

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru 21

Rikors numru 152/10 JA

Dr Neville Montanaro Gauci

vs

**L&M Camilleri Ltd u b'digriet tat-2 ta' Frar 2011 ġiet kjamata
fil-kawża s-soċjetá Panor Ltd (C27001)**

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tas-soċjetá kjamata fil-kawża Panor Ltd (C27001) mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-19 ta' Ottubru 2012 fejn ġew milqugħa l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), is-sitt (6) u s-seba' (7) talbiet u miċċhuda r-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet tal-attur.

2. Permezz ta' dan l-appell qegħda titlob li tali sentenza tiġi varjata billi jiġu miċħuda l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), is-sitt (6) u s-seba' (7) talbiet, u tiġi konfirmata in kwantu ġew milqugħa r-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet; u konsegwentement jiġu milqugħa l-eċċezzjonijiet kollha tagħha (il-kjamata fil-kawża).

3. Għall-aħjar intendiment ta' dan l-appell, is-sentenza appellata qed tiġi riprodotta fl-intier tagħha:

“Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fis-17 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. “Illi skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 26 ta' April 1979 l-esponent xtara l-appartament numru 2 fil-blokk ta' *flats* numru 33, lmsida Sea Front, lmsida, magħruf bħala Yacht Marina Court (Dok A).

2. “Illi skond l-istess kuntratt l-esponent akkwista d-dritt tal-użu tal-bejt u servitu li jzomm *radio / television aerial* u *water tank* fuq l-istess bejt.

3. “Illi għal dawn l-aħħar tletin sena l-esponent ilu juża dan il-bejt kif miftiehem. Illi bħala fatt wara suġġeriment ta' Lawrence Wismayer waqt il-kuntratt (dok A) l-bejt kien ġie informalment diviż bejn t-tlett sidien tal-appartamenti u wżat skond din id-diviżjoni informali. L-esponent u l-familja tiegħu wżaw dan il-bejt biex jonxru l-ħwejjeġ u biex jagħmlu “*barbecues*”.

4. “Illi dan l-aħħar s-soċjeta' intimata għamlet xogħol strutturali li b'riżultat ta' dan ix-xogħol s-soċjeta' konvenuta illegalment u abusivament ippravat lill-esponent mid-dritt tal-użu u godiment tal-imsemmi bejt. Illi b'riżultat ta' dan ix-xogħol l-valur tal-appartament tal-esponent naqas konsiderevolment.

5. “Illi barra minn dan mingħajr ebda dritt u mingħajr il-kunsens tal-esponent neħhiet minn fuq il-bejt it-tank tal-ilma u *dish satellite* proprjeta' tal-esponent.

6. “Illi s-soċjeta’ intimata *inoltre* għamlet tibdiliet strutturali fil-partijiet komuni mingħajr il-kunsens tal-attur; dawn it-tibdiliet strutturali jikkonsistu fil-ftuħ ta’ żewġ twieqi u tibdil fl-entrata fejn il-“*lift*”.

“Għaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti:

a) “Tiddikjara li s-soċjeta’ konvenuta llegalment u abusivament għamlet xogħol strutturali li bħala riżultat tiegħu l-attur gie privat mill-użu u godiment tal-imsemmi bejt.

b) “Tiddikjara li s-soċjeta’ konvenuta llegalment u abusivament neħniet minn fuq il-bejt tank tal-ilma u *dish* tas-*satellite* proprjeta’ tal-esponent.

c) “Tiddikjara li s-soċjeta’ konvenuta għamlet tibdiliet strutturali fil-partijiet komuni mingħajr l-kunsens tal-attur.

d) “Tikkundanna lis-soċjeta’ konvenuta biex tersaq għal likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-attur b’riżultat tax-xogħol strutturali u privazzjoni mill-użu tal-bejt okkorrendo b’opera ta’ periti nominandi.

e) “Tikkundanna lis-soċjeta’ konvenuta biex tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati.

f) “Tikkundanna lis-soċjeta’ konvenuta biex terġa’ tpoġġi t-tank tal-ilma u d-*dish* tas-*satellite* fuq il-bejt

g) “Tikkundanna lis-soċjeta’ konvenuta biex tagħlaq iż-żewġ twieqi li nfetħu fil-partijiet komuni u terġa’ tpoġġi l-entrata tal-“*lift*” kif kien qabel.

“Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datat 23 ta’ Ottubru 2009 u bl-imgħax kontra s-soċjeta’ konvenuta li hija minn issa ngunta għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta’ konvenuta L & M Camilleri Ltd. ppreżentata fl-4 ta’ Marzu 2010, li permezz tagħha eċċepiet:

1) “Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li s-soċjeta’ esponenti bl-ebda mod ma hi qed iċċaħħdu min dak li għandu dritt għalih iżda qegħda biss tirrespingi pretensjonijiet ta’ tgawdija tal-bejt *de quo* li jmorru *oltre* dak permessibbli mil-liġi u mit-titolu;

2) “Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu jirrigwarda t-tneħħija tat-tank tal-ilma u tad-*dish* tas-satellita l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li dan kien meħtieġ u permessibbli għall-fini lis-soċjeta’ esponenti tibdel saqaf tal-bejt ikkundannat u li tibni fl-arja li hija akkwistat permezz ta’ kuntratt pubbliku tas-sebgħa (7) ta’ Diċembru elfejn u sitta (2006) in atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (Dok LM1 anness) dwar liema stallazzjonijiet issa jiġi sottomess illi:

i. “In kwantu jirrigwarda t-tank antik dan inbidel, *stante* li kien l-*asbestos* u issa hemm floku tank ġdid fuq il-bejt;

ii. In kwantu jirrigwarda d-*dish* tas-satellita dan ma twaħħalx għar-raġuni biss li l-attur qiegħed hu stess jintraċċja x-xogħol tal-*condomini*;

3) “Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu jirrigwarda t-tibdil fil-partijiet komuni il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li kull tibdil kien għall-iskop li l-partijiet komuni jitgawdex aħjar minn *comdomini* kollha u sar bil-kunsens tal-*condomini* hekk kif permess mil-liġi;

4) “Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrent għad-danni infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-istess rikorrenti ma għandux jedd għal danni, u fi kwalunkwe każ, ma soffra ebda dannu.

5) “Salv eċċezzjonijiet oħra.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta’ konvenuta L & M Camilleri Ltd. u l-lista tax-xhieda.

“Rat id-digriet tat-2 ta’ Frar 2011 li permezz tiegħu ġiet imsejġha fil-kawża s-soċjeta’ Panor Limited;

“Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta’ kjamata fil-kawża Panor Limited preżentata fit-2 ta’ Frar 2011 li permezz tagħha eċċepiet:

1. “Illi preliminarjament id-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-ġudizzju mhuwiex integru peress illi l-attur m’hiġjex parti in kawża meta l-proprjeta’ in kwistjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnha u bejn żewġha u għalhekk l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. “Illi fil-mertu u bla ġudizzju għall-premess, is-soċjeta’ kjamata in kawża kienet bieġġet lil Dr Neville Montanaro Gauci b’kuntratt tas-26 ta’ April 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat

il-fond Flat 2, 33 Yacht Marina Court, Msida Seafront, Msida bid-dritt **sempliment** li huwa jzomm *radio, television aerial u water tank* fuq l-istess bejt u dan kif jirriżulta minn klawsola 6 tal-istess kuntratt.

3. “Illi l-proprjeta’ tal-bejt qatt ma nbiegħet u baqgħet proprjeta’ assoluta ta’ Panor Limited mingħajr dritt ta’ użu għall-attur u / jew utenti oħra fl-istess blokk ta’ appartamenti akkwistat mill-istess attur li nbiegħ biss bil-proprjeta’ in komuni tal-bieb ta’ barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-drenagg eskluż il-bejt kif jirriżulta mill-istess kuntratt ta’ bejgħ.

4. “Illi l-kjamat in kawza rriserva għalih id-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt tal-istess blokk, bl-obbligu li jagħti l-użu tal-eventwali bejt sempliment biex jinżamm *radio, television aerial u water tank* fuq l-ogħla bejt, *oltre* li l-kjamat in kawza rriserva d-dritt li juża u jestendi l-partijiet komuni għall-imsemmija appartamento/i mibnija fuq il-bejt in kwistjoni.

5. “Illi kieku l-attur kellu l-użu tal-bejt b’mod irristrett, ma kienx jiġi miftiehem illi l-kumpratur kien qed jikkontribwixxi biss għat-tindif, manutenzjoni, spejjeż straordinarji, u tibdil kif neċessarju tal-partijiet komuni u dan *ai termini* ta’ klawsola 7 tal-istess kuntratt ta’ trasferiment tas-26 ta’ April, 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat. Kieku l-attur kellu l-użu tal-bejt b’mod irristrett kien ukoll jikkontribwixxi għal manutenzjoni tal-istess bejt.

6. “Illi l-attur qatt ma kkontribwixxa għal manutenzjoni ordinarja u / jew straordinarja tal-istess bejt li dejjem kienet a karigu tal-atturi jew is-suċċessuri tagħhom fit-titolu.

7. “Illi effettivament il-bejt dejjem ġie mantnut mis-soċjeta’ Panor Limited u huma qabel ma tidhol ix-Xitwa, kienu jħallbu u jagħmlu t-tiswija kollha neċessarja li jkun hemm bżonn għal manutenzjoni tal-istess bejt a spejjeż tagħhom. Sussegwentement, meta l-bejt kellu jitbiddel wara li bieghu l-proprjeta’ lill-konvenut L&M Camilleri Limited is-saqaf ta’ dan il-bejt, tħallas a tenur tal-Ligi bejn il-proprjetarju tal-bejt ossia L&M Camilleri Ltd u l-proprjetarja tal-appartament sottostanti l-istess bejt u ċjoe’ Claire Galea bin-nofs bejniethom u dan a tenur tal-Ligi ossia l-Artikolu 12(1) ta’ l-Att XXIX ta’ l-1997.

8. “Illi kieku l-attur kellu l-użu tal-istess bejt, *ai termini* tal-istess Att li Jirregola l-Condominia – Att. XXIX tal-1997 – u / jew it-tgawdija tal-istess bejt, huwa kien ikun ko-responsabbli biex iħallas sehemu ta’ tiswijiet fuq imsemmija. Il-fatt li huwa ma ħallasx sehemu juri illi huwa qatt ma kellu l-użu tal-istess bejt u dan a tenur tal-Artikolu 9 (1) tal-istess Att.

9. “Illi l-attur dejjem irrifjuta li jikkontribwixxi għal manutenzjoni ordinarja u straordinarja tal-istess bejt, kif *del resto* jammetti huwa stess fl-affidavit minnu preżentat f’dan il-proċess u dan *stante* illi huwa qatt ma kien sid tal-istess bejt u / jew li qatt kellu l-użu tiegħu.

10. “Illi anki jekk il-kjamat in kawża ma rriservax id-dritt tiegħu ta’ proprjeta biex jibni iktar sulari fuq il-bejt in kwistjoni, dan dejjem kien ikun dritt tiegħu kif jistipula l-Att XXIX tal-1997.

11. “Illi *in oltre ai termini* tal-istess Att XXIX tal-1997 ossia l-Artikolu 8(4) tal-istess Att fejn l-arja fuq kondominju tkun ta’ sid wieħed u mhux tal-kondomini l-oħra bħal fil-każ in eżami “**hu jista’ jekk jibni fuq dik l-arja jestendi l-partijiet komuni a spejjeż tiegħu biex jaqdu wkoll l-oqsma separati minnu mibnija fuq l-arja, u s-sehem tiegħu mill-ispejjeż li għandhom x’jaqsmu mal-partijiet komuni, għandhom sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor jiġu ridistribwiti bejn is-sidien skond il-proporzjon li l-oqsma separati godda huma mill-oqsma separati kollha fil-condominium**”; *multo magis*, fejn dawn l-imsemmija drittijiet ġew riservati fil-kuntratt ta’ trasferiment fuq imsemmija.

12. “Illi dan ifisser illi anki jekk dawn id-drittijiet ta’ bini ma ġewx riservati fil-kuntratt ta’ l-akkwist, sid il-bejt dejjem jista’ jibni fuq il-bejt in kwistjoni mingħajr ebda xkiel ta’ proprjetarji tal-appartamenti sottostanti, kif ukoll ikun jista’ jibni jekk ikun sid ta’ parti diviża mill-arja tal-bejt u dan *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Att XXIX ta’ l-1997.

13. “Illi t-teżi attrici hija mankanti fil-logika tagħha *stante* li wieħed jippretendi illi għandu l-użu ristrett tal-bejt u fl-istess waqt qed jingħad illi l-bejt jista’ jiġi użat biss sempliċiment biex jitwaħħal *radio, television aerial* u *water tank*.

14. “Illi kieku l-użu ma kienx ristrett ma kienx hemm għalfejn jiġi ndikat illi huwa għandu dritt iwaħħal *radio, television aerial* u *water tank* għax f’dik l-eventwalita’ jkun jista’ jwaħħal kulma jrid.

15. “Illi *inoltre* l-ebda proprjetarju tal-appartamenti sottostanti qatt m’uża dan il-bejt la biex jonxru f’wejjeġ u / jew biex jagħmlu *barbeques* u jekk għamlu dan għamluh b’mod abbusiv u llegali mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-kjamat in kawża *ad insaputa* tagħhom.

16. “Illi l-attur mhux ko-proprjetarju tal-arja tal-bejt u għalhekk ma kellux dritt jeżiġi l-kunsens tiegħu għat-tibdil fil-bejt ossia fil-bini ta’ iktar sulari kif jistipula l-Artikolu 493 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-anqas qatt ma kellu l-użu tiegħu.

17. “Illi l-fatt li ħalla l-bejt jinbena mill-istess intimat juri li huwa kien qed japprova b’dak li kien qiegħed isir, għax m’għamel xejn biex iwaqqaf l-istess xogħolijiet kemm qabel ma bdew kif ukoll tul il-kors tagħhom. Kieku kellu drittijiet kif minnu issa pretiżi, huwa kien jaġġmel proċeduri fi żmien utili u mhux wara li nbniel l-istess *penthouse* – vide sentenza tat-3 ta’ Frar, 2009 – “**David Hillman vs G.R.A.P. Limited**” deċiża mill-Qorti tal-Appell.

18. “Illi barra minn hekk a tenur tal-Artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-*buona fede* u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għal konsegwenza kollha li għib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwita, bl-użu jew bil-Ligi u għalhekk għa la darba l-attur kien jaf illi l-kjamat in kawża rriserva favurih id-dritt li jibni iktar sulari fuq il-bejt tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni, bl-ebda mod u taħt l-ebda ċirkostanza ma jista’ jingħad illi huwa għie m’caħħad jew privat mill-użu u godiment tal-istess bejt għax l-unika dritt li kellu huwa li jpoġġi tank tal-ilma, *radio* u *television aerial* liema drittijiet qatt ma għew lilu miċħuda.

19. “Illi l-intimat u l-kjamat in kawża għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* illi l-attur m’għandux id-drittijiet minnu pretiżi u l-uniku dritt li għandu huwa sempliċement li jpoġġi tank tal-ilma, *radio* u *television aerial* fuq il-bejt tal-istess *penthouse*, għax huwa qatt ma kellu d-dritt irristrett ta’ użu tal-istess bejt.

20. “Salv eċċezzjonijiet oħra.

“Rat l-affidavits u semgħet il-provi;

“Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta’ Ġunju 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

“Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

“Ikkunsidrat;

“Illi kif jidher mir-rikors promotur, l-attur qed jitlob li dikjarazzjoni li s-soċjeta konvenuta għamlet xogħol strutturali li minħabba fih huwa għie privat mill-użu u godiment tal-bejt fuq l-appartamenti in kwistjoni; qed jitlob ukoll id-danni u li l-istess soċjeta’ tiġi ordnata terġa tpoġġi t-tank tal-ilma u *satellite dish* li qalgħet fil-kors tax-xogħol indikat. Saret ukoll talba biex jingħalqu żewġ itwieqi li nfetħu fil-partijiet komuni.

“Illi kemm is-soċjeta’ konvenuta u kemm dik imsejha fil-kawża qed jikkontestaw li l-attur għandu xi dritt fuq il-bejt ħlief li jzomm it-tank tal-ilma u *aerial* u allura l-azzjoni attriċi ma hijiex fondata.

“Illi l-attur ippreżenta affidavit tiegħu stess a fol 25 fejn temm dan l-affidavit b’dan il-mod:

“Fit-2008 mingħajr ma qatt kellimni, il-konvenut neħha kollox minn fuq il-bejt, qala’ l-kamra tal-lift, estenda il-lift, qala’ t-tankijiet tal-ilma, u qala’ s-satellite dish. Sa fejn naf jien it-tankijiet tal-ilma li kien hemm qabad u ramihom. Qabad u fetaħ tieqa fil-parti komuni tat-taraġ u dan mingħajr ma qatt talabni permess bħal wieħed mis-sidien jew mill-anqas informani.

“Jiena ndunajt b’dak li kien qed jagħmel il-konvenut f’Ottubru tal-2008 meta mort fil-flat u sibt diżastru għax kien daħal ħafna ilma fil-kamra ta’ barra. Tlajt fuq il-bejt u sibt il-foreman tiegħu li kien jismu Jonathan u dan spjegali li bil-piż tal-bini l-ġdid “serraħ” u “inqasmet il-qoxra”. Dan Jonataħn tani n-numru u l-isem tal-konvenut. Jien ċempilt lil konvenut u dan ħadha ħażin ħafna u nnega li kellu xi responsabbiltà’. Il-konvenut baqa’ għaddej bix-xogħol kif jidhirlu hu.

“Jien ma niċħadx li l-konvenut kellu dritt jibni sular ieħor pero’ kellu jiprovdi faċilitajiet biex jien nista’ nuża l-bejt kif kont qabel. Illum m’għandhiex aċċess liberu għal bejt u bl-ebda mod ma nista’ ngawdi l-użu tal-bejt.

Il-konvenut mingħajr ma kkonsultani jew talabni permess neħha t-tank tal-ilma u s-satellite dish tiegħi min fuq il-bejt u bl-ebda mod ma nista’ ngawdi l-użu tal-bejt.

“Il-konvenut mingħajr ma kkonsultani jew talabni permess neħha t-tank tal-ilma u s-satellite dish tiegħi u fetaħ tieqa fit-taraġ. Barra minn dan biddel l-aċċess għal lift, estenda l-istess lift u għamel apertura oħra fil-blokka tat-taraġ mingħajr il-kunsens tiegħi. Jiena nsostni li biex jagħmel xogħol fil-partijiet komuni u strutturali l-konvenut kellu jikkonsultani u jitlob l-kunsens tiegħi bħala wieħed mis-sidien.

“Fil-mori tal-kawża preċiżament fis-26 ta’ Frar 2010 il-konvenut beda jagħmel ix-xogħol biex ipogġi tank tal-ilma ieħor minflok dak li abbusivament u arbitrajament neħha minn fuq il-bejt. Dan għamlu biss għax għamilna l-kawża. Sa issa għadu ma waħħalx is-satellite dish li wkoll qala’ abusivament u aritrarjament”.

“Illi ġew preżentati wkoll affidavits ta’ Joseph Spiteri u Michele Montanaro Gauci, bint l-attur. Dawn it-tnejn qalu li kienu jużaw il-bejt regolarment qabel ma saru x-xogħlijiet li minnhom qed jilmenta l-attur; Spiteri kien jgħix fl-appartament numru 2. L-istess qal iben l-attur David (fol 37).

“Illi l-attur xehed ukoll (fol 40) fejn qal fejn qabel kien jitla' komodament fuq il-bejt issa prattikament irid jaqbeż fuq sellum tal-metall peress li dan qiegħed f'angolu ta' 30° u bejn is-sellum u l-bejt hemm xi żewġ jardi oħra. Anke d-daqs tal-bejt naqas għaliex sar *penthouse* u naturalment ma tistax titla' fuq it-terrazzin għaliex hemm arja u mhux bini. Saret ukoll apertura kbira fuq nett tat-taraġ. Qal li t-tank twaħħal mill-ġdid fis-26 ta' Frar 2010 iżda s-*satellite dish* ma reġax twaħħal għalkemm Edwin Camilleri, id-direttur tas-soċjeta' konvenuta kien wegħdu li se jagħmel dan. L-attur esebixxa wkoll il-kuntratti ta' sidien ta' appartamenti oħra fl-istess blokk.

“Illi s-soċjeta' konvenuta esebiet affidavit tal-imsemmi Edwin Camilleri (fol 62) fejn dan qal illi:

“Nibda billi ngħid li jien Direttur tal-kumpanija L&M Camilleri Ltd u fil-kapaċita' tiegħi bħala Direttur, nhar it-13 ta' Marzu tas-sena 2006 dħalt għall-konvenju ma' Panor Ltd li permezz tiegħu obbligajt ruħi li nixtri u nakkwista l-arja sovrastanti blokk t'appartamenti uffijjalment immarkat bin-numru 33 u magħruf bħala 'Yacht Marina Court' fl-Imsida Sea Front, l-Imsida. Ngħid ukoll, li skond dan l-imsemmi konvenju, fost kundizzjonijiet oħra, il-kumpanija li nirrappreżenta jien obligat ruħha li tagħti lis-sidien kollha tal-appartamenti tal-imsemmi blokk id-dritt li jzommu fuq l-ogħla bejt radio / television aerial u tank tal-ilma. Panor Ltd tat garanzija wkoll li kellha f'idejha l-permessi kollha sabiex jinbena sular ieħor fl-arja li L&M Camilleri Ltd kienet ser takkwista. Qiegħda tiġi hawn annessa kopja tal-konvenju msemmi li qed tiġi mmarkata bħala Dok. EC1.

“Madwar ġimagħtejn jew tliet ġimgħat wara l-konvenju, kellimt lil Lawrence Wismayer (Panor Limited) u tlabbtu kopja tal-permess imsemmi fl-istess konvenju. Meta tani l-karti ndunajt li Panor Ltd kellha biss outline permit għall-bini ta' sular ieħor u mhux Full Development Permit. X'hin kellimtu fuq din il-problema, Lawrence qalli li kien ser japplika għall-permess. Tant hu hekk, li qabel ma ħareġ il-Full Development Permit għal dan is-sular li kien intiż bħala penthouse ma setax isir il-kuntratt finali. F'dan iż-żmien, kont ngħaddi quddiem din il-blokka t'appartamenti u kont nara n-notice tal-MEPA mwaħħla mal-bieb ta' barra. Din damet hemm sa ma finalment L&M Camilleri Ltd akkwistat l-arja u saħansitra baqgħet imwaħħla sakemm tlesta l-bini tal-penthouse u sar is-saqaf ġdid.

“Ngħid li dan il-permess għall-kostruzzjoni tal-penthouse ħareġ f'isem Lawrence Wismayer nhar id-9 ta' Novembru 2006 (ara Dok. EC2 hawn anness) u f'it wara, preċiżament nhar is-7 ta' Diċembru tas-sena 2006 sar il-kuntratt finali quddiem in-Nutar Dr. Daniela Mifsud Buhagiar (ara Dok. EC3 hawn anness). Dan ix-xogħol ta' kostruzzjoni ħa madwar sena u nofs, jiġifieri sas-sena 2008. Nikkonferma li din in-notice damet ma nqalgħet sakemm tlesta x-xogħol kollu u għalhekk kull sid tal-

appartament kellu kull opportunita' li kemm jara x'kien qiegħed isir (għaliex għal raġunijiet ovvji kien hemm ħafna trab u għodda fl-istess blokk) u kellhom ukoll kull dritt li joġġezzjonaw mal-MEPA għal dan l-iżvilupp. Iżda l-ebda oġġezzjoni qatt ma giet intavolata l-MEPA. Lanqas ma kien hemm xi complaint verbali lili personalment. Edgar Montanaro Gauci qatt ma kellimni xejn dwar dawn ix-xogħolijiet, lanqas waqt il-laqgħat tal-Condominium. Tant hu hekk li kien biss wara ħafna żmien, kważi sentejn wara li tlestew ix-xogħlijiet li Edgar Montanaro Gauci lmentat fuq il-penthouse u beda jgħid li għandu d-dritt tal-użu tal-bejt.

“Ngħid li dwar dan l-użu, il-ftehim dejjem kien (u dan jirriżulta kemm mill-konvenju li semmejt aktar 'il fuq kif ukoll mill-kuntratt finali) li L&M Camilleri Ltd kellha biss tagħti dritt lis-sidien tal-appartamenti fl-istess blokka għal radio / television aerial u tank tal-ilma fuq l-ogħla livell tal-blokka u xejn aktar. Kemm il-konvenju u kemm finalment il-kuntratt ma jagħtu ebda dritt ieħor. Ngħid hekk għaliex li kieku L&M Camilleri Ltd kellha tagħti użu għall-inxir u sabiex isiru l-barbecues kif qiegħed jallegra Edgar Montanaro Gauci allura f'dak il-każ L&M Camilleri Ltd ma kienitx tkun tista' tibni penthouse kif fil-fatt għamlet skond il-permess li għalih diġa' għamilt referenza. Apparti minn hekk ngħid ukoll li meta mort nara l-arja tal-blokk t'appartamenti in kwistjoni għall-ewwel darba u mbagħad, wara diversi drabi, qabel ma finalment sar il-kuntratt finali, qatt ma rajt xi ħbula tal-inxir jew xi ħaġa li setgħet tintuża għall-iskop t'inxir.

“Dwar il-bejt u l-ħsarat strutturali li għalihom jagħmel referenza Edgar Montanaro Gauci u li L&M Camilleri Ltd issemmi wkoll fir-risposta ġuramentata tagħha, ngħid li tant hu minnu li s-saqaf kellu bżonn ta' tiswijiet kbar tant li skond il-konvenju msemmi aktar 'il fuq, L&M Camilleri Ltd kienet obligat ruħha li jagħmel it-tiswijiet neċessarji fuq dan is-saqaf imsemmi a spejjeż tagħha stess. Dan qiegħed ngħidu sabiex nuri li dawn ix-xogħlijiet kienu neċessarji u għalhekk qatt ma kienu intenzjonati sabiex b'xi mod inaqqsu minn xi dritt li seta' kellhom is-sidien tal-appartamenti fl-istess blokka. Fil-fatt, wara li L&M Camilleri Ltd akkwistat l-arja tal-imsemmija blokk, gie mibdul kompletament is-saqaf imsemmi a spejjeż tagħha.

“Dwar it-tieqa fil-komun li jsemmi Edgar Montanaro Gauci ngħid li din kienet teżisti qabel ma jien akkwistajt l-arja ta' din il-blokka. Din it-tieqa, qabel kienet tal-ħadid u l-ħġieġ u wara bdiltha u għamiltha ġdida tal-aluminium biex tkun taqbel mal-binja l-ġdida li L&M Camilleri Ltd kienet għadha kif għamlet. Iżda ngħid u niddikjara li din l-istess tieqa baqqgħet tal-istess dimensjonijiet u qisien bħalma kienet qabel. Il-fatt li Edgar Montanaro Gauci jiddikjara li qatt ma ra din it-tieqa qabel ma saret il-kostruzzjoni (liema tieqa hija ta' kobor sustanzjali) jkompli jikkonferma li fil-verita' ma kienx jittla' fuq il-bejt daqshekk ta' spiss daqs kemm jallegra għaliex żgur li kieku kien jinnota din it-tieqa.

“Dwar is-satellite dish ngħid li jien, f’isem L& M Camilleri Ltd qatt ma rrifjutajt li nagħmlu fuq il-penthouse. Dan baqa’ ma sarx għaliex Edgar Montanaro Gauci stess kien qiegħed jirrifjuta li jħallas sehemu mill-kontribuzzjonijiet tal-condominium u tax-xogħlijiet intizi għall-benefiċċju ta’ kull sid u għall-ebda raguni oħra. Nerga’ niddikjara li ma nsib ebda oġġezzjoni li titwaħħal din is-satellite dish kif wara kollox ma sibtx oġġezzjoni li s-sidien jibqgħu jzommu d-dritt tagħhom li jkollhom radio / television aerial u tank tal-ilma. Tant hu hekk li s-sidien kollha, inkluż Edgar Montanaro Gauci għadhom igawdu minn dan id-dritt għaliex ir-radio / television aerial u tank tal-ilma rispettivi tagħhom qiegħdin fuq il-penthouse”.

“Illi l-pożizzjoni tas-soċjeta’ Panor Limited hija riflessa tajjeb fir-risposta ġuramentata tagħha.

“Illi huwa important naturalment li wieħed jeżamina l-kuntratt tal-akkwist tal-attur biex jasal għal konklużjoni ta’ xi drittijiet għandu fuq il-bejt. Skond il-kuntratt gja’ msemmi, l-attur akkwista wkoll:

“(6) il-komunjoni tal-bieb ta’ barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-drenaġġ, salv il-bejt illi tiegħu il-kompratur għandu sempliċement l-użu bid-dritt li jzomm radio / television aerial u water tank.

“(7) Il-venditur jirriserva d-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt tal-istess blokk. F’dan il-każ il-venditur ikollu l-obbligu li jagħti l-użu tal-eventwali bejt lill-kompratur taħt il-kondizzjonijiet preċedenti u l-venditur ikollu dritt li juża l-partijiet komuni għall-imsemmija flats. Il-partijiet jaqblu li jikkontribwixxi l-kompratur għat-tindif, manutenzjoni, spejjeż straordinarji u tibdil kif neċessarju tal-partijiet komuni a proporzjoni tan-numru ta’ flats eżistenti fil-blokk f’dak iż-żmien u l-ħanut fejn applikabbi.”

“Illi l-Qorti jidhrilha li l-attur akkwista d-dritt **tal-użu tal-bejt**; il-kliem immedjatament li jsegwu jagħmluha ċara illi dan jinkludi d-dritt li jzomm l-aerial u l-water tank għaliex l-użu tal-bejt ma kienx neċessarjament jinkludi ukoll dan id-dritt. L-użu allura għandu s-sinjifikat legali li jagħtih l-artikolu 392 tal-Kap. 16, u ċjoe’ *d-dritt reali li bih wiehed inqeda bil-ħaġa ta’ ħaddiehor sakemm hu meħtieġ għall-bżonnijiet tiegħu nnifsu u tal-familja tiegħu.* Isegwi għalhekk li d-dritt tal-użu huwa servitu mhux kontinwu u li ma jidhirx li jista’ jiġi akkwistat ħlief b’titolu kif effettivament sar f’dan il-każ (Appell Ċivili, “**Joseph Buhagiar vs George Micallef et**”, deċiża fis-6 ta’ Mejju 2004). Naturalment **l-attur qatt ma akkwista sehem mill-proprijeta’ tal-bejt** iżda biss l-użu tiegħu. Kwindi ħafna mis-sentenzi ċitati fin-noti ta’ sottomissjonijiet iridu jinqraw f’din l-ottika għaliex ħafna minnhom jirreferu għal każi ta’ koproprieta’ – kwindi l-Artikolu 493 tal-Kap. 16 ma japplikax għal dan il-każ. Kien

għalhekk ukoll illi l-attur obbliga ruħu li jhallas għal sehmu mill-manutenzjoni u spejjeż għall-partijiet komuni iżda mhux għall-bejt.

“Illi kif ingħad il-bejjiegħ u allura l-awtur tas-soċjeta’ konvenuta żamm id-dritt li jibni fuq il-bejt; madankollu dan sar bil-kondizzjoni espressa li l-attur kellu jkollu l-istess użu tal-bejt kif kellu qabel. Dan sar għaliex dak iż-żmien li sar il-kuntratt ma kienux jinħarġu permessi għal sulari ogħla; meta eventwalment bdew jinħarġu l-permessi dawn kienu għall-hekk imsejha *penthouses*, bir-riżultat li min kien qed jibni – f’dan il-każ is-soċjeta’ konvenuta – qatt ma setgħet tagħti lill-attur l-istess użu li kellu qabel. Dan ma jfissirx li b’daqshekk l-attur għandu jirrinunzja għal dak li akkwista. B’ dak li sar, ma hemmx dubju li d-drittijiet tal-attur ġew serjament preġudikati u kif jgħid l-artikolu 474 (1) tal-Kap. 16 *is-sid tal-fod serventi ma jista’ jagħmel xejn li jista’ jnaqqas l-użu tas-servitu’ jew li jagħmel dan l-użu jkun ta’ xkiel akbar*. Dan l-istess argument għamlitu din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża “**Georgina Borg vs Errol Cassar**” deċiża fit-2 ta’ Lulju 2012.

“Illi l-Qorti tagħmel ukoll riferenza għas-sentenza fl-ismijiet “**Oreste Cilia vs Realco Developments Limited**” (Appell 7 ta’ Mejju 2010) fejn wieħed isib ċerti referenzi li jistgħu jkunu applikabbli għall-każi in eżami – għalkemm ma jidherx li f’dak il-każ il-bejjiegħ kien ippreċiża illi kien se jżomm id-dritt li jibni fuq il-bejt għalkemm żamm id-dritt tal-proprjeta’ tal-istess bejt. Il-punt kardinali pero’ jibqa’ li l-Qorti ddeċidiet li d-dritt tal-użu li kien akkwistat mill-attur jew l-awturi tiegħu ma setax jiġi preġudikat bil-bini fuq il-bejt.

“Illi fil-każ in eżami wieħed jista’ jsemmi ukoll il-fatt li l-attur issa għandu addirittura diffikolta’ jaċċedi għal fuq il-bejt. Ma jirriżultax lanqas li f’xi ħin l-attur ta l-kunsens tiegħu biex isiru x-xogħlijiet – anke jekk irreaġixxa wara li saru x-xogħlijiet meta seta’ agixxa qabel. Jidher pero’ li huwa ma jżurx il-fond in kwistjoni ħlief saltwarjament u allura seta’ ma kienx jaf x’kien qed isir. *Oltre* dan jidher ċar mill-kuntratt tal-akkwist tal-attur (klausola 7 fuq ċitata) li l-awturi tal-konvenuta obbligaw ruħhom li jirripristinaw il-kundizzjonijiet pre eżistenti f’każ li jibnu s-sular ta’ fuq. Naturalment din l-obbligazzjoni illum torbot lis-soċjeta’ konvenuta.

“Illi kwantu pero’ għad-danni li qed jitlob l-attur huwa ma ġab ebda prova fir-rigward; madankollu s-soċjeta’ konvenuta għandha ċertament terġa’ tpoġġih fit-tgawdija li kellu qabel saru x-xogħlijiet lamentati.

“Għal dawn il-motivi l-Qorti salv kif se jingħad, tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta’ konvenuta u tas-soċjeta’ imsejha fil-kawża u għaldaqstant:

1. “Tilqa’ l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sitt u s-seba’ talba tal-attur;

2. “Tiċhad pero’ r-raba’ u l-ħames talbiet.

“L-ispejjeż jiġu sopportati kwart mill-attur u tlett kwarti mis-soċjeta’ konvenuta. Min-naħa tagħha s-soċjeta’ msejha fil-kawża għandha tħallas l-ispejjeż tagħha”.

Rikors tal-appell tas-soċjetá kjamata fil-kawża Panor Ltd

(16.11.2012)

4. Is-soċjetá kjamata fil-kawża Panor Ltd ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

5. L-aggravji tagħha jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:

(i) Skont il-kuntratt l-attur għandu biss id-dritt li jwaħħal aerial u tank:

Fl-ewwel lok is-soċjetá appellanti tirreferi għall-interpretazzjoni li tat l-ewwel Qorti għall-kuntratt tal-1979 u cioè li l-attur kien *“akkwista d-dritt tal-użu tal-bejt”* u li tali dritt *“jinkludi”* d-dritt li jzomm *aerial* u tank. Is-soċjetá attriċi ssostni invece illi d-dritt li għandu l-attur fuq il-bejt huwa limitat *“sempliciment”* għall- installazzjoni tal-*aerial* u għat-tank tal-ilma.

(ii) Il-pożizzjoni tal-liġi rigwardanti l-interpretazzjoni ta’ kuntratt:

Is-soċjetá appellanti tirreferi għall-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jstipula li meta l-kliem tal-konvenzjoni jkun ċar, m'hemmx lok għal interpretazzjoni. Issostni li huwa ċar illi fil-kuntratt ġie miftiehem li l-venditur kien qed iżomm id-dritt li jibni iktar sulari fuq il-bejt, u li l-kumpratur (l-attur appellat) għandu biss dritt li jwaħħal *aerial* jew tank tal-ilma.

(iii) *Kwalsiasi dritt ta' użu tal-bejt li "jista"* għandu huwa ristrett għal dak li jeżisti fuq l-arja tal-blokka:

Subordinatment targumenta illi anke jekk għall-grazzja tal-argument din il-qorti tasal biex tikkonkludi li l-attur appellat għandu dritt ta' użu illimitat tal-bejt, tali użu dejjem huwa ristrett għal dak li jkun jeżisti fuq l-arja tal-blokk ta' appartamenti, u bl-ebda mod ma jista jimpedixxi l-iżvilupp ta' tali arja.

(iv) *Id-dritt tal-użu tal-ogħla bejt qatt ma ġie registrat bħala servitu`:*

Tkompli tgħid li d-dritt tal-użu tal-ogħla bejt ma jista' qatt jitqies bħala dritt reali (anke jekk mhux limitat għat-tqegħid ta' *aerial* jew tank tal-ilma) għaliex qatt ma ġie registrat bħala servitu` u għalhekk issostni li taħt l-ebda ċirkostanza ma jista' l-attur appellat jippretendi li għandu xi dritt li jwaqqaf il-bini tal-arja bil-*penthouse*.

(v) *Sitwazzjoni ta' "forza maġġuri"*:

Taċċenna għall-fatt li l-bini tal-penthouse fuq l-arja tal-blokk ġiet mibnija skont il-permessi tal-MEPA, u targumenta illi jekk għall-grazzja tal-argument jirriżulta li l-attur appellat għandu dritt ta' użu tal-istess bejt fejn il-liġi ma tkunx tippermetti li jsejnh dak li jista' jkun pattwit minhabba att amministrattiv, dan ikun ekwivalenti għal "*forza maġġuri*".

Risposta tal-appell tal-attur Dr Neville Montanaro-Gauci
(30.11.2012)

6. L-attur appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

(i) B'riferenza għall-kuntratt tal-1979 li permezz tiegħu xtara l-appartament tiegħu mingħand is-soċjetá appellanti, jgħid li ġie stipulat li huwa għandu d-dritt ta' użu tal-bejt bid-dritt li jzomm *radio/television aerial* u tank tal-ilma u li jekk il-venditur jibni l-bejt eżistenti, għandu jerga' jagħtih lura l-użu tal-eventwali bejt. Jargumenta li l-intenzjoni tal-venditur kienet li jikkonċedilu "dritt ġenerali" li juża l-bejt b'riferenza speċifika li ukoll jista' jwaħħal *aerial* u tank tal-ilma.

(ii) Isostni li l-kliem huwa ċar u m'hemmx lok għal interpretazzjoni, iżda jekk wieħed jikkonsidra li hemm xi dubju, jgħid li hija l-intenzjoni tal-

partijiet li għandha tkun li tiddeduċi x'suppost implikat il-klawsola jew klawsoli li jkunu ambigwi. Jargumenta illi li kieku ma kenitx l-intenzjoni tal-venditur li huwa jkollu l-użu ġenerali tal-bejt, ma kienx ikun hemm il-lasti tal-inxir diġa mwaħħla. Jaċċenna wkoll għall-fatt illi qatt ma kien hemm oġġezzjoni meta huwa beda juża l-bejt għall-*barbeques* u għall-inxir tal-ħwejjeġ, u jargumenta illi dan jimplika li l-aġir tiegħu effettivament jaqa' fit-termini tal-kuntratt.

(iii) Huwa jikkontesta l-argument tas-soċjetá appellanti illi anke jekk effettivament kellu l-użu tal-bejt, dan kien ristrett għal dak li jkun jeżisti fuq l-arja tal-blokka. Jargumenta li għalkemm il-venditur żamm id-dritt li jibni fuq il-bejt, ġie stipulat illi f'każ ta' bini ta' sular ieħor huwa (l-kumpratur) kellu jkollu l-użu tal-bejt kif kellu qabel.

(iv) Kuntrarjament għall-argument tas-soċjetá appellanti li d-dritt tal-użu tal-ogħla bejt ma jistax jitqies bħala dritt reali peress li qatt ma ġie registrat bħala servitu`, l-attur appellat effettivament iqis id-dritt tiegħu tal-użu tal-bejt bħala servitu`. Jirreferi għall-kawża **Oreste Cilia v. Realco Developments Ltd** fejn il-qorti tal-prim istanza¹ kienet sabet li l-konvenut f'tali kawża ma setax jiżviliuppa l-arja in kwantu bil-kuntratt li bih l-attur kien akkwista l-użu tal-bejt, huwa effettivament kellu servitu` ai termini tal-Artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili.

¹ Deċiżjoni tal-Prim'Awla, (Imħ. A Lofaro) mogħtija fl-24.04.2008 (konfermata fit-totalita` tagħha mill-Qorti tal-Appell fis-07.05.2010)

(v) Isostni li l-argument ta' "*forza magġuri*" li tqajjem is-soċjetá appellanti mhux permissibbli f'dan l-istadju peress li dan ma ġiex eċċepit minnha. Fi kwalunkwe każ isostni li huwa argument infondat: jispjega li meta l-MEPA toħroġ permess dan huwa dejjem soġġett għad-drittijiet ċivili u jargumenta illi ladarba bil-kostruzzjoni tal-*penthouse* huwa kien ser jitlef id-dritt li għandu għall-użu tal-bejt, allura s-soċjetá konvenuta kellha tirrinunzja għall-iżvilupp.

Risposta tal-appell tas-soċjetá L&M Camilleri Ltd (10.12.2012)

7. Is-soċjetá konvenuta L&M Camilleri Ltd tispjega illi hija xtrat l-arja tal-blokka in kwistjoni mingħand is-soċjetá kjamata fil-kawża Panor Ltd bl-intenzjoni speċifika li l-arja tiġi żviluppata, u li fil-fatt kien in segwitu għall-ħruġ tal-permess li jinbena *penthouse* li hija akkwistat l-arja mingħand Panor Ltd permess ta' kuntratt datat 7 ta' Diċembru 2006. Tgħid illi hija xtrat l-arja libera u franka u bil-permess tal-iżvilupp u li s-soċjetá Panor Ltd qatt ma żvelat xejn dwar xi drittijiet li setgħu jiġu vantati mill-proprietarji tal-blokka, kif fil-fatt qed jivvanta l-attur.

8. Għaldaqstant tissottometti illi f'każ li s-sentenza appellata tiġi kkonfermata, dan ikun attribwibbli b'mod uniku għall-aġir tas-soċjetá Panor Ltd u għalhekk hija m'għandhiex tbat i spejjeż.

Fatti li taw lok għall-vertenza odjerna

9. Il-fatti li taw lok għal din il-vertenza (b'aċċenn fuq l-aggravji tas-soċjetá appellanti) huma s-segwenti:

(i) Permezz ta' kuntratt tas-26 ta April 1979² l-attur Dr Neville Montanaro Gauci xtara mingħand is-soċjetá kjamata fil-kawża Panor Ltd (gia Mayer Law Estates Ltd, gia Lawrence Wismayer & Co Ltd) l-appartament bin-numru 2 fil-blokk ta' flats numru 33, "Yacht Marina Court", Msida Sea Front, Msida. Il-klawsoli (6) u (7) ta' tali kuntratt jistipulaw hekk:

"6. Bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, lift u sistema ta' dranaġġ, salv il-bejt illi tiegħu il-kompratur għandu sempliċiment l-użu bid-dritt li jzomm radio/television aerial u water tant.

"7. Il-venditur jirriserva d-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt tal-istess blokk. F'dan il-każ il-venditur ikollu l-obbligu li jagħti l-użu tal-eventwali bejt lill-kompratur taħt il-kondizzjonijiet preċedenti, u l-venditur ikollu dritt li juża l-partijiet komuni għall-imsemmija flats. Il-partijiet jaqblu illi jikkontribwixxi l-kompratur għat-tindif, manutenzjoni, spejjeż straordinarji u tibdil kif neċessarju tal-partijiet komuni a proporzjon tan-numru ta' flats eżistenti fil-blokk f'dak iż-żmien, u l-ħanut fejn applikabli".

(ii) Permezz ta' konvenju datat 13 ta' Marzu 2006³ is-soċjetá konvenuta L&M Camilleri Ltd daħlet f'konvenju mas-soċjetá kjamata fil-kawża Panor Ltd, fejn Panor Ltd obligat ruħha li tbiegħ, u L&M

² Dok A, kuntratt tas-26 ta' April 1979, fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, fol 5-7

³ Dok EC1, konvenut tat-13 ta' Marzu 2006, fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar, fol 65-67

Camilleri Ltd obligat ruħha li tixtri l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti bin-numru 33, "*Yacht Marina Court*", Msida Seafront, Msida. Ġie speċifikat illi l-arja "*ser tinbiegħ bħala libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha u bil-pussess liberu u vakanti*".

(iii) Fid-9 ta' Novembru 2006 ħareġ il-Full Development Permission⁴ tal-MEPA f'isem Lawrence Wismayer (direttur tas-soċjetá Panor Ltd) sabiex tinbena *penthouse* fuq l-arja tal-imsemmija blokka appartamenti bin-numru 33, "*Yacht Marina Court*", Msida Seafront, Msida.

(iv) Hekk kif ħareġ il-permess għall-bini tal-*penthouse*, is-soċjetá konvenuta L&M Camilleri Ltd permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2006⁵, xtrat mingħand is-soċjetá kjamata fil-kawża, Panor Ltd, l-arja ta' fuq il-blokka flats bin-numru 33, "*Yacht Marina Court*", Msida Seafront, Msida. Ġie stipulat li l-arja kienet qegħda tinbiegħ:

"free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, including a pro rata share of the common parts including the stairs, landings and lift, and with vacant possession".

In oltre s-soċjetá kompratriċi L&M Camilleri Ltd obligat ruħha:

"to grant to all the owners of the apartments forming part of the said block the right to keep a water tank and a radio/television aerial on the highest roof".

⁴ Dok X1, fol 141-143

⁵ Dok LM1, kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2006, fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, fol 15-20

(v) Edwin Camilleri, direttur tas-soċjetá konvenuta L&M Camilleri Ltd, xehed illi x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-*penthouse* ħa madwar sena u nofs, jiġifieri sas-sena 2008 u li sakemm tlesta x-xogħol in-*notice* rigwardanti l-iżvilupp baqgħet imwaħħla.

(vi) L-attur Dr Neville Montanaro Gauci fl-affidavit tiegħu⁶ xehed illi kien f'Ottubru 2008 li nduna bil-kostruzzjoni. Induna li s-soċjetá konvenuta kienet neħħiet kollox minn fuq il-bejt, qalgħet il-kamra tal-lift, estendiet il-lift, qalgħet it-tankijiet tal-ilma u d-dixx tas-satellita. Innota wkoll li kienet fetħet tieqa fil-parti komuni tat-taraġ. Huwa ma ċaħadx li s-soċjetá konvenuta (bħala sid tal-arja) kellha dritt tibni sular ieħor, iżda sostna li kellha tipprovdi faċilitajiet sabiex huwa jkun jista' jibqa' juża l-bejt kif kien qabel. *"Illum m'għandix aċċess liberu għall-bejt u bl-ebda mod ma nista' ngawdi l-użu tal-bejt"*.

(vii) Fix-xieħda tiegħu tat-12 ta' Novembru 2010⁷ l-attur spjega li qabel ma nbriet il-*penthouse* kellu aċċess komdu għall-bejt kollu:

"Qabel kien hemm landing sħiħ, titla' taraġ bil-kumditá, taraġ ordinarju, wiesgħa, bil-balavostri, tidħol fil-landing, tiftaħ il-bieb bil-ganġetta u toħroġ fuq il-bejt".

u jilmenta illi wara li nbriet il-*penthouse*:

"Saret apertura qisha ħofra really, tieqa żgħira, u hemm sellum tal-

⁶ Affidavit tal-attur, fol 25-27

⁷ Fol 40 et seq

metall illi qiegħed angolat tant akut, 30 degrees, li lanqas tista' titla' u meta tasal fuq biex taqbeż għan-naħa l-oħra, għax il-bokka qegħda n-naħa l-oħra, trid taqbeż minn hemm għal hemm u jien m'għadnix fil-gallerija ta' żogħżiti, ma niflaħx nagħmilha li mmur hemmhekk".

(viii) Ir-ritratt a fol 61 juri s-sitwazzjoni preżenti kif deskritta mill-attur, bid-diffikulta tal-aċċess għal dak li fadal mill-bejt oriġinali.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

10. Din il-qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-kuntratt tas-26 ta' April 1979, hija tal-istess fehma b'hal-ewwel Qorti illi meta l-attur xtara l-appartament tiegħu, huwa akkwista d-dritt tal-użu tal-bejt.

11. Fl-ewwel lok l-użu tal-kelma "*sempliment*" fil-klawsola numru (6) ma tirreferix għad-dritt tat-tqegħid tal-*aerial* u tat-tank tal-ilma "*as opposed to*" id-dritt tal-użu tal-bejt (kif qed tipprova targumenta s-soċjetá appellanti) iżda tirreferi invece għad-dritt tal-użu tal-bejt "*as opposed to*" il-komunjoni tal-proprjetá tal-bejt. Din il-klawsola fil-fatt tibda biex telenka l-affarijiet li jiformaw parti mill-komunjoni (senjatament (i) il-bieb ta' barra, (2) l-entrata, (3) it-taraġ, (iv) il-lift, u (v) is-sistema tad-drenaġġ) u mbagħad tispeċifika li l-bejt huwa eskluż mill-komunjoni. Huwa f'dan il-kuntest li huwa stipulat li fir-rigward tal-bejt għandu "*sempliment*⁸ l-użu bid-dritt li jżomm radio/television aerial u water tank".

⁸ enfasi ta' din il-qorti

12. Kien hemm ċirkostanzi pjuttost simili fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Grima et v. Sydney Atkins et**⁹ fejn fil-kuntratti li bihom kienu xtraw l-appartament relattivi tagħhom id-diversi konvenuti tal-istess blokka kien ġie stipulat illi l-konvenuti kellhom l-użu komuni tal-bejt bid-dritt li jiġi stallat tank u aerial. Hekk per eżempju l-kuntratt tal-konvenuti Atkins kien jistipula illi l-appartament tagħhom kellu *“The use of the roof having a right to install a water tank and a television aerial on the said roof”*. Din il-Qorti kienet irriteriet illi l-ispeċifikazzjoni tad-dritt li jiġi stallat *radio/television aerial* u tank tal-ilma kienet konċessjoni *“over and above”* id-dritt tal-użu tal-bejt. Kompliet tgħid hekk:

“Id-dritt speċifikat tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni ingħata mhux biex jikkwalifika jew jillimita l-użu tal-bejt, iżda ex abundanti cautela, u biex jiġu evitati dubji dwar l-estenzjoni tal-użu...”.

13. Fit-tieni lok, il-fatt li l-attur effettivament akkwista d-dritt tal-użu tal-bejt, jinsab konfermat ulterjorment proprju fil-klawsola numru (7) tal-kuntratt, fejn wara li ġie miftiehem li l-venditur kien qed jirriserva d-dritt li jibni sular jew sulari fuq il-bejt tal-blokka, ġie speċifikat illi f'tali każ huwa jkollu *“l-obbligu li jagħti l-użu tal-eventwali bejt lill-kompratur taħt il-kondizzjonijiet preċedenti...”*. Li kieku d-dritt tal-attur kien wieħed limitat biss għall-istallazzjoni tat-tank u tal-aerial kien jiġi speċifikat li f'każ li l-venditur jibni sular/sulari fuq il-bejt, huwa jkollu l-obbligu li jerġa’

⁹ deċiża minn din il-qorti, diversament preseduta, fis-6 ta' Lulju 2007

jqiegħed tali tank u *aerial* fuq il-bejt il-ġdid, iżda l-venditur invece obbliga ruħu li jagħti lill-attur l-użu tal-bejt il-ġdid taħt il-kondizzjonijiet preċedenti.

14. Kif sostniet is-soċjetá appellanti stess, meta l-kliem ta' konvenzjoni jkun ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni. Iżda fil-fehma ta' din il-qorti dak li jgħidu b'mod ċar il-kliem tal-klawsoli (6) u (7) hu illi s-soċjetá appellanti (gia Mayer Law Estates Ltd, gia Lawrence Wismayer & Co Ltd) ittrasferiet lill-attur id-dritt tal-użu tal-bejt, u li d-dritt li jwaħħal *aerial* u tank fuq il-bejt kienet biss konċessjoni ulterjuri.

15. Stabbilit li l-attur għandu dritt ta' użu fuq il-bejt tal-blokka, jonqos li din il-qorti tinvestiga tlett (3) argumenti oħra li għamlet is-soċjetá appellanti: u cioe` jekk tali dritt hux ristrett, jekk jikkwalifikax bħala servitu`, u jekk f'każ li l-liġi ma tippermettix li jseħħ dak li jkun pattwit bejn il-partijiet dan jammontax għal każ ta' forza maġġuri li tirrendi d-dritt inapplikabbli.

16. Jidher li dawn l-argumenti s-soċjetá appellanti ħadithom kollha mid-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2010¹⁰ fil-kawża **Patrick Caruana Dingli et v. Alberto Bonello Ghio** (liema deċiżjoni fil-fatt tagħmel riferenza għaliha l-istess soċjetá appellanti). Din kienet kawża b'ċirkostanzi simili għal dik odjerna. Il-Prim'Awla tal-

¹⁰ Imħallef R.C.Pace

Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fost affarijiet oħra kienet irriteriet illi:

- id-dritt tal-użu tal-bejt huwa wieħed **ristrett** għal dak li jkun jeżisti fuq l-arja tal-blokka tal-appartamenti:

“...tali użu tal-bejt li għandhom l-atturi huwa biss ristrett għal dak li attwalment ikun jeżisti fuq l-arja tal-istess blokk ta’ flats, u bl-ebda mod ma jista’ jimpedixxi, almenu fil-każ in eżami, l-iżvilupp ta’ tali arja, kif sar mill-konvenut, anke sabiex tinbena penthouse, u dan għaliex b’ dan il-mod tali dritt ta’ użu tal-bejt kif mogħti fl-istess kuntratti bl-ebda mod ma huwa ser jiġi preġudikat anke għaliex tali dritt ta’ użu tal-bejt huwa biss abbinat ma’ dak li jkun il-bejt fil-mument li l-proprjetarju tal-arja tal-blokk tal-flats jeżerċita d-dritt tiegħu ta’ proprjetá tal-istess arja, u senjatament id-dritt li jiżviluppa l-istess arja”.

- biex id-dritt tal-użu jitqies bħala **servitu`** dan irid ikun ġie akkwistat bis-saħħa ta’ titolu:

“...tali dritt ta’ użu ma jistax, anke jekk wiesgħa, jiġi kkunsidrat bħala servitu` peress li sabiex ikun hemm eżistenza ta’ servitu` kontinwu li ma jkunux jidhru, dawn jistgħu jiġu akkwistati biss bis-saħħa ta’ titolu skont kif provdut fl-artikolu 469(1) tal-Kap 16...”.

- fejn il-liġi ma tippermettix li jseñh dak li jkun ġie pattwit (u cioe` fejn ma jkunx permess il-bini ta’ sular ieħor fuq il-*footprint* tal-bejt oriġinali, iżda jkun permess biss il-bini ta’ *penthouse*, bir-riżultat li kwalsiasi dritt ta’ użu tal-bejt li persuna jkollha jispiċċa jew jiġi preġudikat) dan hu ekwivalenti għal forza maġġura:

“...japplika l-prinċipju...indikat fis-sentenza “Joseph Buhagiar et vs George Micallef et” (P.A. (TM) – 6 ta’ Meju 2004) li fejn il-liġi ma tippermettix li jseñh dak li jista’ jkun pattwit, u dan minħabba att amministrattiv li jkun ekwivalenti għal forza maġġura

“German vs Apap Bologna” – P.A. – 12 ta’ Marzu 1953), u jista’ jingħad li huwa paċifiku li f’dan il-każ de quo, fil-blokk ta’ bini in eżami ma setax skont il-liġi u skont ir-regolamenti tal-ippjanar jinħareġ permess ta’ bini ħlief għal penthouse, il-konvenut ma jistax jinżamm responsabbli talli mhux qed jippermetti li jsir xi użu tal-bejt li seta’ kien qabel konsentit, għaliex bħala fatt, tali dritt ta’ użu jew xi parti minnu, ġie mcaħħad mhux mill-konvenut, iżda mil-liġi stess u r-regolamenti tal-ippjanar”.

17. Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża msemmija ma kenitx laqgħet it-talbiet tal-atturi (biex jiġi dikjarat li għandhom dritt irrevokabbli għall-użu tal-bejt, biex jiġi dikjarat li bil-bini ta’ *penthouse* tali dritt kien se jispicċa jew jiġi preġudikat u biex twaqqaf lill-konvenut milli jagħmel tali xogħlijiet fl-arja). Pero` dik id-deċiżjoni effettivament ġiet appellata, u d-deċiżjoni li ngħatat minn din il-Qorti fl-1 ta’ April 2014 kienet ferm kontrastanti ma’ dik tal-qorti tal-prim istanza: fil-fatt ħassritha u rrevokatha.

18. Fis-sentenza tagħha tal-1 ta’ April 2014 din il-Qorti fl-ewwel lok qieset il-kwistjoni tas-servitu`. Ikkonsidrat illi skont il-liġi, meta jiġi registrat kuntratt pubbliku mhux meħtieġ li dritt ta’ servitu` jiġi registrat speċifikament. Fit-tieni lok qieset li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta’ dominazzjoni ta’ proprjetá fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel każ. Irreferiet għall-insenjament tal-Laurent (Diritto Reale Delle Servitu) fejn jgħid illi *“il carattere essenziale della servitu”* hija *“che un onore viene imposto ad un fondo per l’uso e l’utilita` di un altro fondo”*. Ikkonkludiet għalhekk li kienet

teżisti tali relazzjoni bejn l-appartamenti dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjetá servjenti tal-konvenut. Spjegat illi l-fatt li fil-kuntratt ma ntuzatx il-frażi “*ħolqien ta’ servitu*”, jew xi ħaġa simili, ma jfissirx li ma nħoloqx tali dritt.

19. Qieset ukoll il-kwistjoni dwar jekk id-dritt tal-użu tal-bejt hux wieħed ristrett jew bla limiti. Apparti l-każ ta’ tnejn mill-atturi fil-kawża, fejn fil-kuntratt tagħhom kien ġie speċifikatament stipulat li l-venditur kien qed jirriserva d-dritt li jibni penthouse (u għalhekk f’tali eventwalita` l-bejt il-ġdid kien ser ikun neċessarjament iżgħar), u ta’ attur ieħor fejn kien ġie pattwit li l-bejt il-ġdid jista’ jkun iżgħar minn dak oriġinali, irriteniet li “*l-użu tal-bejt hu mingħajr limiti*”. Qalet li dan id-dritt “*liberu u wiesgħa*” kellu jiġi rispettata mis-sid tal-arja tal-blokka.

20. B’riferenza għall-argument li l-fatt li l-liġi ma tippermettix li jinbena sular sħiħ iżda biss *penthouse* jammonta għal forza maġġuri qalet hekk:

“Bil-bini ta’ sular normali ieħor fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun piu` o meno l-istess bħal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenut, pero` għażel illi jibni penthouse is-sitwazzjoni tinbidel. L-argument tal-konvenut illi mhux hu, iżda l-liġi stess li qegħda tnaqqas jew timmina d-drittijiet tal-atturi huwa sofiżmu, il-għaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jiżviluppa penthouse u mhux l-Awtorita` tal-lppjana”.

21. Dan il-punt kien reġa’ ġie elaborat mill-Qorti tal-Appell (diversament preseduta) fid-deċiżjoni tagħha tas-27 ta’ April 2015 wara

li l-konvenut talab li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' April 2014 tiġi mħassra u ritrattata (liema talba kienet ġiet miċħuda u s-sentenza tal-appell konfermata). Kien fil-fatt ġie ritenut hekk:

“...kienet korrettissima l-Qorti (tal-Appell) meta qalet illi l-argument tal-konvenut huwa biss sofizmu. Kif ġia` ingħad, il-qofol tal-kwistjoni ma hijjex jekk ir-regolamenti tal-ippjanar jippermettux lill-atturi jonxru jew jagħmlu attivitajiet oħra fuq il-bejt: il-qofol hu illi bil-bini tal-penthouse il-bejt ċkien u għalhekk inevitabbilment naqqset it-tgawdija tas-servitu` fuq il-bejt. Dan seħħ mhux għax ir-regolament jiddettaw id-daqs ta' penthouse iżda għax il-konvenut għażel li jibni penthouse. Ma kien hemm ebda 'forza magġuri' li ġiegħlet lill-konvenut jiddeciedi li jibni penthouse”.

22. Fid-dawl ta' dan kollu din il-qorti tirritjeni li l-aggravji tas-soċjetá appellanti msejġha fil-kawża Panor Ltd huma kollha infondati u s-sentenza appellata għandha tiġi konfermata. M'hemm l-ebda dubju li l-attur appellat għandu d-dritt tal-użu tal-bejt li, kif irriteniet ben tajjeb l-ewwel Qorti, tali dritt huwa servitu` mhux kontinwu u dan is-servitu` ġie akkwistat proprju bil-kuntratt li bih l-attur akkwista l-appartament tiegħu. Il-kostruzzjoni tal-penthouse naqqset jew xekklet tali servitu` bi vjolazzjoni tal-Artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Is-soċjetá konvenuta L&M Camilleri u l-ispejjeż:

23. Fir-rigward tal-ispejjeż, l-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-attur kellu jħallas kwart (1/4) tal-ispejjeż (peress li ma ġab l-ebda provi fir-rigward tar-raba' u l-ħames talbiet tiegħu rigwardanti d-danni, u għalhekk ċaħdet

dawk it-talbiet) filwaqt li s-soċjetá konvenuta, (bħala s-sid tal-arja tal-bejt li tiegħu għandu d-dritt tal-użu l-attur) kellha tħallas tlett kwarti (3/4) tal-ispejjeż.

24. Is-soċjetá konvenuta L&M Camilleri Ltd targumenta li dak li ġara huwa attribwibbli għall-aġir tas-soċjetá kjamata fil-kawża li mingħandha akkwistat l-arja. Issostni li m'għandhiex tbatì spejjeż minħabba interpretazzjoni skorretta ta' klawnsola partikolari, u inoltre tirrileva li s-soċjetá kjamata fil-kawża Panor Ltd bieghetilha l-arja "*libera u franka*" u bil-permessi tal-iżvilupp. Għalkemm tirmetti ruħa għad-deċiżjoni ta' din il-qorti titlob li ma terfax l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

25. Din il-qorti tifhem il-posizzjoni xejn felici tas-soċjetá konvenuta, iżda s-sitwazzjoni hi li hi: minkejja li fil-kuntratt tal-2006 is-soċjetá kjamata fil-kawża ddikjarat li kienet qegħda tittrasferilha l-arja bħala "*libera u franka*", il-kuntratt tal-1979 jstipula kjament li l-attur kien qed jixtri l-appartament tiegħu mingħand is-soċjetá kjamata bid-dritt tal-użu tal-bejt. Din il-qorti, hi tal-fehma li għandha tigbed l-attenzjoni tan-nutar li ppubblika l-kuntratt tal-2006 għal dak ritentut fil-kawża **Grima v. Atkins**¹¹ li:

"Hu dmir ta' nutar pubbliku mhux biss li jippubblika dak li u kif jgħidulu l-partijiet, iżda li jara li dak li jirreġistra jkollu mis-sewwa biex, kemm hu legalment possibbli, jikkonferixxi riżultat utili għall-partijiet".

¹¹ Vide paragrafu 12 *supra*.

Meta si tratta ta' trasferiment ta' arja sovrastanti blokka appartamenti (ovvjament għal skop ta' żvilupp) in-nutar għandu jivverifika l-kuntratti tal-akkwist tas-sidien tal-appartamenti sabiex jiġi eskluż li dawn għandhom xi drittijiet fuq il-bejt. B'hekk jiġu evitati ħafna kunflitti inutili.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċċad l-appell tas-soċjetá Panor Ltd, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġihallsu mis-soċjetá appellanti Panor Ltd.

Silvio Camilleri
Prim Imhalled

Giannino Caruana Demajo
Imhalled

Noel Cuschieri
Imhalled

Deputat Registratur
mb