QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A FILLETTI B.A., LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 23 ta' Frar 2001

Numru
Citaz. Nru. 2902/96

David Seisun u Natasha Seisun konjugi

Vs

Henry u Marianna konjugi Camilleri

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi ippremettew:-

Illi l-atturi dahlu f'kunratt ta' akkwist mal-konvenuti fis-16 ta' Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar

Carmelo Mangion f'liema kuntratt il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-kompraturi atturi l-utile dominium perpetuum tal-flat, ossia l-appartament numru 3, tal-blokk flats maghrufa bl-isem "Sunrise";

Illi f'dan il-bejgh kif jirrizulta mill-kuntratt fuq imsemmi Dok A l-atturi kellhom id-dritt jghaddu l-katusi ta' drains u drenagg mill-fond sottostanti u soprastanti, jew shafts komuni u jkollhom access ghall-finijiet ta' manutenzjoni ta' l-istess sistemi komuni;

Illi dak li gie mwieghed mill-konvenuti rigward is-sistema ta' drains ma tistax tirrealizza ruhha ghal diversi ragunijiet li ser jigu sollevati waqt il-proceduri ta' din il-kawza, u fil-fatt dan is-servitu huwa wiehed kontra l-ligi ghaliex iridu jghaddu d-drains minn that madum ta' terzi u li m'ghandhomx konnessjoni mal-public main sewer u ghalhekk kontra l-Artikolu 95(g)(1) tal-Kap 10;

Illi ghalhekk l-atturi ma jridux izommu dan l-appartament minhabba d-diversi problemi tad-drains;

Illi minhabba dan in-nuqqas tal-konvenuti l-atturi sofrew danni kbar fosthom li m'ghandhomx fejn jghixu;

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

1. Tiddikjara li s-servitu` krejat mill-konvenuti m'huwiex wiehed rejali ghaliex ma jistax

javversa ruhu u in effetti huwa illegali u kontra l-Artikolu 95(g)(1) tal-Kapitolu 10;

2. Tirrexindi l-kuntratt ta’ bejn il-kontendenti tas-16 ta’ Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion;

3. Tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att opportun ta’ rexissjoni u tappunta kuraturi deputati biex jidhru fuq l-att fl-eventwali kontumaci tal-konvenuti;

4. Tiddikjara li l-atturi sofrew danni stante li ma kellhomx fejn jghixu waqt li l-appartament ma kienx lest;

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi;

6. Tikkundanna l-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma likwidata ai fini tal-hames talba;

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi fiha huma eccepew:-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi stante:

Preliminarjament in kwantu illi l-azzjoni attrici kienet preskritta ai termini ta' l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili;

Minghajr pregudizzju u in linea preliminari wkoll, in-nullita` tac-citazzjoni stante illi ma gewx osservati d-disposizzjonijiet kollha ta' l-Artikolu 156(3) tal-Kodici ta' Procedura u Organizzazzjoni Civili kif emendat bl-Artikolu 67 ta' l-Att XXIV ta' l-1995, in kwantu ma saritx id-dikjarazzjoni ta' liema fatti l-atturi jafu bihom personalment;

Minghajr pregudizzju u in linea preliminari wkoll, illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti huma insostenibbli stante huma ibbazati fuq premessi zbaljati fis-sens illi s-servitu` hemm imsemmi ma giex ikkrejat permezz tal-kuntratt li sar bejn il-kontendenti, izda kien ikkrejat ferm qabel b'kuntratt maghmul quddiem in-Nutar Charles Vella Zarb fit-23 ta' Frar 1990, kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx ikunu il-legittimi kontradittturi wahedhom f'din il-kawza u d-dikjarazzjoni illi s-servitu` ikkrejat m'huwiex wiehed reali u huwa illegali, se mai ghandha tkun diretta lejn min fil-fatt ikkreja s-servitu`, u mhux lejn il-konvenuti;

Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghal dan kollu, jinghad illi l-allegazzjonijiet u l-premessi maghmula mill-atturi fic-citazzjoni taghhom ma jaghtux id-dritt legali lilhom skond

il-ligi illi jitolbu ir-rexissjoni tal-kuntratt tas-16 ta' Gunju 1994;

Illi in kwantu ghad-danni, l-esponenti isostnu illi din it-talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt stante li m'huwa minnu xejn illi l-atturi m'ghandhomx fejn jghixu u li ghaldaqstant m'hemm ebda danni li jridu jigu illikwidati u konsegwentement imhallsa.

Ghamlu wkoll riserva ghall-eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti, l-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat il-verbali tas-26 ta' Gunju 1998 u tal-11 ta' Dicembru 1998 minn fejn jirrizulta illi l-atturi cedew it-talbiet kollha kif kontenuti fic-citazzjoni izda zammew ferm il-kap ta' l-ispejjez;

Rat is-Sentenza moghtija fid-29 ta' Jannar 1999 fejn wara li l-Ewwel Onorabbli Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici a tenur ta' l-imsemmija verbali, ikkundannat lill-atturi jhallsu l-ispejjez tal-kawza;

Rat ir-Rikors ta' Appell ta' l-istess atturi fejn talbu r-revoka ta' l-imsemmija Sentenza u li l-konvenuti jigu kkundannati ihallsu l-ispejjez;

Rat ir-Risposta tal-konvenuti appellati fejn talbu li s-Sentenza ta' l-Ewwel Qorti tigi ikkonfermata;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Semghet it-trattazzjoni;

Ikkonsidrat:-

Illi l-Ewwel Qorti waslet ghall-imsemmija decizjoni taghha wara li ikkonsidrat li l-atturi kienu cedew it-talbiet taghhom u konsegwentement il-Qorti kellha tiddeciedi min kellu ibati l-ispejjez tal-kawza u dan wara li ghamlet referenza cara ghal bosta verbali ta' l-Udjenzi qabel ma l-kawza giet imhollija ghas-sentenza;

L-Ewwel Qorti baqghet ma gietx infurmata dwar it-terminu tat-transazzjoni li ntlahqet u li bhala konsegwenza taghha gew ceduti t-talbiet tac-citazzjoni u ikkonsidrat li l-fatt li l-atturi cedew it-talbiet taghhom gielu lill-Qorti tikkonkludi li l-ispejjez tal-kawza kellhom jigu sopportati mill-istess atturi ghaliex bl-ebda mod ma rrizulta li l-konvenuti huma l-parti sokkombenti u, ghalhekk, dawn ma jistghux jigu ikkundannati jhallsu l-ispejjez tal-kawza;

Illi mir-rizultanzi processwali jidher li l-konvenuti bieghu lill-atturi l-appartament *de quo* fi stat ta' kostruzzjoni u ovvjament meta d-drenagg kien ghadu ma giex mghoddi ghal barra; illi jidher pacifiku li dan l-istat inkomplet ta' l-imsemmi appartament kien l-istess bhal dak li

fih il-konvenuti kienu akkwistawh minghand terzi persuni madwar sitt xhur qabel;

Illi gie esebit il-kuntratt precedenti tat-23 ta' Frar 1990 li kien ipprovda wkoll dwar is-servizz tad-drenagg ghall-appartamenti fuq il-garages, pero` jidher li din il-posizzjoni ma gietx suffecjentement iccarata tant li l-atturi odjerni, nonostante li meta xtraw dan il-fond minghand terzi kien hemm fil-kuntratt ta' trasferiment "*id-drains u drenagg komuni mal-fondi soprastanti u sottostanti*"; b'dana kollu s-sitwazzjoni kienet illi meta l-atturi gew biex jghaddu id-drenagg huma ma setghux jaghmlu dan minghajr ma jintlahaq ftehim mal-proprjetarji sottostanti;

Illi ghalkemm harsa lejn il-process turi kemm il-partijiet naqsu milli jressqu provi sufficjenti, irrizulta mill-kontenut tad-diversi verbali li l-partijiet, inkluzi l-konvenuti, kienu jafu sew bit-trattattivi li kienu ghaddejjin u li finalment waslu ghal soluzzjoni accettabbli; jigi rilevat li skond il-verbal ta' l-Udjenza tal-25 ta' Marzu 1998 il-konvenut stess iddikjara illi kien sar ftehim quddiem il-Perit ma' Edmond Cassar u Cecil Law u huwa informa lill-Qorti illi kellu jigi ippublikat kuntratt;

Illi minn dan kollu jidher li l-konvenut kien jaf ben tajjeb b'dak li kien qed jigri; sfortunatament il-Qorti ma kienetx giet infurmata dwar x'kien il-ftehim u dan pero` gie ipprezentat quddiem dina l-Qorti fil-11 ta' Marzu 2000 a fol 88 *et seq* u reggha gie ipprezentat fis-27 ta' Marzu 2000 flimkien ma ftehim iehor precedenti tas-17 ta' Gunju 1998. L-ahhar ftehim imsemmi

huwa att notarili li kkorrega d-dettalji ta' kif kellu jghaddi d-drenagg wara l-kuntratt tas-17 ta' Gunju 1998;

Illi dan kollu juri li l-atturi li kienu l-possessuri attwali ma kellhomx triq ohra hlief li jaghmlu dak kollu necessarju biex jintlahaq ftehim biex jghaddi d-drenagg, u dan nonostante l-fatt illi meta huma xtraw minghand il-konvenut dan kien iddikjara illi d-drenagg kien komuni ma' ta' tahtu. Illi dan juri li l-konvenuti wkoll ghandhom responsabilta` ghal dak kollu illi rrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqasijiet fil-kuntratti notarili u ghalhekk l-atturi, illi bhala konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet kellhom jaslu ghal soluzzjoni prattika, ma ghandhomx jigu akkollati wahedhom l-ispejjez konsegwenzjali.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi dan ir-Rikors ta' Appell billi:-

Tilqghu in parti u timmodifika s-Sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili mghotija fid-29 ta' Jannar 1999 billi tiddeciedi illi l-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn iz-zewg partijiet.

Deputat Registratur