, ma kienx ikun hemm bzonn li tissemma s-servitù tat-twieqi *stante* li peress li l-fondi ta'

taht u ta’ fuq kienu ta’ l-istess propjetarju, allura s-servitù tinholoq *per destinazione di padre di famiglia*”;

3. Illi mill-provi jirrizulta illi fil-hajt in kwistjoni kien hemm digà twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha ta’ l-atturi;

4. Illi, peress illi meta xtraw l-attur u hutu fl-1964 fuq il-fond tas-socjetà konvenuta kien hemm opramorta gholja tliet (3) filati u peress illi dan l-istat ta’ fatt ippersista ghal perijodu ta’ ’l fuq minn tletin (30) sena, fi kliem ir-rikors ta’ appell (ir-4 pagina tieghu, paragrafu enumerat 4):

“Mela l-atturi ma jistghux jargumentaw li bit-twieqi nholqot xi servitù b’iktar piz. Dan peress li mill-bejt wiehed seta’ jhares direttament ghal fuq il-bitha ghal perjodu ’l fuq minn 30 sena. Meta saru t-twieqi giet ristretta l-introspezzjoni li qabel kien[et] ghat-tul tal-hajt kollu fil-livell tal-bejt. Ghalhekk it-twieqi ma zidux il-piz ghall-atturi. L-esponenti ghalhekk m’ghamlet xejn li jista’ b’xi mod itaqqal il-piz tal-fond serventi”;

5. Dejjem fi kliem ir-rikors ta’ appell (ir-4 pagina tieghu, paragrafu enumerat 5):

“Minn qari tas-sentenza jidher bic-cjar li l-Ewwel Qorti strahet biss fuq l-impressjoni li hadet meta sar l-access u xejn aktar. Ma ttiehdet l-ebda konsiderazzjoni ghal dak li jinghad fil-kuntratti”;

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghall-ewwel (1) aggravju, kif irrimarkaw tajjeb l-atturi appellati fil-paragrafu 3.1 tar-risposta ta’ appell taghhom, il-provvediment tal-ligi taghna illi jipprojbixxi l-ftuh ta’ twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju huwa l-artikolu 425 tal-Kodici Civili u mhux, kif tghid is-socjetà konvenuta fl-aggravju taghha in ezami, l-artikolu 426 ta’ l-istess Kodici. Dan precizat, ghandu jinghad illi, ghal dak illi jirrigwarda l-kaz odjern, dina l-Qorti ma taqbilx ma’ l-asserzjoni tas-socjetà appellanti, maghmula permezz ta’ l-

aggravju taghha in ezami, illi “Dan il-principju [enuncjat fl-imsemmi Artikolu 425] jsib il-vera applikazzjoni tieghu meta *si tratta* ta’ beni vicini (*i.e.* wiehed hdejn l-iehor) u mhux meta *si tratta*, bhal fil-kaz prezenti, ta’ beni sovrapposti ghal xulxin”. Mhux kontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi - jew l-awturi taghhom - akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom bitha interna. *Ai termini* ta’ l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili l-art ta’ taht u l-area ta’ fuq dawn il-btiehi interni hija ta’ l-atturi. Konsegwentement, il-hajt illi jiddividi l-fondi in kwistjoni tas-socjetà konvenuta u l-arja tal-bitha huwa hajt divizorju kif imsemmi fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili;

In sostenn ta’ l-aggravju taghha in ezami s-socjetà appellanti fir-rikors ta’ appell ticcita u tinvoka l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili, bl-iskop evidenti illi tipprova illi hija kellha d-dritt illi, fuq il-btiehi interni in kwistjoni, tiftah it-twieqi lamentati mill-atturi. Dina l-Qorti ma taqbilx ma’ dak sostnut mis-socjetà appellanti peress illi, kif jghidu tajjeb l-atturi fir-risposta ta’ appell taghhom (para. 3.12), il-kliem “hajt ta’ barra” fl-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jirreferi biss ghall-hajt illi jaghti ghat-triq;

Illi, ghar-ragunijiet hawn moghtija, l-ewwel (1) aggravju mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi r-ragunament illi fuqu s-socjetà appellanti qed issejjes it-tieni (2) aggravju taghha huwa dan: la darba il-persuni illi bieghu il-fondi in kwistjoni lill-atturi jew lill-awturi taghhom meta sar dan il-bejgh kienu proprjetarji ukoll tal-fondi sovrastanti - illum dawk in kwistjoni, proprjetà tas-socjetà appellanti - u la barba fil-kuntratti relativi ta’ bejgh lill-atturi jew lill-awturi taghhom giet kostitwita servitù ta’ twieqi favur l-imsemmija fondi sovrastanti, ma hemmx limitu ghan-numru ta’ twieqi illi jistghu jinfethu fl-istess fondi sovrastanti; dana ghaliex, kieku l-intenzjoni tal-vendituri kienet illi n-numru ta’ twieqi jigi limitat ghal dak ezistenti meta sar il-bejgh lill-atturi jew lill-awturi taghhom ma kienx ikun hemm il-htiega illi s-servitù tissemma fil-kuntratti ghaliex hija wahda illi tinholoq *per destinazione di*

padre di famiglia. Dan ir-ragunament lil dina l-Qorti ma jikkonvinciha xejn ghaliex, fil-fehma taghha, jekk, ghall-grazzja ta' l-argument, is-socjetà appellanti ghandha ragun tghid illi s-servitù ta' twieqi inholqot *per destinazione di padre di famiglia*, jista' jigi argumentat illi ma kienx mehtieg illi l-istess servitù tissemma fil-kuntratti ta' akkwist ta' l-atturi jew ta' l-awturi taghhom, però, ma jistax jigi argumentat illi, ghaliex is-servitù issemmiet f'dawn il-kuntratti, il-vendituri irrizervaw id-dritt illi, wara illi bieghu lill-atturi, huma jew l-aventi kawza minnhom jifthu aktar twieqi fil-fondi sovrastanti;

Ghalhekk, anqas it-tieni (2) aggravju tas-socjetà appellanti ma huwa fondat;

Ikkunsidrat:

Illi dak kollu illi kellha xi tghid is-socjetà appellanti fir-rikors ta' appell dwar it-tielet (3) aggravju taghha huwa s-segwenti (paragrafu enumerat 3 f'pagina 4):

"Mill-provi rrizulta li fil-hajt kien hemm digà twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha. Dawn kienu ta' l-istess daqs bhal dawk li saru issa. L-uniku [*recte*: unika] haga li nbidlet kien[et] il-posizzjoni taghhom [ara xhieda ta' Silvio Naudi u ritratti prezentati minnu]. Ir-ritratti ma jista' jgiddibhom hadd";

Mis-silta appena citata mir-rikors ta' appell jirrizulta bl-aktar mod car illi l-aggravju in ezami ma huwa xejn hlief sottomissjoni illi, fid-determinazzjoni ta' kemm kien hemm twieqi bil-bini in kwistjoni tas-socjetà konvenuta qabel ma din is-socjetà intraprendiet kostruzzjonijiet godda, l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti;

Tajjeb illi jinghad, qabel xejn, illi fis-sentenza appellata gie konstatat illi qabel ma s-socjetà appellanti intraprendiet ix-xogholijiet illi ghadhom kemm issemmew fil-proprjetà taghha già kien hemm twieqi illi jaghtu fuq il-btiehi interni ta' l-atturi. Is-socjetà konvenuta tippretendi illi kien hemm twieqi aktar minn kemm ikkonstat l-ewwel Qorti u, in sostenn ta' din il-pretensjoni, taghmel riferenza specifika ghad-depozizzjoni tax-xhud Silvio Naudi u tar-ritratti

minnu pprezentati. Id-depozizzjoni ta' Silvio Naudi inghatat permezz ta' *affidavit* illi mieghu gew esibiti tmien (8) ritratti (fol. 50 sa 56). Dina l-Qorti, wara illi ezaminat kemm l-*affidavit* u kemm ir-ritratti mieghu annessi, issib illi ma hemmx ragunijiet validi sabiex tiddisturba l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti ghal dak illi jirrigwarda in-numru ta' twieqi in kwistjoni. F'dan ir-rigward dina l-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

(i) fil-paragrafu enumerat 5 ta' l-*affidavit* tieghu Silvio Naudi jaghmel riferenza ghar-ritratti numri 2 u 3 illi esibixxa bl-iskop illi jipprova illi fuq it-tieqa ta' l-atturi illi tidher mal-genb tat-tank ta' l-ilma hemm tieqa tas-socjetà konvenuta illi l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ma ikkonstatatx. Fil-fehma ta' dina l-Qorti, mill-imsemmija ritratti 2 u 3 ma tista' tingibed l-ebda konkluzjoni rilevanti; dan ghas-semplici raguni illi ma jirrizultax b'mod konkluziv jekk l-imsemmija ritratti ittehdux qabel jew wara illi saru l-kostruzzjonijiet in kwistjoni. Tajjeb illi, f'dan ir-rigward, jigi osservat illi, filwaqt illi ghar-rigward tar-ritratt numru 1 (ara paragrafu 3 ta' l-*affidavit*) jinghad illi dan juri kif kienet il-proprjetà qabel ma sar l-izvilupp, kwantu ghar-ritratti 2 u 3 ma jinghadx meta ittiehdu;

(ii) fil-paragrafu enumerat 6 ta' l-imsemmi *affidavit* jinghad hekk:

"Dwar il-verandi, Edgar Galea ma semmiex li fejn hemm il-*verandah* kien hemm it-twieqi [ara ritratt numru 5]";

Dina l-Qorti tghid biss illi kieku kellu jigi accettat illi fejn tinsab il-*verandah* illum kien hemm it-tieqa illi tidher fir-ritratt numru 5 (fol. 54) ma jfissirx illi s-socjetà konvenuta kellha d-dritt illi tikkonverti l-istess tieqa f'*verandah*. Apparti konsiderazzjonijiet ohra, zgur illi ma jistax jinghad illi - kif qed issostni s-socjetà konvenuta fl-aggravju taghha in ezami - il-*verandah* hiha "ta' l-istess daqs bhal" it-tieqa;

Ghar-ragunijiet hawn moghtija, it-tielet aggravju tas-socjetà konvenuta ma jistax jigi akkolt;

Ikkunsidrat:

Illi minn qari ta' dak illi issottomettiet is-socjetà konvenuta fir-rikors ta' appell dwar ir-raba' (4) aggravju taghha jirrizulta illi l-istess socjetà qed tibbaza dan l-aggravju fuq il-pretensjoni illi, bis-sahha tal-preskrizzjoni, hija akkwistat servitù ta' prospett mill-bejt - kif kien qabel ma sar l-izvilupp in kwistjoni - ghal fuq il-btiehi interni ta' l-atturi. Dina l-Qorti ma tistax tiehu konjizjoni ta' din il-pretensjoni ghaliex is-socjetà konvenuta ma indikatax fuq liema provvediment tal-ligi qed tibbaza l-istess pretensjoni. Tajjeb illi jinghad ukoll illi, anke kieku s-socjetà konvenuta tat din l-indikazzjoni, dina l-Qorti ma tistax tifhem kif setghet tigi kreata s-servitù ta' prospett pretisa mis-socjetà konvenuta meta mill-atti processwali ma jirrizultax pruvat b'mod konkluziv illi l-istess socjetà qatt kellha access ghall-bejt in kwistjoni;

Ghal dawn ir-ragunijiet, anqas ir-raba (4) aggravju ma jirrizulta fondat;

Ikkunsidrat:

Illi kwantu ghal dik il-parti tal-hames (5) aggravju illi permezz taghha qed jigi sottomess illi "… jidher bic-cjar li l-Ewwel Qorti strahet biss fuq l-impressjoni li hadet meta sar l-access u xejn aktar" (sottolinear ta' dina l-Qorti), dina l-Qorti tiskanta kif is-socjetà appellanti setghet taghmel tali sottomissjoni. Dana ghaliex fis-sentenza appellata l-unika riferenza illi hemm ghall-access illi zammet l-ewwel Qorti hija s-segwenti (pagina 6 tas-sentenza):

"Il-Qorti, anke in vista tal-fatt illi zammet access u setghet tara x-xogholijiet ilmentati mill-atturi, thoss …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Il-kelma "anke" fis-silta appena citata mis-sentenza appellata hija indikazzjoni cara illi mhux minnu dak illi qed tissottometti s-socjetà appellanti, cioè illi l-ewwel Qorti "strahet biss" fuq dak illi ikkonstat waqt l-access illi zammet. *Inoltre*, il-konsiderazzjonijiet kollha illi ghamlet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata huma prova cara illi

hija ma ibbazatx il-konkluzjonijiet taghha "biss fuq l-impressjoni li hadet meta sar l-access u xejn aktar";

Kwantu ghal dik il-parti ta' l-aggravju in ezami illi permezz taghha gie sottomess illi fis-sentenza appellata "Ma ttiehdet l-ebda konsiderazzjoni ghal dak li jinghad fil-kuntratti", ghalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appellata il-kuntratti esibiti ma jissemmewx direttament, minn qari akkurat tas-sentenza appellata johrog car illi l-ewwel Qorti hadet konjizzjoni sewwa ta' l-istess kuntratti. Hekk, per ezempju, ma hemm ebda dubbju illi fis-segwenti silta mis-sentenza appellata il-kliem "ipprovat mid-dokumenti" huma riferenza ghall-kuntratti ta' akkwist ta' l-atturi (pagina 5 tas-sentenza):

"Mill-aspett tal-proprjetà ma hemmx dubbju - u lanqas kontestazzjoni illi l-fondi 104 u 110 huma propjetà tal-atturi u dan hu ampjament ipprovat mid-dokumenti esebiti mill-atturi …";

Ghall-kompletezza, huwa utili illi tinghad xi haga ukoll dwar is-segwenti silta mir-rikors ta' appell (paragrafu enumerat 5, pagina 4):

"… fil-kuntratt ta' akkwist tal-appellati jinghad li s-sistema ta' drenagg hija wahda komuni [kuntratt datat 15 ta' Gunju 1964]. L-istess fil-kuntratt ta' akkwist datat 18 ta' Novembru 1963. Wiehed ma jifhimx kif tista' titkellem dwar servitù meta l-kuntatt innifsu jipprovdi li s-sistema ta' drenagg hija komuni";

Kuntrarjament ghal dak illi qed issostni s-socjetà appellanti, wiehed bilfors jifhem illi "s-sistema ta' drenagg … komuni" tikkostitwixxi servitù ghaliex il-kuntratti in kwistjoni hekk jiddikjaraw. Infatti, fil-kuntratt tat-tmintax (18) ta' Novembru, 1963 (Dok. D, fol. 35 sa 38) hemm dikjarat:

"soggett ghas-<u>servitù</u> ta' twieqi <u>u</u> ta' l'istillicidju bil-bir-in komun u <u>bid-drenagg ukoll in komun</u> …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Prattikament l-istess haga tinghad fil-kuntratt tal-hmistax (15) ta' Gunju, 1964 (Dok. A, fol. 24 sa 27);

Kwantu ghall-inapplikabilità tal-provvediment ta' l-artikolu 104(2) tal-Ligijiet tal-Pulizija, Kap. 10 - invokat mis-socjetà appellanti - ghall-kawza civili odjerna, issir biss riferenza ghas-sentenza ta' dina l-Qorti - citata mill-atturi appellati fir-risposta ta' appell taghhom - tal-hdax (11) ta' Novembru, 1997 fil-kawza fl-ismijiet *Avukat Dottor Anthony Cremona Barbaro vs P.L. Albert Agius Ferrante* (Vol. LXXXI, P. II, p. 814);

Ghar-ragunijiet hawn moghtija, anqas il-hames (5) aggravju tas-socjetà appellanti ma huwa fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu ta' xahrejn stabbilit ghall-finijiet tar-raba' (4) u tal-hames (5) talbiet ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mis-socjetà konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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