MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 316/2005/1

Improved Design Limited (C11291)

v.

Anthony Mifsud, Raymond Vella, Mario Meilaq, Raymond Meilaq, Ivan Bezzina u Conrad Gatt

Il-Qorti:
<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti appellanti Anthony Mifsud, Raymond Vella, Mario Meilaq, Raymond Meilaq, Ivan Bezzina u Conrad Gatt mis-sentenza

mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza msemmija billi tirrevokaha f'dik il-parti fejn iddikjarat, inter alia, li l-aġir leżiv magħmul mill-konvenuti appellanti Anthony Mifsud, Raymond Vella, Raymond Meilaq u Ivan Bezzina jikkonsisti, inter alia, f'katusi tal-ilma mal-faċċata tal-garaxxijiet rispettivi (il-*garages* numru 3 u 4 fil-każ tal-konvenut appellant Anthony Mifsud; il-*garage* numru 6 fil-każ tal-konvenut appellant Raymond Vella; il-*garage* numru 7 fil-każ tal-konvenut appellant Raymond Meilaq; u l-*garage* numru 10 fil-każ tal-konvenut appellant Ivan Bezzina) u kkundannat lill-konvenuti appellanti, inter alia, sabiex, a spejjeż tagħhom u fi żmien xahar mid-data tas-sentenza, taħt id-direzzjoni tal-perit Mario Cassar li ġie nominat għal dan l-iskop, jerġgħu iqiegħdu l-istess *drive-in* ossia rampa u spazju intern fl-istat prestinu tiegħu billi, inter alia, ineħħu l-katusi tal-ilma minn mal-faċċata tal-garaxxijiet tagħhom, tirrevokaha wkoll in rigward tal-kap tal-ispejjeż fejn l-ispejjeż kollha ġew akkollati lill-konvenuti appellati solidalment bejniethom, tirrevokaha in kwantu ċaħdet il-ħames eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti appellanti u tikkonfermaha għall-kumplament inkluż fil-parti fejn ċaħdet il-ħames u s-sitt talba attriċi u laqgħet id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjeż li għandhom jiġu apporzjonati bejn il-konvenuti appellanti u s-soċjeta` attriċi appellata.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha is-socjeta' attrici ippremettiet illi:

"Peress illi s-socjeta' attrici hija sid tal-propjeta' li jikkonsisti f'*drive-in* ossia rampa, flimkien ma' l-art ossija spazju intern li jmiss u l-gewwa mir-rampa fuq imsemmija, bl-arja kollha taghhom accessibli minn Valletta Road, Qormi u dan kif ahjar deskritti fil-kuntratt ta' akkwist relattiv tad-disgha (9) ta' Awissu 2001, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia u kif ahjar indikati fil-pjanta hemm

annessa bhala Dokument ‘A’- kopja ta’ liema att u pjanta relattiva jinsabu hawn ezebiti bhala Dokument ‘’ IDLI’’,

“Peress illi s-socjeta’ attrici hija wkoll is-sid u pussessur tal-garages bin-numri wiehed (1) , tnejn (2), hmistax (15), u sittax (16) f’Valletta Road Qormi, ghal liema propjeta l-istess socjeta’ attrici ghandha access mill-istess *drive-in* ossia rampa hawn fuq deskritta;

“Peress illi l-konvenuti huma l-propjetarji ossija denteturi individuali tal-garages, accessibli mill-istess *drive-in* ossija rampa u spazju intern, rispettivament bin-numri tlieta (3) erbgha (4), appartenenti lill-konvenut Anthony Mifsud – bin-numru sitta (6), appartenenti lill-konvenut Raymond Vella – bin-numru sebgha (7), appartenenti lill-konvenut Raymond Meilaq, bin-numru ghaxra (10) appartenenti lill-konvenut Ivan Bezzina- bin-numru tlettax (13) appartenenti lill-konvenut Mario Meilaq- u bin-numru erbatax (14) fil-pussess tal-konvenut Conrad Gatt- ghal liema garages l-konvenuti igawdu biss dritt ta’ access minn fuq l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern , propjeta’ tas-socjeta’ attrici, b’mod illi l-istess access ghandu jservi biss ghall-konvenuti u s-successuri taghhom ghall-garage rispettiv taghhom, minghajr ebda dritt li juzaw l-istess *drive-in* ossija rampa u spazju intern sabiex jidhlu fuq propjeta’ ohra u bl-obbligu li ma jingombrawx l-istess rampa u spazju intern, propjeta’ tas-socjeta’ attrici.

“Peress illi l-konvenuti jew minn minhom qeghdin b’mod abbuziv, jippermettu l-uzu ta’ l-imsemmi *drive-in* ossija l-istess rampa u spazju intern, propjeta tas-socjeta’ attrici minn terzi minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni tas-socjeta’ attrici (Dokument’ IDL 2’);

“Peress illi l-konvenuti jew minn minhom qieghdin b’mod abbuziv, jaghmlu ossija jippermettu l-uzu tal-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern, propjeta’ tas-socjeta’ attrici, ghall-ipparkeggjar tal-vetturi taghhom jew u ta’ klijenti jew mistednin jew ta’ persuni minnhom maghrufa, u dan ghall-perjodi twal, mhux biss minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni tas-socjeta’ attrici, izda wkoll b’mod illi s-

socjeta’ attrici qed tigi mcahhda mill-access u mill-uzu tal-propjeta’ taghha (Dokumenti ‘IDL 3’’ sa IDL 5’’);

“Peress illi in oltre, l-istess konvenuti jew min minnhom qieghdin, b’mod abuziv u minghajr il-kunsens tas-socjeta’ attrici, jaghmlu jew jippermettu l-uzu ta’ l-istess drive in ossija rampa u spazju intern , propjeta’ tas-socjeta’ attrici, sew sabiex jinzamm materjal fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ attrici, u sew sabiex isir hatt ta’ materjal ta’ xoghol manwali fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ attrici.

“U peress illi in oltre, il-konvenuti jew minn minnhom, b’mod abbuziv, ghamlu diversi kostruzzjonijiet ossija xogholijiet fl-arja ta’ l-istess *drive-in* ossija rampa u spazju intern, propjeta’ tas-socjeta’ attrici, inkluzi katusi tax-xita, arbli, cables, alarms, gradi tax-xibka li jinfethu ‘l barra ghal fuq id-*drive-in*, letterbox, vit ta’ l-ilma, tabelli tan-negozju taghhom u basket ball ring (fiha qasrija) – dana kollu kif jirrizulta mill-annessi ritratti ezebiti bhala Dokumenti ‘IDL6’ sa ‘IDL11’) minghajr il-kunsens tas-socjeta’ attrici;

“U peress illi l-konvenuti jew min minnhom, b’mod abuziv, bnew terrazzini jew kostruzzjonijiet simili fuq il-garaxxijiet appartenenti lilhom ossija fil-pussess taghhom, b’opramorta ossija hajt baxx u li jhares direttament fuq l-imsemmi d-*drive-in* ossija rampa u spazju intern, propjeta’ tas-socjeta’ attrici- kif jidher mir-ritratti ezebiti, inkluzi Dokument ‘IDL12’’ minghajr il-kunsens tas-socjeta’ attrici.

“Peress illi minn barra li qed isir minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni tas-socjeta’ attrici, dan l-agir, xogholijiet u kostruzjonijiet qieghdin itaqqlu eccessivament il-piz gravanti fuq l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju ntern, bhala s-sit servjenti favur il-garages rispettivi tal-konvenuti, oltre li qieghed jirriduci sostanzjalment il-valur tal-propjeta’ tas-socjeta’ attrici.

“Peress illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati sabiex iqieghdu kollox fl-istat pristin tieghu u sabiex jieqfu minnufih milli jaghmlu uzu mhux awtorizzat mill-propjeta’ ta’ l-attur, l-istess konvenuti baqghu ghal kollox inadempjenti.

“Peress illi, kontestwalment ma’ dawn il-proceduri, is-socjeta’ attrici pprezentat mandat ta’ inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti, sabiex l-istess konvenuti jigu inibiti milli jkomp[lu b’dan l-agir abuziv.

“Ghaldaqstant jghidu il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

“1. tiddeciedi u tiddikjara illi l-agir, xogholijiet u kostruzzjonijiet tal-konvenuti, jew ta’ min minnhom, kif hawn fuq spjegat, jikkostitwixxi abbuz tad-drittijiet ezistenti ta’ l-istess konvenuti fuq id-*drive-in* ossija rampa u spazju intern, inkluza l-arja taghhom, propjeta’ tas-socjeta’ attrici, minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni tas-socjeta’ attrici, oltre li jtaqqlu eccessivament il-piz gravanti fuq l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern favur il-garages rispettivi tal-konvenuti.

“2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ghas-spejjez tal-konvenuti jew ta’ min minnhom u fi zmien qasir u perentorju li tifissa din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop okkorrendo taht id-direzzjoni, ta’ perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, jergghu iqieghdu l-istess *drive-in* ossija rampa u spazju intern fl-istat prestinu tieghu, billi jitnehhew dawk il-kostruzzjonijiet ossija xogholijiet kollha ezegwiti mill-istess konvenuti, jew min minnhom, fl-arja ta’ l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern inkluzi izda mhux limitatament ghall-katusi tax-xita, arbli, cables, alarms, gradi tax-xibka li jinfethu ‘l barra ghal fuq id-*drive-in*, letterbox, vit ta’ l-ilma, tabelli tan-negozju taghhom u basket ball ring (fiha qasrija) hemm imwahha mill-konvenuti, jew min minnhom, minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni tas-socjeta’ attrici.

“3. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ghas-spejjez tal-konvenuti jew ta’ min minnhom u fi zmien qasir u perentorju li tifissa din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop okkorrendo taht id-direzzjoni, ta’ perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, jibnu ossija jghollu l-livell ta’ l-opramorti ossija hitan tat-terrazini jew kostruzzjonijiet

simili mibnija fuq il-garaxxijiet appartenenti lilhom jew fil-pussess taghhom, b'mod u sa livell illi jigi determinat minn dina l-Qorti sabiex l-istess terrazzini jew kostruzzjonijet simili ma jharsux direttament fuq l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern, propjeta' tas-socjeta' attrici.

"4. tordna illi, fin-nuqqas illi l-konvenuti jew min minnhom jottemperaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti fiz-zmien li ghandu jigi lilhom prefiss skond l-ahhar zewg talbiet attrici, is-socjeta' attrici tigi minn issa awtorizzata taghmel u tezegwixxi ix-xogholijiet ta' repristinar, tnehhija u ristrutturazzjoni necessarji, taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat, u dan a spejjez ta' l-istess konvenuti jew ta' min minnhom;

"5 tinibixxi b'mod definittiv u permanenti lill-konvenuti jew lil min minnhom milli jippermettu l-uzu ta' l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern, propjeta tas-socjeta' attrici, minn terzi;

"6. tinibixxi b'mod definittiv u permanenti lill-konvenuti jew lil minnhom, milli jaghmlu ossija jippermettu l-uzu tal-imsemmi drive in ossija rampa u spazju intern, propjeta' tas-socjeta' attrici, ghal kwalsiasi uzu jekk mhux limitatament sabiex l-istess konvenuti, jew is-successuri taghhom, jottjenu access ghak gewwa l-garaxxijiet taghhom hawn fuq indikati minn fuq l-istess *drive-in* ossija rampa u spazju intern.

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment ma' din ic-cittazjoni, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol.3 tal-process;

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Anthony Mifsud (ID Numru 223945M), Raymond Vella (ID Numru 26355M), Mario Meilaq (ID Numru 235057M) Raymond Meilaq (ID Numru 626355M), Ivan Bezzina (ID Numru 303969M) u Conrad Gatt (ID Numru 313168M) a fol. 49 tal-process

“Jeccepixxu bir-rispett-

“1. Preliminarjament l-irritwalita` tal-azzjoni proposta mis-socjeta’ attrici u l-inkompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex tisma u tiddeciedi dan il-kaz stante illi, trattandosi ta’ immobbli, illi jaqghu fid-difinizzjoni a tenur tal-artikolu 2 tal-Kap.398, il-lanzjanzi tas-socjeta’ attrici mandatorjament kellhom jitressqu ghal arbitragg, u dan a tenur tal-artikolu 26 tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“2. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta’ attrici ghandha tiddikjara b’mod car fuq liema provvediment tal-ligi qed issejjes l-azzjoni minnha poposta u t-talbiet minnha promossi.

“3. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni proposta mis-socjeta’ attrici hija improcedibbli u improponibbli in kwantu giet intavolata kontra diversi konvenuti illi m’ghandhomx komunjoni ta’ interess u t-talbiet attrici m’humiex applikabbli u ma jistghux jaghmlu stat fil-konfront ta’ kull wiehed mill-konvenuti.

“4. Illi, konsegwentement ic-citazzjoni promossa mis-socjeta’ attrici hija irrita u nulla ghaliex m’huwiex permess illi f’kawza wahda jitharrku numru ta’ konvenuti meta l-kawzalitajiet m’humiex l-istess ghal kull konvenut u l-kawza tista’ ssir fil-konfront ta’ diversi konvenuti biss meta t-talbiet ma jkunux misti u jkunu uniformi ghall-konvenuti kollha – li m’huwiex il-kaz fl-azzjoni odjerna – ghaliex fin-nuqqas ma jkunx hemm tifsir car u sewwa tal-oggett tat-talba fil-konfront ta’ kull wiehed mill-konvenuti, u dan bi ksur tar-regoli tal-procedura.

“5. Sussidjarjament, u minghajr preguduzzju ghat-tielet u r-raba’ eccezzjoni f’kaz illi din l- Onorabbli Qorti kellha tirrespingi tali eccezzjonijiet, allura tapplika l-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ integrita` tal-gudizzju stante illi fl-istess kumpless ta’ garaxxijiet hemm garages ohra accessibli mid-*drive-in*’ propjeta’ tas-socjeta’ attrici u li ghandhom il-faccata taghhom ghal fuq l-ispazju intern propjeta’ ta’ l-istess socjeta’ attrici, u l-‘garages’ tal-konvenuti ghandhom iln komun ma’ dawn il-‘garages’’ ta’ terzi li s-

socjeta' attrici ghazlet li testrometti minn din il-kawza uhud mill-oggetti u s-servizzi illi jikkostitwixxu l-kawzali u t-talbiet tas-socjeta' attrici, u kwindi f'kaz illi jigi deciz illi tezisti l-komunjoni tal-interess mehtiega ghall-proponiment tal-azzjoni odjerna, is-sidien u/jew pussessuri ta' dawn il-''garages'' l-ohra kellhom jigu citati wkoll in pregudizzju; oltre dan l-arbli u l-''cables tad-dawl lamentati huma propjeta' ta' u gew stallati mill- Korporazzjoni Enemalta u kwindi ma jirrispondux ghalihom il-konvenuti, izda trid tirrispondi ghalihom l-imsemmija l-Korporazzjoni Enemalta illi allura wkoll kellha tigi citata in gudizzju ghall-finijiet ta' l-integrita` tal-istess gudizzju.

"6. Preliminarjament ukoll, l-irritwalita` u n-nullita` tac-citazzjoni promotrici stante illi, kemm mill-kawzali u premessi citattivi, kif ukoll mit-talbiet attrici jidher illi s-socjeta' attrici qed isejjes l-azzjoni taghha fuq binarji differenti u distinti minn xulxin – l-aggravament tas-servitu ezistenti, l-inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenuti u addirittura kawzali u t-talbiet li ghandhom min-natura tal-azzjoni possessorja – u dan bi ksur tar-regola kardinali ''*electa una via non datum recursus ad alteram''*

"7. Preliminarjament ukoll, l-intempestivita` tal-azzjoni attrici stante illi l-konvenuti qatt ma rcevew ebda interpellazzjoni mas-socjeta' attrici qabel il-prezentata tar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni (liema rikors effettivament gie michud minn din l-Onorabbli Qorti) u c-citazzjoni promotrici u ghaldaqstant f'kull kaz, l-ispejjez gudizzjarji kollha ghandhom jigu allokati lis-socjeta' attrici.

"8. Illi, sussidjarjament u bla pregudizzju ghas-sitt eccezzjoni, it-talbiet attrici huma nfondati fil fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi jekk l-azzjoni attrici hija msejsa fuq l-aggravament tal-piz gravanti l-propjeta' tas-socjeta' attrici bhala s-sit servjenti, fl-ewwel lok il-pizijiet lamentati nholqu kemm permezz ta' stipulazzjonijiet kuntrattwali u kif ukoll bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fond mill-awtur komuni tal-kontendenti, fit-tieni lok il-pizijiet lamentati kienu diga' ezistenti qabel ma' s-socjeta' ' attrici saret il-propjetarja tad-*drive-in*' u spazju komuni in kwistjoni (is-sit servjenti), fit-tielet lok ma sar ebda

aggravament reali tal-piz gravanti s-sit servjenti u fir-raba' lok kwalsijasi ziedet li tavolta setghu saru mill-konvenuti, ilkoll qabel ma' s-socjeta' attrici xtrat u akkwistat is-sitt servjenti huma talment minimi u bl-ebda mod ma jtellfu lis-socjeta' attrici mir-reali godiment tal-propjeta' taghha illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tasal ghas-sanzjoni drastika tar-rimozzjoni kif mitlub mis-socjeta' attrici.

"9. Illi fir-rigward tal-hames u s-sitt talbiet attrici, dawn huma legalment insostenibbli stante illi ma tistax issir talba sabiex konvenut jigi inibit definittivament milli jaghmel xi haga, u dan izjed u izjed fid-dawl tal-fatt illi r-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni gie respint.

"10. Illi f'kull kaz il-konvenuti jistghu jirrispondu biss ghall-azzjonijiet taghhom u mhux ghall-azzjonijiet ta' terzi, u m'ghandhomx u ma jistax ikollhom kontroll fuq l-uzu li jista' jsir minn terzi – kemm jekk klijenti jew hbieb taghhom, ta' wiehed jew uhud minnhom (hawn ukoll johrog in evidenza l-fatt li ma setghetx tigi proposta azzjoni kumulattiva wahda kontra l-konvenuti lkoll flimkien), kemm jekk klijenti jew hbieb ta' l-istess socjeta' attrici illi hi wkoll ghandha l-garaxxijiet fl-istess kumpless u kemm jekk dawn it-terzi jkunu klijenti jew hbieb tal-propjetarji u/jew pussessuri l-ohra tal-''garages'' formanti parti mill-istess kumpless, u ghaldaqstant il-hames talbiet ghandha tigi respinta. Il-konvenuti ghandhom id-dritt illi jaghmlu uzu mid-*drive-in* u l-ispazju komuni sabiex jacccedu ghal gol-garaxxijiet rispettivi taghhom, pero' m'ghandhomx ukoll l-obbligu illi jagixxu ta' ghassiesa sabiex iharsu illi ebda terza persuna ma tidhol minn jew taghmel uzu minn tali '*drive-in*'' u spazju komuni illi huwa liberament accessibbli minn go triq pubblika.

"11. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' attrici stante illi l-konvenuti xtraw u akkwistaw il-'garages' individwali taghhom minghand l-awtur komuni tal-kontendenti bhal 'garages' ghal skop industrijali, tant li gie specifikat illi dawn il-'garages' jinsabu f'zona ndustrijali, u s-socjeta' attrici qieghda, ghal skopijiet ulterjuri illi hija tipprova tilhaq, tintenta li ccahhad lill-

konvenuti mill-uzu illi ghalih l-istess ‘’garages’’ mixtrija u akkwistati mill-konvenuti huma intizi.

“12. Illi t-talbiet attrici huima infondati filfatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti stante illi l-konvenuti ma wettqux l-abbuzi lamentati mis-socjeta’ attrici u ma wettqu ebda kostruzzjonijiet fuq l-arja tal-‘garages’ taghhom minghajr permess kif allegata mis-socjeta’ attrici, jew ghandhom bini jew kostruzzjonijiet edilizzji li mhumiex in osservanza tal-ligi.

“Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti ;

“Rat id-decizjoni preliminari ta’ l-istess Qorti dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti datata 19 ta’ Ottubru 2005;

“Semghet ix-xhieda bil-gurament;

“**Fatti**

“Illi s-socjeta` attrici hija s-sid ta’ *drive in* ossia rampa flimkien ma’ art formanti spazju intern li jmiss `l gewwa mir-rampa imsemmija, bl-arja taghhom, accessibbli minn Valletta Road, Qormi u dan kif ahjar muri fil-pjanta esebita a fol. 11 tal-process. L-istess socjeta` attrici hija wkoll sid u pussessur ta’ erba’ garages fl-istess spazju intern.

“Illi min-naha l-ohra l-konvenuti huma l-proprjetarji ossia detenturi ta’ seba’ garages li jaghtu ghal fuq l-imsemmi spazju intern u ghandhom dritt ta’ access minn fuq l-istess rampa u spazju intern.

“Illi da parti taghha is-socjeta` attrici, *qua* proprjetarja` tar-rampa u l-ispazju intern, qieghdha tressaq diversi ilmenti fil-konfront ta’ kull proprjetarju/detentur tal-garages numri 3, 4, 6, 7, 10, 13, 14 fosthom dwar ipparkjar u rimi ta’ skart fl-ispazju intern, installar ta’ katusi u kaxxa postali mal-faccati tal-garages, twahhil ta’ *gates* fil-bibien tal-garages li jifthu fuq l-ispazju intern, bini ta’ terrazzini li jaghtu ghal fuq id-*drive in*.

"Illi Felix Mifsud, direttur tas-socjeta` attrici, fl-affidavit tieghu a fol. 75 *et seq* jispjega fid-dettal l-ilmenti tas-socjeta` attrici fil-konfront ta' kull konvenut individwalment.

"**Konsiderazzjonijiet**

"Eccezzjonijiet

"Illi din il-Qorti sejra l-ewwel tghaddi biex tezamina l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti.

"Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari hija llum sorvolata in vista tad-decizjoni ta' dina l-Qorti datata 19 ta' Ottubru 2005.

"Illi permezz tat-**tieni eccezzjoni** il-konvenuti eccepew li s-socjeta` attrici ghandha tiddikjara b'mod car fuq liema provvedimenti tal-ligi qed issejjes l-azzjoni minnha proposta u t-talbiet minnha promossi. Illi din il-Qorti tirrileva illi jekk wiehed ihares lejn is-sitt eccezzjoni tal-istess konvenuti jidher bic-car illi l-konvenuti fehmu sew fuq xhiex inhi msejsa l-azzjoni tas-socjeta` attrici stante li dawn gew elenkati fl-istess eccezzjoni. Minn imkien ma jirrizulta li l-konvenuti kellhom xi diffikulta jifhmu dak li talbet is-socjeta` attrici. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija infondata.

"Illi permezz tat-**tielet eccezzjoni** il-konvenuti eccepew li l-azzjoni kif proposta hija improcedibbli u improponibbli in kwantu giet intavolata kontra diversi konvenuti li m'ghandhomx komunjoni ta' interess u t-talbiet attrici mhumiex applikabbli u ma jistghux jaghmlu stat fil-konfront ta' kull wiehed mill-konvenuti. Illi din il-Qorti thoss li anke din l-eccezzjoni hija legalment infondata stante li tezisti komunjoni ta' interess rizultanti mill-access komuni ghar-rampa u spazju intern li ghandhom il-konvenuti kollha. Gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna li biex tigi ffissata l-indoli ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun qed jigi mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. (**ara**

Kollezz. Vol XXXVII pII p776, Vol XLV pII p652, Vol XI p401 u **Vol X p926)**.

“Fir-rigward tat-tieni parti tat-tielet eccezzjoni din il-Qorti tirrileva illi kif se jirrizulta iktar ‘il quddiem f’din is-sentenza it-talbiet attrici jistghu jaghmlu stat fil-konfront ta’ kull wiehed mill-konvenuti stante li s-socjeta` konvenuta kienet cara hafna fil-lezjoni tad-drittijiet taghha fil-konfront ta’ kull wiehed milli konvenuti individwalment. Il-kumulu ta’ azzjonijiet f’gudizzju wiehed huwa possibili kontra pluralita` ta’ konvenuti. M’ghandhux ikun permess pero’ li fl-istess citazzjoni l-attur iressaq diversi azzjonijiet kontra diversi konvenuti, jekk ma jkunux konnessi ghall kollox bejniethom. Il-Qrati Taljani irritenew illi biex jistghu jigu kumulati fl-istess gudizzju azzjonijiet ezercitati kontra diversi konvenuti hu almenu necessarju illi bejn id-diversi domandi jkun hemm konnessjoni. In generali imbaghad “*e’ diferito al prudente arbitrio del magistrato di riconoscere se e quando la collettivita’ possa essere autorizzata per l’economia dei giudizi senza pregudizio dei diritti a ciascuno dei litiganti spettanti*” (Coen. Citazione Materia Civile para 897-907). Illi fil-kaz in ezami l-lanjanzi tas-socjeta` attrici jiskaturixxu minn ghajn komuni. Il-konvenuti kollha ghandhom l-istess dritt ta’ access minn fuq l-istess *drive in* u spazju intern in kwistjoni. Is-socjeta` attrici ghazlet li tagixxi b’citazzjoni wahda fil-konfront tal-konvenuti kollha, haga li certament tissalvagwardja l-principju ta’ l-ekonomija tal-gudizzju u ta’ l-ispejjez, anke a beneficcju ta’ l-istess konvenuti. Ma jirrizultax illi billi ghamlet hekk, is-socjeta` attrici irrekat xi pregudizzju lil xi konvenut. Ghalhekk din il-Qorti ma tara li hemm ebda nullita` fic-citazzjoni kif promossa.

“Illi permezz tar-**raba’ eccezzjoni** tal-konvenuti din il-Qorti tirrileva illi m’hemm l-ebda impediment guridiku illi f’kawza wahda jitharrku numru ta’ konvenuti anke jekk il-kawzalitajiet huma differenti stante li l-kawzalitajiet ghandhom bhala bazi taghhom element komuni u cioe r-rampa u spazju intern li fuqu l-konvenuti kollha ghandhom dritt ta’ access. Illi lanqas ma hu l-kaz illi fil-kaz odjern hemm xi nuqqas ta’ tifsir car u sewwa ta’ l-oggett tat-talba fil-konfront ta’ kull wiehed mill-konvenuti. Tajjeb li jigi

rilevat illi fit-talbiet taghha is-socjeta` attrici talbet il-kundanna tal-konvenuti jew min minnhom u sussegwentement Felix Mifsud, direttur tal-istess socjeta`, spjega dettaljatament x'kienu l-ilmenti fil-konfront ta' kull wiehed mill-konvenuti, anke permezz ta' ritratti ta' kull ilment li hu avvanza.

"Illi permezz tal-**hames eccezzjoni** il-konvenuti eccepew in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju stante illi fl-istess kumpless ta' garaxxijiet hemm *garages* ohra accessibbli mid-*drive in* proprjeta` tas-socjeta` attrici u dawn ma gewx imharrka bhala konvenuti. Illi din il-Qorti tirrileva illi din l-eccezzjoni m'ghandha l-ebda bazi legali. Attur ghandu dritt iharrek lil min skond hu ghandu jirrispondi ghal dak mitlub minnu. Semmai il-konvenuti setghu talbu li jsejhu in gudizzju lis-sidien l-ohra tal-garages rimanenti. Felix Agius xehed li mal-proprjetarji l-ohra m'ghandux problemi. Inoltre l-konvenuti eccepew illi l-arbli u l-cables tad-dawl li qed tillmenta minnhom is-socjeta` attrici huma proprjeta` u gew installati mill-Korporazzjoni Enemalta u ghalhekk ma ghandhomx jirrispondu ghalihom il-konvenuti. Dwar dana ma ngabet l-ebda prova u ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

"Illi permezz tas-**sitt eccezzjoni** il-konvenuti eccepew illi c-citazzjoni hija irritwali u nulla stante li jidher li qed issejjes l-azzjoni taghha fuq binarji differenti u distinti minn xulxin. Illi din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess f'din l-eccezzjoni illi hawn tapplika l-massima *"selecta una via non datum recursus ad alteram".* Illi hu maghruf li domandi jistghu jigu kumulati biex jigu evitati gudizzji izjed milli hemm bzonn pero` dejjem kompatibilment mal-ezigenzi tal-kaz u meta dana l-kumulu ma jfissirx trattazzjoni differenti ghaliex ikun hemm dika l-konnessjoni bejn ir-rapporti intercedenti bejn l-attur u d-diversi konvenuti, derivanti mill-istess titolu u mill-istess oggett tal-kontestazzjoni, li jissuggerixxu t-trattazzjoni unika u kwindi gudizzju uniku.

"Illi permezz tas-**seba' eccezzjoni** il-konvenuti eccepew illi l-azzjoni kienet wahda intempestiva stante li qatt ma kienu gew interpellati qabel il-hrug tal-mandat ta'

inibizzjoni u c-citazzjoni promotrici. Illi din il-Qorti tirrileva illi minn imkien fil-ligi ma jirrizulta illi l-interpellazzjoni f'din it-tip ta' kawza hija *sine qua non* bhal fil-kaz ta' kawzi kontra l-gvern u xi awtoritajiet pubblici ohra. Il-ligi ma tqeghidx fuq l-attur l-obbligu li qabel ma jiftah il-kawza jaghmel xi att iehor. Il-fatt li s-socjeta` attrici fethet il-kawza bla ma, qabel, wissiet lill-konvenuti u sejjhitilhom biex jaghmlu dak mitlub minnha kien ikollu relevanza ghall-ispejjez tal-kawza li kieku l-konvenuti wrew li, kieku kien imsejjha qabel il-kawza, kienu minnufih jaghmlu dak li trid is-socjeta` attrici. Il-konvenuti izda baqghu jikkontestaw it-talbiet tas-socjeta` attrici sa l-ahhar u ma jammettu xejn, u dan juri li, kieku saret sejha qabel il-kawza, din kienet tkun ghalxejn. Ghalhekk din l-eccezzjoni hija wkoll infondata.

"<u>Mertu</u>

"Illi sorvolati l-ewwel seba' eccezzjonijiet din il-Qorti sejra issa tinvestiga l-mertu tal-kwistjoni.

"Illi filwaqt li s-socjeta` attrici ssostni illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt iehor ghajr dak ta' semplici access minn fuq l-art in kwistjoni, il-konvenuti eccepew illi l-pizijiet lamentati nholqu kemm permezz ta' stipulazzjonijiet kuntrattwali u kif ukoll bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi mill-awtur komuni tal-partijiet. Eccepew ukoll illi l-istess pizijiet lamentati kienu diga ezistenti qabel ma s-socjeta` attrici akkwistat id-*drive in* u spazju komuni in kwistjoni, u fit-tielet lok li ma sar ebda aggravament reali tal-piz gravanti s-sit servjenti. Inoltre kwalsiasi zidiet li setghu saru, ilkoll qabel ma akkwistat is-socjeta` attrici, huma talment minimi u bl-ebda mod ma jtellfu lis-socjeta` attrici mir-reali godiment tal-proprjeta` taghha.

"Illi in succint dak li qieghdha tilmenta minnu s-socjeta` attrici huma s-segwenti:-

"Installar ta' *gates* fil-bibien ta' uhud mill-garages li jaghtu ghal fuq l-ispazju intern;

"Twahhil ta' katusi u kanen mal-faccata tal-garages;

“Twahhil ta’ letterboxes mal-faccata ta’ uhud mill-garaxxijiet;

“Depozitar ta’ skart fid-*drive in* minn uhud mis-sidien tal-garaxxijiet;

“Twahhil ta’ arblu fid-*drive in* minn wiehed mill-konvenuti;

“Terrazzini li jippermettu lil uhud mill-konvenuti jharsu fuq l-ispazju intern;

“Parking ta’ vetturi fl-ispazju intern;

“Wires tad-dawl ghaddejjin fuq l-arja tal-istess spazju intern;

“Twahhil ta’ fire alarm minn wiehed mill-konvenuti mal-faccata tal-garage;

“Installar ta’ extractor fan f’shaft intern minn wiehed mill-konvenuti.

“Illi din il-Qorti ezaminat kemm il-kuntratt Dok IDL1 a fol. 8 tal-process li bih is-socjeta` attrici xtrat ir-rampa u l-ispazju intern in kwistjoni, u kif ukoll il-kuntratti esebiti minn Dok. IDL 13 sa Dok. IDL 17 a fol. 23 sa fol. 44 tal-process li permezz taghhom xtraw il-garaxxijiet taghhom il-konvenuti Ivan Bezzina, Raymond Meilaq, Raymond Vella u Anthony Mifsud u minn fejn jirrizulta d-dritt ta’ access favur taghhom minn fuq ir-rampa u spazju intern in kwistjoni. Illi fil-kuntratt tal-imsemmija konvenuti individwalment hemm stipulat is-segwenti :

“L-istess rampa u spazju komuni ghandhom iservu biss lill-kompratur u s-successuri tieghu bhala access ghall-garage minnu mixtri.

Il-partijiet qeghdi jiftehmu li l-kompratur ma jkunx jista’ juza l-istess rampa komuni sabiex jidhol fuq proprjeta` ohra minghajr il-kunsens moghti mill-vendituri permezz ta’ att pubbliku.

Il-kompratur jobbliga ruhu li ma jizgumbrax (recte jingumbrax) l-istess rampa jew spazju komuni b'mod li kull proprjetarju jew "user" ta' garage ikollu access liberu ghall-garage tieghu."

"Illi ghalhekk dwar id-dritt ta' access ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni*.*

"Illi jibda biex jigi rilevat illi fir-rigward tal-eccezzjoni illi jezistu xi stipulazzjoni kuntrattwali li holqu l-pizijiet lamentati, din il-Qorti tissottometti illi ma ngabet ebda prova fir-rigward da parti tal-konvenuti u ghalhekk tali eccezzjoni hija infondata.

"Illi l-kontestazzjoni principali ghalhekk qieghdha dwar jekk il-pizijiet lamentati mis-socjeta` attrici, ghallinqas parti minnhom, kinux jezistu meta l-art kollha kienet ghadha ghand is-sid precedenti u b'hekk inholqu servitu` bid-destinazzjoni ta' sid iz-zewg fondi.

"Illi hu pacifiku illi *"is-servitu` bid-destinazzjoni ta' missier il-familja ma tohrogx mill-intenzjoni imma mill-fatt; dak li hu importanti mhux x'kien indikat fil-pjanta li l-proprjetarju ta' zewg fondi ried jaghmel, imma x'kien l-istat ta' fatt tal-fond meta l-fondi ma baqghux ta' sid wiehed."* ("**Francis Apap - vs- Michael Galea**", Appell Civili, 24 ta' Marzu 1975; "**Anthony Portelli et -vs- Eucharistico Portelli et**", Appell Civili, 2 ta' Awissu 1994).

"Jidher ghalhekk li *"r-rekwizit essenzjali ta' din ix-xorta ta' servitu` hu li z-zewg fondi, dak dominanti u dak servjenti, kellhom ikunu t-tnejn proprjeta` ta' l-istess persuna fil-mument meta jinholoq dan it-tip ta' servitu`."* ("**Joseph Borg -vs- Victor Refalo**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997; "**Comm. Pietro Paolo Dimech -vs- Giuseppe Cachia et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta' Jannar 1883).

"Illi kif inghad fid-decizjoni "**Joseph Borg vs Victor Refal**o" (App. 7 ta' Ottubru 1997), *"ma jista' qatt jinghad li*

s-servitu` kienet valutata u giet krejata b'att ta' volonta` tal-istess persuna proprjetarja li ddestinat li l-proprjeta` taghha tkun gawduta meta tigi trasmessa lil terzi bil-mod kif is-servitu` minnu krejata tkun timponi. Jekk xi wahda miz-zewg proprjetajiet tkun diga` ghaddiet fil-proprjeta` ta' haddiehor u ma tkunx baqghet tal-istess proprjetarju, is-servitu` ma' jista' qatt jigi konsidrat li giet krejata bil-volonta` tal-istess persuna wahda proprjetarja, imma trid necessarjament jitqies li se mai tkun giet krejata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taz-zewg proprjetajiet. F'din l-eventwalita` hu ovvju li l-holqien tas-servitu` ghandu, per forza, isir tramite att pubbliku u b'hekk biss jista' jigi provat."

"Illi f'dan l-istadju dina l-Qorti taghmel referenza wkoll ghall-artikolu 476, li jghid li *"meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu', wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu mehtieg, billi jittiehdu b'qies iddestinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita s-servitu' u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi."* Is-servitujiet huma ta' piz fuq il-fond servjenti, u l-gurisprudenza dejjem osservat li dawn iridu jigu interpretati b'mod li jikkagunaw l-anqas hsara lill-fond servjenti. Anke l-Borsari fil-ktieb "*Istituzioni di Diritto Civile"*, (Vol. II p.906) jghid li "*la servitu' non puo' aggravarsi nemmeno in modo indiretto e occassionale".*

"Illi fir-rigward tal-kanen u katusi tal-ilma, il-konvenuti kollha jghidu li l-istess gew mghoddija mill-venditur komuni tal-partijiet. Joseph Borg, is-sid precedenti kemm tal-garaxxijiet u kif ukoll tar-rampa u l-ispazju intern, xehed illi li l-garages in kwistjoni kienu gew mibnija minnu u minn missieru u li kienu gew trasferiti lill-konvenuti gebel u saqaf, bil-komunikazzjoni tad-drenagg u kontro-bejt u bil-katusa tal-ilma minn fuq il-bejt. Huwa xehed ukoll illi l-garages ta' taht Valletta Road suppost ma kienx fihom katusi ghal fuq id-*drive in*, filwaqt li l-garages faccata taghhom kellhom katusa fuq barra ghax kellhom il-kontrobejt jaqleb ghat-triq. Huwa gharaf ukoll illi kienu huma bhala zviluppaturi li ghamlu l-katusi forma ta' Y kif illustrat f'Dok AM15 a fol. 155.

"Illi l-Qorti tirrileva illi l-ligi, ex Artikolu 445 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta tohloq presunzjoni cara illi "*kull sid ghandu jibni l-bjut tal-fond tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar."* Inoltre, anke jekk is-servitu` tal-katusi in diskussjoni seta' kien, ghall-grazzja ta' l-argument*, f*il-hsieb tas-sid originarju, hi dottrina u gurisprudenza pacifika illi mhix koncepibbli l-krejazzjoni ta' servitu` fuq il-fond proprju - *nemo ipsi servitutem debet* (Vol. VI.473; Vol. XXIX.ii.854; Vol. XXXIII.i.361) u f'dan il-kaz jidher illi meta gew mghoddija l-katusi, kemm il-garaxxijiet u kif ukoll l-ispazju intern kienu ghadhom tal-istess sid u ghalhekk ma setghet qatt tinholoq servitu` bil-mod kif qeghdin jippretendu il-konvenuti.

"Illi fir-rigward tal-pizijiet l-ohra li qieghdha tillamenta minnhom is-socjeta` attrici dawn ma jirrizultax li saru mis-sid precedenti tal-proprjeta` u ghalhekk ma seta' nholoq l-ebda servitu` favur il-konvenuti, u dana stante li l-uniku zewg mezzi ohra li tista' tinholoq servitu` ghal dawn it-tip ta' pizijiet huwa jew b'titolu jew bi preskrizzjoni ta' tletin sena*.*

"Bil-fatt wahdu li s-sid precedenti ma agixxiex ma jipprovdiex ic-certezza li huwa kien definittivament irrinunzja ghad-drittijiet tieghu, liema drittijiet gew sussegwentement mghoddija lis-socjeta` attrici*.* Meta l-konvenuti ghamlu l-oggetti li qieghdha tilmenta minnhom is-socjeta` attrici huma hadu r-riskju li ghal tletin sena setghu jigu mgeghla li jirrimwovuhom*.*

"Issir referenza ghad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Joseph Grech et vs Dolores Ellis et"** deciza fid-29 ta' Ottubru 2004 fejn fost affarijiet ohra intqal:

*"Fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, wiehed irid jipprocedi b'massima kawtela qabel ma jikkonkludi li persuna iddekadiet inesorabilment mid-drittijiet taghha qua proprjetarja, kif gie ritenut f'decizjoni moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru 2003 in re: **"Alfred Cauchi vs Joseph Xuereb"** fejn intqal li, "Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti*

assolutament inkonciljabbli ma' konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizji u l-fatti jhallu dubju dwar il-volonta` tal-persuna dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja."

"F'dik il-kawza il-Qorti ta' l-Appell sahqet illi "*Il-fatt li f'dawn ic-cirkostanzi ta' bon vicinat u rapporti kummercjali l-attur ipprefera li jittollera dak li sar a detriment tieghu bil-ftuh ta' aperturi mhux fid-distanza legali ma jistax jigi uzat mill-konvenuti bhala argument favurihom.*[1] *Fi kliem iehor b'daqstant ma setghetx tingibed konkluzzjoni li definittivament sehhet rinunzja da parti ta' l-attur u bil-fatt l-iehor li snin wara l-attur qataghha li jagixxi wara li saru xogholijiet addizzjonali da parti tal-konvenut lanqas ma tista' tingibed l-inferenza li l-attur ghamel hekk b'sens ta' vessazzjoni u emulazzjoni. Att ta' tolleranza fl-interess tal-bon vicinat ma jammonta qatt ghal rinunzja ta' dritt."*

"Illi fl-affidavits taghhom il-konvenuti jakkampaw favur taghhom id-dritt tad-dawl u arja mill-imsemmija *drive-in.* Illi tali dritt, ossia servitu`, stante li hija wahda kontinwa u li tidher, tista' tinkiseb b'wahda mit-tliet modi ga msemmija fl-artikolu 457 tal-Kap 16. Illi fil-kaz prezenti ma jirrizultax illi l-gradi in kwistjoni kienu gew maghmula mis-sid precedenti u lanqas ma jirrizulta illi ddekkorra l-perjodu preskrittiv jew li l-konvenuti koncernati ghandhom xi titolu kif rikjest minn artikolu 458 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi fir-rigward ta' l-ipparkjar ta' vetturi u tad-depozitu ta' skart fl-ispazju intern, liema ilmenti gew ippruvati kemm permezz ta' ritratti u kemm f'certi kazi b'ammissjoni da parti ta' uhud mill-konvenuti, din il-Qorti hija tal-fehma illi dawn jaggravaw il-piz li ghandu l-fond servjenti u ghaldaqstant is-socjeta` attrici ghandha ragun tillamenta minn dawn il-fatti.

---

[1] Sottolinejar ta' dik il-Qorti

"Illi l-konvenuti jeccepixxu wkoll illi ma sar ebda aggravament reali tal-piz gravanti s-sit servjenti u li kwalsiasi zidiet li setghu saru, ilkoll qabel ma akkwistat is-socjeta` attrici, huma talment minimi u bl-ebda mod ma jtellfu lis-socjeta` attrici mir-reali godiment tal-proprjeta` taghha. Din il-Qorti pero tirrileva illi biex wiehed iqis kif imiss l-estent ta' servitu' partikolari, m'huwiex moghti lit-titolari tas-servitu' li jippretendi tigbid jew estensjoni tal-istess servitu' skond il-htigijiet taz-zmien, ghaliex servitu' ghandha tigi mfissra b'riferenza ghaz-zmien meta tkun inholqot u mhux b'riferenza ghal zviluppi li jkunu saru wara dak iz-zmien mis-sid tal-post dominanti. (Ara App**. Farrugia vs Galea** 19 ta' April 1947 **u Galea Naudi vs Mifsud** Vol 26 p1 p 833 fost ohrajn).

"Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-permessi mehtiega, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu' favur gid ta' haddiehor. F'kaz bhal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi. Illi ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti ma tistax issib favur il-konvenuti li l-gid tas-socjeta` attrici kien mghobbi b'servitu' b'dan il-mod. Il-Qorti lanqas ma jidhrilha li l-konvenuti irnexxielhom jippruvaw kif imiss li kien hemm jedd li jinfethu l-*gates* in kwistjoni bla ma b'daqshekk ikun qieghed isir tnaqqir fil-jeddijiet proprjetarji ta' l-atturi. Id-dritt li nghataw il-konvenuti kien biss ta' access ghall-garage mixtri u xejn aktar.

"Illi fir-rigward tad-disa' u l-ghaxar eccezzjoni il-Qorti issib illi l-konvenuti ghandhom ragun f'dan ir-rigward. Tali talba giet kemm-il darba trattata mill-Qrati taghna fis-sens illi s-socjeta` attrici ma tistax titlob il-konferma perpetwa ta' mandat ta' inibizzjoni izda dak li jista' u ghandu jigi mitlub hu l-konferma ta' dritt kif jirrikjedi l-artikolu 843 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u liema dritt ikun gie kawtelat permezz ta' mandat ta' inibizzjoni li min-natura tieghu hu wiehed kawtelatorju. Illi dwar din il-materja hemm diversi sentenzi u senjatament il-kawza fl-ismijiet **"Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina"** deciza mill-

Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 1991, fejn sostniet illi:- *"Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validita' u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita' li jikkonkretizza l-kreditu tieghu f'titolu esekuttiv … … … u jippermetti jesegwixxi kreditu li b'hekk ma jkollux bzonn ta' aktar kawtela".* Illi ghalhekk l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fl-istess sentenza ghamlet id-differenza li tezisti bejn *"id-dritt ta' kawtela - cioe' id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed …… … Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa id-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat".* Il-kwistjoni kollha hija li ma *"tikkonfondix ill-kuncett ta' kawtela ma dik ta' garanzija ta-drittijiet".*

"Illi fir-rigward tat-tnax-il eccezzjoni, riferibbilment ghat-terrazzini kkrejati mill-konvenuti Anthony Mifsud fuq il-garage numru 4, minn Raymond Vella fuq il-garage numru 6, u minn Raymond Meilaq fuq garage numru 7 l-istess konvenuti jallegaw li ghamlu kollox bil-permess. Apparti l-fatt li dan ma gie bl-ebda mod ippruvat, anke jekk dan hu l-kaz, il-hrug ta' permess ma huwiex ta' ostakolu ghas-socjeta` attrici li tagixxi ghat-tutela tad-drittijiet taghha. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghandha parametri precizi li fihom hi kellha tezercita il-funzjonijiet partikolari u eskluzivi taghha. Parametri li pero' ma jeskludux l-intevent tal-Qorti jew id-dritt tac-cittadin li jagixxi quddiemhom ghar-rivendikazzjoni tal-jeddijiet li l-ligi civili tikkonferilhom. Illi ghalhekk is-socjeta` attrici ghandha ragun fit-talba taghha sabiex il-konvenuti Anthony Mifsud, Raymond Vella u Raymond Meilaq jghollu l-opra morta ai termini tal-artikolu 427 (1) tal-Kap 16 sal-livell rikjest mil-ligi u cioe metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt.

"Illi fl-ahharnett is-socjeta` attrici ilmentat ukoll fir-rigward ta' basket ball ring li skond ritratt Dok IDL 10 a fol 20 tal-process jirrizulta li hu mwahhal ma' garage numru 9. Illi pero din il-Qorti tirrileva illi sid jew detentur tal-garage numru 9 mhux citat bhala konvenut f'din il-kawza u ghalhekk mhux il-kaz li tidhol fil-mertu tal-istess.

“Illi fir-rigward tal-extractor fan fix-shaft intern komuni li jilmenta minnu Felix Mifsud fl-affidavit tieghu, il-Qorti hi tal-fehma li ma ngabet l-ebda prova konkreta li tissostanzja dak allegat fl-istess affidavit.

“**DECIDE**

“Ghal dawn ir-ragunijiet
il-Qorti qieghdha tiddeciedi billi
filwaqt li tilqa’ l-ewwel erba’ talbiet tas-socjeta` attrici
fis-sens indikat hawn taht,
tichad il-hames u s-sitt talba,
tilqa’ nd-disa’ u l-ghaxar eccezzjoni tal-konvenuti
filwaqt li tichad ir-rimanenti eccezzjonijiet;
ghaldaqstant:

“1. tiddikjara illi l-agir, xogholijiet u kostruzzjonijiet tal-konvenuti jikkostitwixxi abbuz tad-drittijiet ezistenti ta’ l-istess konvenuti fuq id-*drive-in* ossija rampa u spazju intern, inkluza l-arja taghhom, proprjeta’ tas-socjeta’ attrici, minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni tas-socjeta’ attrici, oltre li jtaqqlu eccessivament il-piz gravanti fuq l-imsemmi *drive-in* in ossija rampa u spazju intern favur il-garages rispettivi tal-konvenuti u dan fis-sens kif spjegat hawn taht u cioe:-

“a. Illi l-agir, xogholijiet u kostruzzjonijiet lezivi maghmula minn **Anthony Mifsud, proprjetarju tal-garages numri 3 u 4,** jikkonsistu fis-segwenti:

“ipparkjar ta’ vetturi fl-ispazju intern, depozitar ta’ skart fl-ispazju intern, installar ta’ *gates* mal-bibien tal-garages numri 3 u 4, twahhil ta’ letter box mal-faccata tal-garage numru 3, katusa tal-ilma mal-faccata tal-garage, opramorta baxxa iktar min dak rikjest mil-ligi fuq il-garage numru 4.

“b. Illi l-agir, xogholijiet u kostruzzjonijiet lezivi maghmula da parti ta’ **Raymond Vella, proprjetarju tal-garage numru 6**, jikkonsistu fis-segwenti:-

“ipparkjar ta’ vetturi fl-ispazju intern, katusa ta’ l-ilma mal-faccata tal-garage, opramorta baxxa iktar minn dak rikjest mil-ligi fuq il-garage numru 6, installazzjoni ta’ alarm.

“c. Illi l-agir, xogholijiet u kostruzzjonijiet lezivi maghmula da parti ta’ **Raymond Meilaq, proprjetarju tal-garage numru 7** jikkonsistu fis-segwenti:-

“ipparkjar ta’ vetturi fl-ispazju intern, installar ta’ *gate* mal-bibien tal-garage numru 7, katusa tal-ilma mal-faccata tal-garage, opramorta baxxa iktar minn dak rikjest mil-ligi fuq il-garage numru 7.

“d. Illi l-agir u xogholijiet lezivi maghmula da parti ta’ **Ivan Bezzina, proprjetarju tal-garage numru 10** jikkonsistu fis-segwenti:-

“ipparkjar ta’ vetturi fl-ispazju intern, depozitar ta’ xoghol u materjal barra mill-garage, xoghol ta’ haddied fl-ispazju intern tas-socjeta’ attrici, katusa tal-ilma mal-faccata tal-garage. Fil-mori tal-kawza gew imnehhija il-vit tal-ilma u t-tabella li kienet qieghdha tillamenta minnhom is-socjeta` attrici.

“e. Illi l-agir leziv maghmula da parti ta’ **Mario Meilaq, proprjetarju tal-garage numru 13 ji**kkonsistu fis-segwenti:-

“ipparkjar ta’ vetturi fl-ispazju intern, depozitar ta’ skart

“f. Illi l-agir leziv maghmul da parti ta’ **Conrad Gatt, detentur tal-garage numru 14** jikkonsistu fis-segwenti:-

“ipparkjar ta’ vetturi fl-ispazju intern, depozitar ta’ skart.

“2. tikkundanna lill-konvenuti kif indikat fil-paragrafu 1, sabiex a spejjez taghhom u fi zmien xahar mil-lum, taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat minn dina l-Qorti ghal dana l-iskop, jergghu iqieghdu l-istess *drive-in* ossija rampa u spazju intern fl-istat prestinu tieghu, billi jitnehhew dawk il-kostruzzjonijiet ossija xogholijiet kollha ezegwiti mill-istess konvenuti kif indikat

fil-paragrafu 1, fl-arja ta' l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern inkluzi izda mhux limitatament ghall-katusi tax-xita, alarms, gradi tax-xibka li jinfethu 'l barra ghal fuq id-*drive-in*, letterbox, hemm imwahha mill-konvenuti kif fuq in ghad, minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni tas-socjeta' attrici.

"3. tikkundanna lill-konvenuti Anthony Mifsud, Raymond Vella u Raymond Meilaq, sabiex ghas-spejjez tal-istess u fi zmien xahar mil-lum, taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar jibnu ossija jghollu l-livell ta' l-opramorti ossija hitan tat-terrazini jew kostruzzjonijiet simili mibnija fuq il-garaxxijiet numri 4, 6 u 7, b'mod u sa livell ta' metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt sabiex l-istess terrazzini jew kostruzzjonijet simili ma jharsux direttament fuq l-imsemmi *drive-in* ossija rampa u spazju intern, proprjeta' tas-socjeta' attrici.

"4. tordna illi, fin-nuqqas illi l-konvenuti jew min minnhom jottemperaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti fiz-zmien lilhom prefiss skond l-ahhar zewg paragrafi, is-socjeta' attrici qieghdha tigi minn issa awtorizzata taghmel u tezegwixxi dawn ix-xogholijiet ta' repristinar, tnehhija u ristrutturazzjoni necessarji, taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat, u dan a spejjez tal-konvenut jew konvenuti li jkunu baqghu inadempjenti;

"5. Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti solidalment bejniethom."

<u>**Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti Anthony Mifsud, Raymond Vella, Mario Meilaq, Raymond Meilaq, Ivan Bezzina u Conrad Gatt:**</u>

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

<u>(1) L-eżistenza o meno ta' servitu` fir-rigward tal-kanen u l-katusi:</u>

L-aggravju prinċipali tagħhom jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza relattivament għall-katusi u l-kanen mal-faċċata

tal-garaxxijiet ta' wħud mill-konventi u li l-ewwel Qorti ordnat it-tneħħija tagħhom. Huma jispjegaw illi f'dan ir-rigward kienu eċċipew li l-piżijiet lamentati kienu nħolqu permezz ta' stipulazzjonijiet kontrattwali kif ukoll bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi mill-awtur komuni tal-kontendenti, u oltre dan il-piżijiet lamentati kienu diġa eżistenti qabel ma s-soċjeta` attriċi appellata saret il-proprjetarja tad-*drive-in* u spazju komuni in kwistjoni. Huma jsostnu li l-piżijiet lamentati bl-ebda mod ma jtellfu lis-soċjeta` attriċi mir-reali godiment tal-proprjeta` tagħha u għalhekk il-Qorti m'għandhiex tasal għas-sanzjoni drastika tat-tneħħija kif mitlub mis-soċjeta` attriċi appellata. Jagħmlu riferenza għax-xiehda ta' Ivan Bezzina, Raymond Meilaq, Raymond Vella u Anthony Mifsud u jgħidu li dak li ntqal minnhom ġie korroborat mill-istess awtur komuni taż-żewġ naħat (Joseph Borg, iż-Żundajru) li kien hu li bena l-binja ta' garaxxijiet in kwistjoni, li biegħ il-garaxxijiet individwali lill-konvenuti appellanti jew lill-ante kawża tagħhom u eventwalment biegħ il-partijiet komuni u l-arja lis-soċjeta` attriċi appellata. Huma jenfasiżżaw li l-imsemmi Joseph Borg lesta l-garaxxijiet bil-katusi tal-ilma b'kollox u li b'dak li għamel meta kien għadu proprjetarju tal-binja intiera ħoloq servituijiet bid-destinazzjoni ta' missier-il familja u jagħmlu riferenza għall-Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili.

4. Huma jilmentaw illi għalkemm l-ewwel Qorti għamlet espożizzjoni korretta tal-fatti li jirriżultaw mix-xiehda, u cioe` li l-kanen u l-katusi tal-ilma tqegħdu mill-venditur komuni tal-partijiet, hija imbagħad għaddiet biex tagħmel konsiderazzjonijiet żbaljati jew irrilevanti jew inapplikabbli għall-każ odjern. Dan għaliex hija kkonsidrat li l-liġi toħloq preżunzjoni ċara li kull sid għandu jibni l-bjut tal-fond tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-ġar. Il-konvenuti jargumentaw illi l-fondi in kwistjoni effettivament inbnew b'mod li l-katusi u l-kanen jaqgħu fl-istess proprjeta` ta' sid il-fondi stante li sa dak iż-żmien id-*drive in* kienet għadha proprjeta` tal-istess sid.

5. Huma imbagħad jirreferu għal dak li rriteniet l-ewwel Qorti meta qalet li hija d-dottrina u l-ġurispudenza paċifika illi mhux konċepibbli l-kreazzjoni ta' servitu` fuq il-fond

proprju. Huma ma jaqblu xejn ma' din il-konsiderazzjoni għar-raġuni li s-servitu` ma nħolqotx fil-mument li ġew stallati l-katusi tal-ilma meta l-katusi, il-garaxxijiet u d-*drive-in* kienu għadhom proprjeta` tas-sid oriġinali, iżda bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi a tenur tal-Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili. Iżidu jgħidu li servitu` ta' katusa tal-ilma hija servitu` kontinwa li tidher u għalhekk hija waħda mis-servituijiet li tista' tiġi akkwistata bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Jagħmlu wkoll riferenza għal sentenzi li fihom ġie enunċjat li s-servituijiet jitnisslu minn fatti univoċi u ċerti u jridu jintwerew erba' elementi: a) li l-post servjenti u dak dominanti kienu tal-istess sid, (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu`, (c) li l-postijiet jinsabu għand sidien differenti, (d) li meta l-postijiet għaddew għand is-sidien differenti ma jingħad xejn dwar is-servitu`, u jsostnu li dawn l-erba' elementi jirriżultaw ampjament sodisfatti fil-każ in kwistjoni.

<u>(2) Nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju:</u>

Il-konvenuti appellanti jsostnu li fir-rigward ta' Raymond Meilaq u Ivan Bezzina kienet ġustifikata l-eċċezzjoni tan-nuqqas tal-integrita` tal-ġudizzju. Jilmentaw li s-sentenza in kwistjoni ma tagħmilx stat fil-konfront ta' terzi li ma ġewx ċitati in ġudizzju u li pero` ġew affettwati direttament kieku kellha tiġi esegwita s-sentenza stante li l-katusi tal-ilma jservu għall-garaxxijiet tagħhom ukoll.

<u>(3) Il-kap tal-ispejjeż:</u>

Il-konvenuti jikkritikaw il-fatt li l-ewwel Qorti akkollat l-ispejjeż kollha kif mitluba solidalment bejn il-konvenuti u dan meta (i) is-soċjeta` attriċi appellata talbet li huma jiġu akkollati l-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżentat minnha kontra l-konvenuti appellanti meta l-istess mandat ġie miċħud, u (ii) l-ewwel Qorti ċaħdet il-ħames u s-sitt talba u laqgħet id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tagħhom.

<u>**Risposta tal-appell tas-soċjeta` attriċi Improved Design Ltd:**</u>

6. Is-soċjeta` attriċi appellata wieġbet biex turi li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma fit-totalita` tagħha. Hija ssostni li l-konvenuti interpretaw ix-xiehda ta' Joseph Borg, l-iżviluppatur, b'mod żbaljat għax huwa spjega li l-garaxxijiet ta' taħt Valletta Road suppost ma kienx fihom katusi għal fuq id-*drive-in* u li kienu biss il-garaxxijiet faċċata tagħhom li kellhom katusa. Għalhekk is-soċjeta` attriċi appellata tissottometti li l-garaxxijiet ta' Conrad Gatt, Mario Meilaq u Anthony Mifsud (wieħed mill-garaxxijiet tiegħu) huma taħt Valletta Road u qatt ma kellhom katusi fuq id-*drive-in*. Għalhekk issostni li l-aggravju tal-konvenuti appellanti msejjes fuq l-argument li l-katusi ġew imqegħda mill-iżviluppatur huwa għal kollox frivolu u vessatorju. Fir-rigward il-bqija tal-appellanti is-soċjeta` attriċi appellata tistrieħ fuq il-konklużjoni tal-ewwel Qorti li ma setgħetx tinħoloq servitu`.

7. Is-soċjeta` attriċi appellata tagħmel riferenza għad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 466 tal-Kodiċi Ċivili li jikkontempla li hija kellha fi kwalunkwe każ id-dritt li titlob it-tneħħija ta' dan is-servitu` in eżami peress li huwa stabbilit mingħajr titolu, u f'tali każ il-konvenuti appellanti għandhom id-dritt biss li jitolbu indenizz ai termini tal-istess artikolu ċitat.

8. Finalment, dwar il-kap tal-ispejjeż is-soċjeta` attriċi appellata tirrimetti ruħha għas-savju ġudizzju tal-Qorti.

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

9. Il-Qorti hi tal-fehma li għandha tikkonsidra l-ewwel it-tieni aggravju dwar l-integrita` tal-ġudizzju.

It-tieni aggravju: *l-integrita` tal-ġudizzju*

10. Il-konvenuti appellanti jilmentaw illi fir-rigward tas-sitwazzjoni ta' (1) Raymond Meilaq u (2) Ivan Bezzina fejn dawn għandhom il-katusa tal-ilma tagħhom isservi mhux biss il-bejt tal-garaxx tagħhom iżda wkoll il-bejt ta' garaxxijiet kontigwi appartenenti lil persuni li ma kinux ċitati bħal konvenuti fil-kawża odjerna, dan juri kemm kienet ġustifikata l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-

ġudizzju sollevata minnhom stante illi s-sentenza in kwistjoni ma tagħmilx stat fil-konfront ta' dawn it-terzi li ma ġewx ċitati in ġudizzju u li pero` jiġu effettwati direttament kieku kellha tiġi eżegwita tali sentenza in vista tal-fatt li l-istess katusi tal-ilma jservu l-garaxxijiet tagħhom ukoll.

11. Ivan Bezzina kien spjega fl-affidavit tiegħu illi "*l-katusa tal-ilma in kwistjoni sservi mhux biss il-bejt tal-garage tiegħi iżda anke l-bejt tal-garage ta' ħdejja bin-numru 11, proprjeta` ta' Lino Gerada. Fil-fatt il-katusa qegħdha f'forma ta' Y miż-żewġt ibjut. Lil Lino Gerada s-soċjeta` attriċi ma ħarrkitux f'din il-kawża minkejja li dil-katusa hija tiegħu ukoll.*"

12. Raymond Meilaq ukoll kien xehed li "*l-katusa tal-ilma tinsab f'nofs l-appoġġ bejn il-garage tiegħi u l-garage 8 ta' Marco ta' ħdejja li mhux imħarrek f'din il-kawża u fil-fatt il-katusa tiegħu l-ilma kemm tal-bejt tiegħi u kif ukoll tal-bejt ta' dan Marco u qiegħdha f'forma ta' Y biex tieħu l-ilma taż-żewġt ibjut.*"

13. L-ewwel Qorti kienet ċaħdet l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju u kienet irriteniet illi l-attur għandu dritt iħarrek lil min skont hu għandu jirrispondi għal dak mitlub minnu u li *se mai* il-konvenuti setgħu talbu li jsejħu in ġudizzju lis-sidien l-oħra tal-garaxxijiet rimanenti. Din il-Qorti pero` ma tikkondividix dan ir-raġjonament fir-rigward ta' Ivan Bezzina u Raymond Meilaq ladarba l-ġudizzju jirrigwarda l-katusi rispettivi tagħhom li huma jaqsmu ma' sidien oħra (Lino Gerada tal-garaxx numru 11u ċertu Marco tal-garaxx numru 8). Veru li l-konvenuti setgħu talbu li jissejħu in ġudizzju s-sidien l-oħra ladarba l-katusa sservi l-fond tagħhom ukoll, iżda min-naħa l-oħra lanqas ma talbitha l-istess soċjeta` attriċi. Għalhekk problema rimedjabbli baqgħet ma ġietx rimedjata.

14. Dawn it-tip ta' ċirkostanzi joħolqu sitwazzjoni fejn persuni li għandhom interess fil-kawża ma jkollhomx l-opportunita` jipparteċipaw fiha. Il-parteċipazzjoni fil-kawża ta' persuna interessata għandha importanza mhux biss għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti iżda wkoll għall-istess

persuna. Fil-każ ta' llum tinħoloq sitwazzjoni partikolarment indesiderabbli fir-rigward ta' Ivan Bezzina iktar milli fir-rigward ta' Raymond Meilaq (peress li mill-eżerċizzju li din il-Qorti għamlet fir-rigward tal-ewwel aggravju irriżulta li l-katusa fir-rigward ta' Raymond Meilaq hemm servitu` u f'tali każ il-konsegwenza tkun li l-katusa tibqa' fejn hi). Fir-rigward tal-katusa ta' Ivan Bezzina pero` fejn jirriżulta li ma hemm l-ebda servitu`, il-konsegwenza tkun li tiġi ordnata t-tneħħija tagħha. F'din l-eventwalita` tinħoloq sitwazzjoni fejn persuna li ma tħarrkitx fil-kawża u li ma kellhiex l-opportunita` tipparteċipa fiha tiġi rinfaċċjata b'sentenza li taffettwaha sfavorevolment. L-esekuzzjoni tas-sentenza tikkrea problemi in kwantu d-deċiżjoni torbot lil Ivan Bezzina iżda mhux ukoll lil Lino Gerada nonostante l-fatt li l-katusa tal-ilma in kwistjoni sservi l-bejt ta' Ivan Bezzina u wkoll ta' Lino Gerada.

15. In vista tal-premess it-tieni aggravju huwa fondat għar-rigward tat-talbiet fil-konfront ta' Raymond Meilaq u Ivan Bezzina. Għalkemm jista' jkun li r-rimedju indikat seta' kien il-kjamata fil-kawża, fiċ-ċirkostanzi, meta tqis it-trapass ta' żmien u illi hemm ukoll vertenzi oħra li sejrin jiġu definittivament deċiżi f'din is-sentenza, il-Qorti ma hix tal-fehema li għandha tkompli ttawwal il-proċeduri billi tordna s-sejħa fil-kawża u f'dak il-każ l-atti jkollhom jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti. Għalhekk il-Qorti sejra tordna li Raymond Meilaq u Ivan Bezzina jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju bla ħsara għall-jeddijiet li jista' jkollha l-attriċi.

I6. Issa ser jiġi konsidrat l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti:

L-ewwel aggravju*: servitu` bid-destinazzoni tas-sid ta' żewġ fondi*

17. L-aggravju prinċipali tal-konvenuti appellanti jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza in kwantu ddikjarat illi l-konvenuti:

(1) Anthony Mifsud,

(2) Raymond Vella,
(3) Raymond Meilaq u
(4) Ivan Bezzina
għamlu xogħlijiet leżivi konsistenti *inter alia* fi tqegħid ta' katusi tal-ilma mal-faċċata tal-garaxxijiet tagħhom[2] u konsegwentement ordnat li dawn jitneħħew.

18. In vista tal-konklużjoni li l-Qorti waslet għaliha dwar it-tieni aggravju, dan l-ewwel aggravju ser jiġi konsidrat unikament fil-konfront tal-konvenuti appellanti Anthony Mifsud u Raymond Vella.

19. Fir-rikors tal-appell saret riferenza għax-xiehda tal-appellanti u dik ta' Joseph Borg u jgħidu li minnhom jirriżulta li l-binja ta' garaxxijiet in kwistjoni kienet ta' Joseph Borg, u li huwa kien lesta l-garaxxijiet bil-katusi tal-ilma, imbagħad beda jbiegħ il-garaxxijiet (u eventwalment fl-aħħar stadju biegħ id-*drive-in* u r-rampa komuni lis-soċjeta` attriċi appellata). L-argument tagħhom hu li dak li għamel Joseph Borg meta kien għadu proprjetarju tal-intier, (f'dan il-każ il-katusi mal-faċċata tal-garaxxijiet) meta imbagħad ma baqax proprjetarju tal-intier, dawk saru servitujiet maħluqa bid-destinazzjoni ta' missier il-familija. Jirreferu għall-Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili li jistipula li "*Servitu` tiġi stabbilita bid-'destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi' meta jiġi provat li ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitu`".* Isostnu li dan il-provvediment japplika perfettament in rigward tal-katusi tal-ilma tal-garaxxijiet tal-konvenuti appellanti Anthony Mifsud u Raymond Vella.

20. Ix-xhud Joseph Borg prodott mis-soċjeta` attriċi appellata[3], xehed illi d-*drive-in* in kwistjoni li fiha rampa, triq privata u garaxxijiet, kienet tal-kumpanija tiegħu

[2] Fil-każ ta' Anthony Mifsud li għandu żewġ garaxxijiet (bin-numru 3 u 4 u li jinsabu fit-tarf tad-drive in, faċċata ta' xulxin), l-ewwel Qorti kienet qed tirreferi għall-garaxx bin-numru 4. (Fil-fatt anke kif jidher mir-ritratt a fol 16 huwa dan il-garaxx bin-numru 4 li għandu katusa fuq il-faċċata.)
[3] Fol 103 et seq.

Fairsight Development (gia` John Borg Holdings[4]). Spjega li d-*drive-in* kienet oriġinarjament tiegħu u ta' missieru u huwa mbagħad kien xtara s-sehem li kellu missieru meta kien għad fadal garaxxijiet oħra x'jinbiegħu. Kontro-eżaminat xehed li l-garaxxijiet inbnew minnu u minn missieru u biegħuhom ġebel u saqaf bil-komunikazzjoni tad-drenaġġ u kontro-bejt u bil-katusa tal-ilma minn fuq il-bejt. Xehed li "*Kollha kellhom il-katusa tal-ilma tħares għal ġod-drive.*" Jiftakar li kienu għamlu katusi bil-forma "Y" jagħtu għal ġod-drive u muri r-ritratt AM5 a fol. 155 jikkonferma li l-katusi kienu b'dak il-mod. Id-*drive-in* u l-ispazju 'l ġewwa minnu mbagħad biegħu lis-soċjeta` attriċi appellata fid-9 ta' Awwissu 2001.

21. Din il-Qorti eżaminat il-kuntratti li bihom il-konvenuti appellanti Anthony Mifsud u Raymond Vella kienu xtraw il-garaxxijiet relattivi tagħhom[5]:

24.09.1987 – Raymond Vella xtara l-garaxx <u>numru 6</u> ġebel u saqaf bl-arja tiegħu mingħand il-vendituri Alfred Borg f'isem AB Enterprises Ltd u Joseph Borg f'isem Miclar Ltd. Fil-kuntratt ġie iċċarat li r-rampa u l-ispazju intern "*sejrin jibqgħu l-proprjeta` esklussiva tal-vendituri"*;

29.11.1988 – Anthony Mifsud xtara l-garaxx <u>numru 4</u>[6] ġebel u saqaf bl-arja tiegħu mingħand il-vendituri Alfred Borg f'isem AB Enterprises Ltd u Joseph Borg f'isem Borg (Holdings) Co Ltd. Fil-kuntratt ġie ċċarat li r-rampa u l-ispazju intern "*sejrin jibqgħu l-proprjeta` esklussiva tal-vendituri"*;

22. Minn dawn il-kuntratti jirriżulta illi fil-każ tal-konvenuti appellanti Raymond Vella u Anthony Mifsud, is-sidien li biegħulhom il-garaxxijiet rispettivi tagħhom kienu l-istess sidien tar-rampa u l-ispazju intern.

---

[4] Dan aktarx li huwa żball u jrid jaqra "Joe Borg Holdings Co Ltd" kif fil-fatt jidher minn kuntratt li pemezz tiegħu Joe Borg Holdings Co Ltd biegħet lil Anthony Mifsud it-tieni garaxx tiegħu, u cioe` dak bin-numru 3.
[5] Fol. 23-44.
[6] Il-kuntratt li bih l-istess Anthony Mifsud xtara l-garaxx l-ieħor tiegħu (dak bin-numru 3) mhux qed jiġi kkunsidrat peress li l-ordni tal-ewwel Qorti biex jitneħħew il-katusi tal-ilma minn fuq il-faċċata ma jirrigwardax dan il-garaxx ta' Anthony Mifsud iżda l-garaxx l-ieħor tiegħu bin-numru 4.

23. Jiġi osservat li fil-każ ta' Raymond Vella, li kien l-ewwel wieħed li xtara garaxx mill-binja in kwistjoni, ix-xiri kien sar "*bil-patt illi l-venditur kellu jagħmel il-katusi tal-ilma u tad-drenaġġ….*"[7]. L-istess Vella xehed li l-venditur kien għadda l-kannen tal-ilma minn mal-faċċata u l-katusa tal-ilma li tiġbor l-ilma tal-bejt tagħti għal ġod-*drive-in* minn mal-faċċata tal-garaxx tiegħu. "*Dan ix-xogħol għamlu l-venditur innifsu meta xtrajt dan il-garage*". Għalhekk ma jirriżultax provat li l-katusa fuq il-faċċata saret minn Joseph Borg <u>qabel</u> ma l-garaxx ġie trasferit lil Raymond Vella meta s-sidien tal-garaxx u tar-rampa u spazju intern kienu l-istess. Fl-assenza ta' tali prova ċertament li mhux applikabbli l-argument li ġie ikkrejat servitu` bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Dan għaliex jekk xi waħda miż-żewġ proprjetajiet tkun diġa` għaddiet fil-proprjeta` ta' ħaddieħor u ma tkunx baqgħet tal-istess proprjetarju is-servitu` ma jista' qatt jiġi kkonsidrat li ġie ikkrejat bl-istess volonta` tal-istess persuna waħda proprjetarja, imma trid neċessarjament titqies li se mai tkun ġiet ikkrejata bil-konkors tal-kunsens taż-żewġ proprjetarji taż-żewġ proprjetajiet. F'din l-eventwalita` hu ovvju li l-ħolqien tas-servitu` għandu, per forza, isir tramite att pubbliku u b'hekk biss jista' jiġi provat[8]. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud għar-rigward tal-konvenut appellant Raymond Vella.

24. Jibqa' li jiġi konsidrat dan l-aggravju fil-konfront tal-konvenut appellant Anthony Mifsud. Kif ingħad, irriżulta li meta Anthony Mifsud xtara l-garaxx numru 4 (1) s-sidien tal-garaxxijiet u tar-rampa u l-ispazju intern kienu l-istess, u cioe` AB Enterprises Ltd u Borg Holdings Co Ltd, u (2) il-katusi kienu diġa` installati. Fil-fatt Anthony Mifsud fil-kontro-eżami tiegħu ikkonferma li l-katusa kienet hemm meta huwa xtara[9].

25. Ikun hemm id-"destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi" meta jkun hemm att illi bih is-sid joħloq bejn iż-żewġ fondi

[7] Affidavit a fol 132 et seq
[8] **Joseph Scerri v. Anthony Caruana** et P.A. 868/83DS (fejn tikkwota Joseph Borg v. Victor Refalo 07.10.1997).
[9] Kontro-eżami a fol. 182 et seq.

proprjeta` tiegħu relazzjoni li kienet tkun servitu` li kieku l-fondi kienu ta' sidien differenti. Sakemm il-fondi jibqgħu tal-istess sid m'hemmx servitu` għaliex *nemine res sua servit*. Meta iżda s-sid ta' żewġ fondi wara li jkun ħoloq dik ir-relazzjoni fattwali bejniethom, ibiegħ wieħed mill-fondi, dik ir-relazzjoni bejn il-fondi ssir servitu` bis-saħħa tal-liġi[10].

26. Din il-Qorti hija tal-fehma li jissussisti dak li trid il-liġi sabiex tinħoloq din is-servitu` għar-rigward tal-konvenut appellant Anthony Mifsud li għalhekk ma jistax jingħad li m'għandux id-dritt li jżomm il-katusa mal-faċċata tal-garaxx tiegħu.

27. Issir riferenza għall-kumment li għamlet is-soċjeta` attriċi appellata fir-risposta tal-appell tagħha meta qalet li l-konvenuti appellanti jinterpretaw ossija jiċċitaw ix-xiehda ta' Joseph Borg b'mod żbaljat. Huma jirreferu għal dik il-parti tax-xiehda tiegħu fejn spjega illi l-garaxxijiet "*ta' taħt it-triq ta' Valletta Road suppost ma fihomx katusi jaqilbu għal ġot-triq fil-private road*" u li kienu biss il-garaxxijiet faċċata tagħhom li kellhom katusa fuq barra. Għalhekk is-soċjeta` attriċi appellata issottomettiet illi Conrad Gatt, Mario Meilaq u wieħed mill-garaxxijiet ta' Anthony Mifsud li lkoll għandhom garaxxijiet taħt Valletta Road qatt ma kellhom katusi għal fuq id-*drive-in* u konsegwentement dan l-aggravju tagħhom imsejjes fuq l-argument li l-katusi in kwistjoni ġew imqegħda mill-iżviluppatur huwa għal kollox frivolu u vessatorju. Din il-Qorti ma tifhimx dan l-argument għaliex dan l-aggravju in kwistjoni fil-fatt ma jirrigwardax il-garaxxijiet ta' Conrad Gatt, Mario Meilaq u l-garaxx bin-numru 3 ta' Anthony Mifsud.

28. Għar-raġunijiet fuq esposti dan l-aggravju huwa fondat fir-rigward tal-garaxx bin-numru 4 ta' Anthony Mifsud rispettivament, u infondat fir-rigward tal-garaxx bin-numru 6 ta' Raymond Vella.

It-tielet aggravju: *il-kap tal-ispejjeż*

---

[10] **John Camilleri et vs John Meli et** P.A.2410/99GCD

29. Il-konvenuti appellati jilmentaw ukoll dwar il-fatt li l-ewwel Qorti akkollat l-ispejjeż kollha "kif mitluba" mis-soċjeta` attriċi appellata fuq il-konvenuti appellanti solidalment bejniethom. Ma jaqblux ma' dan għal żewġ raġunijiet:

1) Fir-rigward tal-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni huma jargumentaw illi ladarba tali mandat kontrihom ġie respint huma m'għandhomx jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tiegħu.

2) L-ewwel Qorti laqgħet id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ċaħdet il-ħames u s-sitt talbiet tas-soċjeta` attriċi. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi in vista ta' dan huma ma kellhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

30. Ma jirriżultax li ġiet esebita kopja tal-mandatin inibizzjoni msemmi u għalhekk din il-Qorti mhix f'pożizzjoni li tara ezattament x'intalab mis-soċjeta` attriċi u x'iddeċidiet il-Qorti. Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż ta' dan il-mandat għandhom ibatuhom il-konvenuti. Inoltre, din il-Qorti taqbel li l-ispejjeż tal-kawża kellhom jitqassmu aktar proporzjonalment.

Decide

Għal dawn il-motivi tilqa' in parte l-appell tal-konvenuti u tirriforma s-sentenza appellata billi:

1) tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti għar-rigward it-talbiet attriċi in kwantu diretti kontra l-konvenuti Raymond Meilaq u Ivan Bezzina sabiex ineħħu l-katusi tal-ilma minn mal-faċċata tal-garaxxijiet tagħhom u ċioe` minn mal-garaxx numru 7 rigward il-konvenut Raymond Meilaq, u minn mal-garaxx numru 10 rigward il-konvenut Ivan Bezzina, u konsegwentement tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-istess konvenuti appellanti Raymond Meilaq u Ivan Bezzina u f'dan is-sens tirrevoka l-parti relevanti f'dan ir-rigward tas-sentenza appellata;

2) tirrevoka l-kap tal-ispejjeż u tordna minflok li (i) l-ispejjeż tal-prim istanza għandhom jitħallsu $^{2}/_{3}$ mill-konvenuti u $^{1}/_{3}$ mis-soċjeta` attriċi filwaqt li l-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni għandhom jitħallsu mis-soċjeta` attriċi u (ii) l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu $^{1}/_{4}$ mill-konvenuti appellanti u $^{3}/_{4}$ mis-soċjeta` attriċi appellata.

3] tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

< Sentenza Finali >

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