



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-6 ta' April, 2018

Rikors Maħluf Numru 218/15LM

**Michael Cassar Torreggiani (K.I. Nru 642059M) fil-kwalità tiegħu ta'
amministratur tal-*Condominium* tal-appartament bl-isem ta' Porto Paolo
Buildings fi Triq Bugibba, San Pawl il-Baħar**

vs.

**Christopher Grech (K.I. Nru 453074M) u Clara Grech (K.I. Nru 270374M)
Paul Abela (K.I. Nru 2958G) u Rita Abela (K.I. Nru 411557M)
A.M. Developments Limited (C18510)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fid-9 ta' Marzu, 2015 minn **Michael Cassar Torreggiani** bħala amministratur tal-*condominium* tal-blokka appartamenti bl-isem ta' Porto Paolo Buildings fi Triq Bugibba, San Pawl il-Baħar, (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-amministratur tal-*Condominium* tal-blokka Appartamenti bl-isem ta' Porto Paolo Buildings li jinsab fi Triq Bugibba, San Pawl il-Baħar;*

2. *Illi s-soċjetà konvenuta A.M. Developments Limited bieghet lil Christopher u Clara konjuġi Grech l-appartament bin-numru għaxra (10) ġewwa Blokk B, Porto Paolo, Triq Buġibba, San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat tmienja (8) ta' Awwissu, elfejn u sitta (2006) anness u mmarkat bħala Dok. A¹;*
3. *Illi s-soċjetà konvenuta A.M. Developments Limited bieghet lil Paul u Rita konjuġi Abela l-appartament bin-numru 11 ġewwa Blokk B, Porto Paolo, Triq Buġibba, San Pawl il-Baħar;*
4. *Illi fil-ġranet li għaddew l-intimati konjuġi Grech u Abela jew nies imqabbda jew awtorizzati minnhom, għamlu xogħlijiet ta' żvilupp u kostruzzjoni fil-faċċata tal-imsemmija blokka, liema xogħol sar bil-ksur tal-klawsola numru 7 ta' Schedule D anness u immarkat bħala Dok. B² li jipprovdi li:*

“No flat owner may remove, replace, or in any other way modify the style or colour schemes or the façade, rear façade, verandas, terraces and the tiling thereof, the aluminium and also the door leading to the individual apartments or any other external parts of the communal parts of the block or change or modify the landscaping and everything else of general appearance which contributes towards the architectural decor and aesthetics to the building as these have to remain and be retained uniform at all times.”
5. *Illi l-gallariji tal-appartamenti kollha kienu uniformi sakemm il-konjuġi Grech u Abela jew nies imqabbda jew awtorizzati minnhom għamlu platform bejn il-gallariji tal-appartamenti rispettivi tagħhom kif ukoll saqqfu l-istess gallariji kif jidher mir-ritratti fir-rapport tal-Perit Michael Camilleri annessi u mmarkati bħala Dok. C³;*
6. *Ir-rikorrenti issolleċita lill-intimati sabiex dawn ineħħu x-xogħol ta' kostruzzjoni magħmul minnhom kif jidher mid-dokumenti mmarkati bħala Dok. D, madankollu huma baqgħu inadempjenti;*
7. *Illi kif ċertifikat mill-perit Michael Camilleri l-istess xogħlijiet, primarjament mhumiex konformi mar-regolamenti tal-blokka;*
8. *Illi l-intimati Grech u Abela sostnew illi huma għandhom il-permessi relattivi mingħand l-awtorità kompetenti kif ukoll kisbu l-kunsens mingħand is-soċjetà intimata A. M. Developments Limited minkejja tali klawsola;*

¹ A fol. 6 sa 13.

² A fol. 14 sa 16.

³ Ir-ritratti jinsabu a fol. 19 u 20 u r-rapport kollu jinsab a fol. 17 sa 21.

9. *Illi ma kienx hemm lok għal applikazzjoni u kunsens f'dan il-każ.*

10. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant jgħidu l-konvenuti għalfejn din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara li kull żvilupp, kostruzzjoni jew xogħol ta' alterazzjonijiet fil-faċċata li saru fl-appartamenti bin-numri għaxra (10) u ħdax (11) proprjetà tal-konjuġi Grech u Abela rispettivament mill-istess konjuġi jew nies imqabbdha minnhom huma illegali u bi ksur tal-kuntratt u ta' Schedule D annessa mal-kuntratt tal-bejgħ u akkwist;*
2. *Tiddikjara li l-awtorizzazzjoni mogħtija mill-vendituri u ċjoè soċjetà intimata A.M. Developments Limited hija nulla u bla effett stante illi tmur kontra l-klawsola fuq imsemmija;*
3. *Tiddikjara li l-applikazzjoni⁴ mogħtija mill-MEPA hija nulla u bla effett;*
4. *Tordna lill-intimati Grech u Abela sabiex a spejjeż tal-istess konjuġi jneħħu x-xogħol magħmul minnhom jew minn nies imqabbdha minnhom fil-gallarija tal-appartament u jirripristinaw tali skont l-istat oriġinali tagħhom kif ġew installati minn A.M. Developments Limited u in konformità mal-bqija tal-faċċata tal-blokk appartamenti u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħgobha tipprefiġġi din il-Qorti;*
5. *Tawtorizza lir-rikorrenti jneħħi x-xogħol ta' żvilupp, kostruzzjoni u alterazzjonijiet magħmula mill-konjuġi Grech u Abela ċjoè il-platfurm bejn il-gallarija tal-appartamenti rispettivi tagħhom kif ukoll is-saqaf tal-istess gallariji mill-konjuġi Grech u Abela, a spejjeż tal-istess konjuġi, u okkorrendo taħt is-supervizjoni ta' perit arkitett fil-każ ta' nuqqas ta' adempiment mill-intimati li jneħħu l-istess kif ordnat.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li ġew ingunti għas-subizzjoni.

⁴ Preżumibbilment hawnhekk kellu jsir riferiment għall-permess mhux għall-applikazzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **A.M. Developments Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta") li giet ipprezentata fil-25 ta' Marzu, 2015, u maħlufa minn Anton Camilleri, li biha eċċepiet:

1. *Preliminarjament, l-attur ma għandu l-ebda interess ġuridiku jew jedd li jwettaq disposizzjonijiet kontrattwali kontenuti f'kuntratti pubbliċi li fihom hu lanqas kien parti; għalhekk, sa fejn jirrigwarda l-attur, l-istess kuntratt huwa res inter alios acta;*
2. *Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur ma għandu l-ebda interess ġuridiku li jitlob it-tħassir tal-awtorizzazzjonijiet jew permessi mogħtija mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;*
3. *Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur ma jistax jitlob it-tħassir tal-awtorizzazzjonijiet mogħtija mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar stante li l-azzjoni appożita għal tali fini hija dik prevista mill-Artikolu 469A tal-Kap. 12, dejjem assumendo li s-subartikolu (4) tal-Artikolu 469A jiġi sodisfatt, f'liema azzjoni l-istess Awtorità trid tkun parteċipi. Għaldaqstant, it-tielet talba tal-attur hija improponibbli;*
4. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kunsens mogħti mis-soċjetà esponenti lill-konvenuti l-oħra rispettivament huwa validu;*
5. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Christopher u Clara konjuġi Grech u Paul u Rita konjuġi Abela** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li giet ipprezentata fl-14 ta' April, 2015, u maħlufa minn Paul Abela debitament awtorizzat, li biha eċċepew:

1. Illi x-xogħlijiet mertu ta' din il-kawża ma jikkwalifikawx bħala xogħlijiet u/jew alterazzjonijiet fil-faċċata kif allegat mir-rikorrent. Illi inoltre l-arja li fihom ttellgħu l-imsemmija strutturi lanqas ma tiffirma parti mill-partijiet komuni tal-blokk. Illi għalhekk ir-rikorrent, fil-kapaċità tiegħu bħala amministratur tal-Condominium, m'għandu l-ebda locus standi sabiex jivvanta l-pretenzjonijiet odjerni;

2. Illi fi kwalunke każ ix-xogħlijiet mertu ta' din il-kawża ma jiksru l-ebda kundizzjoni tal-kuntratti tal-akkwist tal-esponenti u/jew regolamenti rigwardanti il-partijiet komuni tal-blokk. Inoltre tali xogħlijiet huma koperti minn permess għall-iżvilupp maħruġ mill-Awtorità ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u għalhekk bl-ebda mod illegali;

3. Illi x-xogħlijiet ilmentati mir-rikorrent:

(i) m'huma bl-ebda mod ta' natura strutturali u huma faċilment riversibbli;

(ii) m'huma qiegħdin jikkawżaw l-ebda ħsara u/jew perikolu għall-istabbiltà tal-istruttura tal-blokk tal-appartamenti tant li huma indipendenti mill-istess;

(iii) bl-ebda mod ma jimmodifikaw l-faċċata, l-estetika, l-uniformità u/jew l-apparenza tal-blokk tant illi dawn lanqas m'huma viżibbli minn min iħares lejn il-blokk;

(iv) bl-ebda mod ma jaffetwaw it-tgawdija tal-proprjetà tas-sidien tal-appartamenti formanti parti l-istess blokk u/jew tal-partijiet komuni tal-istess blokk;

4. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda.

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-aċċess li nżamm fuq il-lok mertu tal-kawża fil-31 ta' Ottubru, 2017.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Marzu, 2018 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-attur bħala amministratur tal-*Condominium* tal-appartamenti bl-isem ta' Porto Paolo Buildings f'San Pawl il-Baħar, qed jikkontendi li x-xogħlijiet li saru fil-gallariji tal-appartamenti 10 u 11, Blokk B, proprjetà tal-konvenuti konjuġi Grech u Abela rispettivament, mhumiex konformi mal-kundizzjonijiet tal-iskeda D annessa mal-kuntratti tal-akkwist tal-imsemmija appartamenti, partikolarment fir-rigward tal-uniformità u tal-estetika tal-faċċati tal-blokka, minkejja li dawn ix-xogħlijiet kienu ġew awtorizzati mis-soċjetà konvenuta bħala venditriċi tal-istess appartamenti. Għaldaqstant l-attur qiegħed jitlob li tiġi annullata l-awtorizzazzjoni li ġiet mogħtija mis-soċjetà konvenuta għar-rigward tal-imsemmija xogħlijiet u li jiġi annullat il-permess maħruġ mill-MEPA u li l-konvenuti jirripristinaw il-faċċata għal kif kienet originarjament u fin-nuqqas jiġi awtorizzat hu fil-kwalità tiegħu ta' amministratur li jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali hu a spejjeż tal-konvenuti. Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta tikkontendi li l-attur m'għandux interess ġuridiku la fir-rigward tal-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti mill-konvenuti, la fir-rigward tal-

awtorizzazzjoni mogħtija mis-soċjetà konvenuta venditriċi u lanqas fir-rigward tal-permess tal-MEPA. Is-soċjetà konvenuta ssostni wkoll li ġuridikament l-attur ma jistax jitlob ir-revoka tal-permess tal-MEPA permezz ta' din il-proċedura u li l-awtorizzazzjoni tas-soċjetà konvenuta hija valida. Il-konvenuti konjuġi Grech u konjuġi Abela jikkontendu min-naħa tagħhom illi x-xogħlijiet *de quo*: (i) ma jikkwalifikawx bħala alterazzjonijiet fuq il-faċċata u mhumiex parti mill-partijiet komuni; (ii) mhumiex illegali għax ma jiksrux il-kundizzjonijiet fil-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti tagħhom u huma koperti bil-permessi tal-MEPA; (iii) mhumiex ta' natura permanenti u faċilment riversibbli, mhumiex jikkawżaw perikolu jew ħsara lill-istruttura tal-blokk, ma jimmodifikawx l-uniformità u l-estetika tal-faċċata u lanqas huma viżibbli minn barra u ma jaffetwawx it-tgawdija tal-partijiet komuni jew tal-proprjetà tas-sidien tal-istess blokk.

Provi u riżultanzi

L-attur **Michael Cassar Torreggiani**⁵ fix-xhieda tiegħu jgħid li kien ilu amministratur għal seba' snin tal-kumpless Porto Paolo Buildings, li jikkonsisti fi 23 appartament fi Blokk A, fi 22 appartament fi Blokk B u f'6 appartamenti fi Blokk Ċ. L-attur huwa wkoll proprjetarju ta' wieħed mill-appartamenti. Cassar Torreggiani jispjega li l-gallariji tal-appartamenti numru 10 u numru 11 fi Blokk B tal-konvenuti Grech u Abela, qegħdin fuq il-faċċata tal-kumpless Porto Paolo, fi Triq Buġibba, San Pawl il-Baħar. Il-venditriċi ta' dawn l-appartamenti kienet is-soċjetà konvenuta A.M. Developments Limited li kienet għamlet ċerti kundizzjonijiet fil-kuntratti tal-bejgħ, fosthom restrizzjoni dwar tibdil fil-

⁵ A fol. 50 u 51.

faċċata u f'dan ir-rigward ix-xhud isemmi klawwola 7 fi Skeda D annessa mal-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti.

Michael Cassar Torregiani jispjega wkoll li l-konvenuti f'Awwissu tal-2014 għamli xi xogħlijiet fuq il-faċċata u rrendew il-faċċata tal-blokk mhux aktar uniformi billi neħhew parti mir-*railings* tal-ġenb tal-gallariji tagħhom u għaqduhom f'waħda permezz ta' pjattaforma u l-konvenuti Abela anki saqfu parti mill-gallarija tagħhom. Michael Cassar Torregiani jgħid li huwa kien baġhat ittra uffiċjali kemm lill-konvenuti konjuġi Grech u anki lill-konvenuti konjuġi Abela, u filwaqt li l-konvenuti Abela ma rrispondewx, il-konvenuti konjuġi Grech kienu rrispondew li x-xogħlijiet li kienu għamli ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-estetika jew *landscaping* tal-bini u li kienu saru bl-awtorizzazzjoni tas-soċjetà konvenuta u bil-permess tal-MEPA. Cassar Torregiani jgħid li minkejja dan, ix-xogħlijiet inkwistjoni kienu saru bi ksur tal-iskeda D u fil-fatt huwa kien inkariga lill-perit Michael Camilleri jagħmillu rapport dwar dawn ix-xogħlijiet⁶, u l-perit Camilleri kkonkluda li kien evidenti minn spezzjoni li huwa kien għamel li dawn ix-xogħlijiet ma kinux konformi mar-regolamenti dwar l-użu tal-appartamenti u tal-partijiet komuni tal-kumpless u li x-xogħlijiet *“caused an encroachment to the common air space, and moreover is causing inconvenience to the neighbours of the apartment underneath, as the said platform has blocked the original air-space above.”*

Xehed ukoll **Tony Bugeja**⁷, proprjetarju tal-appartament numru 8 fi Blokk B, Porto Paolo Buildings li jinsab taħt l-appartament tal-konvenuti konjuġi Grech. L-appartament tal-konjuġi Grech jinsab biswit l-appartament tal-konvenuti Abela. Ix-xhud jgħid li l-gallariji tal-konvenuti konjuġi Abela u tal-konvenuti

⁶ Li jinsab *a fol.* 17 sa 21.

⁷ Xhieda *a fol.* 65 sa 68 u 193 sa 196.

konjuġi Grech kienu separati u dawn kienu għaquadhom billi għamlu struttura tal-ħadid u pjattaforma tal-injam b'mod li jekk huwa jħares 'il fuq ma jistax jara aktar is-sema. Tonio Bugeja jispjega li *r-railings* fil-ġenb tal-gallariji tal-konvenuti ġew maqtugħa biex ikollhom aċċess għall-pjattaforma u l-perit Grech għamel fuqha *barbeque* u *cupboard*. Ix-xhud jgħid li appartanti x-xogħlijiet inkwistjoni, kien sar xi xogħol ieħor li ma jaffetwahx. Bugeja jgħid li x-xogħlijiet inkwistjoni jinsabu fil-faċċata tal-blokka u esebixxa ritratt meħud mill-gallarija tiegħu *a fol. 69* biex juri dan, u żied jgħid li illum l-pjattaforma hija miżbugħa safra.

Bugeja kompli jgħid li bejn il-gallarija tiegħu u l-gallarija tal-ġar tiegħu hemm *perspex* vertikali għolja persuna li lest li jneħhiha għax iddallamlu meta tkun niezla x-xemx. Ix-xhud jgħid li l-istruttura tal-konvenuti appartanti li ddallamlu l-gallarija, għandha x-xaqliba tal-ilma tagħti għal fuq il-gallarija tiegħu u meta tagħmel ix-xita, il-ħmieġ jispiċċa fil-gallarija tiegħu li tinsab taħt l-istruttura. Ix-xhud jgħid li reċentement mill-gallarija ta' fuqu beda jċarċar ilma mħallat bis-sekwestrin, sustanza tal-pjanti li l-konjuġi Grech kellhom fuq il-pjattaforma, u dan beda jtebbagħlu l-madum tal-gallarija tiegħu. F'dan ir-rigward ix-xhud esebixxa ritratti⁸ li juru dan il-likwidu ħamrani kannella jiskula għal fuq il-gallarija tiegħu.

In kontroezami⁹ Tony Bugeja ġie muri ritratt ta' *partition* fuq naħa waħda tal-gallarija tiegħu¹⁰, u spjega li din il-*partition* kienet sabha hemm meta huwa kien xtara l-appartament u sussegwentement huwa kien ftiehem mal-ġar biex jagħmlu *partition* bħala n-naħa l-oħra għall-privatezza u din ma ħolqot ebda

⁸ *A fol. 197 sa 200.*

⁹ *A fol. 193 sa 195.*

¹⁰ *A fol. 162.*

inkonvenjent lil ħadd u ħadd ma lmentata dwarha. Mistoqsi allura għaliex qed jilmenta dwar il-pjattaforma orizzontali tal-konvenuti fil-gallerija tal-appartamenti ta' fuqu meta huwa ma kienx oġġezzjona dwar il-*partitions* vertikali fil-ġnub tal-gallerija tiegħu, ix-xhud wieġeb li l-*platform* tal-konvenuti kienet qed idallamtu l-gallerija tiegħu.

Xehed ukoll il-**perit Michael Camilleri**¹¹ li kkonferma r-rapport tiegħu li jinsab *a fol. 17 sa 21* tal-proċess. Dan ir-rapport jikkonkludi:

“Irregularities noted:

The irregularities are as follows:

- 1) *Covering part of the open terrace with a lightweight structure in Apartment 11B.*
- 2) *Creating a platform between the open balconies of apartments 11B and 10B (including the removal of part of the side railing of each of the two adjacent balconies, thus facilitating access to the platform that has been divided by means of a screen; one part to be enjoyed by the owner of Apartment 10B and the other part by the owner of Apartment 11B).*

The platform between the balconies measures approximately 1.65m x 1m wide whilst the roofing structure extends the whole length of the facade (approximately 10m) and projects by approximately 1.65m outwards onto the architectural feature that forms an integral part of the facade of the whole complex.”

Dan ir-rapport ikompli jispjega illi dawn ix-xogħlijiet imorru kontra l-klawsola 7 tal-iskeda D annessa mal-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti. Il-perit Michael Camilleri jżid jgħid li x-xogħlijiet inkwistjoni saru fuq l-*“common air space”* u qed jikkawża inkonvenjent lis-sidien tal-appartamenti ta' taħthom. Fir-rapport tiegħu l-perit Camilleri jgħid li għalkemm ix-xogħlijiet kienu koperti

¹¹ *A fol. 72 sa 74 u 80 u 81.*

bil-permessi¹² DNO1126/14 u DN01127/14 tal-MEPA, dawn il-permessi kienu dejjem suġġetti għad-drittijiet ta' terzi, "*saving third part rights*". Il-perit Camilleri jikkonkludi fir-rapport tiegħu li l-imsemmija xogħlijiet imorru kontra ir-regolamenti stipulati għall-blokk u li dawn għandhom jitneħħew.

Fix-xhieda tiegħu l-perit Camilleri kompli jispjega li jekk wieħed iħares lejn il-faċċata, hemm diversi *features* li jikkumplimentaw id-dizinn tal-faċċata u l-*aluminium apertures* kienu qed jisseparaw l-ispazju intern minn dak ta' barra, l-*external feature*. Ix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti Grech u Abela għalqu bejn il-faċċata u l-*external feature*. Il-perit Camilleri spjega li dan imur kontra klawnsola 7 fejn hemm stipulat li m'għandux jintmiss "*the decor and aesthetics of the building*". Ix-xhud jispjega li r-ritratti li hemm fir-rapport tiegħu ħadhom hu, tnejn mil-livell taħt il-konvenuti u tnejn minn fuq u juru li minn taħt m'għadhiex tidher is-sema u minn fuq il-faċċata mal-*external feature* giet tidher waħda.

In kontroezami¹³ l-perit Camilleri qal li l-kuntratt li ra ma kienx jaf eżattament ta' min kien mir-residenti tal-appartamenti u fil-fatt kien ġie muri biss l-iskeda D li tinsab *a fol. 14* sa *16* tal-proċess. Muri ritratt tal-faċċata tal-blokka kollha *a fol. 85A*, ix-xhud jgħid li fir-ritratt ma jidhru l-istrutturi għax ma kienx meħud mil-livell tat-triq, iżda minn post elevat. Iżda qal li lanqas hu ma ħa ritratti mil-livell tat-triq, għalkemm sostna li mir-ritratti li ħa hu x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti kienu jidhru. Ix-xhud qal ukoll li ma jafx kif intrabtu l-pjattaforma u l-ħadid għax hu rahom biss minn taħt. Però meta ġie infurmat li l-Qorti kienet ser taċċedi fuq il-lok mertu tal-kawża u tkun tista' tara l-faċċata mit-triq, ix-xhud ma kienx ċert li ser jidher xi ħaġa minn hemmhekk, u dan mhux għax

¹² *Development Notification Orders* fejn ma jkunx hemm bżonn permess sħiħ.

¹³ *A fol. 74* sa *79* u *fol. 81* sa *84*.

inbidel xi ħaġa minn dakinhar li aċċeda fuq il-post hu, iżda għax kienet għaddiet kważi sena mir-rapport u nesa jekk verament jidhirx xi ħaġa mit-triq jew le. Ix-xhud ammetta li meta mar fuq il-post, ix-xogħlijiet kien rahom minn appartament ta' taħt u minn appartament ta' fuqhom. Muri ritratt ieħor meħud minn ġewwa *a fol. 86*, ix-xhud ma setax jiftakar eżatt, però spjega permezz ta' *sketch* li kulma kien 'il ġewwa mill-*aluminium apertures* kien l-intern u kulma kien 'il barra inkluż l-gallariji, kienu *external features* tal-faċċata. Għalhekk kulma kien ġewwa l-gallariji kien qiegħed iqiesu bħala mal-faċċata.

Xehed **Joe Mallia**¹⁴, l-amministratur ta' Blokk B Porto Paolo Buildings u qal li l-każ inkwistjoni ġie rrapportat lilu u jinsab ippreokkupat illi minħabba dak li għamlu l-konvenuti, se jkun hemm oħrajn li jagħmlu li jridu u ssir ħerba sħiħa Ix-xhud esebixxa żewġ *e-mails*¹⁵ bejn żewġ residenti oħrajn, ikkupjati lilu bħala amministratur, fejn ċertu Dr Lautier qed tgħid li indunat li ta' taħta, Mrs Piccinino, għamlet struttura li hi ta' periklu għax minn fuqha jista' jidhol xi ħadd għandhom u anki qed timblokka parti mill-veduta. Piccinino fir-risposta tagħha tgħid li din hija *canopy* għal kontra x-xemx u tinfetaħ u tingħalaq u tintuża l-aktar fis-Sajf biex ikollhom privatezza fit-terrazzin tagħhom, u li hemm oħrajn li għamlu hekk, anzi t-tnejn ta' taħtha, il-konvenuti konjuġi Grech u l-konjuġi Abela għamlu dan b'mod permanenti għall-privatezza tagħhom.

Joe Mallia spjega li bħala amministratur ta' Blokk B li għandu 22 appartament, jieħu ħsieb li jiġbor il-finanzi, l-indafa ġenerali u li ma jkunx hemm diżgwid bejn ir-residenti. Semma bħala partijiet komuni fit-tliet blokki l-*lifts*, l-indani, il-ġnien u l-faċċata. Ix-xhud jgħid li meta jinqala' xi ħaġa bħax-xogħlijiet li saru

¹⁴ *A fol. 91 sa 92 u 93 sa 94.*

¹⁵ *A fol. 96 u 97.*

mill-konvenuti, huwa l-*overall registered administrator* li jidher, u çjoè Michael Cassar Torreggiani.

In kontroezami¹⁶ Joe Mallia spjega li Michael Cassar Torreggiani huwa l-amministratur tal-*Condominium* tal-kumpless kollu u l-ħatra tiegħu hija reġistrata skont ir-regolamenti fir-Registru tal-Artijiet u ġie appuntat skont ir-regolamenti tal-*Condominium* b'riżoluzzjoni tar-residenti u skont l-istatut. Mallia jgħid li huwa amministratur informali u fl-aħħar mill-aħħar jirrispondi lil Cassar Torreggiani. Mistoqsi jekk jafx li l-partijiet komuni u l-faċċata tal-binja huma skont il-kuntratt proprjetà tas-soċjetà konvenuta, qal li huwa jaf b'dan, iżda spjega li s-sidien tal-appartamenti jekk iħallu l-faċċata tiddegrada, il-prezz tal-appartamenti tagħhom kien ser jinżel.

Ġie esebit mill-attur l-avviż tal-ħatra tiegħu bħala amministratur tal-*Condominium* tal-Blocks A, B u Ċ u l-partijiet komuni ta' Porto Paolo Buildings, flimkien mal-istatut u r-regoli dwar il-partijiet komuni adottati *ai termini* tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta.¹⁷

Xehed in subizzjoni **Anton Camilleri** direttur u azzjonista tas-soċjetà konvenuta A.M. Developments Limited¹⁸ u esebixxa żewġ kuntratti ta' bejgħ ta' appartamenti f'Porto Paolo Buildings¹⁹ u kkonferma li kundizzjonijiet kienu l-istess għall-appartamenti kollha fit-tliet blokki għal dak li jirrigwarda l-assoċjazzjoni li kellha tiġi fformata għall-partijiet komuni. Ix-xhud spjega li s-soċjetà konvenuta kienet il-proprjetarja tal-art fejn bniet il-kumpless u hija żammet il-proprjetà tal-partijiet komuni. Mill-appartamenti kien fadlilha

¹⁶ A fol. 92 sa 93 u 94.

¹⁷ A fol. 128 sa 141.

¹⁸ A fol. 98 u 99 u 142A sa 142C.

¹⁹ A fol. 101 sa 109 u a fol. 110 sa 223 u l-iskeda D tinsab a fol. 117 sa 120

penthouse mhux mibjugħa u s-soċjetà konvenuta tħallas il-kontribut tal-ispejjeż għall-partijiet komuni ta' din il-*penthouse* lill-*Condominium*.

In kontroezami²⁰ Anton Camilleri kkonferma li l-partijiet komuni u l-ħitan diviżorji kif jirrizulta mill-kuntratti kollha, huma tas-soċjetà konvenuta u x-xerrejja tal-appartamenti ngħatalhom id-dritt tal-użu tagħhom u għandhom l-obbligu li jagħmlu l-manutenzjoni tagħhom huma. Ix-xhud jgħid li kien inkariga lil Profs. Ian Refalo biex jagħmillu *template* ta' konvenju u mexa fuqu ma' kulħadd.

Xehed ukoll in subizzjoni l-konvenut **Paul Abela**²¹ li qal li huwa proprjetarju tal-appartamenti numru 1 u 6 fi Blokk Ċ u tal-appartament numru 11 fi Blokk B, tal-aħħar li kien hemm il-kawża dwaru.

Fl-affidavit tiegħu **Anton Camilleri**²², direttur u azzjonista tas-soċjetà konvenuta jinsisti li l-kuntratti tax-xerrejja tal-appartamenti fil-kumpless Porto Paolo Buildings kienu "*standard*" għall-konsistenza u kkonferma f'dan is-sens il-kuntratt tal-konjuġi Grech esebit mar-Rikors Maħluf promotur. Ix-xhud jgħid li anki l-kuntratt tal-konjuġi Abela kien wieħed "*standard*". Ix-xhud jagħmel riferiment għal ċerti klawsole fil-kuntratt "*standard*" tal-konjuġi Grech: Fi klawsole 5.1²³ hemm stipulat: "*...the party walls shall remain at all times the exclusive property of the vendor company.*" Fi klawsole 7 hemm stipulat: "*The vendor company has retained in its favour the exclusive ownership of all the common parts, areas and areas available for the use of the purchasers, as*

²⁰ A fol. 99 u 100.

²¹ A fol. 125 u 126.

²² A fol. 154 u 155.

²³ Effettivament din tinsab fi klawsole 4 u mhux 5.1.

above specified, as well as the roof and airspace of the Block.” Fi klawnsola 8 hemm stipulat: *“It is expressly agreed between the parties, that the purchasers shall not have any right to limit, in any way, the utilisation by the vendor company or the vendor company’s successors in title of the aforementioned common parts, areas and services in the Block and Complex or to limit in any manner, the number of owners making use of, or holding any right or obligation over, the common parts, areas and services in the Block and Complex, including the stairs and the lifts in the Block, which the vendor company shall have the right to extend at its own expense, up to and/or down to the further storeys that may be constructed above or excavated below the Block.”*

Anton Camilleri jispjega li dawn il-klawsoli ġew stipulati biex is-soċjetà konvenuta żżomm kontroll assolut tal-partijiet komuni u torbot kemm lill-attur u kemm lill-kondomini li jirrappreżenta l-attur. Ix-xhud jgħid li kien b’effett ta’ dan kollu li s-soċjetà konvenuta tat permess lill-konvenuti biex jagħmlu ix-xogħlijiet inkwistjoni fil-partijiet komuni appartenenti lis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud żied jgħid li klawnsola 7 tal-iskeda D saret biex tissalvagwardja lis-soċjetà konvenuta fil-kuntratti bejn kull xerrej u s-soċjetà konvenuta li żammet il-proprjetà tal-partijiet komuni, inklużi l-ħitan esterni. Ix-xhud jgħid li s-soċjetà konvenuta kellha kull dritt tagħti l-kunsens li tat lill-konvenuti għax-xogħlijiet li għamlu.

Il-perit Christopher Grech²⁴, wieħed mill-konvenuti, wera fuq ir-ritratt esebit *a fol.* 85A l-appartament tiegħu numru 10, fi Blokk B Porto Paolo Buildings u spjega li dak li saqqaf kien l-ispazju bejn il-parti tal-gallarija li tinsab wara l-

²⁴ *A fol.* 158 sa 160.

pilastru ta' barra, sa dak il-pilastru minn wara, liema pilastru hu jikkunsidrah bħala parti mill-faċċata u li għalhekk ma jidher xejn mit-triq. Il-perit Grech jgħid li saret il-pjattaforma billi iżzomm mas-sol tal-gallarija tiegħu u tal-gallarija tal-konvenut Abela għall-privatezza u spjega li ma jidher xejn minn barra bil-pilastru li hemm. Il-perit Grech esebixxa diversi ritratti²⁵ biex juri li mit-triq ma jidher xejn differenti.

In kontroezami²⁶ l-perit Grech jispjega li bħala faċċata hemm dik li tidher bil-pilastru li minn barra tgħaqqad gallarija ma' oħra, wara dak hemm l-ewwel ħajt estern tal-ewwel kamra tal-appartament tiegħu u wara dak, il-ħitan ta' ġewwa. Il-pjattaforma mhijiex fuq barra l-faċċata, iżda bejn il-pilastru u l-ħajt ta' wara, kif inhu anki il-ħajt vertikali li jifred il-gallarija tiegħu minn ma' tal-konvenut l-ieħor Abela.

Xehed ukoll il-konvenut l-ieħor **Paul Abela**²⁷ li kkonferma dak kollu li xehed il-perit Grech dwar il-pjattaforma u qal li fil-każ tiegħu għalaq pulit ukoll fuq in-naħa ta' wara tal-pilastru l-ispazju żgħir ta' fuq il-gallarija biex ta' fuqu ma jkunux jistgħu jitfgħu sigarretti jew tazzi għal fuqhom. In kontroezami l-konvenut Paul Abela²⁸ jispjega bħall-perit Grech li l-pilastru bejn il-gallariji hu parti mill-faċċata u wara hemm spazju vojta u wara ħajt ieħor tal-ewwel kamra tal-appartament tiegħu. Paul Abela jkkonferma li kien għab l-awtorizzazzjoni tas-socjetà konvenuta u l-permess tal-MEPA għax-xogħlijiet inkwistjoni, iżda ma kienx talab permess mill-amministrazzjoni tal-*condominium*.

²⁵ A fol. 162 sa 167.

²⁶ A fol. 160 u 161.

²⁷ A fol. 168 u 169.

²⁸ A fol. 169 u 170.

Xehed ukoll **il-Perit Victor Sladden**²⁹, Assistent Direttur tal-Ippjanar fl-Awtorità tal-Ippjanar, li spjega li l-istrutturi li għamlu l-konvenuti saru kif kienu ġew approvati. Ix-xhud spjega li l-faċċata hija dik l-ewwel li tara u fil-permessi li ħarġet il-MEPA kienet ħadet bħala l-faċċata l-*projection* miżbugħa bil-blù mhux fejn hemm il-ħġieġ u l-aperturi tal-*aluminium*. In kontroezami³⁰ x-xhud spjega li l-iżviluppatur kien irtira mill-faċċata biex estenda l-gallariji 'l barra għax hemm limiti kemm tista' tkunu fonda gallarija. Spjega li d-definizzjoni li kien qed jagħti ta' *façade* kienet dik li jinteressah bħala Awtorità tal-Ippjanar u ma jafx jirrispondi fuq definizzjonijiet ta' *façade* f'ligijiet oħrajn bħal-Liġi tal-*Condominium*.

Meta xehed l-attur **Michael Cassar Torreggiani** in subizzjoni³¹ dan spjega li huwa m'għadux amministratur tal-blokki kollha tal-kumpless għax wara xi erba' snin ir-residenti ddeċidew li jkun hemm amministratur għal kull blokk. L-attur jgħid li illum huwa l-amministratur ta' Blokk A kif ukoll ta' dak li hu komun għall-blokki kollha. B'hekk il-partijiet komuni ta' kull blokk huma f'idejn l-amministratur tal-blokk, però l-faċċata, il-ġnien u l-ġnub li huma komuni għall-blokki kollha, jaqgħu taħtu.³² L-attur meta ġie muri r-ritratti li jinsabu esebiti *a fol.* 188 sa 192 li juru *partitions* tal-*perspex* imwaħħlin bejn gallariji ta' xi appartamenti, qal li dawk kienu oġġetti li jistgħu jinqalgħu malajr u kien jaf bihom u proprju kienu qegħdin jistennew l-eżitu ta' din il-kawża biex jaraw x'se jagħmlu dwarhom. L-attur jgħid li ma kienx ħa passi dwarhom ukoll għax dawk kienu saru għall-privatezza, mentri bix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti kien qed jinnegaw id-dawl tax-xemx lil ta' taħthom u d-dawl lil ta' fuqhom u kienu qegħdin jikkawżaw ħsara. Apparti minnhekk fir-rigward tal-

²⁹ *A fol.* 175 u 176.

³⁰ *A fol.* 176.

³¹ *A fol.* 181 sa 183 u 184 u 185.

³² Ġew esebiti *a fol.* 203 sa 219 kopji tad-dokumenti ta' kif ġew eletti l-amministraturi għal kull blokk.

perspex vertikali fil-ġnub ma kienx hemm ilmenti, mentri fir-rigward tax-xogħlijiet tal-konvenuti mertu ta' din il-kawża, kien hemm ilmenti. L-attur qal li kien informa lir-residenti li kienu waħħlu l-*perspex* li jekk ikun hemm ilmenti, ikollhom ineħħu l-*perspex* u apparti dan, dawn bilkemm jidhru mit-triq. Mistoqsi allura għaliex ħa passi kontra l-konvenuti meta dak li għamlu qiegħed wara l-pilastru, l-attur wieġeb li l-konvenuti isegaw parti mir-*railings* tal-gallariji, iżda ammetta li *r-railings* tal-gallariji li jħarsu għal fuq it-triq ma tmissewx.

Kunsiderazzjonijiet legali

Illi kwantu għat-tielet talba tal-attur *nomine* sabiex il-permess relattiv tal-MEPA jiġi dikjarat null u bla effett, il-Qorti tqis li din it-talba hija fattwalment u ġuridikament improponibbli. Biex jiġi attakkat permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, wieħed għandu jsegwi l-proċeduri stipulati taħt il-liġijiet dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp u t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar³³ billi jsiru l-oġġezzjonijiet u appelli relattivi kontra l-iżvilupp mogħti, quddiem it-Tribunal, u hemm ulterjorment mid-deċiżjoni tat-Tribunal dritt ta' appell lill-Qorti tal-Appell³⁴ li jrid ikun esklussivament fuq punti ta' liġi u mhux fuq kwistjonijiet ta' fatt. Ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet **Emanuel Mifsud vs. Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp**³⁵, **Anthony Borg vs. L-Awtorità tal-Ippjanar**³⁶, **Francis Mugliett vs. L-Awtorità tal-Ippjanar**³⁷, **Zaren Camilleri**

³³ Illum rispettalment il-Kapitoli 552 u 551 tal-Liġijiet ta' Malta.

³⁴ Qabel il-Qorti tal-Appell u sussegwentement illum quddiem il-Qorti tal-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri).

³⁵ App., 31.05.1996.

³⁶ App., 24.04.1996.

³⁷ App., 31.05.1996.

vs. Awtorità tal-Ippjanar³⁸, Joseph Attard vs. Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp³⁹ u Tonio Azzopardi vs. Awtorità tal-Ippjanar⁴⁰, fost l-oħrajn. Apparti dan, kif korrettemet ġie rilevat mis-soċjetà konvenuta fl-eċċezzjonijiet tagħha, il-proċedura biex tiġi attakkata decizjoni amministrattiva hi regolata bl-artikolu 469A tal-Kap. 12 li jipprovdi fis-sub-artikolu (4) tiegħu, li dan l-artikolu m'għandux japplika meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal jiġi provdut dwaru f'xi liġi oħra, bħal f'dan il-każ. Fil-każ inkwistjoni ma ngabu ebda provi dwar jekk effettivament l-attur *nomine* attakkax b'dawn il-mezzi l-permess relattiv u ma jistax bil-proċedura odjerna jattakka tali permess f'dan l-istadju. Dan apparti l-kunsiderazzjoni ewlenija li kull permess tal-Awtorità jinħareġ mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi, li jfisser li permess jista' jiġi attakkat mhux jekk jikser drittijiet bejn partijiet, iżda jekk jinħareġ kontra r-regoli tal-ippjanar. F'dan il-każ ma ngabu ebda provi mill-attur *nomine* li nkisru xi regoli tal-ippjanar u kif inhu risaput, il-Qorti trid tiddeciedi skont il-liġi u abbażi tal-provi li jiġu sottomessi quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, min jallega jrid jipprova ossija *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. Barra minn hekk, bl-inklużjoni tal-klawsola "*saving third party rights*", dan ifisser li permess hu validu dejjem, b'dan li jista' jiġi utilizzat jekk effettivament ma jkunx qed jikser xi impedimenti imposti fir-rigward ta' partijiet oħra. Iżda l-permess jibqa' dejjem validu b'dik il-klawsola imposta. Min-naħa l-oħra l-fatt li nħareġ permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, ma jfissirx li tali żvilupp jista' jsir jekk dan ikun qed jikser id-drittijiet ċivili ta' partijiet oħrajn. Iżda bl-ebda mod ma tista' tintlaqa' t-talba għal dikjarazzjoni ta' nullità tal-permess inkwistjoni, apparti li

³⁸ App., 28.02.1997.

³⁹ App. Inf., 28.10.2002.

⁴⁰ App. Inf., 28.10.2002.

I-attur kellu jiċċita wkoll f'din il-kawża bħala konvenuta lill-awtorità li kienet ħarġet il-permess.

Tqis inkwantu għall-kontestazzjoni prinċipali dwar l-allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-iskeda D annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, ikun utli hawnhekk huwa li jsir riferiment għall-artikolu 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi li *pacta sunt servanda*:

“Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.”

F’dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe. et. vs. Joseph Abela noe. et.**,⁴¹ intqal dan li ġej:

“Meta l-kliem tal-att huma ċari l-interpretu għandu joqgħod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta’ kif ġie użat mill-kontraenti, li għandu joqgħod. Jekk għall-ġudikant id-diċitura użata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.”

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs. John Bugeja**⁴² ġie ritenut illi:

“Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f’materja ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratti illi meta d-diċitura tal-

⁴¹ Q.A., 14.01.2002.

⁴² Q.A., 20.10.2003.

kuntratt tkun waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16.”

Illi l-artikolu 1003 tal-Kapitolu 16 jgħid li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet. Għalhekk hija konsentita l-interpretazzjoni biss jekk mill-kumpless tal-kuntratt innifsu jkun jidher ovvju li l-partijiet ma jkunux riedu tabilhaqq ifissru dak li kitbu. Imma, min-naħa l-oħra, meta l-kontraenti jkunu taw espressjoni bil-kitba tal-volontà tagħhom, l-ebda ingerenza mhi tollerabbli biex timla l-*lacuna* ta' dak li wieħed mill-kontraenti seta' kellu *in forma mentis*, iżda li b'danakollu ma ġiex ukoll hekk minnu espress.⁴³

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Clementino Caruana et vs. Emmanuela Agius**⁴⁴ intqal ukoll:

“L-ewwel regola fundamentali tal-interpretazzjoni hi dik dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili li tgħid li meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni. (**Kollez. Vol. XXXIV, pt.1, pġ.27**). L-interpretazzjoni għandha biss tittiehed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relativa għall-kwistjoni prinċipali (**Kollez. Vol. XXXI, pt.i, pġ.49**).

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited vs. L-Għajn Construction Company Limited**⁴⁵, ingħad:

⁴³ Paul Camilleri *et. vs. Joseph Glanville et. noe. et.*, P.A., 28.04.2003.

⁴⁴ App. Inf., 22.11.2002.

⁴⁵ Q.A., 28.06.2011.

“Hawnhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materji ta’ kuntratti –

i) F’materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada noe. vs. Fr. S. Cachia et. noe.** (A.K. deċiż 16 ta’ Lulju, 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m’hemmx lok għal interpretazzjoni (**Kollez. Vol.XXXIV.i.p27**). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi “din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista’ biss jiġi interpretat b’mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma’ dak li kellhom f’moħħom il-partijiet kollha u mhux ma’ dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f’rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien” (**J. Bartolo et. vs. A. Petroni** deċiża 7 ta’ Ottubru, 1997).

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti “hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta’ kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot” (**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et. noe.** – Appell Superjuri deċiż 28 ta’ Frar, 1997).”

Applikati dawn il-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna għall-fattispeċi ta’ din il-kawża, kif irriżulta wkoll b’mod ċar mill-aċċess li l-Qorti għamlet fuq il-lok mertu ta’ din il-kawża, tqis illi l-faċċata tal-binja inkwistjoni bl-ebda mod ma ġiet affettwata bix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti konjuġi Grech u konjuġi Abela. Il-klawsola 7 tal-iskeda D issemmi l-“*architectural*

*decor and the aesthetics of the building” li ma kellhomx jintmessu sabiex tinzamm l-uniformità fid-dehra tal-binja mill-faċċata. Ix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti konjuġi Grech u konjuġi Abela kollha saru fuq in-naħa ta’ wara tal-istruttura esterna (*external features*) tal-binja. Bl-istess mod kif r-residenti kienu marbuta bl-iskeda D annessa mal-kuntratt tal-akkwist tagħhom, u partikolarment bi klawsola 7, kienu marbutin wkoll bi klawsoli oħrajn tal-kuntratt li jikkonċernaw il-venditriċi tal-proprjetà, ċjoè s-soċjetà konvenuta. Fil-kuntratti tal-akkwist ta’ kull apartment ġie stipulat li *“the vendor company has retained in its favour the exclusive ownership of all the common parts, areas and areas available for the use of the purchasers, as above specified, as well as the roof and airspace of the Block”* u li *“it is expressly agreed between the parties, that the purchasers shall not have any right to limit, in any way, the utilisation by the vendor company or the vendor company’s successors in title of the aforementioned common parts, areas and services in the Block and Complex or to limit in any manner, the number of owners making use of, or holding any right or obligation over, the common parts, areas and services in the Block and Complex, including the stairs and the lifts in the Block, which the vendor company shall have the right to extend at its own expense, up to and/or down to the further storeys that may be constructed above or excavated below the Block.”**

Tqis illi ma jeżisti ebda kunflitt bejn l-imsemmija klawsoli kuntrattwali u l-klawsola 7 tal-iskeda D annessa mal-kuntratt tal-akkwist. Anzi mill-qari oġġettiv ta’ dawn il-klawsoli meħudin flimkien kontestwament, jirriżulta li s-soċjetà konvenuta setgħet effettivament tagħti l-awtorizzazzjoni tagħha lill-konvenuti konjuġi Abela u konjuġi Grech biex jagħmlu x-xogħlijiet li fil-fatt għamlu, mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tar-residenti l-oħrajn, b’dan iżda din l-

awtorizzazzjoni ma setgħetx tingħata f'każ illi x-xogħlijiet ma kinux iżommu l-
“*architectural decor and aesthetics to the building as these have to remain
and be retained uniform at all times*” skont kif stipulat fi klawwola 7 tal-iskeda
D annessa mal-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti.

Tqis illi l-estetika tal-bini inkwistjoni ma ġietx u mhijiex qiegħda tiġi affettwata
bix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti Grech u Abela u d-dehra tal-bini mill-
faċċata hija uniformi u baqgħet uniformi. Ovvjament jekk wieħed iħares minn
ġewwa, ħa jinnota ċertu tibdil minn dak li kien hemm oriġinarjament, iżda
dan ma jaffettwax l-uniformità tal-estetika tal-bini *per se*. Għaldaqstant
lanqas l-ewwel u t-tieni talba tal-attur *nomine* ma jistgħu jintlaqgħu u bl-
istess mod lanqas it-talbiet konsegwenzjali tiegħu m'għandhom jiġu akkolti.

Illi mill-provi li tressqu mill-attur *nomine*, xi residenti li għandhom l-
appartament tagħhom kemm taħt u kemm fuq l-appartamenti numru 10 u 11
tal-konvenuti, qegħdin jallegaw li bix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti Grech u
Abela ġie mnaqqas id-dawl naturali li kellhom. Imma l-Qorti li kellha l-
opportunità li tara b'għajnejha waqt l-aċċess dak li qed jiġi allegat minn dawn
ir-residenti, tqis li x-xogħlijiet *de quo* effettivament m'għamlux xi differenza
sostanzjali għall-galleriji tar-residenti rappreżentati mill-attur *nomine*. Għar-
rigward tal-ilma imħallat bis-sekwestrin tal-pjanti li allegatament jiskula għal
fuq it-terrazzin tar-resident Tony Bugeja, ma setax jingħad u wisq inqas ma
setax jiġi ppruvat li dan l-ilma beda jiskula b'konsegwenza diretta tax-
xogħlijiet li saru mill-konvenuti Abela u Grech, bit-tgħaqqid taż-żewġ galleriji
tagħhom u għaldaqstant din il-kwistjoni ma tiċċentrax fil-mertu ta' din il-
kawża. Ovvjament ir-resident imsemmi għandu mezzi legali oħrajn, kemm

permezz ta' proċeduri ċivili kif ukoll permezz ta' proċeduri kriminali, sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu illi r-residenti ta' fuqu ma jhallux ilma maħmuġ jintefa' fuq il-proprjetà tiegħu, liema drittijiet jibqgħu impregudikati b'din is-sentenza. Iżda bl-ebda mod dan l-allegat abbuż ma jirrendi illegali x-xogħlijiet li saru mill-konvenuti Grech u Abela.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiċhad it-talbiet kollha tal-attur Michael Cassar Torreggiani *nomine*.

Bl-ispejjeż kontra l-attur nomine.

Moqrija.