QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 19 ta' Novembru, 2001

Numru

Cit. Nru. 865/95 FDP

Gaetano Meilaq u martu Doris Meilaq bhala mandatarji specjali ta' Carmen sive Carmelina Ciappara u b'nota ta' l-14 ta' Jannar, 1999, Doris Meilaq fil-kwalita' taghha fuq premessa assumiet l-atti tal-kawza.

vs

Frank C. Dimech

L-Att tac-citazzjoni

L-atturi pprocedew kontra l-konvenut bis-segwenti att tac-citazzjoni ipprezentat fit-28 ta' Gunju, 1995, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili:-

"Illi Carmen sive Carmelina Ciappara hija s-sid tat-terran 59 Mensija Street, San Giljan, u illi Gaetano Meilaq u Doris Meilaq huma l-mandatarji specjali taghha;

Illi f'dawn l-ahhar gimghat Frank C. Dimech beda xoghol ta' bini fil-post numru 58 Mensija Street San Giljan. Parti mill-post numru 58 Mensija Street, San Gilan huwa mibni soprastanti fuq it-terran proprjeta` ta' Carmen sive Carmelina Ciappara;

Illi kif jirrizulta mir-rapport tal-perit Emanuel Agius fil-post numru 58 qeghdin isiru xi xoghlijiet ta' kostruzzjoni b'mod li l-bini ta' fuqu se jestendi u jinkrocja fuq il-bitha tat-terran proprjeta` ta' Carmen sive Carmelina Ciappara;

Illi fil-fatt l-intimat beda jsaqqaf il-bitha u meta gie mitlub biex jieqaf baqa' inadempjenti u insista li kien ser ikompli bix-xoghol ta' kostruzzjoni;

Illi x-xoghol ta' kostruzzjoni huwa vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent nomine u in vjolazzjoni tar-regolamenti tas-sanita`;

Illi wara talba ta' l-atturi inhareg mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut;

Illi nonostante d-digriet tal-Qorti, il-konvenut baqa' ghaddej bix-xoghol in kwistjoni;

Talbu ghalhekk l-atturi nomine lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tinibixxi lill-konvenut milli jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-bitha ta' l-atturi nomine u dan ghar-ragunijiet premessi;

2. Tiddikjara li l-kostruzzjoni in kwistjoni huwa vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi nomine;

3. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhi l-kostruzzjoni fuq il-bitha ta' l-atturi nomine;

4. Tawtorizza lill-atturi nomine li jaghmlu dak ix-xoghol necessarju a spejjez tal-konvenut taht id-driezzjoni ta' periti nominandi jekk il-konvenut jonqos milli jaghmel ix-xoghol necessarju fi zmien lilu moghti;

5. Tikkundanna lill-konvenut ghal disprezz tal-Qorti u dan billi baqa' ghaddej bix-xoghol in kwistjoni wara li gie debitament informat bil-mandat ta' inibizzjoni;

   Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2215/95".

<u>Eccezzjonijiet</u>

Il-konvenut hekk eccepixxa ghat-talbiet attrici:-

"1. Illi preliminarjament ic-citazzjoni ta' l-atturi hija nulla peress illi l-atti gudizzjarji prezentati permezz ta' mandatarji huma validi biss jekk il-mandant ikun imsiefer; (Din l-ewwel eccezzjoni giet irtirata waqt l-udjenza tas-17 ta' Jannar, 1996, wara li d-difensur ta' l-atturi nomine iddikjara li Carmen Ciappara kienet l-Awstralja fil-mument li giet ipprezentata c-citazzjoni u li kienet ghadha hekk.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-mandatarji jridu jippruvaw il-mandat taghha biex jistitwixxu l-proceduri odjerni; (Din it-tieni eccezzjoni giet irtirata waqt l-udjenza tas-17 ta' Jannar, 1996 wara li d-difensur ta' l-atturi nomine wera prokura ta' l-istess Ciappara favur l-attur Gaetano Meilaq).

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet ta' l-atturi nomine huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-eccipjent bl-ebda mod ma vvjola d-drittijiet ta' l-atturi nomine, u dan peress illi l-konvenut agixxa biss fil-parametri tad-drittijiet tieghu".

Irid jigi registrat li l-ewwel zewg eccezzjonijiet gew irtirati fis-seduta tas-17 ta' Jannar, 1996, quddiem l-ewwel Qorti.

Decide

B’sentenza ta’ l-14 ta’ Lulju, 1999, l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi:-

> “Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta’ l-Ewwel Talba;
>
> Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara li l-kostruzzjoni hija vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ l-atturi nomine;
>
> Tilqa’ t-tielet talba u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza inehhi t-tisqif u l-gallarija li taghti ghall-bitha ta’ l-atturi nomine;
>
> Tilqa’ r-raba talba u tawtorizza lill-atturi nomine biex f’kaz li l-konvenut jonqos li jottempera ruhu mad-decizzjoni tal-Qorti, jaghmlu dak ix-xoghol necessarju a spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni ta’ l-istess perit tekniku Rene’ Buttigieg;
>
> Tichad il-hames talba;
>
> L-ispejjez kif mitluba fic-citazzjoni ghandhom jithallsu mill-konvenut”.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

> “Ikkonsidrat:-
>
> Illi din il-kawza saret peress illi l-konvenut allegatament kien qed jaghmel xi xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond tieghu b'mod li l-bini kien ser jestendi u jinkrocja fuq il-bitha tat-terran ta' Carmen Ciappara;
>
> L-atturi nomine:-

Illi l-atturi nomine fl-affidavit taghhom xehdu illi x-xoghol ta' bini fil-post tal-konvenut 58 Mensija Street, San Giljan, li huwa soprastanti it-terran ta' Carmen Ciappara, kien inbeda f'Mejju 1995, (xahar qabel ma saret ic-citazzjoni). *"Il-konvenut beda jestendi u jinkrocja ghal fuq il-bitha tat-terran proprjeta` ta' Carmen Ciappara. Imbaghad il-konvenut beda' jsaqqaf il-bitha ta' Mrs Ciappara."* Huma spjegaw kif in vista tal-fatt li l-konvenut irrifjuta li jwaqqaf ix-xoghol, huma pprezentaw rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Dan gie akkordat fil-5 ta' Gunju 1995, izda *"...l-konvenut baqa' ghaddej sew bix-xoghol wara l-5 ta' Gunju 1995."*;

Il-konvenut:-

Illi l-konvenut fl-affidavit tieghu xehed illi huwa kien qabbad il-perit Nicky Sammut Tagliaferro u dan kien applikalu ghall-permess biex jaghmel l-estensjoni fil-fond tieghu. Wara li hareg il-permess, ix-xoghol sar kollu taht is-supervizjoni ta' l-istess perit;

Il-kostruzzjoni:-

Illi l-perit tekniku René Buttigieg ikkonstata illi l-fond tal-konvenut jikkonsisti f'dar b'zewg sulari sovraposta ghat-terran ta' l-atturi nomine hlief ghall-arja tal-kamra tal-banju. Fit-tieni sular huwa bena kamra u kamra ohra li biha giet imsaqqfa parti mill-bitha ta' l-atturi nomine, kif ukoll inbniet gallarija sporgenti fuq l-arja ta' parti mill-kamra tal-banju fil-fond ta' l-atturi. Din il-gallarija ghandha erba' twieqi iharsu fuq il-bitha;

Dwar iz-zmien li fih sar ix-xoghol:-

Illi hemm qbil li x-xoghol inbeda f'Mejju 1995. Ftit wara kien sar ir-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni. Il-perit AIC David Pace kien nominat bhala perit tekniku fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2215/95 AJM. Wara li acceda fuq il-post fis-16 ta' Gunju 1995 ikkonstata illi (1) l-art tal-kamra sovrastanti l-bitha d-dejqa kienet saret, u (2) kienet qed issir *"kostruzzjoni biex tigi ffurmata sporgenza ohra, x'aktarx gallarija."*;

Illi kif osserva l-perit tekniku fil-kawza odjerna, dan jikkonferma l-pretensjoni ta' l-attrici li l-konvenut baqa' ghaddej bix-xoghol wara li r-rikors gie akkordat provvizorjament (5 ta' Gunju 1995). Fil-fatt il-konvenut fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tas-6 ta' Mejju 1997,

qal illi: *"jidhirli li kien f'xi Settembru 1995 li gejt notifikat bil-Mandat ta' Inibizzjoni ..."*. Fl-affidavit tieghu huwa qal li jichad: *"li komplejt naghmel xoghol ta' kostruzzjoni wara li gejt mgharraf bil-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni."*;

Dwar il-vjolazzjoni o meno tad-drittijiet ta' l-atturi nomine bhala rizultat tal-kostruzzjoni:-

Illi l-perit tekniku iddikjara illi fil-kaz ta' fondi sovrastanti, kull fond ghandu dritt ghall-arja sal-livell tal-bjut tieghu, u ghalhekk l-arja ta' l-atturi tasal sal-livell tal-bejt taghhom u minn hemm 'il fuq l-arja tappartjeni lil terzi. Dana pero' ma jfissirx li l-konvenut jista' jostakola l-arja b'mod li jikkreja pregudizzju ghal haddiehor;

It-tisqif tal-bitha:-

Illi l-perit tekniku irrileva li bit-tisqif tal-bitha ghal tul ta' aktar minn disa' piedi, il-konvenut ikkreja pregudizzju ghad-dannu tat-terran ta' l-atturi. Dan ghaliex il-parti mghottija tipprovdi dawl, li huwa uniku u dirett lil zewgt ikmamar, li kull wahda ghandha bieb ghal din il-parti tal-bitha li issa hija mghottija. Il-perit tekniku spjega illi l-ligi sanitarja tipprovdi li kamra tista' tiehu dawl minn spazju mghotti sakemm dan, fronteggjanti l-bitha, ma jkunx ta' tul izjed minn erba' piedi u a bazi ta' kriterji ohra dwar l-gholi u l-wisgha ta' l-apertura li minnu qed tiehu id-dawl. Zied jghid ukoll illi l-fatt li t-tisfiq in kwistjoni ma sarx fis-sular ezattament sovrastanti l-fond ta' l-atturi nomine xorta jikkrealhom pregudizzju u vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom;

L-isporgenza tal-gallarija:-

Il-perit tekniku spjega illi l-isporgenza tal-gallarija qeghda fl-arja appartenenti lill-konvenut, fil-part sovrastanti il-bejt tal-kamra tal-banju tat-terran ta' l-atturi u ghalhekk ma jidhirlux li qed tikkreja vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi. Pero` bil-ftuh tat-twieqi tal-gallarija fuq il-gnien ta' l-atturi, saret vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi peress li s-servitu` ta' prospett li kien igawdi l-fond tal-konvenut giet imkabbra billi l-fond servjenti ta' l-atturi gie issoggettat ghal ftuh ta' twieqi ohra barra dawk originali;

Dwar l-eccezzjoni li l-konvenut agixxa fil-parametri tad-drittijiet tieghu:-

Illi fuq dan il-punt tekniku spejga illi fil-permessi mahruga mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar hemm stipulat illi: *"This permit is granted saving third party rights"*. Dan ifisser li l-applikant ma jistax, bl-ottjeniment tal-permess tal-bini jivvjola jew jikkreja pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. Ghalhekk il-fatt li l-konvenut kellu l-permessi regolari u li x-xoghol sar skond il-permessi mahruga ma jesonerawx lill-konvenut mill-fatt li bil-kostruzzjoni tieghu huwa vvjola d-drittijiet ta' l-atturi;

<u>Dwar l-Ewwel Talba</u>:-

Illi l-atturi qed jitolbu li l-konvenut jigi inibit milli jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-bitha ta' l-atturi nomine. Il-Qorti thoss li din id-domanda m'ghadx ghandha aktar relevanza peress li issa x-xoghol lahaq tlesta, u l-konvenut ma ghandux il-hsieb li jaghmel xoghlijiet ohra;

<u>Dwar il-Hames Talba</u>:-

Illi f'din it-talba l-atturi nomine qed jitlobu li l-konvenut jigi kkundannat hati ta' disprezz lejn il-Qorti. Il-Qorti taqbel mal-perit tekniku li din it-talba ma gietx sostanzjata peress li ma giex ippruvat li l-konvenut baqa' ghaddej bix-xoghol in kwistjoni wara li gie debitament notifikat bil-Mandat ta' Inibizzjoni;

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Il-konvenut appella minn din is-sentenza fuq dawn l-aggravji:-

1. Preliminarjament li d-decizjoni appellata li biha ordnat lill-konvenut sabiex fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza jnehhi l-gallarija li taghti ghall-bitha ta' l-atturi kienet "ultra petita"; u

2. Subordinatament u bla pregudizzju ghal dan, is-sentenza appellata, in kwantu laqghet it-tielet talba ta' l-atturi nomine u ordnat lill-konvenut

sabiex fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza jnehhi l-gallarija li taghti ghall-bitha ta' l-atturi nomine, kienet eccessiva peress li kienet tmur oltre r-restituzzjoni tad-drittijiet li kien igawdi l-fond servjenti qabel ma fethu t-twieqi msemmija, u inoltre, kienet tippenalizza ingustament lill-konvenut peress li l-gallarija msemmija kienet isservi ta' passagg minn kamra ghall-ohra u dan bla ebda pregudizzju ghall-atturi nomine.

<u>L-ewwel aggravju</u>

L-eccezzjoni ta' l-ultra petita tista' ssib sostenn biss jekk l-appellant jipprova konkluzzivament illi dak li dddecidiet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ma kienx jinkwadra ruhu f'xi wahda mit-talbiet attrici. Issa qari ta' l-att tac-citazzjoni kellu mill-ewwel juri li t-tielet talba kienet fis-sens li l-ewwel Qorti kienet qed tigi mitluba tordna lill-konvenut "sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhi l-kostruzzjoni <u>fuq il-bitha ta' l-attur nomine</u>". Dik il-frazi hi elaborata bil-premessi ta' l-atturi illi jiddikjaraw illi saru xogholijiet mill-konvenut ta' kostruzzjoni b'mod illi l-bini ta' fuq se jestendi u jinkrocja fuq il-bitha tat-terran proprjeta' ta' l-attrici Carmen Ciappara. Dan precizament billi l-konvenut "beda jsaqqaf il-bitha u meta gie mitlub biex jieqaf baqa inadempjenti. Hu insista li kien ser ikompli bix-xoghol". Hu aktar minn ovvju mir-relazzjoni tal-perit tekniku illi l-isporgenza tal-gallarija maghmula mill-konvenut qeghda fl-arja appartenenti lilu, u cioe' fil-parti

sovrastanti l-bejt tal-kamra tal-banju tat-terran ta' l-atturi, u ghalhekk ma kienetx qed tikkreja vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-istess atturi.

Mill-banda l-ohra pero' l-ftuh tat-twieqi tal-gallerija fuq il-gnien ta' l-atturi jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-istess atturi peress li s-servitu tal-prospett li kien igawdi l-fond ta' l-istess konvenut kienet qed tigi mkabbra billi l-fond servjenti ta' l-atturi kien gie assoggettat ghall-ftuh ta' twieqi ohra barra minn dawk originali. Issa mill-konsiderandi fis-sentenza appellata ma jidhirx li l-ewwel Qorti b'xi mod ikkontestat din il-konkluzzjoni peritali. Jidher allura li mhix korretta d-decizjoni in kwantu kienet tikkundanna lill-konvenut li jnehhi l-gallarija li taghti ghall-bitha ta' l-atturi nomine. Una volta kien qed jigi adottat il-parir tekniku fir-relazzjoni peritali, l-ewwel Qorti kellha tillimita il-kundanna taghha fir-rigward tal-gallarija de quo ghall-ordni li jinghalqu t-twieqi ta' l-istess gallarija li kienu ggravaw is-servitu' tal-prospett li ghalih kien assoggettat il-fond ta' l-atturi.

Ghandu jigi rilevat illi l-konvenut ma kienx qieghed jikkontesta s-sentenza appellata in kwantu ordnatlu li jirrimwovi t-tisqif tal-bitha, u f'dan ir-rigward qed jaccetta s-sentenza appellata ghax tali kostruzzjoni kienet tikkreja pregudizzju u vjolazzjoni tal-jeddijiet ta' l-istess appellati. Dawn il-konsiderazzjonijiet pero' kienu bizzejjed biex jillustraw l-infondatezza ta' l-aggravju illi s-sentenza ddecidiet "ultra petita".

It-tieni aggravju

Dan iwassal lill-Qorti biex tikkonsidra it-tieni aggravju li hu effettivament konsegwenzjali ghall-ewwel wiehed. Infatti l-istess appellanti jsostnu illi "jekk il-ftuh tat-twieqi fil-gallarija fuq il-gnien ta' l-atturi nomine jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi nomine, allura d-drittijiet li jgawdi l-fond servjenti ta' l-atturi jistghu jigu mharsa minghajr ma titwaqqa' l-gallarija msemmija. Per ezempju, billi jinghalqu t-twieqi tal-gallarija tal-konvenut li jharsu fuq il-gnien ta' l-atturi nomine". Dan hu ezattament dak li rrelata li kellu jsir il-perit tekniku nnominat mill-ewwel Qorti u li din il-Qorti ssib illi kellu jigi rifless fid-decide fis-sentenza appellata.

Fir-risposta taghhom l-appellati jsostnu illi "il-gallarija in kwistjoni tisporgi fuq il-bejt in kwistjoni, u ghalhekk ghandha titnehha kif ikkonkluda l-perit tekniku". Dana mhux korrett. Il-Perit Tekniku kkonkluda nfatti l-kontra. Huwa sostna illi l-isporgenza tal-gallarija qeghda fl-arja appartenenti lill-konvenut, fil-parti sovrastanti l-bejt tal-kamra tal-banju tat-terran ta' l-atturi, u ghaldaqstant, fl-opinjoni tieghu, mhix qed tikkreja vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi. Tant hu hekk illi huwa ghadda biex jikkonsidra illi, una volta ma kienx gie provat li l-atturi ghandhom id-dritt ghall-arja tal-bjut taghhom fil-livell tal-fond ta' l-appellant, "il-konvenut seta' bena l-bini tieghu sovrastanti l-bejt ta' l-istess kamra tal-banju". L-appellati jissottomettu illi una volta l--

konvenut kien accetta r-rapport tekniku u ma ghamel l-ebda lment fuq din il-parti tar-relazzjoni tieghu, ma setghax issa jappella dwar dan quddiem din il-Qorti. Anke f'dan m'humiex korretti, in kwantu ir-relazzjoni peritali f'dan ir-rigward kienet tikkonfortah, hlief ghal dik il-parti li kienet timponilu li jaghlaq it-twieqi fil-gallarija li jaghtu ghall-fond sottostanti.

L-atturi jsostnu wkoll li l-gallarija qeghda fuq il-bejt taghha u li f'kull kaz il-konvenut ma seta' jaghmel xejn li jkun ta' xkiel akbar. Fil-fatt l-artikolu 470 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi li "is-sid tal-fond servjenti ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond..........." Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz taht ezami. Il-fond servjenti f'dan il-kaz huwa l-fond ta' l-appellati, waqt li l-fond ta' l-appellanti hu l-fond dominanti. Tant hu hekk li qed jigi deciz illi l-ezercizzju tas-servitu' illi l-fond tieghu kellu dritt ghalih fuq il-fond ta' l-appellati, kellu jigi ristrett billi jigu maghluqa t-twieqi li abuzivament fetah ghal fuq il-fond servjenti ta' l-appellati.

Mill-banda l-ohra l-fatt li l-appellant bena f'arja li, mill-atti akkwiziti, tirrizulta li hi tieghu, in kwantu ma hemmx prova li hi ta' l-atturi, bl-ebda mod ma jippregudika d-drittijiet ta' l-arja u prospett li ghandu igawdi l-fond ta' l-atturi sakemm jinzammu d-distanzi rikjesti bil-ligi. Cirkostanza din li ma qed tigi

bl-ebda mod kontestata f'din il-kawza. Dan salv dejjem li ma tigix – kif jidher li giet - aggravata s-servitu' li ghaliha l-fond ta' l-appellati hu soggett.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti ser tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-appell in kwantu qed tirrevoka s-sentenza appellata fejn din ikkundannat lill-appellant sabiex fi zmien xahrejn mid-data ta' dik is-sentenza jnehhi l-gallarija li taghti ghall-bitha ta' l-atturi nomine, b'dan pero', li fl-istess zmien hu ghandu jaghlaq it-twieqi kollha li minn dik il-gallarija jaghtu ghall-istess proprjeta' ta' l-atturi nomine. Sa hawn is-sentenza appellata qed tigi riformata. Il-kumplament tas-sentenza appellata qed tigi konfermata.

L-ispejjez tal-prim'istanza kellhom, kif gia deciz mill-ewwel Qorti, jithallsu mill-konvenut appellant, u dawk ta' dan l-appell kellhom jithallsu kollha mill-atturi proprio et nomine, appellati.

Dep/Reg

mm