QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 46

Rikors numru 332/14/1 AF

Maria Carmela magħrufa bħala Carmen Scerri u fil-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar, 2018, il-Qorti ordnat li minnflok l-attriċi Maria Carmela Scerri jidħlu fil-kawża Brandon Sant personalment u Chanelle Sant kif rappreżentata minn Paul Sant; Joseph u martu Victoria konjugi Xerri; Paul u martu Isabel konjugi Sant; Godfrey u martu Marianne konjugi Gauci; u Victoria Falzon

v.

Peter Paul Muscat u fil-verbal tas-seduta tal-5 ta' Ġunju, 2014, il-Qorti laqgħet it-talba biex jissejħu fil-kawża Alexandra Camilleri, Caroline Vassallo, Monica Ann Deguara, Peter Paul Muscat (Junior) u Anton Mario Muscat

<u>Preliminari:</u>

1. Il-kontendenti għandhom proprjetajiet adjaċenti għal xulxin fi Triq

il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar. L-atturi oriġinali żviluppaw id-djar 25 u 26 f'blokk appartamenti u garaxxijiet sovrastanti, filwaqt li l-konvenut żviluppa d-dar 24 f' blokka appartamenti. L-atturi oriġinali għamlu din il-kawża minħabba li l-aperturi fil-blokka tal-konvenut kienu qed isiru f'bogħod ta' inqas minn 76cm mill-ħajt diviżorju.

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat fil-15 ta' April, 2014, l-atturi oriġinali talbu lill-Qorti:

> "1. Tiddikjara illi t-twieqi kostruwiti minn l-intimat fil-fond tieghu bl-indirizz 24, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Bahar, adjacenti ghal fond proprjetà tar-rikorrenti fl-indirizz 25/26, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Bahar, huma kostruwiti f'boghod inqas minn dak preskritt fl-Artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, mill-hajt divizorju ta' bejn il-partijiet.
>
> 2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex, entro terminu qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, iwettaq x-xogholijiet kollha necessarji sabiex dawn it-twieqi jigu konformi ma' dak preskritt fil-ligi, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.
>
> 3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fl-eventwalità li l-intimat jibqa' ma jaghmilx ix-xogholijiet kollha necessarji, entro t-terminu li lilu prefiss, jaghmlu l-imsemmija xogholijiet necessarji huma stess, taht is-sorveljanza ta' periti nominandi u bl-ispejjez a karigu tal-intimat; u dan kollu previa kull dikjarazzjoni jew provvediment ulterjuri li lilha jidhrulha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi."

3. Il-konvenut ippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fit-23 ta' Mejju, 2014, fejn eċċepixxa s-segwenti:

> "1. Illi in linea preliminari l-esponent jeccepixxi n-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju [1].

---

[1] Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2014, wara li l-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi biex jissejħu fil-kawża Alexandra Camilleri, Caroline Vassallo, Monica Ann Deguara, Peter Paul Muscat (Junior) u Anton Mario Muscat.

> 2. Fil-mertu, t-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:
>
> (a) Gialadarba l-artikolu 443(1) tal-Kodici Civili (li fuqha hija bbazata l-kawza) mhijiex norma ta' ordni pubbliku, il-partijiet setghu jidderogaw mill-principju hemm stabbilit;
>
> (b) Fil-fatt kien hemm deroga mill-partijiet b'diversi modi;
>
> (c) In kwantu ghall-aperturi kollha, cioè, sija dawk ta' fuq il-faccata tat-triq u sija dawk fuq gewwa, kien hemm kunsens univoku u tacitu dapparti tal-atturi sabiex l-aperturi jinfethu b'deroga tad-distanza legali kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
>
> 3. Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz l-aperturi tal-eccipjenti ma jikkomportaw ebda introspezzjoni jew xi pregudizzju iehor lill-atturi kuntrarjament ghall-gallariji li ghamlu u qed ikomplu jaghmlu l-istess atturi fl-izvilupp tal-proprjetà adjacenti ghal dik tal-eccipjent."

4. Fit-8 ta' Lulju, 2014, il-kjamati fil-kawża Alexandra Camilleri, Caroline Vassallo, Monica Ann Deguara, Peter Paul Muscat (*Junior*), u Anton Mario Muscat ippreżentaw ir-risposta ġuramentata tagħhom, fejn eċċepew:

> "Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:
>
> a) Gialadarba l-artikolu 443(1) tal-Kodici Civili (li fuqha hija bbazata l-kawza) mhijiex norma ta' ordni pubbliku, il-partijiet setghu jidderogaw mill-principju hemm stabbilit;
>
> b) Fil-fatt kien hemm deroga mill-partijiet b'diversi modi;
>
> c) In kwantu ghall-aperturi kollha, cioè, sija dawk ta' fuq il-faccata tat-triq u sija dawk fuq gewwa, kien hemm kunsens univoku u tacitu dapparti tal-atturi sabiex l-aperturi jinfethu b'deroga tad-distanza legali kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
>
> Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz l-aperturi tal-eccipjenti ma jikkomportaw ebda introspezzjoni jew xi pregudizzju iehor lill-atturi kuntrarjament ghall-gallariji li ghamlu u qed ikomplu jaghmlu l-istess atturi fl-izvilupp tal-proprjetà adjacenti ghal dik tal-eccipjenti."

5. Fit-30 ta' Ottubru, 2017, il-konvenut u l-kjamati fil-kawża ppreżentaw nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri li permezz tagħha eċċepew in-nuqqas ta' Interess ġuridiku ta' uħud mill-atturi, senjatament Maria Carmela Scerri u Paul u Isabel konjuġi Sant.

6. Għal intendiment aħjar tas-sentenza tal-ewwel Qorti tad-19 ta' Ottubru, 2021, u wkoll tal-aggravji relattivi, din il-Qorti jidhriliha li f'dan l-istadju ikun opportun li tispjega l-fatti li taw lok għal din il-kawża, kif ukoll il-fatti li seħħew fil-mori tal-kawża:

(a) L-atturi oriġinali, ċioe` Maria Carmela Scerri sive Carmen Scerri (armla ta' Victor Scerri) u wliedha Joseph u martu Victoria; Isabel u żewġha Paul Sant; Marianne u żewġha Godfrey Gauci; u Victoria Falzon kellhom bejniethom il-proprjeta` tal-fondi 25 u 26, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar. Huma waqqgħu l-imsemmija żewġ fondi sabiex is-sit jiġi żviluppat f'appartamenti, b' kumpless ta' garaxxijiet sottostanti.

(b) Il-konvenut Peter Paul Muscat jiġi ħu l-attriċi Maria Carmela Scerri. Huwa kellu l-fond numru 24, li waqqgħu sabiex jiżviluppah f' blokka ta' sitt appartamenti (ħames appartamenti u *penthouse*). Il-blokka hija llum tiegħu u tal-ħames uliedu l-kjamati fil-kawża. Il-kjamata fil-kawża Alexandra Camilleri fl-affidavit tagħha spjegat li missierha ried li jkollu l-appartament fil-pjan terran u li kull wieħed minn uliedu ikollu wieħed mill-

appartamenti sottostanti.

(c) Il-konvenut beda' jwaqqa' f'<u>Mejju 2013</u> filwaqt li l-atturi bdew iwaqqgħu f' <u>Ottubru 2013</u>.

(d) F' <u>Ottubru 2013</u> ġiet iffirmata skrittura bejn Carmen Scerri u Peter Paul Muscat[2] rigwardanti d-demolizzjoni u r-rikostruzzjoni tal-ħajt diviżorju (*Agreement in connection with the demolition and reconstruction of party wall between the properties numbers 24 and 25 located at Plajjet Bognor, Bugibba, St Paul's Bay*). Ġie miftiehem *inter alia* li t-twaqqih tal-ħajt diviżorju, u l-bini tal-pedamenti u tal-ħajt diviżorju sa 27-il filata mil-livell tat-triq kellu jsir minn Carmen Scerri u a spejjeż tagħha. Ġie miftiehem ukoll li jekk Carmen Scerri ma tkunx tellgħet il-ħajt diviżorju sas-17 ta' Novembru 2013, Peter Paul Muscat seta' jtellgħu hu mit-18 ta' Novembru 2013.

(e) Jidher li nqala' disgwid bejn Joseph Camilleri (ir-raġel ta' Alexandra Camilleri li kien qed jieħu ħsieb l-iżvilupp ta' Peter Paul Muscat et) u Paul Sant (li kien qed jieħu ħsieb l-iżvilupp ta' Carmen Scerri et) minħabba li l-ħajt diviżorju ma kienx ittella' fiż-żmien miftiehem. Paul Sant xehed li l-kaġun tad-dewmien kien il-maltemp, pero` il-konvenuti jidher li rawha bħala skuża u fehmu li Paul Sant sempliċiment ried jaqla' l-inkwiet.

---

[2] Fol 54, Dok D

(f) Paul Sant xehed li kien induna li d-distanza legali ta' 76cm mill-ħajt diviżorju ma kinitx qiegħda tinżamm u dan kemm fuq il-faċċata kif ukoll fil-btieħi ta' wara, kif muri fir-ritratti esebiti minnu mmarkati bħala Dok E. Qal li kellem lil ħut il-mara tiegħu u kienu kellmu lill-perit tagħhom Martin Farrugia li kkonfermalhom li fil-fatt hekk kien il-każ.

(g) Eventwalment fit-3 ta' Marzu, 2014, meta il-binja tal-konvenuti kienet skonthom waslet fis-sular ta' taħt il-*penthouse* u l-binja tal-atturi kienet waslet fis-sular ta' fuq il-garaxx, l-atturi oriġinali intavolaw rikors fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni minħabba l-ftuħ ta' aperturi mhux fid-distanza legali ta' 76cm skont Art. 443(1). Huma lmentaw li jekk ix-xogħlijiet jippersistu, kienu ser jiġu preġudikati rrimedjabbilment. Dakinhar stess ingħata digriet fejn ir-rikors ġie milqugħ b'mod provviżorju.

(h) Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-20 ta' Marzu, 2014[3], l-atturi oriġinali ftehmu kif kellha tiġi diviża bejniethom l-blokka (konsistenti f'appartamenti u garaxxijiet). L-appartamenti tqassmu hekk:

- appartament numru (1) - Maria Carmela Scerri;

[3] Dok A (fol 6 et seq)

- appartament numru (2) - Isabel u Paul Sant;

- appartament numru (3) - Marianne u Godfrey Gauci;

- appartament numru (4) - Victoria Falzon;

- appartament numru (5) - Joseph u Victoria Xerri;

- *penthouse* numru (6) - baqgħet in komun.

(i) Fit-2 ta' April, 2014, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rrevokat *contrario imperio* id-digriet tat-3 ta' Marzu, 2014, safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti, u ċaħdet t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni mitlub mir-rikorrenti *stante* li ma kinux jirriżultaw il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu.

(j) Fil-15 ta' April, 2014, l-atturi oriġinali intavolaw din il-kawża.

(k) Fit-18 ta' Ġunju, 2014[4], il-konjuġi Paul u Isabel Sant xtraw l-appartament numru (1) mingħand Maria Carmela Scerri, u fit-23 ta' Ottubru, 2014[5], iddonaw l-appartament numru (1) lil binhom Brandon

[4] Dok MS1 (fol 193 et seq)
[5] Dok MS2 (fol 203 et seq) u Dok MS3 (fol 209 et seq)

Sant, u l-appartament numru (2) lil binthom Chanelle Sant.[6] Il-konjuġi Joseph u Victoria Xerri, barra li kellhom l-appartament numru (5) eventwalment xtraw il-*penthouse* numru (6). B'hekk il-proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu flok il-fondi 25 u 26 preżentement huma:

- appartament numru (1) – Brandon Sant;

- appartament numru (2) – Chanelle Sant;

- appartament numru (3) – Marianne u Godfrey Gauci

- appartament numru (4) – Victoria Falzon;

-

- appartament numru (5) – Joseph u Victoria Xerri;

-

- *penthouse* numru (6) – Joseph u Victoria Xerri.

(l) L-atturi l-konjuġi Xerri għalhekk huma proprjetarji tal-appartament numru (5) kif ukoll tal-*penthouse* sovrastanti bin-numru (6) fil-blokka tal-atturi, ġia` il-fondi 25 u 26. L-appartament numru (5) tagħhom imiss mal-appartament numru (5) tal-kjamata fil-kawża Alexandra Camilleri li jinsab fil-blokka tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża, ġia` il-fond 24.

[6] Fix-xiehda tiegħu in subizzjoni (19.10.2017, fol 186) Paul Sant xehed li llum il-ġurnata hu u martu fadlilhom biss car space fil-garaxx

Inċidentalment il-konjuġi Xerri xtaqu jiżviluppaw il-fond 23[7] li jinsab fuq in-naħa l-oħra tal-blokka tal-konvenuti.

(m) Fil-11 ta' Ġunju, 2019[8], (atti Nutar Dr Marco Farrugia) il-konjuġi Xerri għamlu kuntratt ma' Alexandra Camilleri fejn iddikjaraw li xtaqu jittransiġu l-vertenzi ta' bejniethom fir-rigward tal-kwistjoni tal-ħitan diviżorji, u ftehmu hekk:

> *"Għaldaqstant, dak fuq premess u mingħajr preġudizzju għal kull dritt spettanti lilhom kontra kull wieħed mill-konvenuti l-oħra fil-kawża fuq ċitata, il-komparenti konjuġi Xerri qegħdin għal kull buon fini jiddikjaraw u jikkjarifikaw li huma ma għandhom ebda oġġezzjoni dwar in-nuqqas ta' distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) li hemm bejn il-veranda u twieqi oħra li l-komparenti Alexandra Camilleri għandha fl-appartament tagħha numru (5) u l-appartament adjaċenti numru (5) tal-konjuġi Xerri fl-iżvilupp li sar fil-fondi numri 25 u 26 fi Plajjet Bognor, San Pawl il-Baħar.*
>
> *Min-naħa tagħha u għaldaqstant ukoll, il-komparenti Alexandra Camilleri qegħda tiddikjara u tagħti l-kunsens tagħha sabiex fl-iżvilupp li beħsiebhom jagħmlu l-konjuġi Xerri fuq is-sit bin-numru 23 fi Plajjet Bognor huma jistgħu minn naħa tagħhom ma jżommux id-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) fil-gallarija/veranda li tiġi appoġġ mal-istess appartament numru 5 proprjeta` ta' Alexandra Camilleri b'dan pero` li dik il-parti tal-gallarija li tisporġi mill-faċċata xorta tkun sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) 'il bogħod mill-ħajt tal-appoġġ."*

(n) <u>Sussegwentement fit-12 ta' Frar, 2020[9], il-konjuġi Xerri ċedew it-talbiet attriċi</u>

> "*limitatament fl-interess tagħhom personali, u bla preġudizzju għall-istess talbiet sa fejn jirrigwardaw lill-atturi l-oħra."*

(o) Fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom tal-25 ta' Frar, 2020[10], l-

[7] Il-fond 23 ġie akkwistat mill-konjuġi Xerri fit-22.09.2017 (kuntratt Dok JVX1 a fol 253 et seq)
[8] Fol 275
[9] Fol 286
[10] Fol 287 et seq

atturi rimanenti ssottomettew li ċ-ċessjoni tat-talbiet da parti tal-konjuġi Joseph u Victoria Xerri ma twassalx biex timmodifika l-mod kif it-talbiet attriċi għandhom jiġu akkolti. Huma argumentaw li għax l-atturi Xerri ċedew it-talbiet tagħhom, ma jfissirx li t-twieqi miftuħa mill-konvenuti fis-sulari korrispondenti għall-oqsma diviżi appartenenti lil Xerri fil-binja tal-atturi, jistgħu jibqgħu fejn huma. Huma enfasizzaw li d-distanza legali li kellha tinżamm kellha tinżamm mill-"<u>ħajt diviżorju</u>" u skont ma jipprovdi l-Artikolu 5(a) tal-Att Dwar il-Condominia (Kap 398) "<u>ħajt diviżorju</u>" huwa wieħed mill-ħwejjeġ li jitqies komuni *pro indiviso* bejn l-atturi, sakemm mhux miftiehem mod ieħor bejniethom fl-att tal-akkwist, li mhux il-każ. Sostnew għalhekk li l-ħajt diviżorju anke f'dik il-parti tiegħu korrispondenti għal fejn huma kollokati l-oqsma diviżi tal-atturi Xerri, huma komuni mal-bqija tal-atturi.

7. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fid-19 ta' Ottubru, 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriżultalha li l-atturi b'ebda mod ma kienu rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom li jinsistu li l-konvenut u l-kjamati fil-kawża jimxu skont l-Artikolu 443(1) tal-Kap 16. Qieset ukoll li l-fatt li l-atturi Xerri ċedew it-talbiet ma jibdel xejn għaliex il-liġi titkellem fuq il-ħajt diviżorju u mhux fuq il-livelli differenti tiegħu. Il-parti deċiżorja tas-sentenza taqra hekk:

> "1. Tilqa' l-ewwel talba;
>
> 2. Tilqa' t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenut u lill-imsejħin fil-kawża sabiex entro t-terminu ta' sittin (60) jum mil-lum iwettqu dawk

ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex l-aperturi kemm tal-faċċata u kif ukoll dawk li jinsabu fuq wara tal-blokk mibni fuq is-sit 24, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar, jiġu konformi ma dak li jippreskrivi l-artikolu 443(1) tal-Kap. 16;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji huma, taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qiegħed minn issa jiġi maħtur għal dan l-iskop, f'każ illi l-konvenut u l-imsejħin fil-kawża jonqsu li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa huma fiż-żmien lilhom prefiss minn din il-Qorti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-konvenuti u mill-imsejħin fil-kawża flimkien kulħadd skont sehemu fil-blokk ta' appartamenti 24, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar."

8. Il-konvenut u l-kjamati fil-kawża ħassewhom aggravati bis-sentenza u għalhekk fis-17 ta' Novembru, 2021, interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fejn talbuha tirrevokaha u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut u l-kjamati fil-kawża (17.11.2021):</u>

9. L-aggravji tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża huma s-segwenti:

(i) **<u>L-ewwel aggravju</u>**:

Fl-ewwel lok l-appellanti jsostnu li ma kinitx korretta l-ewwel Qorti meta rriteniet li bil-fatt li l-atturi Xerri ċedew il-kawża ma jbiddel xejn. Jargumentaw li l-ħitan diviżorji ta' kull appartament ma jiffurmawx parti mill-partijiet komuni tal-blokk.

(ii) **It-tieni aggravju**:

Fit-tieni lok isostnu li mill-kwadru tal-kumpless tal-atti kellu jirriżulta li kien hemm indizji ċari li l-atturi kienu taċitament irrinunzjaw għad-dritt li jesiġu li tinżamm id-distanza legali fil-ftuħ tal-aperturi.

Risposta tal-appell tal-atturi (04.01.2022):

10. L-atturi wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell huwa nfondat u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

L-ewwel aggravju: *dwar il-fatt li l-atturi konjuġi Joseph u Victoria Xerri ċedew it-talbiet tagħhom*

11. L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha sempliċiment irriteniet li l-fatt li l-atturi Joseph u Victoria Xerri ċedew it-talbiet tagħhom fil-konfront tal-konvenut u l-kjamati fil-kawża:

> *"ma jibdel xejn għall-finijiet ta' din il-kawża għaliex il-liġi hija ċara meta titkellem fuq il-ħajt diviżorju, u mhux fuq il-livelli differenti tiegħu."*

12. Il-konvenuti appellanti (b'referenza għas-sottomissjonijiet li kienu ppreżentaw l-atturi rimanenti - *vide* para 6(o) supra) jargumentaw li l-

kawża odjerna mhix litiġju bejn il-kondomini tal-istess blokk iżda bejn kondomini ta' blokk u proprjeta` ta' terzi u li għalhekk ma japplikawx ir-regoli taħt l-Att Dwar il-Condominia iżda japplikaw ir-regoli normali taħt il-Kodiċi Ċivili. Mingħajr preġudizzju jenfasizzaw li l-Artikolu 5 tal-Att Dwar il-Condominia jipprovdi li:

> ***"Kemm-il darba ma jirriżultax xort' oħra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati***[11] *jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod ieħor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' condominium huma dawn li ġejjin ukoll jekk wieħed jew iżjed mill-condomini ma jagħmilx użu minnu:*
>
> (a) *L-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, il-ħitan ta' barra, inklużi l-ħitan diviżorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-taraġ, il-bibien tad-dħul komuni, intrati, trombi tat-taraġ, btieħi, ġonna, l-arja li tiġi fuq il-proprjeta` kollha u b'mod ġenerali, kull parti oħra tal-proprjeta` li għandha għan li tintuża b'mod komuni*."

13. Jgħidu li fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-2014 ma jissemmewx ħitan diviżorji bħala partijiet komuni u li għalhekk għandu jirriżulta biċ-ċar li l-atturi eskludew il-ħitan diviżorji ta' kull appartament assenjat lilhom mill-komproprjeta` mas-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-istess blokk. Jgħidu li ladarba mhux applikabbli d-dispożizzjonijiet dwar l-Att Dwar il-Condominia fir-rigward tal-proprjeta` tal-ħitan diviżorji, it-titolu ta' proprjeta` tal-istess ħitan huwa determinat mill-kuntratt tal-akkwist jew, fin-nuqqas, mid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili. Ikomplu jgħidu li fil-każ odjern għandu japplika l-kuntratt ta' diviżjoni fejn ġie dikjarat li l-proprjeta` tal-ħajt diviżorju assenjat lill-konjuġi Xerri hu dak tal-għoli ta' 11-il filata li ser jiġi okkupat mill-appartament numru (5), liema appartament huwa

[11] Enfasi tagħhom

indiviż biss mal-appartament numru (5) tal-konvenuta Alexandra Camilleri, u li l-istess japplika għall-*penthouse* numru (6) li għandu l-ħajt diviżorju indiviż mal-*penthouse* tal-konvenuta Caroline Vassallo (għalkemm dak iż-żmien tal-kuntratt ta' diviżjoni il-*penthouse* kienet baqgħet komuni bejn il-kondividenti, sussegwentement ġiet akkwistata mill-konjuġi Xerri).

14. Fl-ewwel lok din il-Qorti ma taqbilx li l-kuntratt ta' diviżjoni tal-2014 eskluda l-ħitan diviżorji bħala partijiet komuni. Skont il-kuntratt tad-diviżjoni tal-2014 l-appartamenti trasferiti jinkludu sehem fi proprjeta` tal-partijiet komuni *"<u>fosthom</u> l-entrata, it-tromba tat-taraġ sal-livell tal-penthouse, il-lift, eskluż il-bejt u arja*." Ta' rilevanza f'dan ir-rigward huwa l-insenjament tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza mogħtija minnha fl-20 ta' Ġunju, 2008, fil-kawża fl-ismijiet **Andrew Xuereb noe v. Kurt Coleiro** (39/2007/PS) u ċitata mill-atturi appellati:

> *"F'rapport kondominjali hi l-ligi stess li tikkreja l-presunzjoni li "l-hitan ta' barra, inkluzi l-hitan divizorji komuni mal-fondi ta' biswit" ghandhom jitqiesu komuni [sub-paragrafu (a) ta' l-Artikolu 5]. Eppure, fil-kaz hawn prospettat l-appellanti jippostula illi l-hajt estern li jaghti ghal fuq il-bitha ma huwiex hekk komuni ghaliex dan ma jissemmiex fost l-elenkazzjoni tal-partjiet komuni suppliti fid-definizzjoni kontrattwali riportata fis-sentenza appellata. Il-pern kollu tal-kontestazzjoni tieghu jikkonsisti fis-sottomissjoni illi lż-presunzjoni surreferita ma tapplikax fil-kaz tieghu ghaliex il-kuntratt ta' l-akkwist tieghu jipprovdi xort'ohra;*
>
> *Ghall-Arbitru din is-sottomissjoni ma setghetx titqies sostenibbli in kwantu, biex ma tissussistix il-presunzjoni, kellu jkun expressis provvdut fil-kuntratt illi l-hajt estern ma kienx jifforma parti mill-common parts. Dejjem skond l-Arbitru, tant ghal din ir-raguni, kemm ghall-portata tal-kelma "including" fid-definizzjoni, il-komunanza ta' dak il-hajt ma kienetx eskluza;*

Il-Qorti hi tal-fehma li ghandha ghal mument tissofferma fuq il-konstatazzjoni ta' l-Arbitru biex taghmel din ir-riflessjoni. Il-kelma "including", skond il-kanoni ta' interpretazzjoni mhix kostanti. Dipendenti mill-intenzjoni, tista' tfisser li l-uzu taghha kien dak intenzjonat li jwessa' u jestendi s-sinjifikat tal-kliem li jsegwuha fil-kuntest. Tista' tfisser ukoll, jekk jintwera li din intuzat mhux ghall-iskop li tikkomprendi addizzjonijiet, li l-elenkazzjoni hi ezawstiva. Tinsorgi hawn il-mistoqsija liema minn dawn it-tifsiriet timponi ruhha fil-kuntest tad-definizzjoni tal-common parts fil-kuntratt;

Kif gja espost, l-appellanti jattribwixxi lid-definizzjoni interpretazzjoni restrittiva fis-sens li, una volta l-kontraenti specifikaw dawk il-partijiet kollha li kellhom jitqiesu bhala komuni, huma dawn biss li jghoddu. Kif rajna wkoll, l-Arbitru ma qabelx mieghu, u anzi, fil-lodo tieghu jakkolji dak is-sinjifikat li jestendi ghal partijiet ohra li, ghalkemm mhux imsemmija, huma altrimenti, komprensivi. Hi l-opinjoni ponderata ta' din il-Qorti li dik id-definizzjoni kontrattwali ma ghandhiex tinghata l-interpretazzjoni ristrettiva li jaghtiha l-appellanti izda ghandha invece tigi akkordata dak is-sinjifikat ampju b'mod li tintegra fiha hwejjeg ohra li ghandhom jitqiesu ta' appartenenza komuni. F'dan is-sens il-kelma "including" tassumi rilevanza aktar wiesgha, intiza li tiddetermina r-regola interpretattiva li ghandha tigi applikata. Tezisti, dejjem fil-fehma tal-Qorti, raguni sew logika, sew guridika, ghal din il-konkluzjoni taghha;

Mill-kontenut tas-subparagrafu (a) ta' l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 398 huma individwati dawk il-partijiet li jifformaw l-istruttura tal-korp ta' bini, cjoe, dawk il-partijiet necessarji ghall-istess ezistenza tieghu. B'mod partikulari, l-art, il-pedamenti, il-hitan u s-soqfa tieghu. Dawn, ilkoll, huma necessarjament kondominjali in kwantu accessorji indivizibbli per natura u destinazzjoni. Ragonevolment, allura, ghall-istess ezistenza konkreta tal-kondominju, dawn huma, innegabilment, parti organika u essenzjali tal-korp ta' bini, hekk integranti oggett ta' komunjoni bejn is-sidien tad-diversi appartamenti;

Issa huwa veru li fl-awtonomija negozjali taghhom l-kontraenti jistghu jiftehmu liema huma dawk il-partijiet li ghandhom jitqiesu komuni. B'danakollu fil-kaz ta' art, pedamenti jew hitan, ankorke t-titolu ta' akkwist ma jispecifikahomx huwa difficli in bazi ghal konsiderazzjoni maghmula li jkun accettat kif dan jista' validament jidderoga mill-presunzjoni ta' komproprjeta` jew tal-ko-godiment dwarhom affermata mill-Artikolu 5, kombinat ma' l-Artikolu 2 ta' l-Att. Fil-prattika, lanqas ma jidher li kien logikament mistenni li l-kuntratt jelenka wkoll l-ovvju fid-definizzjoni moghtija meta, bla dubju, dawk il-partjiet huma mill-istess natura strutturali taghhom, indifferenzjatament iddestinati ghas-servizz u utilita` ta' l-appartamenti kollha fil-blokk ta' bini. Jinzel mill-konkluzjoni ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li l-appell mhux fondat."

15. Kwantu għall-argument li l-Att Dwar il-Condominia jirregola r-

relazzjonijiet interni ta' bejn il-kondomini ta' binja partikolari, dan huwa minnu, pero` ir-riferenza għal dan l-att hija importanti għaliex turi li l-atturi flimkien huma komproprjetarji tal-ħajt diviżorju kollu u mhux biss ta' dak fil-livell tal-appartament tagħhom. Għalhekk kull wieħed minnhom huwa wkoll komproprjetarju mal-konvenuti (bħala s-sidien tal-condominium li jmiss ma' tagħhom). Ir-referenza għal dan l-att tistabbilixxi s-sitwazzjoni legali u ġuridika dwar il-ħajt diviżorju, u imbagħad il-konsegwenzi legali li joħorġu minn tali sitwazzjoni legali u ġuridika bejn l-atturi u l-konvenuti jiġu regolati mill-Kodiċi Ċivili, partikolarment l-Artikolu 460.

> *"460. (1) Is-servitù, konċessa minn wieħed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, ħlief meta s-sidien l-oħra jikkonċeduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wieħed għalih.*
>
> *(2) Il-konċessjoni ta' servitù b'kull titolu jkun li jkun, magħmula minn wieħed mis-sidien, tibqa' sospiża sakemm l-istess konċessjoni ssir mill-oħrajn kollha.*
>
> *(3) Iżda, il-konċessjoni ta' servitù magħmula minn wieħed mis-sidien, bla ma jkunu ndaħlu s-sidien l-oħra, tobbliga mhux biss lil min għamel dik il-konċessjoni iżda wkoll lis-suċċessuri tiegħu, mqar jekk partikolari, u lil dawk li l-jedd tagħhom ġej minnu, li ma jfixklux l-eżerċizzju tal-jedd hekk mogħti."*

16. Tajjeb jargumentaw l-atturi appellati li ladarba skont l-Att Dwar il-Condominia, il-ħajt diviżorju li jaqsam il-binjiet tal-kontendenti huwa, f'dak li jirrigwarda n-nofs indiviż tal-atturi, miżmum b'mod indiviż bejn l-atturi, ebda wieħed mill-atturi ma jista' jgħabbi dak il-ħajt b'servitujiet mingħajr l-adeżjoni tal-atturi l-oħra.

17. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ssib li l-fatt li l-konjuġi Xerri ċedew

it-talbiet tagħhom ma jwassalx biex jimmodifika l-mod kif it-talbiet attriċi għandhom jiġu akkolti; bil-fatt li ċedew it-talbiet tagħhom ma ħolqux xi drittijiet favur il-konvenuti. Għalhekk dan l-ewwel aggravju jirriżulta bla bażi.

18. *Se mai* bil-fatt li l-konjuġi Xerri ċedew it-talbiet tagħhom huma ħolqu stat ta' nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju fis-sens li parti interessata (billi għandha sehem fil-ħajt kollu) m'għadhiex parti fil-kawża. Madanakollu l-konvenuti ma għamlu l-ebda aggravju f'dan is-sens.

It-tieni aggravju: *dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenut u l-kjamati fil-kawża li kien hemm kunsens univoku u taċitu da parti tal-atturi biex l-aperturi jinfetħu b'deroga tad-distanza legali.*

19. Wara li l-ewwel Qorti għamlet referenza pjuttost estensiva għall-ġurisprudenza nostrana rilevanti għal ċirkostanzi simili għal dawn odjerni, ikkonkludiet li ma jistax jingħad li l-atturi rrinunzjaw għad-dritt tagħhom li jinsistu li l-konvenuti jimxu skont l-Artikolu 443(1) għas-sempliċi raġuni li ma oġġezzjonawx malli tlesta l-ewwel sular, iżda oġġezzjonaw ftit tal-ġimgħat wara. Hija skartat it-teżi tal-konvenuti li kien hemm xi ftehim taċitu bejn il-partijiet fis-sens li t-tnejn jirrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 443(1), jew li l-konvenuti ddeċidew li jibnu kif bnew

minħabba li kienu raw il-pjanti oriġinali tal-atturi fejn huma stess indikaw li ma kinux ser jiftħu l-aperturi tagħhom fid-distanza legali. Irriteniet li għalkemm huwa minnu li l-pjanta oriġinali tal-atturi tindika dan, jibqa' l-fatt li meta attwalment tela' l-bini tagħhom, tela' kif suppost, kuntrarjament għall-bini tal-konvenuti.

20. L-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti ma tatx l-importanza mistħoqqa lil ċertu fatti li altrimenti setgħu iwassluha biex tikkonkludi li kien hemm rinunzja taċita da parti tal-atturi għad-dritt tagħhom li jesiġu li tinżamm id-distanza legali fil-ftuħ tal-aperturi. Huma jagħmlu aċċenn partikolari għas-segwenti fatti, li din il-Qorti qed tissintesizza kif ġej:

(i) <u>L-ewwel Qorti stess għarfet li l-kwistjoni odjerna nibtet minn argument bejn Paul Sant u Joseph Camilleri</u>. Jargumentaw li dan il-fatt jindika li qabel ma qam il-litiġju, l-atturi kienu kuntenti bil-mod kif kien qed jinbena l-appartament tal-konvenuti. Jaċċennaw għall-fatt li filwaqt li Paul Sant għamel affidavit dettaljat, l-atturi l-oħra sempliċiment għamlu affidavit b'sentenza waħda fejn ikkonfermaw il-kontenut tal-affidavit tiegħu, u li fil-kontro-eżamijiet tagħhom jew ma setgħux jikkonfermaw il-fatti kif rakkontati minn Paul Sant (hawn jirreferu b'mod partikolari għax-xiehda ta' Victoria Xerri u Victoria Falzon). Jgħidu li dan juri kemm kien saħħanhom biex jipproponu l-kawża. Jilmentaw li l-ewwel Qorti lanqas biss qieset il-mod ta' kif ix-xiehda saret abbużivament, u li allura kellha

tiskarta dak sostnut mill-atturi bħala li mhux kredibbli.

(ii) Mix-xiehda tal-perit Martin Farrugia (il-perit tal-atturi), tal-perit Mark Camilleri (il-perit tal-konvenuti), ta-konvenut, u tal-kjamata fil-kawża Alexandra Camilleri u żewġha Joseph Camilleri, jirriżulta li:

(a) L-atturi riedu jiżviluppaw il-blokka tagħhom stess mingħajr ma jirrispettaw id-distanza legali;

(b) Biex jagħmlu dak imfisser fis-sub-paragrafu (a) la avżaw u wisq anqas talbu l-kunsens tal-konvenuti biex ikunu jistgħu ma jirrispettawx id-distanza legali bejn il-ħajt diviżorju u l-gallarijiet;

(c) Il-pjanta tal-atturi ġiet approvata mill-MEPA bil-gallariji proġettati minnhom imissu mal-ħajt tal-appoġġ;

(d) Il-konvenuti li mxew fuq dak li raw fil-pjanta tal-atturi approvata mill-MEPA tellgħu il-kostruzzjoni tagħhom b'mod li huma ukoll ma żammewx id-distanza legali;

(e) Sa Marzu 2014 il-konvenuti kienu diġa` waslu fir-raba' sular bil-verandi jidhru għal kulħadd;

(f) Matul ix-xhur kollha tal-kostruzzjoni, Paul Sant kien ikun fuq is-sit regolarment, u minkejja li seta' jara l-bini tiela, qatt ma rrimarka xejn;

(g) F'April 2014 meta l-atturi ppreżentaw il-kawża odjerna, il-pjanta tagħhom kienet għadha tindika li l-gallariji tagħhom kienu ser jibqgħu sejrin sal-ħajt diviżorju;

(h) Kien biss f'Ottubru 2014, ċioe` 6 xhur wara li fetħu l-kawża, li l-atturi, biex forsi jkollhom suċċess fil-kawża odjerna, applikaw biex jemendaw il-pjanta tagħhom b'mod li l-gallariji tagħhom jiġu fid-distanza legali,

21. Filwaqt li l-fatti surreferiti jirriżultaw li huma minnhom, din il-Qorti ma ssibx li dawn jippruvaw li l-atturi kienu taċitament irrinunzjaw konklussivament u rrevokabbilment għad-dritt tagħhom li jesiġu li l-aperturi fil-blokka tal-konvenuti jirrispettaw id-distanzi legali. Huwa insenjat li:

> *"r-rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant ristrettivament li mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi desunta ma tkunx tista tinġibed konklużjoni oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bżonn li din tirriżulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu neċessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tiegħu.*" **(Kolleż. Vol. XXXIV,p.II, p.646; "Carmelo Galea et vs Dottor Albert Camilleri nomine, Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1977).[12]"**

---

[12] Citata mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza mogħtija fl-24.11.2004 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Baldacchino et vs Edwin Pace** (sentenza li l-ewwel qorti fil-kawża odjerna ukoll iċċitat minnha).

22. L-appellanti jgħidu li meta l-konvenut u bintu raw tali pjanti oriġinali tal-atturi għand il-perit tagħhom Mark Camilleri "*kien allura għalihom ċar daqs il-kristall li ladarba l-atturi kienu bil-ħsieb li ma jżommux id-distanza legali mill-ħajt tal-appoġġ għall-gallariji tagħhom, huma ma kellhom ebda oġġezzjoni li l-istess konvenuti jagħmlu l-istess*." Fl-ewwel lok għandu jingħad li l-fatt innifsu li l-pjanti oriġinali tal-atturi huma indikattivi li huma stess kellhom l-intenzjoni li ma jibnux il-gallarijiet tagħhom fid-distanza legali ma jfissirx neċessarjament li kienu qed jaċċettaw li l-konvenuti jagħmlu l-istess. Fit-tieni lok, anke jekk dik kienet l-intiża, ċioe` li jippermettu lill-konvenuti li jibnu mhux fid-distanza abbażi tal-fatt li huma kienu be ħsiebhom jagħmlu l-istess, l-atturi kienu għadhom fil-possibilta` li jbiddlu l-ħsieb tagħhom, kif fil-fatt għamlu. Dan juri kemm il-konġettura li ġibdu l-konvenut u bintu ma kinitx l-unika konġettura li setgħet tinġibed.

23. Kwantu għall-fatt li Paul Sant kien ikun fuq il-lant tax-xogħol u minkejja li seta' jara li l-aperturi fil-bini tal-konvenuti ma kinux qed jinfetħu fid-distanza legali ma ħax passi qabel ma l-bini kien wasal fir-raba' sular, hawnhekk ukoll ma jistax jiġi inferit b'mod ċar u definittiv l-abbandun tad-dritt. Jekk dan sarx b'*mala fede* jew le huwa rrilevanti. Fl-agħar ipotesi għall-atturi jista' jingħad li kien hemm element ta' pika da parti ta' Paul Sant in segwitu għal xi disgwid li jidher li nqala' mar-raġel ta' bint il-konvenut bejn Ottubru 2013 u Marzu 2014, li jista' jkun li wassal biex l-

istess Paul Sant effettivament "saħħan" lill-atturi l-oħra biex jintavolaw il-proċeduri odjerni, iżda dan ma jfissirx li l-atturi ma setgħux imorru lura mill-pożizzjoni passiva li kienu qed jieħdu. Il-proċeduri odjerni fil-fatt jistgħu jitqiesu bħala manifestazzjoni ta' kemm proprju ma kinux lesti li jabdikaw id-dritt tagħhom.

24. Fi kwalunkwe każ pero` jiġi enfasizzat li kwalsiasi rinunzja kellha ssir b'att pubbliku. Il-ftuħ ta' aperturi mhux fid-distanza legali jammonta għal servitu` (f' dan il-każ favur il-binja tal-konvenuti). Ta' rilevanza f' dan ir-rigward hija s-sentenza mogħtija fit-3 ta' Mejju 1993 fil-kawża fl-ismijiet **George Camilleri v. Carmelo sive Charles Curmi**[13] fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet li fejn apertura ma tkunx qed tirrispetta d-distanza legali, anke fejn ikun ingħata l-kunsens espress tal-ġar fir-rigward, jekk tali kunsens ma jkunx ġie espress f'att pubbliku, jista' xorta jintalab id-dritt li l-apertura tiġi alterata b'mod li titpoġġa fid-distanza legali:

> *"Illi l-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili jimponi obbligu fuq sidien ta' fondi li ma jifthux twieqi f' bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru u cioe` żewġ piedi u nofs (imsemmija mill-perit) mill-ħajt diviżorju. Dan l-obbligu jagħti dritt lill-viċin li ma jħallix li twieqi jkunu aktar viċini lejn il-proprjeta` tiegħu minn dak stabbilit. Għalhekk din hija servitu` u bħala tali dan id-dritt u konsegwenti obbligu jinsab taħt it-Titolu IV tal-Kap. 16 li jitkellem dwar is-servitujiet. Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistgħux jiġu kkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess liġi, cioe` kuntratt, mogħdija taż-żmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f' att pubbliku, ma jistgħu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loġġja titqiegħed f' distanza meħtieġa mil-liġi."*

---

[13] Kawża li fil-fatt ġiet ċitata mill-ewwel Qorti

Din il-Qorti tal-Appell ikkonfermat tali nsenjament, u kompliet hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi din il-Qorti tal-Appell taqbel li tista' ssir eċċezzjoni għad-distanza msemmija fl-Artikolu 443, fis-sens li din id-distanza tikkostitwixxi servitu` legali għall-utilita` privata u bħala tali d-distanza msemmija fiha tista' tiġi immodifikata jew rinunzjata minn min għandu interess. Pero` din il-Qorti tikkondividi dak li rriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti li* ***biex tali modifika jew rinunzja tkun verament effettiva, hemm bżonn li din il-volonta` tirriżulta minn att pubbliku billi si tratta ta' dritt reali."***

25. L-atturi għalhekk effettivament kellhom terminu ta' tletin sena biex jeżerċitaw id-dritt tagħhom li jopponu għall-ftuħ tal-aperturi mhux fid-distanza legali. Altru għalhekk li m'għandux jittieħed kontrihom il-fatt li damu ftit xhur minn meta bdiet tiela' l-binja tal-konvenuti, biex jeżerċitaw tali dritt tagħhom.

<u>DECIDE</u>

26. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontrihom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da