MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 583/2003/1

Carmelo sive Charles u Dorienne konjugi Sammut, David Mallia, Charles Pace u Francis u Rita konjugi Pace

v.

Anthony Grech

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
"Peress illi l-kontendenti huma proprjetarji ta' gibja komuni li tinsab kostruwita taht il-bini li qabel kien jismu "Hyde Park" f'Giovanni Barbara Street, Lija proprjeta` ta' l-atturi u

l-fond 2 Giovanni Barbara Street, Lija proprjeta` tal-konvenut.

"Peress illi l-konvenut b'mod abbusiv u llegali qabad biex jissegrega din il-gibja proprjeta` tal-kontendenti minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom billi bena hajt/hitan liema xogholijiet saru ad insaputa u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni ta' l-atturi u jikkostitwixxi spoll ricenti u vjolenti.

"Peress illi dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni li qed isiru fil-gibja qed jikkawzaw hsarat ghall-iskul ta' l-ilma mit-triq li tigi fuq din il-gibja in kwistjoni biex b'hekk qed tikkawza overflow, umdita` oltre hsarat ohra stante li l-passagg liberu ta' l-ilma qed jigi impedut.

"Peress illi dan il-hajt/hitan li qed qed jinbena fil-gibja f'Giovanna Barbara Street, Lija qed inaqqas il-volum ta' l-ilma fil-gibja kollha u ghalhekk il-kapacita` ta' l-ilma li tista' tiehu din il-gibja tnaqqset konsiderevolment.

"Peress illi kull xoghol li ghandu jsir fil-gibja komuni tal-kontendenti ghandu jsir bil-kunsens u l-approvazzjoni taghhom it-tnejn u mhux klandestinament u abbuzivament.

"Peress illi l-atturi talbu l-hrug ta mandat ta' l-inibizzjoni numru 867/03 fl-ismijiet "Carmelo Sammut et v. Anthony Grech" li gie finalment degretat fid-9 ta' Gunju 2003, u fejn it-talba ta' l-atturi biex il-konvenut jigi mwaqqaf milli jkompli jikkostruwixxi hajt f'gibja komuni proprjeta` tal-kontendenti li tinsab f'Giovanni Barbara Street, Lija giet milqugha.

"Jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-gibja li tinsab taht il-bini li qabel kien jismu "Hyde Park" fi Triq Giovanni Barbara, Lija u 2 Giovanni Barbara Street, Lija proprjeta` rispettiva ta' l-atturi u l-konvenut hija proprjeta` komuni tal-kontendenti u li x-xogholijiet interkorsi mill-konvenut saru ad insaputa ta'

l-atturi, inaqqsu l-volum ta' l-ilma fil-gibja msemmija, jimpedixxu l-iskul ta' l-ilma biex ikun hemm overflow ta' l-ima mit-triq ghal go gibja u tikkawza umdita` u hsarat ohra oltre li tostakola l-passagg liberu ta' l-ilma.

"(2) tiddikjara u tiddeciedi x-xogholijiet kollha li qed isiru fil-livell tal-gibja f'Giovanni Barbara Street, Lija saru ad insaputa ta' l-atturi, abbusivament u llegalment mill-konvenut u jikkostitwixxi spoll vjolenti u ricenti.

"(3) tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju jnehhi l-kostruzzjoni tal-hajt/hitan li huwa bena fil-livell tal-gibja f'Giovanni Barbara Street, Lija biex b'hekk l-istess gibja tigi re-integrata fl-istat pristinu taghha taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.

"(4) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dak ix-xoghol kollu necessarju u rimedjali, jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' periti nominandi a spejjez tal-konvenut.

"(5) tinibixxi permanentement lill-konvenut milli jaghmel xogholijiet fil-gibja f'Giovanni Barbara Street, Lija proprjeta` tal-kontendenti stante li dawn saru ad insaputa ta' l-atturi, jikkostitwixxu spoll ricenti u vjolenti, tnaqqas il-volum ta' l-ilma fil-gibja msemmija, timpedixxi l-iskul ta' l-ilma biex ikun hemm overflow ta' l-ilma u tikkawza umdita` u hsarat oltre li tostakola l-passagg liberu ta' l-ilma.

"Bl-ispejjez komprizi ta' l-ittra legali tal-20 ta' Mejju 2003, u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 867/03 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:
"Fl-ewwel lok ic-citazzjoni hija nulla u inattendibbli billi tipprova tabbina l-petitorju mal-possessorju;

"Fit-tieni lok l-azzjoni ma giet intentata fiz-zmien ix-xahrejn preskritti mil-ligi;

"Fit-tielet lok il-konvenut huwa proprjetarju esklusiv ta' dik il-parti tal-bir li testendi taht l-art tieghu u ghandu dritt skond il-ligi li jissegrega;

"Fir-raba' lok l-art tal-konvenut ma hijiex soggetta ghas-servitu` li tircievi l-ilma minghand l-atturi u l-atturi qatt ma kellhom dritt f'dan ir-rigward.

"Fil-hames lok l-atturi qatt ma kellhom il-pussess ta' dik il-parti tal-gibja li testendi taht l-art tal-konvenuti;

"Fis-sitt lok il-partijiet kienu ftehmu li l-hajt divizorju ghandu jitla' mill-pedamenti fuq il-linja medjana u ghalhekk kien ukoll bilfors li l-gibja kellha tinqasam;

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva ta' kull dritt ta' azzjoni kontra l-atturi."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Marzu 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"l-ġiebja hija komuni bejn il-partijiet u għalhekk il-konvenut ma kellux jedd jaqsamha billi jibni ħitan fiha bla ma jikseb qabel il-kunsens ta’ l-atturi jew jingħata setgħa mill-qorti. Tikkundannah sabiex, fi żmien xahrejn millum, ineħħi l-ħitan li bena fil-ġiebja biex hekk il-ġiebja terġa’ tinġieb kif kienet qabel. Jekk jonqos milli jagħmel dan fiż-żmien li qiegħed jingħatalu, il-qorti tagħti lill-atturi s-setgħa illi, taħt id-direzzjoni ta’ l-A.I.Ċ. David Pace li qiegħed jinħatar għalhekk, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa u tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż li jsiru għalhekk bl-approvazzjoni tal-perit. Iżżomm lill-konvenut milli jerġa’ jifred u jaqsam il-ġiebja jekk mhux wara li jkun mexa kif irid l-art. 442 tal-Kodiċi Ċivili."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Waqt is-seduta l-partijiet kienu ftiehmu illi l-azzjoni tallum hija waħda petitorja, u għalhekk ma hux meħtieġ li nqisu l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut.

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

"Taħt il-proprjetajiet tal-partijiet hemm ġiebja li tieħu l-ilma mit-triq fuq in-naħa ta' l-atturi, fost inħawi oħra, u li jinqdew biha ż-żewġ partijiet. Il-parti l-kbira tal-ġiebja qiegħda taħt l-art tal-konvenut; taħt l-art ta' l-atturi hemm parti relativament żgħira.

"Il-konvenut ried illi l-ġiebja jaqsamha: bena ħajt fiha fuq il-linja li tifred il-proprjetajiet tal-partijiet, u l-parti li tiġi taħt il-fond tiegħu kompla jaqsamha b'ħajt ieħor, 'il ġewwa mill-ewwel ħajt, sabiex il-parti ta' ġewwanett tal-ġiebja tieħu biss ilma minn fuq il-bjut tiegħu u hekk ikun jaf illi l-ilma f'dik il-parti tal-ġiebja huwa nadif.

"Il-konvenut qiegħed igħid illi l-jedd tiegħu li jaqsam u jifred il-ġiebja huwa mibni fuq l-art. 442 tal-Kodiċi Ċivili:

" **442.** (1) Jekk ġiebja tibqa' dieħla sa taħt il-fond tal-ġar, dan jista' jagħmel toqba u jinqeda bl-ilma, iżda bl-obbligu li jħallas lis-sid tal-fond li fih it-tħaffir tal-ġiebja jkun inbeda, nofs l-ispejjeż li jkun għamel.

" (2) Kull wieħed miż-żewġ ġirien jista' jitlob li dik il-biċċa tal-ġiebja li tkun taħt il-fond tiegħu tiġi mifruda minn dik li tkun taħt il-fond ta' l-ieħor b'ħajt li għandu jinbena, u, meta jinħtieġ, jissewwa, bi spejjeż tat-tnejn.

" (3) Iżda, jekk il-biċċa tal-ġiebja li tkun tinsab taħt il-fond ta' wieħed mill-ġirien tkun wisq akbar minn dik li tkun tinsab taħt il-fond ta' l-ieħor, il-qorti tista', skond iċ-ċirkostanzi, meta tordna l-firda, tikkundanna lill-ewwel wieħed iħallas lill-ieħor sehem, skond ma jmissu, mis-somma li dan ta' l-aħħar ikun nefaq għat-tħaffir ta' dik il-ġiebja.

"Il-partijiet ma ressqux prova dwar min kien li ħareġ l-ispejjeż biex ħaffer il-ġiebja.

"L-atturi jgħidu illi l-qasma li jrid il-konvenut ma tistax issir għax il-parti li tkun tmiss lilhom tkun żgħira wisq[1].

[1] Ara Lorenzo Baldacchino *versus* Grazio Mallia, Qorti ~ivili, Prim'Awla, 15 ta' Novembru 1947, Vol. XXXIII.II.185.

Qegħdin igħidu wkoll illi, irrispettivament mill-kwistjoni dwar proprjetà, il-fond tagħhom igawdi s-servitù illi l-ġiebja tirċievi l-ilma mingħandhom.

"Fil-fehma tal-qorti, is-soluzzjoni għal din il-vertenza nsibuha fil-kliem ta’ l-Art. 442 tal-Kodiċi Ċivili.

"Dak l-artikolu ma jagħtix jedd lill-ġâr illi jaqsam il-ġiebja; jagħtih biss il-jedd illi jitlob illi l-ġiebja tinqasam bil-modalità mfissra fl-istess artikolu. Sakemm il-qasma ma tkunx saret kif irid l-artikolu, il-ġiebja għandha tibqa’ komuni. Jidher ċar mill-kliem ta’ l-artikolu illi għandha tkun il-qorti li “tordna l-firda”, u għalhekk il-firda magħmula minn parti mingħajr il-kunsens ta’ l-oħra ma tiswiex biex iċċaħħad lil dik il-parti l-oħra mill-jeddijiet tagħha fuq il-ġiebja.

"Għal din ir-raġuni, it-talbiet ta’ l-atturi għandhom jintlaqgħu, u ma huwiex meħtieġ li nqisu wkoll jekk l-atturi jgawdux is-servitù illi l-ġiebja tirċievi l-ilma mingħandhom."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut li, in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talab ir-revoka tas-sentenza appellata u l-konsegwenzjali cahda tat-talbiet atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom;

Rat ir-risposta ta' l-atturi li, in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu l-konferma tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza ta' giebja li qeghda taht il-proprjeta` taz-zewg partijiet, u li l-konvenut, bla ma kiseb il-kunsens ta' l-atturi, qabad u qasam billi bena hajt fuq il-linja li tiddividi z-zewg proprjetajiet. L-atturi allegaw li, bil-mod kif giet maqsuma l-giebja, huma garrbu pregudizzju, u talbu lill-Qorti tordna r-rimozzjoni tal-hajt divizorju.

L-ewwel Qorti laqghet it-talba ta' l-atturi wara li qieset li, f'kaz ta' dizgwid bejn ko-proprjetarji ta' giebja, wiehed minnhom ma jistax, unilateralment jaqbad u jtella' hajt divizorju kif jidhirlu hu, izda jrid jadixxi l-Qorti biex din tidderimi l-kwistjoni bejn il-partijiet.

Il-konvenut appella mis-sentenza u baqa' jinsisti li hu kellu kull dritt jibni l-hajt fejn tellghu.

Din il-Qorti tara li ghandha taqbel mas-sentenza appellata. Meta persuna tkun se tiddisturba stat ta' fatt li, b'mod jew iehor, jolqot l-interessi ta' persuni ohra, ma ghandhiex tagixxi unilateralment, imma ghandha, fl-ewwel lok, tavvicina lill-persuni l-ohra u tara tistax tasal f'xi arrangament maghhom u, f'kaz li ma jintlahaqx ftehim, ghandha tirrikorri ghall-Qorti biex id-differenzi jigu determinati skond il-ligi. M'ghandhiex taqbad u tiddisturba hwejjeg haddiehor unilateralment billi tinterpreta u tesegwixxi l-ligi kif jaqbilha. L-istat ta' fatt jista' jigi protett mhux biss bl-azzjonijiet possessorji, imma anke bil-petitorju, billi dak li jkun jinvoka d-drittijiet tieghu fuq il-haga, u jitlob li jigu mharsa u protetti. Hekk gara f'dan il-kaz. L-atturi qed jinvokaw id-drittijiet taghhom fuq il-giebja li tinsab, in parte, fil-proprjeta` taghhom, u peress li m'hemmx qbil dwar il-mod kif din tista' tigi segregata bill-bqija tal-bir li tigi fil-proprjeta` tal-konvenut, qed jitolbu li din il-qasma ma ssirx jekk mhux bl-intervent tal-Qorti. Ghalhekk, qed jitolbu li l-qasma li ghamel il-konvenut titnehha u l-giebja tibqa' in komun sakemm, min hu interessat, jipprovdi ghad-divizjoni gudizzjarja taghha.

Kif inghad, din il-Qorti taqbel mal-posizzjoni li hadu l-atturi. Fit-termini ta' l-Artikolu 442 tal-Kodici Civili, kull sid "jista' jitlob" li dik il-bicca tal-giebja li tkun taht il-fond tieghu tigi mifruda minn dik li tkun taht il-fond ta' l-iehor. Pero`, il-Qorti mhux bilfors ghandha tipprovdi ghall-qasma, u lanqas ma hi marbuta li taqsam il-giebja fuq il-linja medjana bejn iz-zewg partijiet. Kollox jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz. Fil-kawza **Baldacchino v. Mallia**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Novembru 1947, talba simili giet michuda fuq il-motiv li d-divizjoni

giet ritenuta impossibbli, billi, kieku saret id-divizjoni skond il-linea medjana bejn iz-zewg fondi, l-attur ma kien jibqaghlu xejn; u minhabba c-cokon tal-bir, il-hajt divizorju li kien ikun irid jinbena kien irid ikollu spessur tali, biex jirrezisti ghall-pressjoni ta' l-ilma, li kien jirriduci l-bir fix-xejn.

Qabel ma ssir il-qasma, il-pregudizzju li qed jallega l-attur li qed isofri bir-rizultat tal-qasma li ghamel il-konvenut, iridu jittiehdu in konsiderazzjoni, u jista' ikun li l-qasma ma ssirx. Il-gurista **Francesco Ricci** meta jitkellem fuq possibilita` ta' qasma ta' fossa, jikkontendi s-segwenti li jattalja. mhux ftit ma' dak li jallegaw l-atturi dwar l-iskul ta' l-ilma mit-triq:
"E` da por mente pero` alle conseguenze che possono derivare dal fatto dell'avere l'uno dei proprietari colmata la meta` del suo fosso. Supponendo che nel fosso colavano anche le acque dei fondi appartenenti al proprietario, che si e` sciolto dalla comunione, esso non puo` aggravare la condizione del fondo vicino, facendo si che su questo si scarichino le sue acque, ma deve dare alle medesime una diversa direzione, ed ove cio` gli sia impossibile, deve lasciare il fosso nel suo stato, onde non imporre un aggravio all'altro proprietario, che ha il diritto di respingerlo." (**Corso Teorico - Pratico di Diritto Civile**, Vol. II para. 413, pagna 522).

Kwindi, is-sentenza ta' l-ewwel Qorti hi gusta u se tigi konfermata, u jibqa' riservat id-dritt ta' min hu interessat li jitlob gudizzjarjament il-qasma tal-giebja, jekk din tkun tista' issir minghajr hsara ghad-drittijiet reciproci tal-partijiet.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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