PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawża Numru: 9

Rik. Ġur. 299/2020 RGM

David Borg u James Borg Mc Monagle

vs.

Marisa Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' David Borg u James Borg Mc Monagle** ppreżentat fit-13 ta' Mejju, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

Illi permezz ta' donazzjoni (Dok A) datata wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, ir-rikorrent David Borg ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni lill-konvenuta bintu Marisa Farrugia l-arja mill-gholi tat-tlettax –il filata (mill-livell tal-qatran) sal-oghli ta' hamsa u ghoxrin filata mill-livell tal-qatran tal-bungalow bl-indirizz 'Mon Cherie', 257, New Carmel Street, Birkirkara, liema bungalow huwa proprjeta' tal-istess rikorrenti David

Borg.

Illi l-istess David Borg, b'permezz ta' donazzjoni (Dok B) datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel, ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni, il-bejt bl-arja relattiva sovrapposta l-appartament proprjeta' tal-konvenuta li huwa sussegwentement sovrappost ghal bungalow proprjeta' tal-istess donatur rikorrent David Borg.

Illi r-rikorrenti James Borg Mc Monagle gustament u bi dritt jixtieq jizviluppa l-arja proprejta' tieghu u ghalhekk applika mal-Awtorita' tal-Ippjanar w ottjena l-permess bin-numru 9171/18, flimkien mal-approvazzjoni tal-pjanti relattivi.

Illi f'dan l-izvilupp, ir-rikorrent James Borg Mc Monagle sejjer ukoll jestendi il-komun in kwestjoni, inkluz bl-installar ta' lift sabiex eventwalment l-istess rikorrenti jkollu access ghall-proprjeta' tieghu mill-istess komun.

Illi in vista' ta' dan u pemezz ta' ittra legali datata ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), ir-rikorrent James Borg Mc Monagle informa lill-konvenuta ohtu illi kien jehtieglu illi ssir spezzjoni tal-appartament taghha sabiex isir il-*condition report* relattiv skont il-Ligi.

Illi r-rikorrent James Borg Mc Monagle informha ukoll illi kien ser ikun jehtieglu access temporanju ghall-proprjeta' tieghu u dan stante l-fatt illi attwalment l-unika access ezistenti huwa biss mill-proprjeta' tal-istess konvenuta.

Illi minkejja dan it-tenttativ, ir-rikorrenti baqa' minghajr minghjar risposta u ghalhekk spicca inibit milli jkompli bl-istess zvilupp.

Illi apparti minn dan u hekk kif ben spjegat fl-istess donazzjoni fl-atti

tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok A), il-konvenuta hija biss proprjetarja mill-gholi tat-tlettax –il filata mill-livell tal-qatran, sal-oghli ta’ hamsa u ghoxrin filata mill-livell tal-qatran tal-bungalow proprjeta’ tar-rikorrenti David Borg.

Illi mill-ispezzjonijiet illi saru fuq il-post, jidher b’mod evidenti illi l-konvenuta, fl-izvilupp tal-arja rispettiva, m’onoratx il-limitu tal-bini koncess lilha u cioe’ sal-oghli ta’ hamsa u ghoxrin filata, b’dan illi estendiet il-livell tal-oghli tal-arja taghha b’diversi filati.

Illi dan ifisser illi ghalhekk il-konveuta Marisa Farrugia accediet ulterjorment f’parti mill-arja li m’hijiex proprjeta’ taghha u ghalhekk persentagg ta’ volum ‘l fuq mill-oghli ta’ hamsa u ghoxrin filata huwa di diritto proprjeta’ tad-donatur rikorrent David Borg.

Illi ghalhekk il-konvenuta Marisa Farrugia qed tokkupaw dan il-volum ‘l fuq mill-oghli ta’ hamsa u ghoxrin filata tal-proprjeta’ taghha minghajr titolu validu fil-Ligi u dan a pregudizzju assolut tar-rikorrenti.

Illi inolte, l-istess konvenuta b’mod abbuziv u agir illegali ghall-ahhar, bniet ukoll kamra fuq il-bejt sovrappost l-appartament taghha u cioe’ b’molestja fil-pussess tal-proprjeta’ tar-rikorrenti James Borg Mc Monagle.

Illi l-konvenuta Farrugia ma kellha l-ebda dritt tibni din il-kamra u dan ghaliex il-bejt bl-arja relattiva tal-appartament (proprjeta’ tal-konvenuta) sovrappost ghal bungalow proprjeta’ tad-donatur missier huma esplicitament proprjeta’ tar-rikorrenti James Borg Mc Monagle.

Illi tajjeb jinghad illi r-rikorrent diga’ provaw jaslu f’arrangament amikevoli mal-istess konvenuta u dan hekk kif ben evidenzjat mill-ittri legali li ntbaghtu lilha fis-snin passati bl-ghan ewlieni illi jigu evitati kwalunkwe proceduri gudizzjarji, izda dan kien kollu ghal xejn.

Illi ghalhekk r-rikorrenti ma jhossux li huma ghandhom ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza.

Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk, kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitlobu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia qed tokkupa minghajr titolu l-ispazzju u l-volum li jinsab 'l fuq mill-oghli ta' hamsa u ghoxrin filata tal-proprjeta' taghha u cioe' oltre minn dak moghti lilha permezz ta' donazzjoni datata wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

2. Tiddikjara li dan l-agir tal-konvenuta Marisa Farrugia huwa wiehed abbuziv u illegali u b'hekk qieghed johloq danni lir-rikorrenti David Borg u tiddikjarha lill-istess konvenuta responsabbli versu l-hlas ta' dawn id-danni.

3. Tillikwida l-istess danni sofferti mir-rikorrenti David Borg okkorrendo bl-opra ta` perit nominandi.

4. Tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia sabiex thallas lir-rikorrent David Borg id- danni kollha hekk likwidati.

5. Tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia qed tokkupa minghajr titolu validu fil-Ligi l-ispazzju mill-bejt 'l fuq (l-arja inkluza) proprjeta' tar-rikorrent James Borg Mc Monagle u dan b'kostruzzjonijiet jew opra materjali ta' kull xorta u sussegwentement tiddikjara illi l-istess konvenuta ghagixxiet b'mod abbuziv u b'molestja assoluta fuq il-pussess tal-attur James Borg Mc Monagle.

6. Tiddikjarha lill-istess konvenuta responsabbli versu kwalunkwe

dannu kkagunat minhha a detriment tal-attur James Borg Mc Monagle a kawza ta' dan l-agir abbuziv taghha.

7. Tillikwida l-istess d-danni sofferti mir-rikorrenti James Borg Mc Monagle okkorrendo bl-opra ta` perit nominandi.

8. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lir-rikorrenti James Borg Mc Monagle d-danni hekk likwidati.

9. Tikkundanna l-konvenuta Marisa Farrugia sabiex fi zmien qasir u perentorju tnehhi l-volum li jinsab 'l fuq mill-oghli ta' hamsa u ghoxrin filata tal-proprjeta' taghha u cioe' oltre minn dak moghti lilha permezz ta' donazzjoni datata wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri u fin-nuqqas ta' dan jigu l-istess rikorrenti awtorizzati li jaghmlu dawk ix-xogholijiet mehtiega f'dan is-sens taht id-direzzjoni u n-nominazzjoni ta' arkittett u inginier civili a spejjez tal-istess konvenuta.

10. Tikkundanna l-konvenuta Marisa Farrugia sabiex fi zmien qasir u perentorju tnehhi kwalunkwe sporgenzi u kull opera ohra li saret bi ksur tal-ligi mill-bejt 'l fuq (l-arja inkluza) proprjeta' tar-rikorrent James Borg Mc Monagle u fin-nuqqas ta' dan jigu l-istess rikorrenti awtorizzati li jaghmlu dawk ix-xogholijiet mehtiega f'dan is-sens taht id-direzzjoni u n-nominazzjoni ta' arkittett u inginier civili a spejjez tal-istess konvenuta.

11. Tawtorizza lir-rikorrent James Borg Mc Monagle sabiex jestendi u jikkompleta l-komun in kwestjoni inkluz bl-installar ta' lift appozitu, sabiex l-istess rikorrent ikollu access li jasal sal-livell proprjeta' tieghu.

12. Tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia responsabbli versu kwalnukwe dannu kkagunat lill-atturi u tikkwantifika l-istess occorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li minn issa qieghda tigi ngunta ghas-subizzjoni u b'rizerva ghad-danni kollha ulterjuri li jistghu jirrizultaw tul il-prosegwiment ta' din il-kawza.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Marisa Farrugia** ppreżentata fl-20 ta' Lulju, 2020 u jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet attrici kollha ghandhom jigu michuda peress li bis-sahha ta' att pubbliku datat 31 ta' Lulju 2003 in atti Nutar Tonio Spiteri l-eccipjenti nghatat nofs sehem indiviz tat-tromba tat-tarag li twassal ghar-residenza taghha kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza u ghalhekk isegwi li altru milli l-esponenti ghandha titolu validu fuq l-imsemmija tromba tat-tarag;

2. Illi l-eccipjenti inoltre tista taccedi ghar-residenza taghha minn l-imsemmija tromba tat-tarag u ghalhekk apparti milli hija s-sid ta' nofs sehem indiviz tal-imsemmija tromba, hija ghandha dritt ta' passagg ghal darha minn l-imsemmija tromba. Isegwi ghalhekk illi hija ma' kkawzat ebda danni lill-atturi kif qed jigi allegat sempliciment ghaliex qed tidhol f'darha mit-tromba mertu tac-citazzjoni;

3. Illi l-atturi, senjatament missier l-eccepjenti kien qabel gie mxewwex minn hut l-esponenti kkonceda permess lill-esponenti tuzha dina t-tromba tat-tarag kif spjegat u ghalhekk anke minhabba f'dana il-punt hija mhux responsabbli ghal ebda danni kif qed jigi pretiz;

4. Illi dina l-kawza mhux qed issir minhabba l-kawzali mahlufa fic-citazzjoni izda ghaliex l-attur James Borg Mc Monagle irid jizviluppa l-arja, u minflok jaghmel tarag biex jaccedi ghall-proprjeta` tieghu irid jaghmel *lift* b'mod li jtellef lill-esponenti mill-kubagg tat-tromba li hija ghandha nofs sehem indiviz minnha. Illi ghalhekk ser jirrizulta li l-atturi ghamlu l-kawza ghal ragunijiet differenti minn dawk li halfu fic-citazzjoni;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwimenti tal-kawża;

Rat illi fis-17 ta' Novembru 2021 ġiet nominata bħala perit tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar l-aspetti kollha tekniċi tal-kawża, tenut kont it-talbiet attriċi, kif ukoll l-eċċezzjonijiet mressqa li jolqtu l-aspett tekniku, b'mod partikolari tirrelata jekk fl-eventwalità li jigi nstallat *lift*, il-wisa' tat-turġien jiġix ridott, u f'każ affermattiv, b'kemm jigi ridott;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fid-29 ta' Marzu 2022 u maħluf fil-5 t'April 2022[1];

Rat id-domandi in eskussjoni tal-atturi ippreżentati fis-6 t'April 2022[2];

Rat ir-risposti tal-perit tekniku ippreżentati fil-11 t'April 2022[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fit-22 ta' Lulju 2022[4] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta tas-6 ta' Settembru 2022[5];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

---

[1] Paġna 105 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 139 tal-proċess.
[3] Paġna 142 tal-proċess.
[4] Paġna 148 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 171 er seq tal-proċess.

Ikkunsidrat;

Fatti

B'kuntratt ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, David Borg, l-attur f'din il-proċedura, itrasferixxa lill-bintu Marisa Farrugia, l-konvenuta, l-arja mit-tlettax-il filata mil-livell tal-qatran sal-ogħli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran tal-bangalow bl-indirizz Mon Cherie, 257, Triq il-Karmnu (magħrufa bħala Sqaq Ganu), Birkirkara, biex b'kekk l-arja 'l fuq minn ħamsa u għoxrin filata baqgħet propjetà ta' David Borg.

Ma' l-imsemmija arja trasferixxilha wkoll nofs indiviż tat-tromba tat-taraġ relattiva li tkun tagħti aċċess għall-istess arja u liema tromba hija aċċessibli minn 255, Triq il-Karmnu.

Il-konvenuta żviluppat l-arja lilha donata f'appartament.

Aktar minn erbatax-il sena wara l-ewwel donazzjoi, bis-saħħa ta' kuntratt ieħor ta' donazzjoni ippubblikat fit-28 ta' Diċembru 2017 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempal, l-attur David Borg ta b'donazzjoni lill-ibnu James Borg McMonagle (ħu l-konvenuta, l-attur l-ieħor f'dawn il-proċeduri), "il-bejt bl-arja relattiva tal-appartament sovrappost għal bangalow proprjetà tal-istess donatur numerat internament wiehed (1) proprjeta ta' Marisa Farrugia Birkirkara, Triq il-Karmnu accessibbli mill-bieb numru mitejn u hamsa u hamsin flimkien man-nofs indiviz (1/2) tal-proprjeta tal-bieb ta' barra, entrata, tarag u tromba tat-tarag sal-istess bejt"[6].

[6] Paġna 8 tal-proċess.

Fs-sena 2018, l-attur James Borg McMonagle ippreżenta applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa l-arja mogħtija lilu. Din l-applikazzjoni ġiet approvata, liema permess iġib in-numru PA 9171/18.

Bl-iżvilupp l-imsemmi attur Borg Mc Monagle sejjer jestendi l-komun inkluż installazzjoni ta' *lift*.

Il-konvenuta toġġezzjona li jitwaqqa' t-taraġ tal-komun ġia eżistenti u li jiġi installat *lift*.

Apparti din l-oġġezzjoni tal-konvenuta, hemm ukoll il-pretensjoni tal-atturi illi l-konvenuta bniet aktar 'il fuq mill-ħamsa u għoxrin filata mogħtija lilha b'donazzjoni minn missierha, kif ukoll bniet kamra (tromba) b'bieb għal fuq il-bejt 'il fuq mill-ħamsa u għoxrin filata u liema tromba hija aċċessibbli biss mill-proprjetà tagħha.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

B'din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuta qiegħda tokkupa b'mod abbużiv, illegali u mingħajr titolu, spazzju li jinsab 'l fuq mill-ogħli ta' 25 filata mogħtija lilha b'donazzjoni minn missierha David Borg b'kuntratt ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju 2003 kif ukoll dikjazzjoni li l-konvenuta qiegħda tokkupa mingħajr titolu spazzju mill-bejt 'l fuq minn dak li hija akkwistat b'donazzjoni u li l-istess konvenuta aġġixxiet b'mod abbużiv u b'molestja assoluta fuq il-pussess li l-attur Borg McMonagle għandu tal-arja lilu donata minn missieru.

Għalhekk qed jitolbu li l-konvenuta tiġi kkundannata sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħħi l-volum żejjed li jinsab 'l fuq mill-25 filata proprjetà tagħha inkluż għalhekk il-kamra li ġiet minnha mibnija fuq il-bejt.

Inoltre l-atturi qed jitolbu d-danni.

Ikkunsidrat

Provi

Meta xhed l-attur **James Borg McMonagle** huwa kkonferma dak li kien iddikjara fir-rikors ġuramentat u spjega li oħtu l-konvenuta kienet tagħtu aċċess li jgħaddi mill-fond tagħha darba waħda biss sabiex seta' jsir *survey*. Sussegwentement ma ħallitux jidħol aktar fil-fond tagħha biex isir il-*condition report* qabel ġiet ippreżentata minnu l-applikazzjoni għal żvilupp u lanqas ħallietu jitla fuq il-bejt proprejtà tiegħu flimkien mal-Perit u l-kuntrattur.

Jgħid li bis-*survey* li kien sar fl-4 ta' Settembru 2018 kien irriżulta li oħtu kienet kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' donazzjoni.

Xehed ukoll l-attur **David Borg** permezz t'affidavit, fejn ikkonferma dak maħluf minn ibnu fl-affidavit tiegħu u kompla jgħid li Marisa Farrugia bniet kamra illegali fuq il-bejt sovrappost l-apartament tagħha. Jgħid li minflok użat il-komun biex ikollha aċċess għal bejt għal xi manutenzjoni, qabdet u minflok bniet kamra. Jippreċiża li 'dwar xi kliem bejni u bejn Marisa dwar din il-kamra kien wiehed esplicitament car u cioe dak li kien sar temporanju u ma kien jikkonsititwixxi l-ebda dritt fuq il-bejt"[7].

Permezz t'affidavit xehed ukoll il-**Perit Andrew Farrugia** fejn spjega li f'Awwissu tal-2018, l-attur Borg McMonagle ikkummissjonah sabiex jagħmel *land survey*. Jgħid li jidher ċar li l-ewwel sular estenda aktar 'l fuq minn 25-il filata. Spjega li kamra minnhom (huwa ddeskriviha bħala 'Room A') hija +27.21 filwaqt li l-qiegħ tal-bqija tas-soqfa l-oħra

[7] Paġna 44 tal-proċess.

tal-istess appartament huwa ta' +26.98. Jagħmel referenza għal kamra oħra (ddeskriviha bħal 'Room B') fit-tieni livell li hija t-tromba hija mibnija kompletament 'il fuq mill-25 filata.

Il-Konvenuta Marisa Farrugia wkoll xehdet permezz ta affidavit u qalet li hi kienet inkarigat lill-Perit Caruana Montaldo biex japplikalha għall-permess tal-bini fuq l-arja lilha donata minn missierha.

Tgħid li l-intrata baqgħet komuni bejnha u bejn sid l-arja ta' fuqha. Meta missierha ttrasferixxa l-arja lill-ħuha, dan tal-aħħar sar sid flimkien magħha tat-taraġ u l-intrata. Tgħid li l-arja ħa jiżviluppa għal skopijiet ta' negozju u mhux biex jgħix fiha hu. Tgħid li ħuha kien qalilha sabiex ikissru t-taraġ li hija kienet għamlet fil-komun u jagħmlu *lift* minflok, pero tgħid li hija oġġezzjonat għax ma kellhiex bżonn *lift* u lanqas ma riedet tkisser l-irħam kollu tat-taraġ.

Xehed il-**Perit Edgar Caruana Montaldo** prodott mill-konvenuta. Huwa spjega li fl-2004 kien ġie inkarigat mill-konvenuta biex jagħmel applikazzjoni biex tinbena tromba u sular fl-indirizz 255, Trq il-Karmnu, Birkirkara.

Jgħid li x-xogħlijiet saru, inkluż taraġ bir-raġġ mis-sular terran sal-ewwel sular. Spjega li hemm permess illum il-ġurnata bin-numru 9171/2018 fuq applikazzjoni tal-attur James Borg McMonagle.

Din l-applikazzjoni ġiet approvata u ħareġ permess biex jitwaqqa t-taraġ tar-raġġ u jinbena *lift* fin-nofs u taraġ mad-dawra tiegħu. Jgħid li t-taraġ propost ħa jkun dejjaq, kejl ta' 75 jew 80 ċm u mhux ħa jkun komdu għax ħa jidjieq. Ix-xhud jgħid li fil-fehma tiegħu xorta jista' jsir *lift* u fejn it-taraġ ikun komdu xorta u mhux dejjaq iżda t-taraġ li hemm irid jitwaqqa.

In kontro-eżami jgħid li meta jkun hemm anqas minn 10 units, il-lift mhux bilfors ikun *fully accessible* fil-fatt għandu dubju kemm il-*lift*

propost huwa *fully accessible*. Jgħid li n-norma hija li t-tarġa tkun wisa' 90ċm u dan għaliex mal-mument li jitwaħħal il-puġġamann it-taraġ ħa jkompli jidjieq.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet.

Il-qofol tal-kwistjoni ta' bejn il-partijiet hi l-pretensjoni tal-atturi illi l-konvenuta, bi ksur tal-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju 2003, għamlet l-isvilupp mhux biss fl-arja lilha donata minn missierha sal-ogħli ta' 25 filata mil-livell tal-qatran, iżda issuperat dan il-livell. Jekk dan huwa minnu ifisser illi meta fit-28 ta' Diċembru 2017 il-missier iddona lill-ibnu l-arja 'il fuq mill-25 il-filata 'l fuq, parti minn dik l-arja kienet ġia ġiet żviluppata mill-konvenuta.

Illi meta wieħed jeżamina l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ma jsib xejn fir-rigward ta' din il-pretensjoni prinċipali. L-eċċezzjonijiet jirrigwardaw il-kwistjoni tat-tromba tat-taraġ u jekk il-konvenut Borg McMonagle għadux dritt iwaqqa' dan it-taraġ li hija għandha nofs sehem indiviż minnu sabiex jikkostruwixxi taraġ ieħor b'lift għaddej minn nofsu.

Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiddelibera jekk hux minnu dak allegat mill-atturi li l-konvenuta qed tokkupa mingħajr titolu legali dak kollu li hija ikkostruwit 'il fuq mill-25 filata mil-livell tal-qatran.

Ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet dwar il-fatti. Il-konvenuta ma tinnegax li hija proprjetarja sal-25-il filata u lanqas li hija bniet l-appartament tagħha oltre il-25-il filata u li bniet ukoll tromba fuq l-apartament tagħha aċċessibbli biss mill-fond tagħha. Tgħid biss li missierha kellu ċ-ċavetta u kien jaf kif kien qiegħed isir ix-xogħol. Insistiet ukoll li hija proprjetarja ta' nofs indiviż tat-tromba.

Il-punt tat-tluq fi kwistjonijiet simili huwa l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li

> "Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktiebta' dan il-Kodiċi [...]"

Kif rajna, l-arja ta' 'l fuq mill-25 filata llum hija proprjeta' tal-attur Borg Mc Monagle lilu donata snin wara li l-attriċi kienet għamlet l-iżvilupp tagħha. Il-konvenuta, filwaqt li ma tinnegax li hija estendiet l-iżvilupp tagħha oltre l-arja lilha donata tgħid illi missierha kien ra l-iżvilupp tagħha isir u qatt ma sab oġġezzjoni.

L-ewwel osservazzjoni li tagħmel il-Qorti hi illi huwa minnu li meta l-konvenuta żviluppat oltre l-arja lilha donata dik l-arja kienet għadha ta' missierha. Mhux kontestat lanqas li l-missier kien isegwi l-iżvilupp li kienet qed tagħmel bintu. Pero' ma nġabet l-ebda prova da parti tal-konvenuta illi l-missier kien jaf li s-saqaf tal-appartament minnha kostruwit kien jeċċedi l-arja lilha donata. Tant hu hekk illi l-atturi saru jafu b'dan wara li ottjenew rapport ta' surveyor minnhom inkarigat.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Gaetano Sammut pro et noe vs. Pauline Sammut et** (App Ċiv 1192/1987/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-8 ta' Ġunju 2005:

> "Issa hu minnu li jezisti l-insenjament traccjat fis-sentenza "Carmelina sive Lina Camilleri -vs- Paul Mifsud", Appell, sede Inferjuri, 12 ta' Awissu 1994 dwar il-konnotazzjoni ta' "bla titolu" espressa f' citazzjoni jew f' avviz, izda kif gie osservat

"dan l-insenjament, pero` kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront ta' l-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenuta li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut illi hu kien qieghed jipposjedi l-fond bis-sahha tar-relazzjoni guridika legittima, kienet x' kienet li kellu ma' xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni guridika legittima kienet tezisti bejnu u l-attur" - "**Saviour Zammit -vs- Joseph Galea et"**, Appell, 30 ta' Marzu 2001;

Il-kuntratt ta' donazzjoni li jġib id-data 31 ta' Lulju 2003 bejn l-attur David Borg u bintu l-konvenuta jispjega b'mod ċar x'kien qed jiġi donat:

"takkwista bl-istess titolu [ta' donazzjoni] l-arja mill-gholi tat-tlettax-il filata mill-livell tal-qatran sal-oghli ta' ħamsa u għoxrin filata mill-livell tal-qatran tal-bangalow jisimha 'Mon Cherie', f'numru mitejn u sebgħa u ħamsin (257), mibnija fuq il-plots numru tnejn u tlieta mill-għalqa magħrufa bħala ta' Sqaq Ganu fi Triq il-Karmnu, inkluż nofs indiviż tat-tromba tat-taraġ relattiva li tkun tagħti aċċess għall istess arja, u liema tromba hija aċċessibli minn numru mitejn u ħamsa u ħamsin (255) fi Triq il-Karmnu, Birkirkara [...]"[8]

Il-preżunzjoni imsemmija fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 hija preżunzjoni *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għalhekk hija soġġetta għall-provi li juru mod ieħor.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Mark Napier vs. Andre Bianchi** (App Ċiv 84/2015) deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li kkonfermat il-konklużjonijiet tal-Prim'Awla.

[8] Paġna 6 tal-proċess.

L-ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha qieset fost oħrajn li:

"Din għalhekk tikkostitwixxi presunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-prorprjetà ta' taħt jew ta' fuq. Hekk ukoll, min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-arja ta' dawk il-kmamar. B'danakollu, tali presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja [**Vella Haber vs. Borg** fuq imsemmija; **Agius vs. Scicluna** deċiża minn din l-Qorti fis-7 ta' Awwissu 1884 u bir-riserva "se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo" u għalhekk hemm provduta riserva ta' provi bil-maqlub; **Nicola Borg vs. Carmelo Parnis,** Prim'Awla 14.12.1935; **Grazia Mamo vs. Carmelo Vella,** Prim'Awla 01.02.1951. Ara wkoll **Nicola Micallef vs. Lawrence Grima**, Prim'Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia, App **Spiteri vs. Baldaccino** 09.02.2001 u **Supermarkets (1960) Limited vs. Le Cram Developments Co. Ltd.** PA 22.10.02 ikkonfermata mill-QA fis-07.10.05 u ċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Gauci et vs. Alan Xuereb et** QA 27.05.16.]

L-**Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili** espressament jiddisponi illi "dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt". "Dan ifisser li kuntrarjament għal dik li tkun il-pożizzjoni bħala regola fil-każ ta' azzjoni revendikatorja, hemm f'dan il-każ rovexxjament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minħabba l-preżunzjoni *iuris tantum.* Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt inkwistjoni sew jekk permezz tat-titlu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Huwa biss wara li l-konvenut jirnexxilu jeħles minn din il-preżunzjoni li hu meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova (ara sentenza App. **Spiteri vs. Baldacchino** 9 ta' Frar, 2001)." [**Nikola Micallef vs. Lawrence Grima,** Prim'Awla, 08.10.2004; **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha**, Qorti tal-Appell 28.11.2008.]

Jinkombi fuq min jikkontesta tali preżunzjoni li jipprova l-kuntrarju. Din il-prova kuntrarja "ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti". [Ara sentenza ta' din l-Qorti **Galea vs. Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju, 1887; Kollez. Vol. XXIX.ii.854 **Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis**; XLVI.i.403; **Joseph Fenech vs. Albert Salamone,** 01.02.1971; Appell Ċivili, **John Borg vs. Carmela Schembri,** 25.03.1968; Appell Ċivili **Gio Maria Galea vs. Edward Tanti**, 20.07.1970; **Aquilina vs. Mangion** Prim'Awla, 22.02.2005.]"[9]

Fir-rigward tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, huwa ċar li l-konvenuta għandha titolu limitatament fuq l-arja bejn it-tlettax u l-ħamsa u għoxrin filata. Il-konvenuta ma resqet l-ebda prova li għandha xi dritt fuq l-arja oltre l-25 filata.

Bil-fatt li missier il-konvenuta kien ikun fuq il-lant tax-xogħol waqt li l-konvenuta kienet qed tiżviluppa l-arja lilha donata ma jbiddel xejn mill-konsiderazzjoni li l-kovenuta setgħat biss tiżviluppa l-arja lilha donata u xejn aktar.

Il-konvenuta mill-banda l-oħra tibqa' siekta dwar jekk kenitx taf fiż-żmien li kien qed iseħħ l-iżvilupp li hija kienet marret oltre l-għoli tal-arja proprjeta' tagħha.

Dwar jekk huwiex minnu li l-konvenuta bniet parti mill-apartament tagħha 'l fuq mill-25 filata u jekk huwiex minnu li bniet tromba fuq l-apartament tagħha u ċioe fl-arja proprjetà llum ta' ħuha, l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha rrelatat hekk:

---

[9] Ara wkoll l-osservazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Masini et vs. Francis Schembri et** (Rik Ġur 36/2009) deċiża fit-13 t'April 2010 liema sentenza tittratta proprju dwar titolu ta' kantina u l-importanza tal-aċċess għall-istess.

"**07** Illi huwa minnu illi s-saqaf ta' fuq l-*open plan* immarkat Room A fid-dokumenti annessi ma' l-affidavit tal-perit Andrew Farrugia, jinsab 'l fuq mill-oghli ta' hamsa u ghoxrin filata u cioe oltre minn dak moghti lill-intimata permezz ta' donazzjoni datata wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

08 Illi dan gie kkonfermat waqt l-access sew mill-filati mal-faccata kif ukoll mill-livell tal-bejt fejn hemm tali saqaf ghola mill-kumplament b'cirka 0.3m.

09 Illi huwa minnu illi t-tromba tat-tarag illi jitla' fuq il-bejt hija kamra kompletament 'l fuq mil-livell tal-bejt."[10]

Il-Perit Tekniku ikkonkludiet:

"**12** Illi wara li kkunsidrat id-dokumenti kollha fil-process u l-konstatazzjonijiet migbura minnha stess waqt l-acess, l-esponenti tikkonferma illi l-intimata ghandha kamra mibnija fuq il-bejt (Room B) kif ukoll kamra ohra (Room A) illi s-saqaf taghha qed jokkupa volum li jinsab 'l fuq mill-oghli ta' 25-il filata tal-propjeta' taghha flimkien mal-kamra tal-bejt (Room B), u cioe oltre minn dak moghti lilha permezz ta' donazzjoni datata wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

[...]

14 Illi l-partijiet ghandhom nofs sehem indiviz tal-insemmija tromba kulwiehed, u għaldaqstant illum ma hemmx access minn tali tarag direttament ghal fuq il-bejt illi huwa l-propjeta tar-rikorrenti, izda hemm biss access ghall-abitazzjoni tal-intimata u ghaldqastant hija l-intimata li qed taghmel uzu minn tali tarag komun. Illi sabiex tali

[10] Paġni 116 – 117 tal-proċess.

permess jkun jista’ jigi utilizzat kif gie approvat, hemm bzonn illi il-kamra ta fuq il-bejt titnehha kompletament u s-saqaf jitbaxxa.”[11]

Huwa miżmum illi l-konsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet ta’ natura teknika li jsiru minn perit tekniku maħtur mill-qorti għandhom valur probatorju qawwi; huwa daqstant ieħor miżmum li l-qorti ma hiex neċessarjament marbuta bil-konklużżjonijiet tal-perit tekniku maħtur minnha.

Fuq din il-materja ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) tad-19 ta’ Novembru 2001 fil-kawża **Joseph Calleja noe vs. John Mifsud** ġie ritenut illi:

“Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.”

[11] Paġna 120 tal-proċess.

Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 jipprovdi li "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Il-ġurisprudenza tgħallimna li l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-opinjonijiet ta' esperti b'mod leġġer jew kapriċuż. Il-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni f'tali relazzjoni ma hiex raġjonevoli jew hi manifestament u inspjegabbilment żbaljata.

Fil-każ odjern il-Qorti ma ssibx raġunijiet għaliex m'għandhiex tadotta l-konklużjonijiet tal-Perit Elena Borg Costanzi. M'hemmx dubju għalhekk li ġaladarba l-konvenuta għandha titolu biss sal-25 filata, kull bini mibni oltre l-25-il filata mill-konvenuta, inkluż it-tromba, qiegħed jinvadi l-arja trasferita lill-attur James Borg McMonagle.

Il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tikkundanna lill-konvenuta tneħħi l-iżvilupp li hija għamlet 'il fuq mill-25 filata mil-livell tal-qatran, inkluż il-kamra li hija bniet fuq il-bejt.

Ikkunsidrat;

Imiss issa jsiru konsiderazzjonijiet legali dwar it-talba tal-attur Mc Monagle li jiġi awtoriżżat jinstalla lift fil-bokka fejn illum hemm taraġ u li jestendi t-taraġ komuni sal-livell tal-arja proprjeta' tiegħu.

Filwaqt li l-atturi jinsistu bil-ħtieġa tal-*lift* anke għaliex il-mara tal-attur James Borg McMonagle għandha diżabilita li jeħtieġ l-użu ta' *lif*, il-konvenuta min-naħa tagħha qed topponi li jsir *lift* għaliex m'huwiex bżonnjuż għaliha u wkoll għaliex ma tridx li t-taraġ u l-irħam jitkissru. Tqis ukoll illi bħal ko-proprjetarja tat-taraġ komuni hija ma tridx li t-taraġ jidjiq u jsir qisu garigor sabiex jiġi installat lift li hija ma għandha l-ebda użu tiegħu.

Il-Qorti tibda billi tosserva li l-attur Borg Mc Monagle huwa korrett meta jinsisti illi bħala sid għandu dritt jiżviluppa l-arja proprjetà tiegħu. Il-prinċipju ewlieni huwa li kulħadd għandu l-jedd li jgawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi jew jikser id-drittijiet ta' ħaddieħor (**Artikolu 320** tal-Kodiċi Ċivili.).

Il-kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Diċembru 2017 ippubblikat min-Nutar Gerard Spiteri Maempal, li permezz tiegħu David Borg ttrasferixxa lill-ibnu James Borg McMonagle b'titolu ta' donazzjoni jiddeskrivi dak donat:

> ***"il-bejt bl-arja relattiva tal-appartament sovrappost għal bangalow proprjeta tal-istess donatur numerat internament wiehed (1) proprjeta ta' Marisa Farrugia Birkirkara, Triq il-Karmnu accessibbli mill-bieb numru mitejn u hamsa u hamsin flimkien man-nofs indiviz (1/2) tal-proprjeta tal-bieb ta' barra, entrata, tarag u tromba tat-tarag sal-istess bejt".***

Din hija l-prova tat-titolu li James Borg McMonagle għandu fuq l-arja u aktar u aktar fuq il-komun. Ifisser għalhekk li l-attur Borg McMonagle għandu jedd jiżviluppa l-komun billi jżied aktar turġien sabiex jagħti aċċess ghall-apartamenti li ser jibni fl-arja mogħtija lilu.

Il-konvenuta mhux qiegħha tikkontesta dak il-jedd u fil-fatt tgħid li ħuha jista' jżied sulari kemm irid. Li tikkontesta huwa l-fatt li jiġi wkoll installat lift u li sabiex isir dan ser ikollu jitwaqqa t-taraġ eżistenti u kostruwit taraġ ġdid.

Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd."

Dan l-artikolu jrid jinqara' flimkien ma' l-Artikolu 8 tal-**Att dwar il-Condominia (Kap. 398).**

Kellha dan xi tgħid il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Francis Cachia et. vs. Saviour Vella et** mogħtija fit-13 ta' Lulju 2020:

> "….fejn fl-Artikolu 8(5) tal-Kap. 398 jinghad li condominus jista' a spejjez tieghu jinstalla u jibni kull facilita` mehtiega li tnaqqas jew telimina problema ta' mobilita`, dan jista jaghmlu salv li dawn ma joholqu ebda pregudizzju serju, wara li jigu nstallati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-ohra."

Isegwi minn dan l-artikolu tal-liġi tal-condominia illi l-projbizzjoni li xi ħadd mill-ko proprjetarji jagħmel xi ħaga fil-komun ma hiex assoluta.

Ma hemmx dubju li fiż-żminijiet tallum fejn il-binjiet qegħdin kull ma jmorru jiżdiedu fis-sulari tagħhom, tqegħid ta' *lift* ma hux xi kapriċċ.

L-installazzjoni ta' lift huwa wkoll meżż kif jagħti aċċessibilita' lil persuni bi problemi ta' mobilita' u bi bżonnijiet speċjali speċjalment dawk li jagħmlu użu minn siġġu tar-roti. Tali ħtiġijiet ma jittieħdux in konsiderazzjoni fir-rigward biss ta' okkupanti fil-preżent iżda wkoll fir-rigward tal-ħtiġijiet ta' persuni li jistgħu jagħmlu użu mill-appartamenti proġettati fil-futur remot.

Ingħad fis-sentenza **Nathalie Dalli et vs. Mario Azzopardi et** (Rik Ġur 405/2008) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-28 ta' Marjju 2015 li "ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li t-tqegħid ta' lift tikkwalifika bħala 'faċilita' neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilita." Dik is-sentenza qieset ukoll divesri kontestazzjonijiet simili bħal dawk li saru mill-konvenuta fil-kawża odjerna, fosthom li t-taraġ tant ser jidjieq bl-installazzjoni tal-*lift*, li wieħed ma jkunx jista' juża t-taraġ biex itellgħa għamara jew *appliances* u li l-installazzjoni

tal-lift huwa kapriċċ. Dik il-Qorti wara li rat ir-rapporti peritali waslet sabiex ikkonkludiet li

"[...] fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li għandha quddiemha, meta jsir tqabbil bejn il-benefiċċju miksub mill-atturi u mill-binja bit-tqegħid tal-lift u l-iskomdu jew ħsara li jġarrbu l-imħarrkin, il-miżien ixaqleb favur l-atturi. Fl-ewwel lok, il-konsiderazzjoni tal-istat ta' saħħa ta' sid kondominali fit-twettiq ta' tiġdid jew titjib fil-partijiet komuni ta' binja kondominali għandha tkun kriterju li Qorti jmissha tqis biex tkejjel is-siwi ta' oġġezzjonijiet għat-titjib mis-sidien kondominali l-oħrajn. Il-Qorti ma ngħatatx raġuni biex taħseb li l-attriċi kienet qiegħda tivvinta l-kundizzjoni medika tagħha minn żniedha biex tqanqal kwestjoni ta' ħniena u ħasra

[...]

….it-tqegħid tal-lift propost mill-atturi mhuwiex sejjer jibdel in-natura u lanqas l-użu li jista' jibqa' jsir mit-taraġ u l-ambjenti l-oħrajn komuni bħalma qiegħed jiġri sallum.

Fit-tielet lok, il-ħsara li minnha jilmintaw l-imħarrkin ma tidhirx li hija tabilħaqq waħda "serja" kif mitlub mil-liġi, u dan ukoll meta wieħed iqis il-fatt li l-imħarrkin joqogħdu fl-appartament ta' isfel u għalhekk huma ftit biss it-turġien li jridu jitilgħu biex jidħlu u joħorġu mill-appartament tagħhom, meta mqabblin mal-medda akbar ta' taraġ li l-atturi jridu jitilgħu u jinżlu ta' kuljum. Fir-raba' lok, il-Qorti tqis li r-raġunijiet imsemmija mill-periti maħtura minnha bħala l-għajn ta' ħolqien ta' "problemi li llum ma jeżistux" f'każ li kellu jitqiegħed il-lift huma kollha ċirkostanzi straordinarji jew mhux ta' kuljum. Il-Qorti hija tal-fehma li meta tiġi biex tqis il-preġudizzju serju maħsub fl-artikolu 8(5) tal-Kap 398, għandha tqis iċ-ċirkostanzi ordinarji li jirrigwardaw il-faċilita' neċessarja u mhux x'jiġri darba f'mitt qamar. Il-Qorti ma tqisx li l-ġarr ta' għamara jew ħwejjeġ ta' ċertu daqs huma ċirkostanza li l-kondomini sejrin jirrikorru għaliha kuljum jew li l-ġarr bi stretcher

huwa ġrajja regolari fil-ħajja ta' kuljum tagħhom. Bla ma bl-ebda mod tnaqqas is-serjeta' ta' kwestjonijiet marbuta ma' sigurta', daqstant ieħor ma tqisx li l-ħruq tal-bini u l-proċess ta' evakwazzjoni li dan iġib miegħu jaqgħu fil-kejl tal-'preġudizzju serju' li l-imsemmi artikolu jirreferi għalih;"

Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-20 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet **Dr. Joseph Emanuel Bozzino et vs. Jonathan Callus et** (App Ċiv 1131/2013), għamlet referenza għas-sentenza **Joseph Ripard pro et noe vs. Onor. Prim Imhallef Carmelo Schembri et** (App Ċiv 928/1989) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007, fejn ingħad: "Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista' jaghmel alterazzjonijiet filfond minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-koproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra li jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm illigi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga"

Għalkemm l-attur James Borg McMonagle ma ġabx prova tad-diżailita li qal li martu tbagħti biha, il-konvenuta fil-fatt ma tinnegax li dan huwa l-każ, anzi tgħid fl-affidavit tagħha li l-mara ta' ħuha għandha diżabilita u li ħuha ġab biss skuża bil-mara tiegħu sabiex juri li "taparsi ghandu bzonn il-lift fl-intrata u nidher kerha mal-Qorti jien"[12].

Dwar l-eventwalitajiet meta jkun meħtieġ il-ġarr ta' għamara u *appliances*, huwa fatt li dawn m'humiex ċirkostanzi li jseħħu spiss .

[12] Paġna 77 tal-proċess.

Inoltre llum il-ġurnata hemm meżżi alternattivi kif wieħed jista' jtella' u jniżżel oġġetti tqal minn postijiet f'sulari 'il fuq mill-pjan terran.

Fil-fehma tal-Qorti ir-raġuni miġjuba mill-konvenuta li ma tridx li l-iżvilupp fit-taraġ komuni jseħħ għaliex tali żvilupp ser ikollu l-konsegwenza li jitkisser l-irham li hija għamlet fit-taraġ komuni li swielha madwar sitt elef liri Maltin (Lm6,000) ma hiex raġuni valida sabiex ma jiġiex installat lift. Bil-fatt li l-konvenuta ingħatat biss l-arja sal-livell tal-25 filata kienet taf li eventwalment l-arja ta' fuqha ser tiġi żviluppata. Kellha tanticipa wkoll illi jekk l-arja ta' fuqha ser tiġi żviluppata f'diversi sulari l-installazzjoni ta' lift kienet probabilita' mhux traskurabbli.

F'dan ir-rigward il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** spjegat li t-taraġ eżistenti ħa jidjieq b'ċirka b'għoxrin ċentimetru (20 cm) bħala *offset* minn mal-ħitan, iżda l-aċċess għall-abitazzjoni tal-konvenuta ħa jibqa fl-istess post u ċioe il-bieb ghall-abitazzjoni tagħha mhux ser jiċċaqlaq. Ukoll l-ispazju quddiem il-bieb tagħha ser jikber iżjed minn dak li hemm fil-preżent. Il-Perit ikkonfermat waqt l-eskussjoni li l-post propost għall-installazzjoni tal-lift huwa l-unika post li tista ssir l-imsemmija installazzjoni.

Wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hi tal-fehma illi l-attur James Borg McMonagle għandu dritt illi jiżviluppa l-area lilu donata minn missieru mingħajr it-tnaqqis b'riżultat tal-iżvilupp kif magħmul mill-konvenuta.

Il-Qorti tqis illi l-attur Mc Monagle għandu mhux biss id-dritt li jiżviluppa l-arja fuq l-appartament tal-konvenuta u jestendi t-taraġ komuni li mill-entrata tal-blokka jasal sal-proprjeta' tiegħu; iżda wkoll li fil-partijiet komuni jinstalla lift sabiex ikun jista' jsir użu tal-appartamenti li ser jiġu minnu żviluppati b'mod li jilħqu l-*istandards* tas-seklu wieħed u għoxrin.

Il-Qorti tissottolinea illi l-iżvilupp ippjanat u t-twaqqigħ hawn ordnat irid iseħħ f'rispett sħiħ tal-liġijiet viġenti fosthom li jittieħdu l-prekawzjonijiet kollha neċessarji waqt ix-xogħolijiet sew ta' twaqqiegħ kif ukoll ta' żvilupp.

Dwar id-danni reklamati il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

L-attur Borg Mc Monagle qed jirreklama wkoll id-danni (1) l-imgħax li qed iħallas fuq is-somma li silef sabiex jagħmel il-proġett u (2) it-telf ta' kirjiet mill-appartamenti li sa issa ma rnexxilux jibdni minħabba l-kwistjoni preżenti mal-konvenuta.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Joseph Apap vs. Frank Borg pro et noe** (App Ċiv 11/2003) deċiża fit-2 ta' Ġunju 2009 fejn intqal illi "In-nozzjoni tal-*colpa* fis-sistema legali taghna hija bazata fuq il-prevedibbilita` (**Annunziato D'Amato et v. Joseph Camilleri et.**, 3 ta' Marzu 1958, Vol XL11 p1 p 74) u biex ikun hemm lok ghad-danni jehtieg li wiehed seta' jipprevedi d-dizgrazzja li kkagunat id-dannu. Il-prevedibbilita` trid tkun ta' probabilitajiet ragonevoli u mhux ta' possibilita` remotissima u inverosimili: **Francis Coleiro nomine v. Carmelo Cassar**, 24 ta' April 1964. Il-gudizzju ta' din l-prevedibbilita` fil-konkret hu mbaghad effettwat skond il-kriterji ta' dik id-diligenza u attenzjoni tal-*bonus paterfamilias* li jippreciza l-Artikolu 1032."

Bhala prinċipju kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu (Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili). L-Artikolu 1032(1) tal-Kap. 16, imbagħad, jipprovdi:- "Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija."

Dwar il-ħlas tal-imgħax fuq somma mislufa l-Qorti ma tarax kif il-konvenuta tista' tinstab responsabbli għal dan l-imgħax bħala danni bil-fatt li hija qed tikkontesta l-pretensjonijiet tal-atturi.

Dwar l-allegat telf ta' kirjiet, ma nġabet l-ebda prova illi sal jum li fih ġiet intavolata l-kawża, kien ser ikun hemm appartamenti lesti għal kiri kieku mhiux għad-disgwid mal-konvenuta.

Għalhekk il-Qorti tqis illi t-talbiet għad-danni ma humiex fondati.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi, tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuta konformement ma' dak hawn fuq deċiz,

1. **Tilqa'** l-ewwel u l-ħames talba attriċi, tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia qiegħda tokkupa mingħajr titolu l-ispazzju u l-volum li jinsab 'l fuq mill-ogħli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran u ċioe oltre dak mogħti lilha permezz ta' att ta' donazzjoni ippubblikat fil-31 ta' Lulju 2003 min-Nutar Tonio Spiteri u li b'hekk qed tokkupa l-arja proprjeta' tal-attur James Borg McMonagle b'effett tal-iżvilupp li hija għamlet 'il fuq mill-arja proprjeta' tagħha;

2. **Tilqa'** d-disa' u l-għaxar talbiet attriċi, tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia sabiex fi żmien tlett xhur millum tneħħi l-volum ta' bini li jinsab 'l fuq mill-ogħli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran fil-fond minnha kostruwit .

3. **Fin-nuqqas** li tottempera ruħha fit-terminu mogħti, l-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjeż tal-istess konvenuta jagħmlu x-xogħolijiet huma permezz ta' ħaddiema tas-sengħa u skond id-direzzjoni ta' perit arkitett minnhom inkarigat b'dan illi l-atturi għandhom qabel xejn iħejju *works method statement* ppreparat mill-perit minnhom inkarigat.

4. **Tinnomina** a spejjeż provviżorjament tal-atturi lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex teżamina l-*works method statement* u jekk tħoss il-ħtieġa tagħti d-direzzjonijiet tagħha fir-rigward.

5. **Tilqa’** l-ħdax il-talba, tawtorizza lill-attur James Borg Mc Monagle sabiex jestendi u jikkompleta l-komun tal-blokka in kwistjoni sabiex l-istess attur ikollu aċċess li jasal sal-livell proprjetà tiegħu; inkluż l-installazzjoni ta’ *lift* fil-partijiet komuni skond il-pjanti eżebiti f’dawn l-atti.

6. **Tiċħad** il-kumplament tat-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu in kwantu għal nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta’ Novembru 2022

Deputat Reġistratur