MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 981/2001/1

Avukat Dr. Eric Mamo u martu Anna Maria Mamo

v.

Cheryl Wismayer, u b'digriet tat-12 ta' Dicembru 2002 giet imsejha fil-kawza Interventures Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

“Peress illi l-atturi huma l-proprjetarji ta’ appartament numru 11 (kif ukoll ta’ l-appartament numru 10) li jinsab fil-pjan terran ta’ blokk ta’ appartamenti bl-isem “Hyfen Flats”, Triq l-Awwista, Xemxija, limiti ta’ San Pawl-il Baħar; inkluza l-bitha retroposta ghall-istess blokk, liema proprjetà giet akkwistata mingħand is-soċjetà *Interventures Limited* permezz ta’ kuntratt datat 12 ta’ Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. (Dok. A);

“Peress illi wara l-imsemmi kuntratt, l-istess socjeta` Interventures Limited bniet sulari addizzjonali fuq l-istess blokk ta’ appartamenti u fil-kostruzzjoni ta’ l-appartament numru 17 ta’ l-istess blokk fetħet twieqi bil-wisq akbar mit-twieqi ezistenti u saħansitra fetħet faċċata sħiħa ta’ kamra u għamlet gallarija u stilliċidju li lkoll jiġu fuq il-bitħa proprjeta` ta’ l-atturi.

“Peress illi f’dan ir-rigward, l-unika reserva li saret mis-socjeta` venditrici fil-kuntratt hawn fuq indikat kienet biss dik li kemm-il darba hija taghmel sulari addizzjonali, hija irriservat il-jedd li tikkomunika mas-sistema tad-drenagg, tghaddi katusi mill-partijiet komuni u tiftah twieqi addizzjonali fuq l-istess bitha (klawsola numru 7 ta’ l-istess kuntratt);

“Peress illi bl-imsemmija xogħlijiet l-appartament numru 17 ingħata u qed igawdi drittijiet fuq l-appartament numru 11 ta’ l-atturi li ma kienux jkontemplati fil-kuntratt tat-12 ta’ Settembru 1995, jew altrimenti gew krejati drittijiet ferm aktar u aktar onerużi minn dawk kontemplati fl-imsemmi kuntratt.

“Tghid ghalhekk il-konvenuta, fil-prezenti hija l-proprjetarja ta’ l-appartament numru 17 minhha mixtri mingħand Interventures Limited b’att tan-Nutar John Gambin tas-17 t’Ottubru 1998 (Dok. B), giet interpellata sabiex tirmedja din is-sitwazzjoni, iżda hija baqghet inadempjenti;

1. tiddikjara li l-kostruzzjoni tat-twieqi, gallarija u stillicidju fl-appartament numru 17, ta’ Hyfen Flats, Triq l-Awwista, Xemxija, limiti formanti parti mill-appartament numru 11, proprjeta` ta’ l-atturi, fl-istess blokk ta’

appartamenti, saru b'mod abusiv, illegali u kontra d-disposizzjonijiet tal-kuntratt ta' akkwist tat-12 ta' Settembru 1995 (Dok. A);

2. u konsegwentement tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dina l-Onorabbli Qorti, u taht direzzjoni ta' perit tekniku nominat minn dina l-Qorti, iccekken l-istess twieqi ghal qies tat-twieqi l-ohra pre-ezistenti fil-livelli sottostanti li jaghtu ghall-imsemmija bitha, tnehhi l-gallarija u l-istillicidju li jaghtu ghall-istess bitha u tghalaq il-fetha b'hajt shih hlief ghal tieqa tal-qies tat-twieqi l-ohra, kollox a spejjez ta' l-istess konvenuta;

3. u f'kas li l-konvenuta tonqos milli taghmel dak lilha ordnat fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu huma l-istess xogholijiet taht is-sorveljanza ta' l-istess perit nominat u dana a spejjez ta' l-istess socjeta` konvenuta.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest gudizzjarju tat-13 ta' Gunju 2000 kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Cheryl Wismayer li in forza taghha eccepiet illi:
1. Illi rigward l-ewwel talba, in kwantu tikkoncerna d-daqs tat-twieqi u t-terrazzin tal-proprjeta` tal-konvenuta, jigi eccepit illi l-kuntratt citat mill-atturi ma jimponi l-ebda limitazzjoni, u anzi ghandu jiftiehem fis-sens li jirriserva dritt ta' prospett favur il-proprjeta` tal-konvenuta;

2. Illi rigward l-ewwel talba, in kwantu tikkoncerna l-allegat stillicidju, jigi eccepit illi ma hu qieghed jigi esercitat l-ebda stillicidju, in kwantu l-attur talab lill-konvenuta sabiex tinstalla katusa ta' l-ilma u qalilha ezatt fejn ried li ssir tali katusa, u tali katusa saret skond l-istruzzjonijiet ta' l-attur u tqabbdet mal-katusi komuni skond ma jipprovdi l-istess kuntratt fuq citat;

3. Illi f'kull kaz, ghandha tissejjah fil-kawza s-socjeta` Interventures Limite ai termini ta' l-artikolu 1422 Kap. 16, in vista ta' kwantu dikjarat mill-istess atturi;

4. Illi l-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu mill-atturi jew mis-socjeta` kjamata fil-kawza, skond l-ezitu ta’ l-istess kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata in kawza Interventures Limited li in forza taghha eccepiet illi:

“Illi mill-mod kif formulata c-citazzjoni ma jidhirx li s-Socjeta` eccipjenti hi l-legittimu kontradittur u ghlahekk din ghandha tigi liberata “ab observantia”.

“Illi bla pregudizzju ghall-premess is-Socjeta` eccipjenti ma ghamlet l-ebda xogholijiet li jilledu d-drittijiet ta’ l-atturi.

“Illi f’kull kaz di fronte ghas-Socjeta` eccipjenti t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat id-decizjoni ta’ l-ewwel Onorabbli Qorti moghtija fis-16 ta’ Marzu, 2004, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi:
“Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta u tas-soċjetà msejħa fil-kawża, tgħid illi t-tieqa u t-terrazzin fl-appartament tal-konvenuta saru bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi; tordna illi t-tieqa tiċċekken għad-daqs ta’ erba’ piedi wisa’ u erba’ filati għoli, u illi t-terrazzin jew jingħalaq b’opramorta għolja seba’ filati jew jingħalaq għal kollox iżda fil-ħajt tinfetaħ tieqa bl-istess qisien bħat-tieqa l-oħra wara li tiċċekken, skond l-għażla tal-konvenuta.

“Tordna illi x-xogħlijiet meħtieġa jsiru mill-konvenuta fi żmien tliet xhur millum, taħt id-direzzjoni ta’ l-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti, b’dan illi l-konvenuta jkollha jedd tiġbor l-ispejjeż mingħand is-soċjetà msejħa fil-kawża. Fil-każ illi x-xogħlijiet ma jsirux fiż-żmien mogħti, tagħti lill-atturi s-setgħa li x-xogħlijiet jagħmluhom huma, dejjem taħt id-direzzjoni ta’ l-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti, u jiġbru l-ispejjeż mingħand il-konvenuta u s-soċjetà msejħa fil-

kawża li huma kundannati *in solidum* biex iħallsu, bla ħsara għall-jedd tal-konvenuta li ddur kontra s-soċjetà msejħa fil-kawża biex tiġbor l-ispejjeż kollha fil-każ li tkun imġiegħla tħallas hi.

"Tikkundanna lill-konvenuta wkoll sabiex minnufih, u regolarment kull meta jkun meħtieġ u mhux anqas minn darbtejn kull sena, tagħmel ix-xogħol ta' manutenzjoni fuq il-*gutter* sabiex ikun jista' jiskula l-ilma bla ma jqattar fil-bitħa ta' l-atturi. Fil-każ illi l-konvenuta tonqos milli tagħmel dan ix-xogħol fi żmien ġimgħa wara li l-atturi jkunu sejħulha għalhekk b'att ġudizzjarju, tagħti lill-atturi s-setgħa li l-manutenzjoni jagħmluha huma u jiġbru l-ispejjeż mingħand il-konvenuta. "

Dik l-Onorabbli Qorti tat id-decizjoni taghha war li ghamlet is-segwenti konsidrazzjoniet.
"L-ilmenti ta' l-atturi huma tnejn: (a) dwar id-daqs tat-twieqi u (b) dwar l-istilliċidju. Nibdew mill-kwistjoni tat-twieqi.

"Il-fatti relevanti għall-għanijiet ta' din il-kwistjoni ġraw hekk:

"B'kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[1] is-soċjetà msejħa fil-kawża kienet bigħet lill-atturi l-appartamenti 10 u 11 f'*Hyfen Flats*, Triq l-Awwista, ix-Xemxija. Il-klawżoli numru sitta (6) u sebgħa (7) tal-kuntratt fost ħwejjeġ oħra jgħid hekk:

"(6) Included in this sale and transfer there is … … … the right of use of the roof of the block. This right of use of the roof may in future be transferred to a roof which would be at a higher level … … …

"(7) … … … The vendor reserves the right to install additional windows in the yard and to communicate with the drainage system and to pass pipes through the common parts should he build additional stories.

---

1 *Foll.* 6 *et seqq.*

"Wara, *Interventures Limited* kompliet bniet sular ieħor fuq l-appartamenti ġà mibnija meta xtraw l-atturi, u l-appartament il-ġdid, numru 17, li wara nbigħ lill-konvenuta, iħares minn wara fuq il-bitħa ta' l-atturi.

"Bejn l-appartament ta' l-atturi u dak tal-konvenuta hemm żewġ sulari oħra. Fit-tieni sular (*i.e.* l-ewwel sular fuq il-pjan terran) hemm erbat itwieqi, ilkoll wesgħin erba' piedi u għoljin erba' filati; fit-tielet sular (*i.e.* it-tieni sular fuq il-pjan terran) hemm żewġ twieqi ta' l-istess qisien bħal dawk tat-twieqi fit-tieni sular, u bejn dawn iż-żewġ twieqi hemm tnejn oħra wesgħin madwar għaxar piedi u għoljin sitt filati.

"L-appartament tal-konvenuta għandu gallarija b'*railings* ta' l-aluminju wiesa' tnax-il pied bl-għoli ta' sular, u tieqa wiesa' tnax-il pied u għolja sitt filati.

"Mal-ġenb ta' l-appartament tal-konvenuta, fl-istess sular, hemm appartament ieħor li għandu żewġ *verandahs* imsaqqfin ta' tnax-il pied il-waħda, u kull waħda għandha apertura ta' tnax-il pied b'għoli ta' sitt filati.

"Fuq is-sular fejn hemm l-appartament tal-konvenuta hemm sular ieħor, tal-*penthouses*, li għandhom twieqi tul il-faċċata kollha, b'tul ta' madwar tmienja u erbgħin pied u għoli ta' sitt filati.

"Dan kollu jidher fir-ritratt dok. JEV/1 u f'dok. JEV/A mehmuża mar-relazzjoni tal-perit tekniku[2], li juru kemm fejn qegħdin dawn l-aperturi kif ukoll id-daqs tagħhom kif imqabbel ma' dak ta' l-aperturi fl-appartament tal-konvenuta.

"Il-bini li tela' wara li xtraw l-atturi huwa dak tas-sular tal-konvenuta u ta' fuqnett, iżda fit-tielet sular, li kien l-ogħla sular qabel ma tela' l-bini l-ġdid, flok iż-żewġ twieqi wisgħin għaxar piedi u għoljin sitt filati li hemm illum kien

---

2 *Fol.* 57.

hemm żewġ terrazzini; dawn it-terrazzini mbagħad issaqqfu biex telgħu sulari oħra fuq[3].

"Ma hux kontestat illi setgħu jinbnew sulari oħra fuq il-blokk t'appartament kif kien meta xtraw l-atturi; ma hux kontestat ukoll illi s-seba' patt tal-kuntratt bejn l-atturi u s-soċjetà msejħa fil-kawża, awtriċi kemm ta' l-atturi kif ukoll tal-konvenuta, jippermetti li jinfetħu twieqi fis-sulari l-ġodda jħarsu fuq il-bitħa ta' l-atturi.

"Tassew illi l-atturi qegħdin igħidu, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, illi dak il-kuntratt joħloq biss jedd personali bejn il-partijiet fuq dak il-kuntratt, *i.e.* obbligazzjoni li torbot lill-atturi biex ma jfixklux lis-soċjetà msejħa fil-kawża jekk din tiftaħ twieqi fis-sulari l-ġodda[4]; il-qorti iżda ma taqbilx ma' dan l-argument. L-istipulazzjoni fil-kuntratt ma toħloqx biss *ius in personam* b'mod illi t-twieqi jistgħu jinżammu biss sakemm is-soċjetà msejħa fil-kawża tibqa' s-sid tas-sulari l-ġodda; toħloq *ius in re* favur il-bini l-ġdid, ikun min ikun is-sid tiegħu.

"L-atturi, iżda, qegħdin igħidu wkoll illi dawn it-twieqi ma setgħux ikunu usa' jew ogħla minn dawk fis-sulari ġà mibnija meta xtraw huma. Dan l-argument huwa mibni fuq l-artt. 475 u 476 tal-Kodiċi Ċivili:

"**475.** Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.

"**476.** Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.

---

3 Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta ta' l-24 t'April 2003, *fol.* 68.

4 *Foll.* 158 *et seq.*

“Minn dawn iż-żewġ artikoli jitnissel il-prinċipju illi s-servitù ma tistax issir aktar oneruża fuq il-fond servjenti, u wkoll il-prinċipju ta’ interpretazzjoni illi, fil-waqt li jħares kemm l-interess tal-konvenjenza ta’ l-użu tal-fond dominanti u l-interess tal-fond servjenti li ssirlu l-anqas ħsara, irid illi kull dubju jmur favur il-fond servjenti[5].

“Il-premessa ta’ fatt ta’ l-atturi hija mfissra hekk fin-nota ta’ osservazzjonijet tagħhom:

“Bħala twieqi eżistenti kien hemm biss dawk ta’ erba’ piedi b’erba’ filati għoli. It-twieqi ta’ għaxar piedi b’sitt filati għoli ma kinux għadhom jeżistu.[6]

“Għalhekk jippretendu illi t-twieqi l-ġodda ma jistgħux ikunu ogħla jew usa’ minn dawk li kienu ġà miftuħa meta xtraw huma. Din il-konklużjoni hija tajba, u taqbel mal-prinċipji li, kif rajna, jitnisslu mill-artt. 475 u 476 tal-Kodiċi Ċivili.

“Il-konvenuta iżda qiegħda tgħid illi l-qies tas-servitù għandna neħduh mhux mill-kejl tat-twieqi, għax is-servitù li tivvendika hi ma nħolqitx bis-saħħa ta’ l-istipulazzjoni fil-kuntratt bejn l-atturi u s-soċjetà msejħa fil-kawża, iżda nħolqot bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ żewġ fondi:

“… … … fid-drittijiet in kwistjoni ma joriġinawx mill-klawżola fuq ċitata [nru 7 fil-kuntratt tat-12 ta’ Settembru 1995] imma mit-tqassim tal-proprjetajiet rispettivi fil-mument tax-xiri tal-proprjetà attriċi; għalkemm is-sular fejn illum tabita l-konvenuta kien għadu mhux mibni, bħala proprjetà kienet teżisti diġà fis-sura ta’ bejt, liema bejt kien soġġett għal dritt ta’ użu favur ix-xerrejja ta’ l-appartamenti sottostanti. Il-bejt li kien jeżisti dak iż-żmien kien kwindi jgawdi minn dritt ta’ arja, dawl u prospett fuq il-bitħa tas-sular terran, indipendentement mid-dritt riżervat a favur

---

5 “ … … … le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di servitù sono da interpretarsi in senso restrittivo, e qualunque dubbio è da risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente … … …” **Gio. Battista Cassar *versus* Luigi Mangion *et***, P.A. 13 ta’ {unju 1903, Vol. XVIII-II-325.

6 *Fol.* 154.

tas-soċjetà venditriċi kontenut fil-klawżola (7) fuq ċitata, u dan abbażi tad-destinazzjoni tal-proprjetarju komuni.[7]

"Għalhekk, tgħid il-konvenuta, il-qies tas-servitù li jgawdi l-fond tagħha huwa marbut mal-qies tas-servitù li kien igawdi l-bejt, u mhux tat-twieqi fis-sulari ta' taħt.

"Il-qorti ma taqbilx ma' dan l-argument tal-konvenuta. Rajna illi s-sitt klawżola tal-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995 tagħti lis-soċjetà msejħa fil-kawża l-jedd illi l-bejt tgħollih fuq sulari ġodda. Jekk isir hekk, il-bejt il-ġdid ikollu l-jeddijiet kollha li qabel kienu tal-bejt f'livell aktar baxx, fosthom is-servitù msemmija fin-nota tal-konvenuta. Jekk dik is-servitù jkompli jgawdiha s-sular mibni flok il-bejt il-qadim fl-istess waqt li jibda jgawdiha l-bejt il-ġdid, issir aktar oneruża fuq il-fond servjenti. Is-soċjetà msejħa fil-kawża, iżda, żammet il-jedd li l-bejt tgħollih, mhux li toħloq bejt ġdid b'żjieda ma' dak li kien hemm qabel; huma biss it-twieqi li żammet il-jedd li toħloq ġodda.

"Lanqas ma hu tajjeb l-argument tal-konvenuta illi, ladarba l-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995 "ma jimponi ebda limitazzjoni", mela għandu jiftehem illi jippermetti illi l-jedd ta' servitù "seta' jiġi ampljat u moltiplikat"[8], għax dan l-argument imur kontra l-kliem tal-liġi fl-artt. 475 u 476 tal-Kodiċi Ċivili.

"L-istess raġunament igħodd ukoll għat-terrazzini, li, kif rajna, kellhom ċint li llum huwa l-ħajt li hemm taħt it-twieqi wesgħin tas-sular ta' taħt dak fejn hemm l-appartament tal-konvenuta[9]. L-atturi qegħdin igħidu illi, biex setgħu saru wkoll terrazzini fis-sulari l-ġodda, kellha tinbena "opramorta ta' seba' filati sabiex tiġi prekluża l-introspezzjoni fuq il-bitħa ta' l-atturi"[10]. Igħidu wkoll illi, għalkemm is-soċjetà msejħa fil-kawża żammet il-jedd li tiftaħ twieqi fis-sulari l-ġodda, ma ntqal xejn dwar terrazzini, u illi "ebda interpretazzjoni, imġebbda kemm

[7] *Fol.* 171.

[8] *Fol.* 173.

[9] Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta ta' l-24 t'April 2003, *fol.* 69.

[10] *Fol.* 159.

imġebbda, ma tista' twassal għall-konklużjoni li «twieqi addizzjonali» … … … jinkludu terrazzin li minnu l-okkupant ikollu jedd ta' prospett u introspezzjoni daqshekk estensiv għal fuq il-proprjetà ta' l-atturi"[11].

"Il-qorti taqbel ma' dan l-argument, li hu mibni fuq il-prinċipju msemmi fuq ta' interpretazzjoni ristrettiva ta' l-estensjoni tas-servitujiet.

"Essenzjalment, l-argument kollu hu illi s-servitù kontra l-fond ta' l-atturi setgħet tiżdied biss bil-ftuħ ta' twieqi ġodda, u b'xejn aktar. Barra minn hekk, safejn l-aperturi fl-appartament tal-konvenuta li jħarsu fuq il-bitħa ta' l-atturi jagħtu lill-fond dominanti tgawdija usa' — għax minn aperturi akbar — minn dik li kellhom l-appartamenti mibnija qabel, meta ma saret ebda stipulazzjoni li tippermetti dan it-twessigħ tas-servitù, mela dawk l-aperturi jagħmlu aktar oneruża s-servitù, bi ksur ta' l-art. 475 tal-Kodiċi Ċivili.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hija tal-fehma illi t-talba ta' l-atturi biex tiċċekken it-tieqa u biex jingħalaq it-terrazzin għandha tintlaqa'.

"Ngħaddu issa għall-kwistjoni ta' l-istilliċidju.

"Il-liġi dwar din il-materja tgħid hekk fl-art. 445 tal-Kodiċi Ċivili.

"**445.** Kull sid għandu jibni l-bjut tal-bini tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-ġar.

"L-ilmenti ta' l-atturi, kif imfissra fin-nota tagħhom tas-7 ta' Novembru 2002[12], huma tlieta: (a) illi jinżel ilma mit-terrazzin tal-konvenuta għal ġol-bitħa ta' l-atturi; (b) illi l-ilma li jinġabar f'*gutter* li hemm fuq barra tas-saqaf ta' l-appartament tal-konvenuta, flok jgħaddi mill-*gutter* għal ġo katusa, iqattar mill-*gutter* sal-art tal-bitħa; u (ċ) illi fil-

---

11 *Ibid.*

12 *Foll.* 52 *et seq.*

katusa li tiegħu l-ilma mill-appartament tal-konvenuta jintefa' ilma maħmuġ, u mhux biss ilma tax-xita.

"Il-kwistjoni (a) ta' l-ilma mit-terrazzin issa hija superata ladarba t-talba biex jingħalaq it-terrazzin sejra tintlaqa'. Dwar il-kwistjoni (ċ) ta' l-ilma maħmuġ, mix-xhieda ħareġ illi l-komunikazzjonijiet ta' katusi fl-appartament tal-konvenuta ma jitfgħux l-ilma maħmuġ fil-katusa li tagħti għall-bitħa ta' l-atturi iżda f'katusa oħra li tgħaddi minn-*shaft* fuq ġewwa tal-blokk ta' appartamenti. Għalhekk tonqos il-bażi fattwali ta' dan l-ilment.

"Tifdal il-kwistjoni ta' l-ilmijiet li jqattru mill-*gutter*. Il-perit tekniku sab illi dan il-*gutter* jilqa' ilma mis-saqaf tal-*penthouse*, proprjetà tas-soċjetà msejħa fil-kawża, li hija fuq l-appartament tal-konvenuta, ilma mis-saqaf tat-terrazzin tal-konvenuta, ilma li jaqa' fuq parti mill-bejt komuni għall-appartamenti kollha, u fwar li jikkondensa mill-*air conditioning units*.

"Dwar it-tqattir ta' ilma minn dan il-*gutter* il-perit sab illi r-raġunijiet huma tnejn: (i) il-*gutter* hu maqsum fin-nofs tiegħu tant li qed iqattar għal isfel flok jiskula għal ġol-katusa; u (ii) il-miżieb tal-*gutter* hu miżdud u għalhekk mhux qed iħalli li l-ilma jiskula għal ġol-katusa.

"Ma tridx wisq biex tinstab soluzzjoni għal dan il-problema, għax kull ma trid hija manutenzjoni regolari tal-*gutter*, biex jingħalqu x-xquq mat-tul tiegħu u jitneħħa dak li qiegħed isodd il-katusa.

"Billi l-*gutter* kien meħtieġ għax it-terrazzin tal-konvenuta ssaqqaf b'mod temporanju b'*corrugated sheets* li fuqhom ma setgħetx tittella' opramorta biex tilqa' l-ilma, din il-manutenzjoni għandha ssir mill-konvenuta.

"Fadal il-kwistjoni mqanqla mill-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà msejħa fil-kawża, li tgħid li din is-soċjetà għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax it-talbiet kif magħmula fiċ-ċitazzjoni ma jolqtuhiex ladarba ma hijiex is-sid ta' l-appartament fejn iridu jsiru x-xogħlijiet.

"Huwa minnu illi l-kundanna mitluba mill-atturi tista' tiġi esekwita għal kollox fuq il-konvenuta weħedha, ukoll mingħajr il-ħtieġa li l-awtriċi tagħha tkun parti fil-kawża, għalkemm kienet din ta' l-aħħar li materjalment għamlet ix-xogħlijiet meritu ta' din il-kawża.

"Madankollu, is-sejħa fil-kawża saret aktar fl-interess tal-konvenuta milli ta' l-atturi, u l-konvenuta kellha jedd, mogħti lilha mil-liġi, li titlob is-sejħa fil-kawża taħt l-art. 1422 tal-Kodiċi Ċivili:

"**1422.** Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta' jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda.

"Għalhekk, jekk il-konvenuta tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, dan ikun bi ksur ta' dispożizzjoni espressa tal-liġi, maħsuba biex tħares l-interessi ta' xerrej li jrid iżomm sħaħ il-jeddijiet tiegħu kontra l-bejjigħ taħt il-ġaranzija tal-pussess paċifiku. Għal din ir-raġuni,l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'.

"Barra minn hekk, il-kundanna kontra s-soċjetà msejħa fil-kawża, għalkemm tista' tiġi esegwita għal kollox kontra l-konvenuta weħedha, ma tkunx saret għalxejn, għax għalkemm is-soċjetà, li issa ma għadhiex sid ta' l-appartament tal-konvenuta, ma tistax tagħmel fih ix-xogħlijiet meħtieġa, l-atturi jkunu jistgħu jiġbru l-ispejjeż mingħandha fil-każ illi x-xogħlijiet ikollhom jagħmluhom huma.

"L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuta Cheryl Wismayer;

Rat ir-risposta ta' l-atturi u l-appell incidentali taghhom;

Rat ir-risposta tal-konvenuta Wismayer ghall-appell incidentali ta' l-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-atturi huma s-sidien ta' l-appartamenti 10 u 11 fil-pjan terran tal-blokk t'appartamenti bl-isem ta' "Hyfen Flats", fi triq l-Awwista, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl-il Bahar; ghandhom ukoll bitha li tigi fuq wara tal-blokk. Huma kienu xtraw dawn l-appartamenti minghand is-socjeta` Interventures Limited b'kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1995, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Fuq dan il-kuntratt is-socjeta` venditrici irriservat id-dritt li tibni sulari ohra fuq il-bejt, b'dan li d-dritt ta' uzu li l-atturi inghataw tal-bejt "may in future be transferred to a roof which would be of a higher level". L-istess socjeta` venditrici irriservat ukoll "to install additional windows in (overlooking) the yard, and to communicate with the drainage system and to pass pipes through the common parts should he build additional stories". Wara li sar il-kuntratt ma' l-atturi, is-socjeta` venditrici bniet sular gdid fuq il-bejt ezistenti, u wiehed mill-appartamenti l-godda, dak bin-numru 17, wara nbiegh lill-konvenuta.

L-atturi qed jilmentaw mit-tiweqi ossija galleriji li hemm fl-appartament tal-konvenuta, peress li jqisu li dawn huma akbar mid-daqs miftiehem fuq il-kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1995. Fil-fatt jirrizulta li l-appartament tal-konvenuta ghandu gallarija interna b'railings ta' l-aluminium wiesa tnax-il pied u gholi sular, u magenb din il-gallerija hemm tieqa wiesa tnax-il pied u gholja sitt filati. It-twieqi li hemm fil-bini ta' taht dak tal-konvenuta huma kollha wesghin erba' piedi u gholjin erba' filati. L-ewwel Qorti accettat it-tezi ta' l-atturi u osservat li t-twieqi li kien hemm fl-appartament tal-konvenuta jaggravaw is-servitu` koncess bil-kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1995, u ordnat li jigu ridotti ghall-qies tat-twieqi l-ohra ta' taht. Il-konvenuta resqet dan l-appell u qed issostni li ghandha dritt izzomm

it-twieqi fid-daqs li huma. Dan qed issostnieh a bazi ta' zewg ragunijiet: (i) peress li qabel, fejn issa hemm it-twieqi, kien hemm bejt bi prospett illimitat ghall-bitha ta' l-atturi, u (ii) peress ukoll li l-kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1995, ma jillimitax id-daqs tat-twieqi li setghu infethu. Dawn l-istess sottomissjonijiet gew skartati mill-ewwel Qorti, u l-konvenuta, b'dan l-appell, qed terga' tressaqhom ghall-konsiderazzjoni issa ta' din il-Qorti.

Jirrizulta kemm mix-xhieda ta' l-attur (ara fol. 71) u ta' l-istess konvenuta (a fol. 132) li l-fond illum tal-konvenuta inbena fejn qabel kien hemm bejt. Il-konvenuta tghid li l-fond "jiena rajtu kien lest bhala shell form, imma kien bejt, ghax infatti kellu l-boundary wall tal-bejt". Il-konvenuta tissottometti li l-prospett li kien jezisti minn dan il-bejt kien servitu` li issa gie konvertit biex jigi ezercitat tramite gallerija u t-twieqi in kwistjoni.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, peress li bejt b'veduta fuq proprjeta` ta' terz ma johloqx servitu` ta' prospett. Is-servitu` ta' prospett tesigi, ghall-ezistenza taghha, tieqa jew fetha ohra u mhux l-arja ta' bejt. Il-fatt li mill-bejt wiehed kellu okkazzjoni jhares ghall-bjut tal-girien sottostanti, peress li c-cint kien baxx hafna, jitqies li hu biss access b'tolleranza peress li kif qalet din il-Qorti fil-kawza "<u>Vella v. Attard</u>" deciza fit-28 ta' Ottubru, 1991, persuna ghandha dritt <u>fi kwalunkwe zmien</u> tesigi li l-opramorta tipprotegih mis-suggezzjoni tal-vicini.

Barra minn dan anke kieku l-bejt kien johloq xi forma ta' servitu`, it-trasformazzjoni ta' bejt fi kmamar bi twieqi jista', fic-cirkostanzi, jitqies aggravazzjoni tas-servitu`, peress illi kif qalet il-Qorti ta' Kassazzjoni fl-Italia, b'decizjoni numru 3613 tal-25 ta' Mejju, 1983 ghandu jigi kkunsidrat li "l'innovazione agevoli un uso piu` costante e indiscriminato della veduta stesso, con piu` intense e continue *inspectio* e *prospectio* sul fondo servente, che cosi` verrebbe assogettato a una servitu` qualitativamente e quantitativamente piu` gravosa."

Fil-fatt hu interessanti li l-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "<u>Galea et v. Formosa et</u>", decisa fl-10 ta' Jannar,

2000, kienet qalet li min jibni kamra fuq il-bejt u jaghmel tieqa fil-kamra ma jkunx qed inaqqas is-servitu`, u jrid jaghlaq l-istess tieqa a tenur ta' l-artikolu 425 tal-Kodici Civili. Kwindi, l-konvenuta ma tistax tiehu vantagg mill-fatt li fejn hemm it-twieqi, qabel kien hemm bejt.

Bit-tieni argument taghha, il-konvenuta tissottometti li fil-kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1995, is-socjeta` venditrici irriservat id-dritt "to install additional windows in the yard," u la ma giex specifikat id-daqs tat-twieqi, dawn jistghu jkunu ta' liema daqs li jkun.

Fl-interpretazzjoni ta' servitu` mahluq b'kuntratt, kif inhu dan il-kaz, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Cassar v. Mangion et", decisa fit-13 ta' Gunju, 1903, "le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di sevitu` sono da interpretarsi in senso restrittivo, e qualunque dubbio e` da risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente".

Il-Qorti ta' Kassazzjoni fl-Italja, b'decizjoni numru 2507 tas-6 ta' Ottubru 1973, kienet ghamlet din l-osservazzjoni fil-kuntest ta' interpretazzjoni ta' servitu`:

"Nella servitu` costituita sulla base di un titolo contrattuale, l'estensione e le modalita` di esercizio devono essere desunte dal titolo medesimo; al fine di individuare tale elementi e` necessario determinare la comune intenzione della parti, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione dei fondi e della loro naturale destinazione; nella ipotesi in cui la formulazione del titolo sia tale da lasciare dubbi circa l'esatta individuazione dell'estensione e della modalita` della servitu`, l'interpretazione del titolo stesso deve, comunque, far salvo il principio enunciato nell'art. 1065cc secondo cui la servitu` deve ritenersi costituita in modo da soddisfare il bisogno del fondo dominante con il minore aggravio del fondo servente."

Dawn huma principji li japplikaw fil-kuntest tas-servitujiet mahluqa b'kuntratt hawn Malta aktar u aktar meta wiehed iqis li l-artikolu 1065 tal-Kodici Civili Taljan jixbah l-artikolu

476 tal-Kodici Civili taghna. F'dan il-kaz, mehud kont il-principju fuq enuncati, din il-Qorti tasal biex taqbel ma' l-ewwel Qorti li t-twieqi li setghu jinfethu fis-sulari l-godda kellhom ikunu ta' daqs normali, simili ghal dawk li infethu fis-sulari ta' taht. Ir-regola generali hi li min jibni sular gdid fuq blokk bini ma jistax jiftah twieqi fuq il-btiehi tal-fondi sottostanti (ara "Gauci v. Saliba" deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Awissu, 1966, u "Gatt v. Mintoff", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru 1999), u ghalhekk kull eccezzjoni ghal dan il-principju trid tirrizulta cara u konkludenti. F'dan il-kaz, il-facilita` inghatat ghal twieqi, u meta wiehed jara l-istat tal-blokk u l-apparenza generali tieghu, l-intenzjoni zgur li kienet li dawn ma jkunux akbar minn dawk ezistenti. Barra minn dan, il-koncessjoni kienet ghal tieqa u mhux ghall-gallerija jew veranda (kif hemm illum), possibilita` diskussa qabel il-kuntratt, izda rigettata.

Kwindi dana l-aggravju tal-konvenuta ma jistax jigi milqugh.

Il-Qorti issa sejra tittratta l-appell incidentali ta' l-atturi fejn dawn qed jilmentaw li r-rimedju moghti mill-Qorti biex ma jibqax iqattar ilma fil-bitha taghhom mhux wiehed adegwat. L-ewwel Qorti kienet ordnat il-manutensjoni regolari u mhux anqas minn darbtejn kull sena fuq il-*gutter* sabiex ikun jista' jiskula l-ilma bla ma jqattar fil-bitha ta' l-atturi. Din il-Qorti, pero`, taqbel ma' l-ilment ta' l-atturi li dan ir-rimedju ma jindirizzax l-irregolarita` li saret meta l-*gutter* tqieghed b'mod li jisporgi fuq l-arja tal-bitha ta' l-atturi. Gia` intwera li sid ta' bitha huwa l-proprjetarju ta' l-arja sovrastanti u kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Apap v. Galea" deciza fl-24 ta' Marzu, 1975, ir-regola li sid il-bitha ghandu proprjeta` ta' l-arja sovrastanti, tant hija ta' massima importanza, li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan – ahseb u ara kemm jista' johrog katusi u *gullies* ghal fuq il-bitha ta' l-atturi.

Ghalhekk, din il-Qorti taqbel li s-saqaf hekk sporgut ghandu jinqata' biex ma jisporgix fuq l-arja ta' l-atturi u jsir

ilqugh vertikali ghax-xita b'mod li l-ilma jigi dirett ghall-katusa konnessa mal-katusi pre-ezistenti b'mod li l-ilma jghaddi biss ghal gol-katusa. B'dan il-mod li ezercizzju tas-servitu` ta' stillicidju jsir mhux biss legittimu imma wkoll b'anqas pregudizzju ghall-fond servjenti, principju li, kif rajna, huwa applikabbli b'mod generali f'kull kaz ta' ezercizzju ta' servitu`.

Ghalhekk, l-appell incidentali ta' l-atturi ghandu jigi milqugh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appelli interposti billi fl-ewwel lok tichad l-appell interpost mill-konvenuta Cheryl Wismayer u fit-tieni lok, billi tilqa' l-appell incidentali ta' l-atturi billi tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li, fil-waqt li tikkonferma l-ewwel zewg paragrafi tad-decide (biz-zmien ta' tliet xhur jibda jiddekorri mil-lum), tirrevoka t-tielet paragrafu ta' l-istess, u tiddeciedi minflok illi tordna lill-konvenuta Cheryl Wismayer sabiex, fi zmien ghaxart ijiem millum u a spejjez taghha, tnehhi l-istillicidju kif ezistenti llum, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma taht id-direzzjoni ta' l-AIC Joseph Ellul Vicenti a spejjez ta' l-istess konvenuta; ghar-ragunijiet indikati fis-sentenza appellata, il-konvenuta jkollha jedd tigbor l-ispejjez minghand is-socjeta` msejha fil-kawza.

L-ispejjez kollha gudizzjarji nkluzi dawk ta' prim istanza, ghandhom jithallsu *in solidum* bejn il-konvenuta u s-socjeta` msejha fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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