QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Mejju 2017

Numru 33

Rikors numru 94/07 RCP

Concetta Abela u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2016 l-Avukat Dr Victor J. Bugeja u l-Prokuratur Legali Melissa Anastasi ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-ereditá ta' Concetta Abela u b'digriet tat-12 ta' Jannar 2017 il-kuraturi deputati maħtura bid-digriet tal-11 ta' Marzu 2016 ġew estromessi mill-kawża u bl-istess digriet tat-12 ta' Jannar 2017 stante l-mewt ta' Concetta Abela l-atti ġew trasfużi f'isem John, Beverly u Paul Abela

v.

Pauline Vella Moran u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2012 l-atti ġew trasfużi f'isem Mary Anne Calleja, Josephine Bondin u Concetta Abela stante l-mewt ta' Pauline Vella Moran, u b'digriet tal-25 ta' Ottubru 2007 ġew kjamati in kawża Mary Anne Calleja u Josephine Bondin u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2016 l-Avukat Dr Victor J. Bugeja u l-Prokuratur Legali Melissa Anastasi ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-ereditá ta' Concetta Abela u b'digriet tat-12 ta' Jannar 2017 il-kuraturi deputati maħtura bid-digriet tal-11 ta' Marzu 2016 ġew estromessi mill-kawża u bl-istess digriet tat-12 ta' Jannar 2017 stante l-mewt ta' Concetta Abela l-atti ġew trasfużi f'isem John, Beverly u Paul Abela

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat li ppreżentat l-attriċi fis-26 ta' Jannar, 2007, u li jaqra hekk:

"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja f'sehem indiviz ta' kwota wahda minn sitta (1/6) tal-block ta' appartamenti bin-numru ufficjali 84, Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, liema kwota ddevolviet fuq l-esponenti b'segwitu tal-mewt ta' missierha Luigi Vella, li miet fit-18 ta'Awissu 2005; u

"2. Illi l-konvenuta intimata, da parti taghha, hija proprjetarja ta' nofs (1/2) sehem indiviz tal-istess *block* ta' appartamenti, oltre illi hija uzufruttwarja tal-beni kollha tad-defunt zewgha; u

"3. Illi l-konvenuta intimata, jew persuni fuq inkarigu taghha, wettqu xoghlijiet ta' natura strutturali fil-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija, tant illi appartament minnhom gie konvertit f'*maisonette,* ossia unit separat b'entratura separata mill-kumplament tal-*block*, *oltre* illi l-istess *maisonette* m'ghandux aktar access ghall-arja tal-istess *block* u uzu tat-tromba li twassal ghall-istess arja; u

"4. Illi permezz ta' dawn ix-xoghlijiet, l-intimata bidlet id-daqs, forma u natura tal-istess *block* ta' appartamenti, u dan minghajr ma ottjeniet id-debita awtorizazzjoni tal-esponenti *qua* koproprjetarja sabiex twettaq dan it-tibdil, u dan kif serjirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

"5. Illi ghalhekk, bl-agir taghha il-konvenuta intimata kisret id-disposizzjonijiet tal-artikolu 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk l-istess konvenuta intimata ghandha tirriprestina l-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija ghall-istat originali tieghu; u

"6. Illi l-attrici rikorrenti talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuta intimata, liema mandat gie akkordat definittivament fit-18 ta'Jannar2007; u

"Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

"1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet li gew imwettqa mill-konvenuta intimata, jew persuni fuq inkarigu taghha, fil-fond ossia block ta' appartamenti bin-numru tmienja u erbghin (84), Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, aktar specifikatament dawk it-tibdiliet strutturali li saru fil-*block* in

kwistjoni, saru illegalment u abbuzivament *stante* illi saru kontra r-rieda u minghajr il-kunsens u awtorizazzjoni tal-attrici rikorrenti *qua* komproprjetarja.

“2. Tordna lill-konvenuta intimata sabiex tirriprestina l-*block* ta’ appartament hawn fuq imsemmi ghall-istat originali tieghu, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

“3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attrici rikorrenti taghmel hi dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega, u dan taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi, u a spejjez tal-konvenuta intimata.

“Bl-ispejjez, inkluz tal-mandat ta’ inibizzjoni bin-numru ta’ referenza 1870/06, kontra l-konvenuta intimata ngunta ghas-subizzjoni”.

Rat ir-risposta tal-konvenuta Pauline Vella Moran li in forza tagħha, teċċepixxi illi:

“1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-gudizzju mhux integru peress li l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni wkoll bhala nuda proprjetarji lil Maryanne Calleja u Josette Bondin u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

“2. Illi bla pregudizzju ghal premess x-xoghlijiet li twettqu fil-blokk t’appartamenti kienu jikkonsistu billi l-konvenuta akkrexxiet il-valur tal-*flat* sottostanti billi minn appartament issa qed jigi kkunsidrat bhala *maisonette* biex b’hekk awmentat il-valur tal-istess *maisonette* u blokka in kwistjoni, - galadarba dan il-*maisonette* issa ghandu bieb separat ghalih.

“3. Illi mhux minnu li d-daqs, il-forma u n-natura tal-istess appartamenti tbiddlu imma kull ma sar huwa miljoramenti ghall-istess fondi a spejjez tal-konvenuta.

“4. Illi dawn ix-xogholijiet, oltre li kienu kkonsentiti mill-konvenuta u minn nuda proprjetarji l-ohra Maryanne Calleja u Josette Bondin, saru fl-interess tal-kollettivita` b’inkrement fil-valur tal-istess proprjeta`.

“5. Illi dawn ix-xoghlijiet kienu saru qabel ma hareg il-mandat t’inibizzjoni odjern kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“6. Illi l-konvenuta hija proprjetarja ta’ 5/8 tal-proprjeta` in kwistjoni *oltre* li hija uzufruttwarja ta’ 3/8 l-ohra.

“7. Illi l-Artiklu 347 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jistipula li l-uzufruttwarja tista’ taghmel miljoramenti lill-post u kif diga` inghad, ix-

xoghlijiet interkorsi minnha ghandhom jigu kkunsidrati bhala miljorament kif jirrizulta mill-istima tal-Perit Randolph Bartoli u kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"8. Illi ghalhekk ga la darba l-uzufruttwarja ghamlet miljoramenti f'dan il-post, hija m'ghandiex tigi kkunsidrata li kellha bzonn il-kunsens tan-nuda proprjetarji l-ohra galadarba hija ma kkawzatx hsara imma mmiljorat l-oggett li huwa ko-proprjeta` taghha u li tieghu ghandha l-uzufrutt.

"9. Illi hija ma talbet l-ebda spejjez inkorsi minnha ghal tali miljoramenti li javvantaggaw il-binja u xejn aktar.

"10. Illi l-Artiklu 346 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi s-sid ma jistax b'att tieghu jew bi kwalsijasi mod iehor jippregudika d-drittijiet tal-uzufruttwarji u ghalhekk bl-azzjoni taghha, l-attrici bhala nuda proprjetarja qieghda tippregudika d-drittijiet tal-uzufruttwarja billi ccahhadha milli tgawdi l-fondi bl-ahjar mod possibbli meta l-intimata effettivament ghamlet akkrexximent ghall-istess fond, kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ma kkawzat l-ebda dannu lin-nuda proprjetarji.

"11. Illi din il-kawza ntavolata mill-attrici hija ntiza biss bhala pika m'ommha li dejjem agixxiet fl-interess tal-kollettivita, ossija taghha u ta' uliedha kollha u ghall-ebda raguni ohra.

"12. Illi ghalhekk il-konvenuta ghandha u kellha dritt taghmel ix-xoghlijiet in kwistjoni u ma kellha bzonn l-ebda awtorizazzjoni minn nuda proprjetarji u dan stante li x-xoghlijiet interkorsi kienu miljoramenti fl-istess binja li akkrexxew il-valur tal-istess binja biex bliekk it-tgawdija taghha fuq l-istess binja kibret fl-interess taghha u fl-interess tan-nudi proprjetarji u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

"13. Salv eccezzjonijiet ohra".

Rat illi b'digriet tal-25 ta' Ottubru, 2007, ġew kjamati fil-kawża Mary Anne Calleja u Josephine Bondin:

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ottubru, 2012, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"...filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata fir-risposta guramentata taghha datata 8 ta' Gunju 2007, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet li gew imwettqa mill-konvenuta intimata, jew persuni fuq inkarigu taghha, fil-fond ossia *block* ta' appartamenti bin-numru erbgha u tmenin (84), Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, aktar specifikatament dawk it-tibdiliet strutturali li saru fil-*block* in kwistjoni, saru illegalment u abbuzivament *stante* illi saru kontra r-rieda u minghajr il-kunsens u awtorizazzjoni tal-attrici rikorrenti *qua* komproprjetarja.

"2. Tordna lill-konvenuti intimati Mary Anne Calleja u Josephine Bondin fil-kwalita' taghhom premessi sabiex jirriprestina l-*block* ta' appartament hawn fuq imsemmi ghall-istat originali tieghu, u dan billi jitnehhew ix-xoghlijiet kollha li saru fl-istess blokk ta' appartamenti kif deskritt mill-attrici fix-xhieda taghha u kif jirrizulta mill-permess tal-MEPA PA 02349/06 (Dok. "IR 2" – fol. 114) u dan taht is-supervizzjoni u direzzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci li qed jigi nkarigat ghal dan l-iskop a spejjez tal-istess imsemmija intimati u kjamati fil-kawza Mary Anne Calleja u Josephine Bondin u dan ix-xoghol ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju ta' erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza.

"3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attrici rikorrenti taghmel hi dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega, u dan taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci li qed jigi nkarigat ukoll ghal dan l-iskop a spejjez tal-istess imsemmija intimati u kjamati fil-kawza Mary Anne Calleja u Josephine Bondin.

"Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u kjamati fil-kawza Mary Anne Calleja u Josephine Bondin".

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-attrici hija kompropretarja tal-blokk ta' appartamenti 84, Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, u meta infethet il-kawza hija kellha sehem ta' 1/6 minn tali block ta' apparatmenti; illum l-konvenuta intimate Pauline Vella Moran mietet u wahda mill-eredi tal-istess hija l-istess attrici u ghalhekk is-sehem tal-istess attrici fl-istess proprjeta' jidher li kiber u dan jekk wiehed joqghod ai termini tat-testment datat 2 ta' Dicembru 2010 fl-atti tal-Nutar Pierre Cassar.

"Illi ma hemmx dubju li l-attrici hija b'hekk ko-proprjetarja tal-istess blokk ta' appartamenti u jirrizulta li persuni fuq inkarigu tal-konvenuta ommha Pauline Vella Moran wettqu xoghlijiet ta' natura strutturali fil-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija, tant illi appartament

minnhom gie konvertit f'*maisonette,* ossia unit separat b'entratura separata mill-kumplament tal-*block*, *oltre* illi l-istess *maisonette* m'ghandux aktar access ghall-arja tal-istess *block* u uzu tat-tromba li twassal ghall-istess arja b'mod li allura l-istess appartament gie separat mill-kumplament tal-blokk ta' appartamenti.

“IIli l-attrici qed tallega li permezz ta' dawn ix-xoghlijiet, l-intimata Pauline Vella Moran bidlet id-daqs, forma u natura tal-istess *block* ta' appartamenti, u dan minghajr ma ottjeniet id-debita awtorizazzjoni taghha bhala koproprjetarja sabiex twettaq dan it-tibdil, u fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li dan sar minghajr il-kunsens tal-attrici.

“Illi l-attrici tallega li bl-agir taghha il-konvenuta intimata kisret id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, u ghalhekk l-istess konvenuta intimata ghandha tirriprestina l-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija ghall-istat originali tieghu.

“Illi fil-fatt jirrizulta mill-provi li t-tieqa tal-flat numru 1 li kienet taghti ghat-triq saret bieb b'dan li skond l-attrici issa l-flat numru 1 gie konvertit f'maisonette u ghalhekk ma ghandhux access iktar ghall-partijiet komuni tal-blokk ta' flats, tant li l-bejt issir komuni biss ghall flats numru 2 u 3 fl-imsemmi blokk ta' apparatamenti fuq imsemmija (ara affidavit attrici datat 24 ta' April 2007 – fol. 16).

“Illi fil-fatt dan jirrizulta ammess *inter alia* fir-risposta tal-intimata llum mejta datata 5 ta' Jannar 2007 (fol. 58) fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni li kienu saru bejn il-partijiet fl-ismijiet **“Concetta Abela vs Pauline Vella Moran”** (Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1870/06, liema mandat ta' Inibizzjoni gie milqugh minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Abigail Lofaro b'digriet datat 18 ta' Jannar 2007 – fol. 70) u wkoll mix-xhieda tal-istess konvenuta datata 9 ta' Jannar 2008 u senjatament a fol. 81 tal-process. Jirrizulta li dan it-tibdil fil-fond sar minghajr il-kunsens tal-attrici bhala koproprjetarja tal-istess blokk ta' appartamenti.

“Illi jirrizulta wkoll li dwar l-imsemmija alterazzjonijiet kien hareg permess mill-Awtorita fit-28 ta' Lulju 2006 kif xehed Ivor Robinich rappresentant tal-MEPA fis-seduta tat-2 ta' April 2008 (fol. 102 et sequitur) u din l-applikazzjoni saret f'isem l-istess konvenuta Pauline Vella Moran. Kopja tal-istess applikazzjoni hija esebita bhala Dok. “IR 1” a fol. 112 tal-process, fil-waqt li l-permess relattiv huwa esebit bhala Dok. “IR 2” a fol. 114 tal-process.

“Illi hut l-attrici qed jghidu li kien hemm il-kunsens taghhom u wkoll il-kunsens tal-attrici sabiex isiru tali tibdiliet (ara affidavits ta' Maryanne Calleja u Josette Bondin esebiti b'nota datata 5 ta' Gunju 2008 (fol. 129)) izda din il-Qorti, wara li rat il-provi kollha prodotti u anke kellha opportunita' li tisma' xi xhieda hija, thoss li jirrizulta li tali xogholijiet saru bil-kunsens (jekk mhux iktar) tal-intimati Maryanne Calleja u Josette Bondin, izda bejn l-attrici u ommha kien hemm kunflitt serju,

fuq kollox fuq l-istess post li saru fih it-tibdiliet mertu tal-kawza odjerna.

“Illi fil-fatt din il-Qorti thoss li mill-kumpless tal-provi prodotti u mix-xenarju kollha tal-kawza jirrizulta li l-istess alterazzjoni fl-appartament u l-blokk medesimi saru minghajr il-kunsens tal-attrici u f’atmosfera ta’ konflitt bejn il-partijiet fil-kawza u ghalhekk hija t-tezi attrici li qed tigi accettata ghaliex giet effettivament pruvata u hija l-iktar kredibbli u fuq kollox l-unika wahda versosimili.

“Illi ma hemmx dubju li dan it-tibdil tal-haga kellhu jsir bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha inkluz tal-attrici u dan skond l-**artikolu 493 tal-Kap. 16** u din il-Qorti li dan japplika dejjem fil-konnessjoni bejn komproprjetarji.

“Illi huwa veru li l-konvenuta Paulina Vella Moran kienet ukoll uzufruttwarja tal-appartement in kwistjoni u bhala tali kellha dritt taghmel miljoramenti fl-istess fond, izda dan ma’ kellhomx ibiddlu id-destinazzjoni, l-istat u s-sustanza, u l-konsistenza tal-haga komuni bhal ma gara fil-kaz odjern li l-flat gie konvertit f’maisonette (**“Emmanuela Farrugia et vs Nazzareno Fenech”** P.A. (TM) – 9 ta’ Ottubru 2003); **“Degabriele vs Degabriele”** (P.A. – 31 ta’ Jannar 1995); **“Grech vs Cremona”** A.C. – 29 ta’ Marzu 1985); **“Chircop vs Xeureb et”** (P.A. – 16 ta’ Mejju 1961).

“Illi dan qed jigu sostnuti anke fid-dawl ta’ dak jipprovdi l-**artikolu 347 tal-Kap. 16,** u dan ghaliex dawn marru oltre il-kuncett ta’ miljoramenti fl-istess fond fis-sens li ma ghandhux ibiddel is-sostanza tal-fond b’dan li jekk jisnatura l-oggett tal-uzufrutt, u dan anke in vista tal-obbligu tieghu li meta jispicca l-uzufrutt, kif gara f’dan il-kaz, l-uzufruttwarju ghandu l-obbliga li jirritorna l-istess haga lin-nudo proprjetarju u fil-kaz odjern dan ma huwiex ser isehh**.**

“Illi minhabba n-natura ta’ dan il-kaz jirrizulta li llum it-talba ghandha tigi milqugha fil-konfront ta’ l-intimati Maryanne Calleja u Josephine Bondin li qabblu mal-konvenuta li hija kellha taghmel l-istess xogholijiet u llum huma wkoll is-successuri tal-istess flimkien mal-attrici – l-attrici minn naha l-ohra dejjem opponiet ghall-istess xogholijiet.

“Illi dwar l-ewwel eccezzjoni jinghad li din gie sorvolata wkoll bil-presenza tal-kjamati fil-kawza.

“Illi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra kollha dawn kollha qed jigu michuda ghaliex ma humiex sostenibbli la bhala fatt u lanqas legalment, fil-waqt li t-talbiet attrici qed jigu milqugha”.

Rat ir-rikors tal-appell tal-kjamati fil-kawża Mary Anne Calleja u Josephine Bondin li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "...tirrevoka is-sentenza tat-2 ta' Ottubru 2012 u minflok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti stante ukoll illi konsegwentament ghall-mewt ta' Pauline Vella Moran l-atti gew trasfuzi f'isem l-attrici appellata u ghalhekk ma tistax din il-kawza titkompla mill-attrici kontra taghha nnifisha oltre l-fatt illi hija ukoll akkwistat sussegwentament ghal din il-kawza il-proprjeta ta' l-appartament in kwistjoni. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata".

Rat ir-risposta tal-attriċi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, tissottometti li s-sentenza tal-ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Illi f'din il-kawża jirriżulta li l-konvenuta Vella Moran kienet ko-proprjetarja u użufruttwarja ta' blokk ta' appartamenti ġewwa Birżebbuġa. L-attriċi tallega li din il-konvenuta wettqet xogħlijiet ta' natura strutturali fil-blokk, b'mod li appartament minnhom ġie konvertit f'maisonette, b'entratura separata, u bla aċċess għall-arja tal-istess

blokk u użu tat-tromba li twassal għall-istess arja, bir-riżultat li dan l-appartament ġie separat mill-kumplament tal-blokk tal-appartamenti. Il-konvenuta taqbel li għamlet dawn ix-xogħolijiet, iżda tgħid li dan għamlitu fit-termini tad-drittijiet tagħha bħala użufruttwarja kif jippermettu l-Artikoli 346 u 347 tal-Kodiċi Ċivili. Hi tgħid li bil-miljoramenti li għamlet, il-fond in kwistjoni ġie jiswa Lm5000 aktar.

L-ewwel Qorti accettat it-talbiet attriċi wara li osservat li għalkemm hu minnu li l-użufruttwarju jista' jagħmel miljoramenti fil-fond, ma jistax ibiddel id-destinazzjoni, l-istat u s-sustanza tal-fond, bħal ma ġara f'dan il-każ.

Il-konvenuta appellat mis-sentenza u tissottometti illi bl-intervent tagħha l-fond in kwistjoni awmenta fil-valur fl-interess ukoll tal-ko-proprjetarji l-oħra kollha. Hi tinsisti li x-xogħlijiet li wettqet jidħlu fid-drittijiet tagħha ai terminu tal-Artikoli 346 u 347 tal-Kodiċi Ċivili.

Trattat l-appell, din il-Qorti tosserva illi skont il-liġi u kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Grech v. Grech** deċiża fil-11 ta' Jannar, 1989:

> "*L-użufrutt huwa l-jedd reali li wieħed igawdi l-ħwejjeġ li tagħhom ħaddieħor għandu l-proprjetá bl-obbligu li jżomm is-sustanza tagħhom sew fil-materja kemm fl-għamla; l-użufruttwarju għandu jgawdi dawn il-ħwejjeġ hekk suġġetti bħala missier tajjeb tal-familja*".

Fil-kuntest tat-tifsira tal-kelma "sustanza", din il-Qorti fil-kawża klassika fil-materja **Diacono v. Degiorgio Lowe**, deċiża fit-13 ta' Jannar, 1975, osservat li, fil-principju, hu dover tal-użufruttwarju jippreserva l-karattru u d-destinazzjoni tal-fond, b'obbligu li jinqeda bil-ħaġa "*l-istess bhas-sid*" (Artikolu 343 tal-Kodiċi Ċivili); il-Qorti żiedet li mhux leċitu għall-użufruttwarju ibiddel il-funzjoni soċjali tas-sit.

Kif jgħallem ukoll il-Laurent ("Principii di Diretto Civile", Vol. VI, para. 327), l-użufruttwarju, "*non puo` mutuare il modo di godimento che trova stabilito allorche` entra nellu usufrutto; .... colui che ha costituito l'usufrutto reputasi, salva stipulazione in contrario, di aver voluto che l'usufruttuario goda come egli ed i suoi autori hanno goduto. L'usufruttuario non ha che un godimento temporaneo; quando il suo diritto cessa, il proprietario rientra nella pienezza del suo; bisogna dunque` che ritrovi un godimento uguale a quello che aveva quando l'usufrutto e` incomminciato*".

Din il-Qorti ma tarax li l-bidla li wettqet il-konvenuta fil-fond in kwistjoni jissodisfa dawn l-elementi. Veru li l-fond baqa' jintuża bħala post ta' abitazzjoni, pero`, is-sid ħalla dan il-fond f'parti minn blokk ta' appartamenti, u fit-tmien l-użufrutt, hekk għandu dritt li jsibu l-fond, bil-vantaġġi u l-iżvantaġġi kollha li huma inerenti fi blokk ta' appartamenti. Dak li għamlet il-konvenuta jmur lil hinn minn dak li hi intitolata tagħmel,

u taqbel allura mal-ewwel Qorti meta din qalet li marret oltre il-kunċett ta' miljoramenti aċċettabbli.

Anke jekk il-materja titqies mil-lat tad-drittijiet tal-konvenuta Vella Moran bħala ko-proprjetarja, għar-rigward tal-alterazzjonijiet li saru, jingħad fil-kawża **Grech v. Cremona**, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 1985, illi a tenur tal-liġi ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, u jekk anke wieħed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tiegħu jista' jaġixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet mingħajr biss il-ħtieġa li l-komproprjetarji l-oħra jiddaħħlu fil-kawża.

Għalkemm il-liġi tipprojbixxi b'mod ġenerali li jsiru alterazzjonijiet fl-oġġett in komuni, il-ġurisprudenza nostrali ittaffi ftit din ir-restrizzjoni u kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Chircop v. Xuereb et**, deċiża fis-16 ta' Mejju, 1961, b'akkoljiment ta' ġurisprudenza anteċedenti, "*bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 530 (illum 493) tal-Kodiċi Ċivili, wieħed għandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni, u mhux ukoll dawk li sempliċiment iservu għall-aħjar godiment tal-ħaga*".

F'dan il-każ, il-fond inbidillu żgur l-istat u l-konsistenza tiegħu, u ma sarux bidliet li, fil-waqt li jħallu l-fond fl-istat li hu, iservu għall-aħjar godiment tiegħu. Il-fond ġie żnaturat u maqlugħ mill-blokk li tiegħu kien jifforma parti. Kif intqal ukoll fil-kawża **Degabriele v. Degabriele** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar, 1995, ko-proprjetarju m'għandux dritt li jagħmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura tal-oġġetti in komun mingħajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra. Jista' jkun, f'dan il-każ, li l-valur ta' dan il-fond kiber, pero`, ma hix tal-fehma li l-valur tal-blokk baqa' l-istess b'dak li sar. Ma tarax, allura, li dak li sar huwa konsistenti mat-tagħlim ġurisprudenzjali fil-materja.

Għar-rigward tal-aggravju marbut mal-"konfuzjoni" fil-partijiet wara l-mewt tal-konvenuta Vella Moran, din il-kwistjoni qatt ma giet sollevata mill-appellant fl-ewwel istanza u ghalhekk din il-Qorti in kwantu qorti ta' revizjoni ma tistax tiehu konjizzjoni taghha. Dan l-aggravju qieghed ghalhekk jigi michud.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti Mary Anne Calleja u Josephine Bondin billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' erba' xhur li imponiet l-ewwel Qorti għandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-imsemmija żewg appellanti in solidum.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
Mb/df