MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 679/2004/1

Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza fil-kwalita` tieghu ta' Vigarju Provincjali tal-Provincja Agostinjana Maltija kif debitament awtorizzat ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess Kullegg Santu Wistin

v.

Nike Ventures Limited u Vella Estate Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni intavolata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Settembru, 2004, l-attur ippremetta illi l-atturi b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (anness mac-citazzjoni u mmarkat bhala dokument "A") kienu akkwistaw il-proprjeta` fejn illum jinsab mibni l-Kullegg Santu Wistin f'Telgha ta' Gwardamangia, l-Pieta; illi b'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1997, fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman (kopja wkoll annessa u mmarkata bhala dokument "B") il-konvenuti akkwistaw il-proprjeta` 95, Dar Aida, Gwardamangia Hill, Gwardamangia li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin, Gwardamangia Hill, Gwardamangia; illi bejn il-kontendenti hemm jiddividihom hajt divizorju; illi l-konvenuti ma ghamlux il-manutenzjoni necessarja ghal dan il-hajt divizorju li qieghed fi stat perikolanti u ta' tigrif; illi l-kontendenti kienu qabdu lil Perit Godwin Abela biex jarbitra dwar dan il-punt u cioe` ta' min ghandu jsofri l-hsara kkawzata lill-hajt divizorju bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin f'Gwardamangia Hill, Pieta`; illi wara li l-partijiet gabu l-provi kollha taghhom necessarji u ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom u kienu patrocinati mill-Avukati rispettivi taghhom l-imsemmi Perit Godwin Abela pprezenta l-lodo tieghu tas-17 ta' April 2003 u l-14 ta' Mejju 2003 (kopja annessa u mmarkata bhala dokumenti "C" u "D"); illi minkejja dan il-lodo tal-Perit Godwin Abela l-konvenuti ma sewwewwex il-hsarat fil-hajt divizorju in kwistjoni u ghalhekk jinhtieg li jigu kkundannati biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni sussegwenti [recte: konsegwenti] ghal lodo in kwistjoni; illi l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali tas-26 ta' Jannar 2004 (annessa u mmarkata bhala dokument "E") biex jaghlqu t-tieqa li infethet fit-tieni sular tal-Villa Aida fi Gwardamangia Hill, Pieta b'mod abbusiv u illegali stante illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef l-atturi kienu akkwistaw din il-proprjeta` libera u franka minn cnus u pizijiet ad eccezzjoni ta' tieqa li taghti ghad-drive in antestanti ghal proprjeta` in kwistjoni; illi din it-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-proprjeta` tal-konvenuti infethet inqas

minn tletin sena ilu u ghalhekk ghandha tinghalaq minnufih; illi fl-istess fond tal-konvenuti saru purtelli f'tieqa ohra li jinfethu ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi, liema tieqa taghti ghal gol-bitha tal-istess konvenuti; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-lodo tal-Perit Godwin Abela tas-17 ta' April 2003 u l-14 ta' Mejju 2003 fejn il-konvenuti gew ikkundannati jaghmlu r-riparazzjonijiet fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet jifforma stat bejn il-partijiet;

2. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti huma responsabbli biex jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin fi Gwardamangia Hill, Pieta`;

3. tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin fi Gwardamangia Hill, Pieta`;

4. fin-nuqqas tawtorizza lil atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji u opportuni ghar-riparazzjoni ta' l-istess hajt taht is-sorveljanza ta' perit nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti;

5. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghandhom jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-proprjeta` Villa Aida, Gwardamangia Hill, Pieta` li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f'Gwardamangia Hill, Pieta` stante li din infethet b'mod abbusiv u illegali u taggrava s-servitu` fuq il-proprjeta` ta' l-atturi kif ukoll jaqilghu l-purtelli li jisporgu fuq l-arja tal-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-istess konvenuti;

6. tikkundanna lill-konvenuti fi zmien qasir u perentorju jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-proprjeta` Aida, Gwardamangia Hill, Pieta` li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f'Gwardamangia Hill, Pieta` stante li din infethet b'mod abbusiv u illegali u

taggrava s-servitu` fuq il-proprjeta` ta’ l-atturi kif ukoll jaqilghu l-purtelli li jisporgu fuq l-arja tal-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-istess konvenuti;

7. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-proprjeta` Aida, Gwardamangia Hill, Pieta` li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f’Gwardamangia Hill, Pieta` stante li din infethet b’mod abbusiv u illegali u taggrava s-servitu` fuq il-proprjeta` ta’ l-atturi kif ukoll jaqilghu l-purtelli li jisporgu fuq l-arja tal-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-istess konvenuti jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi; a spejjez tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta’ Jannar 2004, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fis-27 ta’ Ottubru 2004 il-konvenuti eccepew:

1. Illi fir-rigward ta’ l-ewwel erba’ talbiet, dawn ghandhom jigu michuda in kwantu:-

(a) L-eccipjenti ghamlu x-xogholijiet mehtiega fil-hajt divizorju li skond l-attur nomine kien ta’ periklu;

(b) Il-hajt divizorju ezistenti llum inbena mill-attur noe u jekk dan fih xi hsara ghandu jaghmel tajjeb ghaliha l-attur nomine peress li l-hajt ma nbenix skond is-sengha u l-arti. Ghalhekk l-eccipjenti m’ghandhom l-ebda responsabbilita` ghal hsara li hemm fil-hajt divizorju.

(c) Fir-rigward tar-rapport imhejji mill-perit Godwin Abela, dan ma jikkostitwixxi l-ebda stat bejn il-partijiet.

2. Illi fir-rigward tal-hames sas-seba’ talba, dawn ghandhom jigu michuda in kwantu:

(a) L-attur noe ghandu jaghti prova li din it-tieqa qeghda taghti ghal fuq proprjeta ta’ l-attur noe;

(b) Din it-tieqa ilha hemm snin twal.

(c) Il-purtelli m'huma ta' ebda pregudizzju ghall-attur nomine.

Bl-ispejjez kontra l-attur nomine li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Fl-udjenza tal-21 ta' Ottubru, 2005 (ara fol. 100 tal-process) l-konvenuti nghataw il-fakolta` li jaghtu eccezzjoni ulterjuri fis-sens illi t-talba ta' l-atturi biex tinghalaq it-tieqa ma tregix minhabba preskrizzjoni akkwizitiva ta' tletin sena a tenur ta' l-Art. 2143 tal-Kap 16.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tad-29 ta' Marzu, 2006 meta iddisponiet hekk:

"Il-Qorti tiddeciedi billi

- Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tal-hames sas-seba' talba attrici;

- Tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva imqajjma mill-istess konvenuti;

- Tichad ukoll l-eccezzjonijiet migjuba in rigward ghall-ewwel erba' talbiet attrici apparti l-eccezzjoni 1(b) biss fejn din hija kompatibbli ma dak li ser jinghad;

- Tilqa' in parte it-tieni talba attrici billi tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli in kwantu ghal zewg terzi tal-ispejjez biex jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin fi Guardamangia Hill, Pieta;

- Tilqa' il-hames talba attrici fis-sens li tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-proprjeta` Villa Aida, Gwardamangia Hill, Pieta` li taghti

ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegga Santu Wistin f'Gwardamangia Hill, Pieta` kif ukoll jaqilghu l-purtella li tisporgi fuq l-arja minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-proprjeta` ta' l-istess konvenuti;

- Tilqa' it-tielet talba attrici u s-sitt talba attrici fis-sens illi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien tliet xhur mil-lum jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni skond kif deciz in rigward ghat-tieni talba attrici, u li fl-istess terminu ta' zmien jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-proprjeta` Villa Aida Gwardamangia Hill, il-Pieta`; kif ukoll jaqilghu il-purtella li tisporgi fuq l-arja tal-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-istess konvenuti, bl-opera tal-Perit Godwin Abela illi qieghed jigi nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti,

- Tilqa' ir-raba u is-seba' talbiet attrici billi fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom saz-zmien stipulat, ix-xogholijiet necessarji w opportuni rigwardanti l-hajt, il-qligh tat-tieqa u t-tnehhija tal-purtella ghandhom isiru mill-attur bl-opera u taht is-sorveljanza ta' l-istess perit.

Bl-ispejjez kwantu ghall-wiehed minn hamsa ghall-atturi u erbgha minn hamsa ghall-konvenuti."

Fis-sentenza imsemmija l-ewwel Qorti ghamlet rassenja tal-provi prodotti u wara ghaddiet ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Arbitragg**

"Illi dwar l-ewwel talba attrici, jirrizulta illi l-Perit Abela kien gie mqabbad mill-partijiet biex jarbitra. Iz-zewg ittri tieghu huma fil-fatt mibghuta lill-konsulenti legali taz-zewg partijiet, u anki Edmond Mugliette, direttur tas-socjeta` konvenuta, jikkonferma illi l-Perit Abela kien tqabbad ghal dan l-iskop. Mandankollu l-konvenuti jeccepew (sic) illi r-rapport tal-Perit ma jaghmilx stat bejn il-partijiet.

“Illi f’dan il-kaz ma kienx hemm arbitragg a termini ta’ l-artikolu 968 tal-Kap 12, pero`, jidher illi l-partijiet qablu li kellu jitqabbad il-Perit Abela. Dan hu konfermat minn Edmond Mugliette, li pero` jghid li huwa ma setghax jezegwixxi d-decizjoni tal-perit minhabba l-mod kif il-Patrijiet Agostinjani bnew il-hajt tal-franka. Il-partijiet kienu volontarjament issottomettew ruhhom ghal dak li kellu jiddecidi l-perit.

“Jirrizulta illi l-lodo tal-Perit Abela tas-17 ta’ April, 2003 u tal-14 ta’ Mejju, 2003, ghandu jigi kkunsidrat bhala li jifforma stat bejn il-partijiet billi huma liberament issottomettew ruhhom ghad-decizjoni tal-perit, madankollu, peress illi waqt il-kawza, il-perit f’certu sens ikkorega l-konkluzzjoni tieghu u qal illi l-hajt tal-franka kien mibni hazin u effettwa il-hajt ta’ warajh, il-Qorti ma thossx illi l-konvenuti ghandhom ikunu totalment marbutin bil-konkluzzjoni originali raggjunta minnu imma x-xhieda tal-perit waqt il-kawza ghandha titqies bhala kontinwazzjoni ta’ l-opinjoni tal-perit wara r-rapport originali.

“**Hajt divizorju**

“Skond l-artikolu 410(1) *il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna, jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta’ sinjal jew prova ohra li turi l-kuntrarju.*

“Id-divergenza li hemm fil-gholi bejn iz-zewg fondi, avverat ruhha hafna wara li l-hitan gew kostruwiti, meta l-Patrijiet Agostinjani haffru fuq in-nahha taghhom ghalhekk ma japplikax dak li hemm stipulat fit-tieni subartikolu ta’ dan l-artikolu, illi jghid illi *Jekk il-hajt jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, li qeghdin wahda f’invell aktar gholi minn dik ta’ l-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b’qies il-fond aktar baxx, taqbez il-gholi rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta’ sid il-fond aktar gholi.*

“Jirrizulta mill-provi f’dan il-kaz li l-hajt tal-franka bata certa forma ta’ dannu, u l-Perit Abela jghid illi jkun ahjar li kieku jinhatt kollox u jinbena mill-gdid.

"Minkejja li s-subartikolu 411(1) jghid illi *Ghat-tiswijiet jew ghat-tluh mill-gdid ta' hajt komuni ghandhom johorgu sehem dawk kollha li ghandhomjedd fuqu, kull wiehed bi proporzjon tal-jedd li jkollu*, ir-responsabilita`, fejn jirrizultaw danni li mhumiex gejjin biss minn *Act of God*, ghandha tinqasam bejn min ikkontribwixxa ghad-dannu.

"Waqt illi jirrizulta li l-attur nomine ma beniex sewwa, minn naha l-ohra il-konvenuti hallew il-fond taghhom fi stat mitluq, u hemm iktar minn hajt wiehed imgarraf u kieku l-konvenuti hadu hsiebhom wisq probabbli li l-maltemp ma kienx jikkawza l-hsara li fil-fatt saret.

"Ghalkemm jidher li l-attur ma agixxiex skond is-sengha u l-arti meta bena l-hajt tal-franka bil-mod kif bnieh, legalment kien qed jezercita dritt li kien jispetta lil kull ko-proprjetarju ta' hajt. Infatti l-artikolu 413 (1) tal-Kap 16 jistipula li *Kull komproprjetarju li jkun qieghed itella' bini jista' jpoggi l-bini tieghu mal-hajt komuni, u jdahhal travi sa nofs il-hxuna ta' dak il-hajt. (2) Hu jista' wkoll iqabbad il-hitan tieghu mal-hajt komuni.*

"Izda mbaghad l-artikolu 419(b) jipprovdi li *Ebda wiehed mill-girien ma jista' jiwahhal jew ipoggi mal-hajt komuni, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, xi bicca xoghol gdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, minghajr qabel ma jkunx stabilixxa, b'periti, il-mezzi mehtiega sabiex dik il-bicca xoghol gdida ma tkunx ta' hsara ghall-jeddijiet tal-gar l-iehor.*

"Minn naha l-ohra l-istess artikolu pero` fis-subartikolu (d) jispjega illi l-konvenuti odjerni ma setghux *jigmghu ma hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, minghajr ma jiehdu l-hsieb mehtieg sabiex dan il-gmigh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor.*

"Ghandu jigi kkonsidrat ukoll dak li jghid l-artikolu 420, u cioe` li *Kull persuna tista' ggieghel lill-gar taghha johrog sehem mill-ispejjez tal-bini jew ta' tiswija ta' hitan li jaqsmu btiehi, gonna jew ghelieqi, sal-gholi msemmi fl-artikolu 408, billi jittiehed qies tax-xorta u ta' l-invell tal-fond tal-konvenut.*

“F’dan il-kaz jirrizulta li jehtieg illi jsiru xogholijiet fil-hajt divizorju minhabba l-periklu jew possibilita` ta’ periklu, kif ukoll minhabba d-dritt reciproku ta’ min hemm fuq naha u min hemm fuq ohra, li l-hajt komuni jinzamm fi stat tajjeb ta’ riparazzjoni.

“Kif diga’ inghad, minn dak li semma’ l-Perit Abela, id-dannu sehh l-aktar minhabba in-nuqqas ta’ manutenzjoni fuq in-naha tal-konvenuti, manutenzjoni li l-konvenuti, bhala ko-proprjetarji tal-hajt tas-sejjieh, kellhom jaghmlu, liema nuqqas wassal ghall-fatt illi l-hamrija ingemghet mal-hajt u wasslet ghad-disintegrazzjoni ta’ l-istess hajt tas-sejjieh. L-istess Perit pero` jghid ukoll li l-mod kif inbena l-hajt mill-Agostinjani ma kienx idejali u skond is-sengha u l-arti ghax dan ma kellux jinbena u jitqieghed iserrah kif tqieghed, imma kellu jinhatt ghal kollox u jinbena mill-gdid biex jiggarantixxi solidita`.

“Il-Qorti hi tal-fehma li l-mod kif inbena dan il-hajt kien biss fattur kontributur ghat-tigrif prezenti u mhux agent principali. Kieku kien hekk, x’aktarx illi l-hajt tas-sejjieh kien jikkollassa hafna iktar kmieni milli fil-fatt ghamel.

“Ghalhekk kemm l-attur nomine kif ukoll il-konvenuti ghandhom responsabbilita` ghal dak li gara lill-hajt tas-sejjieh – il-konvenuti minhabba li hallew il-fond taghhom fi stat [ta’] abbandun u l-attur nomine ghaliex messu bena skond is-sengha u l-arti u mhux kif ghamel. Mandankollu, u mill-provi prodotti, jidher illi n-negligenza tal-konvenuti kellha hafna iktar effett u wasslet ghal aktar dannu minn dak ta’ l-attur, ghalhekk jehtieg illi x-xogholijiet, illi, huma immedjatament necessarji, ghandhom jitbatew in kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti u in kwatu ghal terz mill-attur nomine, kemm fir-rigward tal-hajt tas-sejjieh kif ukoll fir-rigward tal-hajt tal-franka. Dana minkejja dak li jghidu r-rapporti tal-Perit Abela illi jaghmlu stat bejn il-partijiet, il-ghaliex minkejja l-validita` ta’ dawk ir-rapporti, ix-xhieda tal-perit waqt il-kawza, kif gja nghad ghandha tintqies bhala kontinwazzjoni ta’ l-opinjoni tal-perit, wara r-rapporti originali.

“**Tieqa**

“Hemm ukoll il-kwistjoni tat-tieqa u tal-purtella. Dwar il-purtella, jinghad illi, mir-ritratt a fol. 29, mid-distanza tal-purtella mix-xifer tal-bini, proprjeta` tal-konvenuti, jidher illi l-attur nomine ghandu ragun billi dina fil-fatt tisporgi ghal fuq il-fond tal-attur nomine, dan ghaliex il-purtella tan-naha ta’ barra, effettivament meta miftuha, tinvadi l-arja tal-attur nomine.

“Dwar it-tieqa l-ohra, l-attur nomine qieghed jallega li dina nfethet bla permess inqas minn tletin sena ilu. L-artikolu 425 jistabilixxi illi *Ebda wiehed mill-girien ma jista’, minghajr il-kunsens ta’ l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.*

“Skond l-artikolu 457 *Is-servitujiet kontinwi li jidhru jitnisslu – (a) bis-sahha ta’ titolu; (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jigu ezercitati jista’ jinkiseb bil-preskrizzjoni; (c) bid-destinazzjoni tas-sid ta’ zewg fondi.*

“Il-konvenuti la ma huma qeghdin jeccepixxu l-ezistenza ta’ titolu permezz ta’ att u lanqas disposizzjoni tas-sid taz-zewg fondi imma qeghdin jghidu li t-twieqi ma humiex ta’ pregudizzju u li ilhom hemm snin twal u qed jeccepixxu id-dekors tal-preskrizzjoni ta’ tletin [sena] ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16.

“Il-Perit Abela spjega illi mhuwiex f’posizzjoni illi jghid b’certezza jekk din it-tieqa infethitx inqas minn tletin sena ilu. Jghid li l-istruttura tal-alkova li hemm it-tieqa fiha hija tali illi tidher li tifforma parti mill-istruttura originali tal-villa illi inbniet madwar mija u hamsin sena ilu. Ghalkemm jahseb li m’ghandhiex ezattament l-istess dimensjonijiet ta’ dik ta’ tahtha, jghid illi dina x’aktarx illi ilha tezisti.

“L-eccezzjonijiet migjuba illi t-tieqa ilha hemm snin twal u illi l-purtelli mhuwiex ta’ pregudizzju ghall-attur ma jistghux ireggu. Semplici possibilita` ta’ ezistenza ghal numr ta’ snin ma tfisser xejn jekk mhux bhala korroborazzjoni ta’ eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva appozita, waqt illi l-kwistjoni tal-purtella hija semplicement wahda ta’

invazjoni ta' arja illi jekk ezistenti hija bizzejjed minna nnifisha biex tiggustifika t-talba lill-Qorti.

"Il-fatt illi diga' kien hemm servitu` permezz ta' tieqa ma jaghtix ebda dritt iehor lill-konvenuti li jaggravawha billi jikkrejaw servitujiet godda u minghajr permess, liema permess irid jinghata permezz ta' att, jew minghajr id-dekors tal-uzukapjoni jew minhabba destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi. L-artikolu 475 jistipula illi kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.

"Ma ghandux lanqas jintesa illi kif qalet il-Prim Awla fis-sentenza fl-ismijiet *Louis Gauci vs Angela Attard*, tad-9 ta' Dicembru, 2002, (a) *Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond; (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor illi fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' (**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX PI p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ….", **(Vol. XVIII PII p325; Vol. XXVI PI p 759)**.*

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti f'din il-kawza ma rnexxilhomx fuq bazi ta' probabilita` jikkonvincu lill-Qorti illi t-tieqa kienet hemm minn dejjem kif qed jallegaw."

L-appell tal-konvenuti.

Is-socjetajiet konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors ipprezentat fit-18 ta' April, 2006, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti tvarja s-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti fid-29 ta' Marzu 2006 fis-sens li:-

(a) Tichad l-ewwel talba u tiddikjara li r-rapporti li saru mill-Perit Godwin Abela datati 17 ta’ April 2003 u 14 ta’ Mejju, 2003 m’humiex stat bejn il-partijiet;

(b) Fir-rigward tat-tieni (2), tielet (3) u raba (4) talbiet tal-appellat tiddikjara li l-appellat huwa unikament responsabbli sabiex jirripara u jirranga l-hajt tal-gebel tal-franka li bena u li serrah mal-hajt tas-sejjieh;

(c) Tichad it-talbiet numru hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7) ta’ l-appellat ghar-ragunijiet fuq imsemmija fl-imsemmi rikors.

Bl-ispejjez kontra l-appellat.

L-appellat nomine pprezenta risposta ghall-appell intavolat mis-socjetajiet konvenuti fejn talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, s-sentenza appellata tigi konfermata.

L-aggravji tas-socjetajiet konvenuti appellanti.

Gew mressqa erba’ aggravji kontra s-sentenza appellata u dawn kollha huma relatati mad-diversi talbiet ta’ l-atturi li gew milqugha, *in toto* jew in parti, bis-sentenza appellata. Dawn jikkoncernaw:-

a) Il-Lodo, billi qed jinghad li dan ma jifformax stat bejn il-partijiet.

b) L-ispejjez ghat-tiswijja tal-hitan billi mir-rizultanzi tal-kaz is-socjetajiet konvenuti qatt ma kellhom jigu akkollati bil-parti l-kbira ta’ dawn l-ispejjez. Anzi kellhom jigu liberati minn kull responsabbilita`.

c) Dwar il-purtella billi din ma hi qed tikkostitwixxi ebda inkonvenjent lill-atturi.

d) Dwar it-tieqa billi, skond l-appellanti, din kienet ilha hemm ghal aktar minn tletin sena.

Il-lodo.

Qed jigi sottomess li l-lodo tal-Perit Godwin Abela ma ghandux jaghmel stat bejn il-partijiet billi ma gietx segwita l-procedura kontemplata fil-Kap. 387 – l-Att dwar l-Arbitragg – tal-Ligijiet ta' Malta. Inoltre qed jigi sottomess li dan ukoll ma ghandux jaghmel stat fil-konfront tal-partijiet billi l-perit inkarigat naqas li jqis fatturi relevanti li rrizultaw waqt is-smigh tal-kawza.

L-istitut ta' arbitragg fis-sistema Maltija llum huwa regolat biss indirettament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, senjatament l-Artikoli 968 u 969, u effettivament huwa regolat bil-Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa relevanti ghal finijiet ta' dan l-aggravju li jigi nnotat li kemm il-Kodici kif kien qabel l-emendi introdotti bl-Att II tal-1996, kif ukoll l-Kap 387 jirrikjedu li ftehim ta' arbitragg jsir bil-miktub. Infatti l-allura l-Artikolu 970 (1) tal-Kap 12 kien jipprovdi li "*L-att ta' arbitragg jista' jsir sew b'att pubbliku kemm b'kitba privata ….*".. Il-Kap 387, ippubblikat bl-Att II tal-1996, jehtieg li sabiex ftehim ta' arbitragg jkollu l-effetti mehtiega ghandu jkun "*an agreement as defined in Article 7 of the Model Law*" u cioe` il-"Model Law on International Commercial Arbitration" li giet adottata mill-United Nations Commission on International Trade Law fil-21 ta' Gunju, 1985. Din il-Model Law, li giet riprodotta fl-ewwel skeda annessa mal-Kap. 387, tipprovdi fl-Artikolu 7 li "*Arbitration agreement is an agreement by the parties to submit all or certain disputes which have arisen or which may arise between them in respect of a defined legal relationship, whether contractual or not…..*". Izda fis-subartikolu (2) tal-istess Artikolu 7 hemm dispost li "*The arbitration agreement shall be in writing.*" Isegwi li kull lodo konsegwenti ghall-ftehim ta' arbitragg li ma jkunx sar bil-miktub, ma ghandux validita` legali u ma jifformax stat bejn il-partijiet.

Issa mill-atti processwali, ghalkemm jirrizulta mix-xhieda li l-partijiet qablu li jinkarigaw lill-Perit Godwin Abela biex jarbitra fil-kwistjoni ta' bejniethom, ma tirrizulta ebda skrittura jew kuntratt minn fejn dan l-inkarigu gie moghti. Lanqas ma gew prodotti xi "*exchange of letters, telex,*

telegrams or other means of telecommunication which provide a record of the agreement” kif jinghad fis-subartikolu (2) ta’ l-Artikolu 7 tal-Model Law. Jidher ghalhekk li dan l-aggravju huwa gustifikat.

Inoltre, din il-Qorti hi tal-fehma f’dan ir-rigward li ghandha taghmel xi osservazzjonijiet dwar dak li jinghad fis-sentenza appellata. Jidher li l-ewwel Qorti, wara li a fol. 11 tas-sentenza, irriteniet, “*Illi f’dan il-kaz ma kienx hemm arbitragg a termini ta’ l-Artikolu 968 tal-Kap 12*” finalment ikkonkludiet li l-lodo “*ghandu jigi kkunsidrat bhala li jifforma* <u>*stat*</u> *bejn il-partijiet billi huma liberament issottomettew ruhhom ghad-decizjoni tal-perit*” (enfazi ta’ din il-Qorti). Wara pronunzjament bhal dan, li kien jammonta ghall-akkoljiment ta’ l-ewwel talba attrici, bil-konsegwenzi kollha taghha, din il-Qorti kienet tistenna li l-ewwel Qorti tghaddi biex taghti effett ghad-decizjoni kontenuta fil-lodo u tghaddi biex tikkundanna lill-istess konvenuti a tenur tat-(2), (3) u (4) talbiet attrici. Biss jidher li l-ewwel Qort ma ghamlitx dan u fl-istess paragrafu fejn iddikjarat li l-lodo jifforma ‘stat’ bejn il-partijiet kompliet hekk “*mandankollu, peress illi waqt il-kawza, il-perit f’certu sens ikkorega l-konkluzzjoni tieghu u qal li l-hajt tal-franka kien mibni hazin u effettwa l-hajt ta’ warajh, il-Qorti ma thoss illi l-konvenuti ghandhom ikunu totalment marbutin bil-konkluzzjoni originali raggjunta minnu imma x-xhieda tal-perit waqt il-kawza ghandha titqies bhala kontinwazzjoni ta’ l-opinjoni tal-perit wara r-rapport originali.*” Din il-konkluzjoni, fil-fehma ta’ din il-Qorti, kienet *ultra petita* billi t-talba fic-citazzjoni kienet biss sabiex il-lodo jigi dikjarat li jaghmel stat bejn il-partijiet u xejn aktar. Din it-talba setghet tintlaqa’ jew tigi michuda u l-ewwel Qorti kienet prekluza milli tikkunsidra kwistjonijiet ohra relatati mat-tiswija tal-hajt divizorju.

Il-hajt divizorju.

Dwar il-hajt divzorju u l-kundanna ghat-tiswijiet ta’ l-istess din il-Qorti ukoll tirraviza certa inkonsistenza. Jirrizulta li l-hajt li kien jissepara l-proprjeta` tal-atturi minn Villa Aida, li sussegwentement giet akkwistat mis-socjetajiet konvenuti, kien hajt tas-sejjieh. Dan il-hajt, skond ma jipprovdi l-

Artikolu 410 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kellu jitqies bhala komuni inkwantu ma jirrizultax li kien hemm xi sinjal jew prova ohra li twassal ghall-konkluzzjoni kuntrarja. Konsegwentement huwa biss fir-rigward ta' dan il-hajt li japplika l-Artikolu 411(1) tal-Kap 16 li jiddisponi li *ghat-tiswijiet jew ghat-tlugh mill-gdid ta' hajt komuni ghandhom johorgu sehem dawk kollha li ghandhom jedd fuqu, kull wiehed bi proporzjon tal-jedd li jkollu*". Il-hajt tal-franka li nbena mill-atturi fil-proprjeta` taghhom il-barra minn dan il-hajt tas-sejjieh ma huwiex hajt komuni billi ma jisseparax il-proprjeta` taghhom minn dik tal-konvenuti. Madankollu jirrizulta li t-talba attrici hija indirizzata lejn tiswijiet li huma mehtiega f'dan il-hajt tal-franka mibni mill-atturi u li jissejjah 'hajt komuni'. Ghalhekk il-principji li jirregolaw ir-responsabbilijiet tal-komproprjetarji ta' hajt komuni ma ghandhom ebda relevanza fid-determinazzjoni tal-kwistjoni odjerna.

Jirrizulta, kif gia` nghad, li l-hajt tal-franka li qed jiggarraf, anke jekk ukoll minhabba tigrif fil-hajt divizorju tas-sejjieh, huwa ta' proprjeta` ta' l-atturi. Dawn izda, fil-kostruzzjoni tal-hajt tal-franka appoggaw mal-hajt tas-sejjieh. Issa skond l-espert imqabbad mill-Qorti, li kien l-istess Perit li kien tqabbad mill-partijiet biex "jarbitra" bejniethom, osserva li fil-kostruzzjoni tal-hajt tal-franka, qatt ma kien messu sar indentellament fil-hajt tas-sejjieh jew li l-istess hajt tal-franka jitpogga jistrieh fuq il-hajt tas-sejjieh. Fl-opinjoni tieghu kien ikun aktar ghaqli li, fiz-zmien meta saru x-xogholijiet, jinhatt kollox u cioe` l-hajt tas-sejjieh, u jittella' hajt mill-gdid. Dan izda ma sarx u l-hajt li inbena mill-atturi tpogga jistrieh fuq l-istess hajt tas-sejjieh b'rizultat li meta l-istess hajt tas-sejjieh iggarraf jew minhabba nuqqas ta' manutenzjoni, jew minhabba l-moghdija taz-zmien jew ghal xi raguni ohra bhal maltemp, il-hajt tal-franka li kien qed jistrieh fuqu, waqa' ukoll. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghalhekk, anke b'analogija ma dak li jipprovdu l-Artikoli 414 u 415 tal-Kap 16, u b'apprezzament ta' dak li qal l-espert tekniku, l-ispejjez sabiex jissewwa jew jittella mill-gdid il-hajt tal-franka kostruwit mill-atturi, ghandhom jigu sopportati fl-intier taghhom mill-istess atturi u dana billi jidher li dan il-hajt

ma sarx skond l-arti u s-sengha. U hekk sejra tipprovdi fil-parti dispozittiva ta' din is-sentenza.

Dwar il-purtella.

Qed jigi sottomess mill-appellanti li din il-purtella ma tikkostitwixxi ebda inkonvenjent ghall-atturi u li *se mai* l-ewwel Qorti kellha tordna li ma tinfetahx u mhux li titnehha.

Wara li hadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti fir-rikors ta' appell u fir-risposta, din il-Qorti taqbel mad-decizjoni ta' l-ewwel Qorti billi hawn mhux si tratta ta' inkonvenjent li qed, jew jista', jigi kkawzat lill-attur izda r-reklam ta' dritt tal-konvenuti li l-purtella taghhom tisporgi fuq l-arja tal-proprjeta` ta' l-atturi. Inoltre, kif sewwa gie osservat mill-atturi appellati fir-risposta taghhom dan l-istat ta' fatt, imholli jipperdura ghall-perjodu mehtieg ghall-preskirzzjoni akkwizittiva, jista' mhux biss jghati drittijiet godda lill-konvenuti izda jnaqqas id-dritt ta' godiment ta' l-atturi tal-proprjeta taghhom f'dik il-parti milquta mill-istess purtella. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Dwar it-tieqa.

Hawn ukoll il-konvenuti appellanti ma jaqblux mall-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti billi jsostnu li, skond ma rrelata l-Perit inkarigat mill-Qorti, din it-tieqa kienet ilha hemm ghal zmien li jeccedi l-perijodu preskrittiv li kien qed jiddekorri favur taghhom. Din il-Qorti izda, wara li rat r-rapport ta' l-istess Perit ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni billi l-konvenuti ma ressqu ebda prova konkreta dwar kemm kienet ilha hemm din it-tieqa u l-unika prova taghhom fir-rigward huwa r-rapport ta' l-istess perit. Fil-parti konkluzziva tal-istess rapport jghid espressament hekk "*L-esponent jissottometti li ma kienx possibbli jasal biex jddetermina bic-cert f'liema zmien saret it-tieqa fit-tieni sular li hi mertu ta' din il-kawza. Il-<u>probabbilita`</u> hi li kienet tifforma parti mill-bini originali……*" (enfazi tal-Qorti). Din il-Qorti, izda, tosserva fir-rigward li din hija indikazzjoni ta' x'seta' kien, pero` l-prova li t-tieqa

ilha hemm ghaz-zmien eccedenti l-perijodu preskrittiv tispetta lil min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva u l-Qorti trid tkun sodisfatta li tali prova ingiebet inkwantu bl-akkoljiment ta' l-eccezzjoni tkun qed tnaqqas drittijiet proprjetarji tal-gar. Is-semplici probabbilita` ghalhekk ma tammontax ghal din il-prova. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tiddisponi mill-appell tas-socjetajiet konvenuti billi tirriforma s-sentenza appellata billi **(1)** tilqa' l-eccezzjoni (1)(c) tal-konvenuti u b'hekk tichad l-ewwel talba attrici u filwaqt li tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn iddikjarat li l-lodo tal-Perit Godwin Abela jifforma stat bejn il-partijiet, tiddikjara li dan il-lodo ma jifformax stat bejn il-partijiet; **(2)** tilqa' l-eccezzjoni (1)(b) tal-konvenuti appellanti u konformement tichad it-tieni u konsegwentement it-tielet u r-raba' talbiet attrici; u **(3)** tikkonferma s-sentenza appellata ghal bqija fil-meritu; **(4)** finalment tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata inkwantu pprovdiet fuq il-kap ta' l-ispejjez billi tordna li l-ispejjez kollha, kemm dawk in prim istanza kif ukoll dawk ta' dan l-appell jigu sopportati nofs kull wiehed mill-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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