PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 722/2022 MS

Joseph Mamo u Anthony Mamo

Vs.

Darren Busuttil, Josephine Busuttil, George Busuttil u Faustina Mamo

Illum, 4 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 9

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fid-9 t'Awwissu 2022 li bih wara li ppremettew:

> Illi r-rikorrent Joseph Mamo huwa l-proprjetarju tal-maisonette bin-numru 72 bl-isem Sunrise fi Triq il-Marloċċ, Zabbar, liema fond ġie donat lilu mill-ġenituri tiegħu, ossia

l-mejjet Carmelo Mamo u l-intimata Faustina Mamo, permezz tal-kitba taż-żwieġ fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia data t-18 ta' April 1988 (ara Dok. A hawn anness). Dan il-maisonette huwa wkoll ir-residenza tal-esponent Joseph Mamo;

Illi r-rikorrent Joseph Mamo huwa proprjetarju wkoll ta' nofs (1/2) indiviż tal-garage bin-numru 78 fi Triq il-Marloċċ, Ħaż-Żabbar, liema sehem kien tħalla lilu bi prelegat mill-mejjet missieru Carmelo Mamo, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-istess Carmelo Mamo fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech datata 1-31 ta' Jannar 2019 (ara Dok. B hawn anness). Mill-istess dikjarazzjoni jirriżulta li l-garaxx imsemmi huwa suġġett għad-dritt ta' uzufrutt favur l-intimata Faustina Mamo, proprjetarja tar-rimanenti nofs (1/2) indiviż tal-istess garage u omm ir-rikorrenti;

Illi ż-żewġ rikorrenti flimkien u cioe' Joseph u Anthony aħwa Mamo huma ko- proprjetarji fis-sehem ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-maisonette bin-numru 76 fi Triq il-Marloċċ, Ħaż-Żabbar, liema ishma ddevolvew fuqhom mill-wirt ta' missierhom Carmelo Mamo, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-istess Carmelo Mamo fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech datata 1-31 ta' Jannar 2019 (ara Dok. B hawn anness). Kif jirriżulta mill-istess dikjarazzjoni, l-intimata oħt l-esponenti Josephine Mamo hija wkoll komproprjetarja fis-sehem ta' sest (1/6) indiviż ta' dan il-maisonette, filwaqt li l-intimata Faustina Mamo, proprjetà tar-rimanenti nofs (1/2) indiviż tal-maisonette, għandha favuriha l- uzufrutt tal-istess. Huwa proprju għal fini tal-integrità tal-ġudizzju li dawn l-intimati qegħdin jigu mħarrkin, stante li huma komproprjetarji mal-esponenti ta' wħud mill-fondi negattivament affettwati mill-iżvilupp mertu tat-talba odjerna;

Illi dawn il-imsemmija fondi, flimkien mal-maisonette bin-numru 74, Triq il-Marloċċ, Żabbar, għandhom partijiet komuni bejniethom, kif ukoll faċċata waħda li tħares lejn Triq il- Marloċċ ġewwa Ħaż-Żabbar kif jirriżulta miż-żewġ ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dok. Ć;

Illi l-intimat Darren Busuttil, iben l-intimati George u Josephine Busuttil u n-neputi tar- rikorrenti, ottjena l-permess PA/07102/20, liema permess, għalkemm jindika l-arja sovrastanti I-maisonette 74, Triq il-Marloċċ, Żabbar bħala s-sit tal-iżvilupp, jinvolvi l-kostruzzjoni ta' **'a new duplex apartment at second and third (receded) floor over an existing development including alterations to**

the common areas', biex b'hekk tali żvilupp jestendi għall-partijiet komuni;

Illi għalkemm dan l-iżvilupp gie awtorizzat mill-awtorità kompetenti bil-ħrug tal- permess PA/07102/20, tali permess jinħareg b'riserva għad-drittijiet ta' terzi;

Illi bl-iżvilupp imsemmi ser isiru alterazzjonijiet strutturali fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti b'dan li ser tinbidel l-istess proprjeta' mingħajr m'hemm kuntratt jew kunsens bil-miktub dwar l-istess;

Illi di piu' l-istess żvilupp ser iżid u jiggrava l-proprjetajiet mertu tal-kawża odjerna b'servitujiet li preżentement ma jeżistux u dan bi preġudizzju irrimedjabbli għall-istess esponenti li ser isibu ruħhom f'sitwazzjoni b'tarag b'direzzjoni differenti u lift u lift shaft fil- partijiet komuni li preżentement ma jeżistux. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li d-dawl preżenti ser jigi mnaqqas u konsegwentement il-proprjeta' ser tigi ggravata bis-servitu' ne luminibus officiatur (b'nuqqas ta' dawl) filwaqt li s-servitu' tali servizzi preżenti ser jiġu gravati wkoll u dan kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża;

Illi kif jirriżulta inekwivokament mir-rapport tal-Perit Godwin P. Abela datat il-15 ta' Ġunju 2022 (ara Dok. D hawn anness), dawn l-alterazzjonijiet estensivi fil-partijiet komuni, ossia 'a change in the direction of the stairs, the introduction of a lift and a lift machine room, and the enclosure of the entire area with a glazed façade and a permanent roof, se jwasslu wkoli għall-potenzjali żvalutar tal-proprjetà, stante li mhux se jibqa' jkollha faċċata li tħares lejn it-triq;

Illi dan l-iżvalutar jgħodd għall-maisonette bin-numru 72 (proprjetà ta' Joseph Mamo) daqs kemm jgħodd għall-garaxx bin-numru 78 (proprjetà ta' Joseph Mamo) u għall-maisonette bin-numru 76 (proprjetà ta' Joseph u Anthony Mamo, u ta' Josephine Busuttil u Faustina Mamo), ilkoll fi Triq il-Marloċċ, Ħaż-Żabbar, u dan peress li lkoll għandhom faċċata waħda li tħares lejn Triq il-Marloċċ ġewwa Ħaż-Żabbar, u li kif jikkonferma l-imsemmi rapport, l-'area' se tigi 'enclosed' fl-interezza tagħha;

Illi b'hekk, f'każ li jkompli dan l-iżvilupp, ir-rikorrenti ser isofru wkoll danni bl-iżvalutar tal-proprjetà tagħhom,

Illi sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom ir-rikorrenti, talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinżammu

milli jkomplu bl-iżvilupp skont il-permess PA/07102/20 liema mandat gie milqugh permezz ta' Digriet datat il-25 ta' Lulju 2022 (ara Dok. F hawn anness);

Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda għażla ħlief li jipproċedu bil-kawża odjerna sabiex jassiguraw ruħhom li l-istess proprjeta' tagħhom tkun libera minn kull forma ta' servitujiet ġodda b'dan ukoll li s-servitujiet preżenti fuq l-istess proprjeta' ma jiġux gravati u di piu' biex ma jsofrux danni fl-iżvalutar tal-proprjeta' tagħhom;

għaddew biex jitolbu lill-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tkun neċessarja, jogħġobha:

1. Tiddikjara li x-xogħolijiet intizi skond il-permess PA/07102/20 f'każ li jiġu fattwati jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti;

2. Tiddikjara li r-rikorrenti għandhom id-dritt li fuq il-proprjeta' tagħhom ma jiżdiedux servitujiet ġodda u/jew jiġu aggravati b'servitujiet li prezentement ma jeżistux;

3. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom m'għandu ebda dritt li jbiddel id-direzzjoni tat-taraġ u jagħmel lift u lift shaft fil-partijiet komuni mingħajr il-kunsens, l-approvazzjoni u l-awtorizazzjoni tar-rikorrenti;

4. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom m'għandu ebda dritt li jnaqqas id-dawl preżenti fil-partijiet komuni tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna u li f'każ li jsiru x-xogħolijiet skond il- Permess maħruġ u msemmi aktar 'il fuq, il-proprjeta' tar-rikorrenti ser tiġi ggravata bis-servitu' ne luminibus officiatur (b'nuqqas ta' dawl) filwaqt li s-servitu' tali servizzi preżenti ser jiġu gravati wkoll;

5. Tiddikjara li f'każ li jsiru x-xogħolijiet skond il-Permess maħruġ u msemmi aktar 'il fuq ir-rikorrenti ser isofru danni fl-iżvalutar tal-proprjeta' tagħhom;

6. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex ma jagħmlu l-ebda xogħol fil-partijiet komuni tal-proprjeta' mertu tal-kawża skond il-permess imsemmi billi dawn jilledew id-drittijiet tagħhom;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti fit-12 ta' Settembru 2023, li permezz tagħha huma eċċepew:

    1. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kienu diġà taw il-kunsens tagħhom sabiex jsiru x-xogħlijiet in kwistjoni u dan hekk kif ser jirriżulta mill-provi tul il-kawża odjerna;

    2. Fit tieni lok, ma huwiex minnu illi l-esponenti beħsiebhom jaggravaw xi servitujiet jew joħolqu servitujiet ġodda, jew li jaġixxu kontra dak li tippermettilhom il-liġi;

    3. Fit-tielet lok, ix-xogħlijiet in kwistjoni huma fi kwalunkwe każ permessibli stante illi hemm il-maġġoranza rikjesta ai termini tal-artikolu 8(2) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta;

    4. Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ix-xogħlijiet huma wkoll permessibbli anke li kieku l-esponenti ma kellhomx il-maġġoranza rikjesta, u dan ai termini tal-artikolu 8(5) tal-Kapitolu 398 ta' Malta. Tabilħaqq, l-intimati kollha qegħdin jiddikjaraw illi huma jaqblu u taw il-kunsens tagħhom sabiex jsiru l-istess xogħlijiet;

    5. Fil-ħames lok, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-iżvilupp maħsub, bil-miżuri kollha li ħadu ħsieb jattwaw l-esponenti fuq parir ta' esperti, ma joħloq l-ebda preġudizzju għall-proprjetà;

    6. Għalhekk, ma hemmx lok li jintlaqgħu it-talbiet attriċi;

    7. Mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

    Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

5. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi b'din il-kawża, l-atturi qed jilmentaw li b'xogħlijiet li se jsiru mill-konvenut Darren Busuttil u li dwarhom huwa kiseb permess ta' żvilupp, se jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom ta' proprjetarji.

7. Il-fatti rilevanti tal-każ jistgħu jiġu riassunti hekk:

   i. l-art li fuqha nbnew il-proprjetajiet meritu ta' din il-kawża inkisbet minn Carmelo Mamo waqt iż-żwieġ tiegħu[1] mal-konvenuta Mamo b'kuntratt tan-Nutar Joseph Sciberras tal-24 ta' Frar 1969[2] b'titolu ta' enfitewsi perpetwa;
   ii. b'kuntratt tat-2 ta' Marzu 1981 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia[3], Carmelo Mamo biegħ lill-konvenut George Busuttil (waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Josephine Busuttil[4]) «*l-fond urban fi stat ta' kostruzzjoni bla numru bl-isem 'Dar il-Hena', Culqana Street, Zabbar, konfinanti mill-Punent mat-Triq, mix-Xlokk ma' beni tal-venditur, mill-majjistral ma' beni ta' Louise Briffa, tale kwale, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu…*»;
   iii. l-attur Joseph Mamo, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia fit-18 t'April 1988, kiseb mingħand missieru u mingħand ommu l-konvenuta Mamo «*il-fond urban bla numru bl-isem SUNRISE fi Triq il-Marloċċ, Ħaż-Żabbar*»;
   iv. Carmelo Mamo, missier l-atturi u l-konvenuta Josephine Busuttil, miet fil-25 t'Awwissu 2018, u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment pubbliku magħmul ma' martu l-konvenuta Mamo fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech fit-13 ta' Novembru 2012, li bih huwa ħalla l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu lill-konvenuta martu, kif ukoll ħalla lill-attur Joseph Mamo b'titolu ta' prelegat fi pjena proprjetà sehmu mill-garaxx bla numru bl-isem "White Ensign" fi Triq il-Marloċċ, Żabbar. Huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lill-uliedu fi kwoti ndaqs bejniethom;
   v. fost il-ġid li ħalla Carmelo Mamo, u li allura ddevolva fuq l-eredi tiegħu soġġett għall-użufrutt tal-konvenuta martu, kien hemm nofs indiviż tal-

---

[1] Ara kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ, a fol.138.
[2] A fol.123.
[3] A fol.139.
[4] Ara kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ, a fol.141.

maisonette bin-numru sitta u sebgħin (76) flimkien mal-garaxx anness magħha li jġib in-numru tmienja u sebgħin (78), fit-triq imsemmija[5];

vi. dehra utili tat-tqassim tal-varji proprjetajiet hi murija fir-ritratt li jinsab a fol.130 tal-proċess;

vii. jidher li d-dħul għall-maisonettes in kwistjoni huwa irtirat[6] minn faċċata waħda li tħares fuq Triq il-Marloċċ[7]. Il-garaxx għandu bieb għalih, filwaqt li t-tliet maisonettes għandhom entratura komuni. F'din l-entratura, jew daħla, hemm taraġ li jwasslek għall-maisonettes li qiegħdin fil-livell ta' fuq tal-bini[8], u aktar 'il ġewwa mit-taraġ hemm il-bieb tal-maisonette bin-numru 76 li jinsab fil-livell tat-triq[9]. Din l-entratura, jew daħla, preżentement mhux imsaqqfa[10];

viii. il-konvenut Darren Busuttil jiġi iben il-konvenuti konjuġi Busuttil. Dan akkwista l-arja sovrastanti l-maisonette tal-ġenituri tiegħu b'kuntratt ta' donazzjoni riċevut min-Nutar William Azzopardi fl-1 t'April 2021[11], u sussegwentement fil-5 t'April 2021 kiseb permess ta' żvilupp bin-numru PA/7102/2020[12] «*to construct a new duplex apartment at second and third (receded) floor over an existing development including alterations to the common areas*»[13]. Fost ix-xogħlijiet li l-konvenut Darren Busuttil beħsiebu jwettaq hemm it-tkissir tat-taraġ li jwassal għall-maisonettes li jinsabu fil-livell ta' fuq, bil-kostruzzjoni ta' taraġ idjeq u b'direzzjoni differenti minn dak eżistenti llum[14], kif ukoll l-introduzzjoni ta' lift bil-makkinarju aċċessorju tiegħu fl-istess ambjenti[15]. Huwa propost li t-taraġ il-ġdid ikun wiesgħa 90cm, filwaqt li t-tħaffir għal lift isir b'fond ta' metru jew metru u

[5] Ara l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech fil-31 ta' Jannar 2019, a fol.7.
[6] Ara r-ritratt a fol.62-63.
[7] Ara r-ritratt a fol.55-57.
[8] Ara r-ritratti a fol.53-54.
[9] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Anthony Mamo, a fol.35, kif ukoll ir-ritratt a fol.59 u 60.
[10] Ara r-ritratti a fol.55 u 56.
[11] Ara fol.149.
[12] Ara fol.180.
[13] Ara fol.168.
[14] Ara wkoll ix-xiehda tal-Perit Godwin Abela, a fol.43.
[15] Ara x-xiehda tal-Perit Melanie Spiteri, a fol.82. Dehra tal-bokka tal-lift kif ġejja hija murija fir-ritratt a fol.58.

nofs[16]. Id-daħla komuni teħtieġ li tissaqqaf sabiex ikun jista' jsir dan il-lift[17] u t-tromba trid tingħalaq[18];

ix. l-atturi jilmentaw ukoll mill-fatt li l-konvenut Darren Busuttil se jkun qiegħed iqabbad il-proprjetà tiegħu mas-sistema ta' drenaġġ eżistenti mingħajr jedd, jew inkella beħsiebu jgħaddi komunikazzjonijiet tad-drenaġġ mill-proprjetà komuni mingħajr il-kunsens tagħhom[19]. L-attur Joseph Mamo jgħid ukoll li bix-xogħol li se jagħmel il-konvenut Darren Busuttil, se jonqos il-valur tal-proprjetà tiegħu[20];

x. il-konvenut Darren Busuttil min-naħa tiegħu xehed li huwa kien iddiskuta x-xogħlijiet li kien beħsiebu jagħmel mal-attur Joseph Mamo[21], li jiġi zijuh, u dan kien tah il-kunsens tiegħu biex jipproċedi[22]. Mal-attur Anthony Mamo però ma tkellem qatt fuq l-iżvilupp propost minnu[23]. Qal li bdew l-intoppi ma' zijuh Joseph Mamo wara li kien telgħa l-ewwel sular tal-bini u kien qed ilesti biex jagħti l-konkos. Zijuh ried li l-lift isir fil-garaxx u mhux mid-daħla komuni, fejn skont il-konvenut kienu diġà ftehmu. Dan però kien isarraf f'teħid sostanzjali mill-proprjetà ta' ommu, u għalhekk il-konvenut Darren Busuttil m'aċċettax li l-lift isir kif suġġerit mill-attur Joseph Mamo. Il-konvenut xehed li dan il-lift kien se jsir minn butu stess, għall-użu ta' kulħadd. Wara dan, ir-relazzjoni bejn il-partijiet iddeterjorat[24];

xi. l-atturi talbu u kisbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni bin-numru 917/2022 fil-25 ta' Lulju 2022 sabiex il-konvenuti ma jwettqux ix-xogħlijiet li dwarhom kienu qed jilmentaw[25].

8. L-ewwel indaġni li għandha ssir f'din il-kawża tirrigwarda n-natura tal-jeddijiet li l-kontendenti jsostnu li għandhom fuq l-ambjenti meritu tal-kawża. Speċifikatament, il-Qorti għandha qabel xejn tistabbilixxi jekk dawn l-ambjenti humiex proprjetà komuni

[16] Ara x-xiehda tal-Perit Melanie Spiteri, a fol.98.
[17] Ara x-xiehda tal-Perit Melanie Spiteri, a fol.104, u x-xiehda tal-konvenut Darren Busuttil in kontro-eżami, a fol.202.
[18] Ara x-xiehda tal-Perit Melanie Spiteri, a fol.114.
[19] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Joseph Mamo, a fol.26.
[20] Ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela, a fol.11.
[21] Dan mhux kontestat mill-attur Joseph Mamo, kif jirriżulta mix-xiehda in kontro-eżami tiegħu, a tergo ta' fol.156.
[22] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Darren Busuttil, a fol.78.
[23] Ara x-xiehda tal-konvenut Darren Busuttil in kontro-eżami, a fol.201.
[24] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Joseph Mamo, a fol.79.
[25] Ara kopja informali ta' dan id-dikriet, a fol.13.

li allura tiġi regolata mid-dispożizzjonijiet applikabbli tal-Kodiċi Ċivili, jew inkella jekk humiex kondominju, f'liema każ il-liġi applikabbli tkun l-Att dwar il-Condominia, ad esklużjoni tal-Kodiċi Ċivili, kif jipprovdi l-artikolu 4 tal-imsemmi Att.

9. Il-provi prodotti juru li dawn l-ambjenti, konsistenti bażikament minn daħla u taraġ mikxuf (ċjoè mhux imsaqqaf), jintużaw sabiex jiġi eżerċitat l-aċċess għall-maisonettes tal-kontendenti. Dan l-użu komuni jissuġġerixxi komunanza anki fit-titolu ta' proprjetà.

10. Il-kuntratti li ġew eżebiti mill-kontendenti ma jixħtux wisq dawl fuq it-titolu tal-kontendenti fuq dawn l-ambjenti in kwistjoni. L-attur Joseph Mamo lanqas biss eżebixxa kopja tal-kuntratt li bih huwa kiseb il-maisonette tiegħu – huwa eżebixxa biss in-nota tal-insinwa konsegwenzjali għall-istess kuntratt, li fiha jingħad li hu kiseb din il-proprjetà «*bi dritt ta' dħul minn taraġ mikxuf komuni ma' terzi persuni*», li proprju jindika li b'dak l-att huwa ma kiseb ebda sehem minn dawn l-ambjenti, imma biss «dritt ta' dħul». Fil-kuntratt li bih akkwistaw il-konjuġi Busuttil fit-2 ta' Marzu 1981, dawn l-ambjenti lanqas biss jissemmew, u l-istess jgħodd għall-kuntratt ta' donazzjoni li sar bejn il-konjuġi Busuttil u binhom il-konvenut Darren Busuttil. Dan kollu jissuġġerixxi li t-titolu ta' proprjetà fuq dawk l-ambjenti li ma ġewx trasferiti kif ingħad baqa' vestit f'Carmelo Mamo u fil-konvenuta Faustina Mamo. Mal-mewt ta' Carmelo Mamo, sehmu minn dawn l-ambjenti mbagħad għadda fuq uliedu kif imsemmi fit-testment tiegħu – naturalment, soġġett għall-jedd t'użufrutt tal-konvenuta Faustina Mamo.

11. Għalhekk il-komunanza <u>legali</u>, u mhux fattwali, tal-ambjenti in kwistjoni bdiet mal-mewt ta' Carmelo Mamo, u mhux mal-akkwisti rispettivi tal-kontendenti, la darba l-kuntratti rispettivi tagħhom ma jurux li fit-trasferiment kien inkluż xi sehem indiviż minn dawn l-istess ambjenti.

12. Fl-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia jingħad:

> Condominium huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso* u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija tal-istess żewġ persuni jew iżjed *pro diviso*:

> Iżda żewġ fondi jew iżjed fejn fond wieħed jew iżjed minnhom ikun sovrastanti fond ieħor, u fejn ikun hemm biss għadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenaġġ, jew servizzi oħra mgħoddija minn pajpijiet jew cables biss ikunu komuni, jew fejn żewġ fondi jew aktar għandhom biss taraġ komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'għandhomx jitqiesu bħala condominium.

13. Ingħad fid-deċiżjoni ***Brian Agius et vs. Colin Galea*** (Appell Superjuri, 27/6/2014):

> Il-block inkwistjoni ma jikkonsistix biss f'terran u mezzanin fuqu, iżda f'garages u b'żewġ appartamenti sovrastanti mibnija fuq l-istess biċċa art waħda. Biex ikun hemm condominium mhux meħtieġ li l-appartamenti jkunu użati neċessarjament bħala residenza, iżda jistgħu jintużaw anke bħala uffiċini, għan-negozju jew bħala stores. Il-Liġi, fl-Artikolu 2, ma tagħmel ebda referenza għad-destinazzjoni tal-fondi f'block wieħed, u tqis condominium bini jew grupp ta' bini b'partijiet komuni. Fil-każ ta' dan il-block, il-garages sottostanti għandhom dritt ta' aċċess għal u użu tal-bejt biex jinstallaw tank tal-ilma u aerial tat-television bid-dritt li jaċċedu fuq dan il-bejt għall-manutenzjoni u/jew riparazzjoni f'ħinijiet raġjonevoli.
>
> Oltre dan, fil-proviso għall-Artikolu 2(1), il-liġi teskludi mid-definizzjoni ta' condominium fejn is-sistema tad-drenaġġ, jew servizzi oħra mgħoddija minn pajpijiet jew cables biss ikunu komuni, u mhux ukoll fejn, bħal f'dan il-każ, iż-żewġ appartamenti għandhom ukoll entratura waħda komuni, u wkoll turġien, indani, bejt u shaft komuni, kollox indiviż bejn il-partijiet. Ma jidhirx li kien il-ħsieb tal-leġislatur li jeskludi block bħal dan mill-effetti tal-liġi dwar il-condominia. Għal din il-Qorti, il-kliem stess tal-liġi fl-Artikolu 2(1), bil-proviso b'kollox, huwa ċar fih innifsu u ma hemmx bżonn li tirreferi għal xi dikjarazzjonijiet li saru fil-kuntest tal-liġi, ħlief il-liġi stess.

14. Il-proviso tal-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia kjarament ried jeskludi mill-applikazzjoni tal-Att dawk il-proprjetajiet fejn il-proprjetà jew l-użu u it-tgawdija tal-partijiet komuni, anki jekk miżmuma *pro indiviso*, ma tkunx tolqot ħlief ambjenti speċifiċi. Fil-fehma tal-Qorti, l-esklużjoni kontenuta f'dan il-proviso ma tistax tinftiehem sewwa jekk ma tinqarax flimkien mal-artikolu 5, li joħloq preżunzjoni *iuris tantum* dwar x'inhuma l-partijiet komuni ta' kondominju. Il-firxa tal-ambjenti ndikati fl-artikolu 5 huwa indikattiv li sabiex jissussisti kondominju, huwa mistenni li s-sidien

tal-oqsma separati jkollhom bejniethom ċertu estensjoni t'ambjenti li huma destinati għall-użu komuni tagħhom ilkoll, u fejn dawk l-ambjenti destinati għall-użu komuni huma limitati, mela allura l-kondominju ma jirriżultax.

15. Fid-deċiżjoni ***John Bugeja et vs. Gaetano Bondin et*** (Prim'Awla, 11/2/2011) ġie deċiż li żewġ fondi mibnija fuq xulxin li kellhom biss komuni t-taraġ ma kienux jikkostitwixxu kondominju bejniethom. U ġie deċiż li fejn *shaft* ikun jappartjeni lil persuna waħda biss u dan jintuża sempliċiment għall-mogħdija ta' servizzi, il-każ jirrientra fl-esklużjoni kontenuta fl-imsemmi proviso tal-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia (ara ***Brian Bajada vs. Anton Zerafa sive Zerafa Gregory et***, Appell Superjuri, 9/10/2009).

16. Issa fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum, irriżulta li bejn is-sidien tal-maisonettes in kwistjoni hemm komuni (i) id-daħla, (ii) it-taraġ, (iii) komunikazzjonijiet tad-drenaġġ[26], (iv) il-ħajt estern tad-daħla, li jagħti għat-triq u jiġi fuq l-entratura għall-istess daħla, (v) l-art u s-sottosuol tal-istess daħla u taraġ. Għalhekk jidher li l-partijiet komuni bejn il-kontendenti jmorru lil hinn minn dawn li għalihom hija ċirkoskritta l-esklużjoni kontenuta fl-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia, li jfisser għalhekk li għall-bini in kwistjoni (li skont l-istess tifsira jinkludi wkoll "grupp ta' bini") japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar il-Condominia (ara wkoll ***Nathalie Dalli et vs. Mario Azzopardi et***, Prim'Awla, 28/5/2015). Minħabba f'hekk, u b'applikazzjoni tal-artikolu 4 tal-istess Att, il-Qorti mhux se tikkonsidra d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili, li huma esklużi espressament.

17. Però fil-kuntratt ta' donazzjoni tal-1 t'April 2021, jingħad li l-konvenuti konjuġi Busuttil ttrasferew lill-konvenut binhom «*l-arja sas-sema, sovraposta għall-fond numru erbgħa u sebgħin (74) Triq il-Marloċċ, qabel Triq iċ-Ċulqana, Zabbar, liema fond iġib l-isem Dar il-Hena*». Ebda menzjoni ma ssir dwar il-partijiet komuni in kwistjoni, u għalhekk jidher li l-konvenut Darren Busuttil m'akkwista xejn ħlief l-arja in kwistjoni u b'hekk huwa ma jistax jitqies wieħed mill-kondomini fir-rigward ta' dawn il-partijiet komuni in kwistjoni. L-artikolu 13 tal-Att dwar il-Condominia ma jbiddilx din il-konklużjoni, għaliex dan japplika biss meta l-arja fuq il-kondominju tkun

[26] Ara x-xiehda tal-attur John Mamo, a fol.26.

se tiġi żviluppata minn wieħed mill-kondomini, u ċjoè wieħed li diġà jkollu l-kwalità ta' kondominu, liema kwalità l-konvenut Darren Busuttil huwa nieqes minnha.

18. Għal din ir-raġuni biss jidher li l-atturi għandhom raġun jilmentaw mill-interventi li l-konvenut Darren Busuttil beħsiebu jagħmel fil-kondominju, billi għalih il-kondominju huwa proprjetà ta' ħaddieħor.

19. Hemm però l-artikolu 6(3) tal-Att dwar il-Condominia, li jgħid hekk:

> *Condominus* ma jistax jiddisponi mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat *pro diviso*; lanqas ma jista' jiddisponi mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat *pro diviso* separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni.

20. M'hemmx dubju li l-arja in kwistjoni, la hija sovrastanti waħda mill-oqsma diviżi tal-kondominju, ukoll tipparteċipa mill-istess kondominju. Ġie fil-fatt deċiż li arja bħal din ma tistax tinbiegħ mingħajr sehem indiviż fil-partijiet komuni (ara ***Anthony magħruf bħala Anton Spiteri vs. Shawn Ritchie et***, Appell Superjuri, 25/5/2023). Tqum għalhekk il-mistoqsija jekk fl-att ta' donazzjoni li bih akkwista l-arja l-konvenut Darren Busuttil huwiex inkluż impliċitament is-sehem indiviż mill-partijiet komuni, avolja ma jissemmix, jew inkella jekk dik id-donazzjoni tiswix la jidher li saret bi ksur tal-artikolu 6(3), fuq ċitat. Kwistjoni din li però jidher li sfuġġiet lill-partijiet li ma ndirizzawix fis-sottomissjonijiet tagħhom.

Ikkunsidrat:

21. Illi però anki kieku kellu jitqies, għall-grazzja tal-argument biss, li l-konvenut Darren Busuttil fil-fatt kiseb xi sehem indiviż mill-partijiet komuni, il-Qorti jidhrilha li x-xogħlijiet li huwa jrid jagħmel ma jistgħux isiru mingħajr il-kunsens unanimu tal-kondomini kollha.

22. L-ewwel tlett subinċiżi tal-artikolu 8 ta' l-Att dwar il-Condominia[27] jipprovdu kif ġej:

[27] Minn hawn 'l hemm, imsejjaħ biss bħala "l-Att".

> (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), il-condomini jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza msemmi fl-artikolu 22(7), għall-egħmil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni.
>
> (2) Minkejja l-ġeneralità tas-subartikolu ta' qabel ta' dan l-artikolu, għandhom jitqiesu bħala tibdil jew tiġdid dawn li ġejjin:
> (a) it-twessiegħ tal-bieb ta' dħul komuni;
> (b) l-istallazzjoni ta' lift;
> (ċ) l-istallazzjoni ta' sistema ta' hall-porter;
> (d) il-bdil ta' bitħa fi ġnien jew fi spazju ta' parkjar intern.
>
> (3) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), m'għandux isir dan it-tibdil jew tiġdid li ġej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha:
> (a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium; jew
> (b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini; jew
> (ċ) dak li jista' jippreġudika l-istabbiltà jew is-sigurezza tal-bini.

23. Illi fil-qosor, il-liġi trid li l-eżekuzzjoni ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni, li jkunu jikkonsistu f'benefikati jew li jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar, jeħtieġu biss il-kunsens tal-maġġoranza tal-kondomini, sakemm tali tibdil jew tiġdid ma jkollux xi wieħed mill-effetti maħsuba fit-tielet subinċiż, f'liema każ imbagħad tkun meħtieġa l-unanimita'. Din id-disposizzjoni tal-Att hija mudellata fuq l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili taljan, liema disposizzjoni tipprovdi kif ġej:

> (1) I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso piu' comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.
> (2) Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilita' o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

24. Dwar din id-dispożizzjoni ġie osservat illi, «*La maggioranza degli autori è cosi arrivata a concordare che l'innovazione rappresenta un opus novum o un quid novi*

rispetto alla costruzione già esistente: in particolare tali caratteristiche si manifestano in qualsiasi modificazione, materiale o funzionale della cosa comune, che comporti aggiunte materiali o mutamenti della destinazione originaria del bene»[28]. Ġie wkoll ritenut mill-Qorti ta' Kassazzjoni taljana li: «*In tema di condominio di edifici, per innovazione in senso tecnico-giuridico, vietata ai sensi dell'art.1120 c.c. deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto*»[29]. Konformement intqal ukoll li «*... non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere*»[30]. Ukoll, «*... devono ritenersi vietate le innovazioni alla cosa comune che ne mutino la sostanza e la forma, incidendo sull'entità materiale della cosa, alterandone in tutto o in parte la consistenza, la conformazione o la destinazione impressavi dalla volontà dei compartecipanti ed espressa nel titolo (regolamento di condominio, deliberazione assembleare) o gradatamente dall'uso o dalla natura stessa della cosa o che arrechino limitazioni o danno all'uso degli altri condomini in guisa di turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi del medesimi*»[31].

25. Il-ġurisprudenza ċitata tindika illi fil-kuntest tal-artikolu 1120 tal-Kodiċi taljan, *innovazione* (tibdil jew tiġdid fit-test domestiku) tirreferi għal mutamenti materjali fil-partijiet komuni nnifishom, liema mutamenti jkunu ta' portata tali li jwasslu għal bidla ta' sostanza fil-partijiet komuni nnifishom. Il-Qorti hija tal-fehma li l-bidliet li jrid iwettaq il-konvenut Darren Busuttil huma lkoll bidliet ta' sostanza, li wħud minnhom huma saħansitra espressament kompriżi fit-tieni subinċiż tal-artikolu 8 tal-Att. Barra minn hekk, ftit li xejn jista' jiġi kontestat jew dubitat li dawn it-tibdiliet ilkoll se jolqtu

[28] ***De Renzis***, Trattato del Condominio, CEDAM, Terza Edizione, pġa.226.
[29] 5/11/2002, n.15460.
[30] Tribunal ta' Firenze, 9/5/2005.
[31] Cassazione, 10/3/1983, n.1789.

l-estetika u d-dehra tal-condominium, kif ukoll se jolqtu b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni in kwistjoni. Bħala tali, u fit-termini tat-tielet subinċiż tal-artikolu 8 tal-Att, dawn il-bidliet jinneċessitaw l-unanimità. Però dan huwa bla ħsara għal dak li jipprovdi, *inter alia*, l-artikolu 8(5) tal-Att, li jgħid: «*Condominus jista' a spejjeż tiegħu jinstalla u jibni kull faċilità neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilità salv li dawn ma joħolqux ebda preġudizzju serju, wara li jiġu installati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-oħra. Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 9 għandhom japplikaw, mutatis mutandis, għall-ispejjeż li jsiru f'dik l-istallazzjoni jew binja*».

26. M'hemmx dubju li lift jikkostitwixxi «*faċilità ... li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilità*». Għalhekk qari sħiħ tal-artikoli 8(3) u (5) iwassal biex wieħed jifhem illi tibdil li jaffettwa l-użu jew it-tgawdija kif ukoll id-dehra tal-partijiet komuni jinneċessita l-kunsens unanimu tal-kondomini, salv fejn dak it-tibdil ikun konsistenti mill-istallazzjoni ta' lift jew faċilità oħra li tindirizza problemi ta' mobilità. F'dak il-każ, it-tibdil jista' jsir sakemm ma joħloqx preġudizzju <u>serju</u> lill-kondomini l-oħrajn.

27. Fid-deċiżjoni ***Nathalie Dalli et vs. Mario Azzopardi et*** (Prim'Awla, 28/5/2015) ġie osservat hekk:

> Illi huwa tajjeb li wieħed iqis li biex wieħed mis-sidien kondominali jagħmel jew iwaħħal xi faċilita' minn dawk li għalihom jirreferi l-artikolu 8(5) tal-Kap 398, huwa meħtieġ li jintwera li faċilita' bħal dik ma ġġibx 'preġudizzju serju' lis-sidien kondominali l-oħrajn. Mela, minn kliem il-liġi, mhux kull ħsara jew disaġju tkun biżżejjed biex iżomm sid kondominali milli jwaħħal faċilita' bħal dik – trid tkun ħsara jew disaġju "serju". Dan il-preġudizzju serju huwa marbut mal-użu tal-ambjenti kondominali komuni li kull wieħed mis-sidien ikollu jagħmel minnhom, u mhux biss mit-twaħħil jew mit-tqegħid innifsu tal-faċilita' li tkun (lift magħdud). Fuq kollox, jidher li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 8(5) jistgħu jitwettqu wkoll jekk wieħed biss mis-sidien kondominali jkun irid jistalla l-faċilita' hemm imfissra, bla ma tintlab il-maġġoranza kwalifikata msemmija fl-artikolu 22(7) tal-istess Att, anzi minkejja l-oppożizzjoni tas-sidien kondominali l-oħrajn kollha, sakemm jitħarsu l-kundizzjonijiet imsemmija aktar qabel dwar il-preġudizzju serju;

> Illi biex wieħed jara jekk il-preġudizzju huwiex wieħed serju f'dan il-kuntest, jidher li ma hemmx regola fissa u determinata minn qabel, u li l-kejl irid jitqies minn każ għal każ. X'aktarx ikun meħtieġ li jsir tqabbil bejn il-vantaġġ li sejjer jew jista' jikseb il-kondominus li jrid iżid il-faċilita' mal-ħsara serja li jġarrab jew iġarrbu l-kondomini l-oħrajn bl-eżistenza tal-istess faċilita' li dwarha hu jew huma ma jkunux jaqblu;

28. Kwistjoni simili ġiet eżaminata wkoll fid-deċiżjoni ***Francis Cachia et vs. Saviour Vella et*** (Appell Superjuri, 13/7/2020) fejn intqal:

> 18. Dan jingħad peress li filwaqt li fl-ewwel każ il-liġi tipprovdi li tali xogħlijiet jew benefikati jistgħu jsiru jekk ikun hemm qbil tal-maġġoranza (ta' żewġ terzi tal-condomini li jattendu u jivvutaw f'laqgħa li tissejjaħ għal dan l-iskop (Artikolu 22(7)(d)), fil-każ ta' tibdil fil-partijiet komuni li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini, il-kunsens irid ikun wieħed unanimu. Kwindi din il-Qorti taqbel mal-atturi appellati meta jingħad minnhom li fejn fl-Artikolu 8(5) tal-Kap. 398 jingħad li condominus jista' a spejjeż tiegħu jinstalla u jibni kull faċilita` meħtieġa li tnaqqas jew telimina problema ta' mobilita`, dan jista jagħmlu salv li dawn ma joħolqu ebda preġudizzju serju, wara li jiġu nstallati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-oħra. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, apparti li f'dan il-każ żgur li l-kunsens unanimu ma jeżistix, mir-rapport peritali jirriżulta li x-xogħlijiet proposti mill-konvenuti appellanti kienu ser ikunu ta' preġudizzju għall-atturi appellati peress li fi kliem il-perit tekniku:
>
> "E. Illi għal dak li jirrigwarda t-taraġ kif propost mill-konvenuti biex ikun jista' jiġi installat lift, mill-pjanti approvati jirriżulta li t-taraġ eżistenti bi pjani kien se jitwaqqa' u jiġi mibni taraġ bir-raġġ sabiex ikun jistgħu jintlaħqu s-sulari sovvrastanti fl-ispazju imċekken bix-xaft tal-lift. <u>Dan ifisser li t-taraġ kien se jkun anqas komdu għal min jużah</u>…" (sottolinjar ta' din il-Qorti)
>
> 19. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ladarba x-xogħol propost mill-konvenuti appellanti kien ser jolqot b'mod sostanzjali u negattiv it-tgawdija u l-użu tat-taraġ, li huwa miżmum in komun bejn il-kontendenti fil-kawża, l-atturi appellati jixirqilhom il-protezzjoni tal-liġi nvokata minnhom (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Novembru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Mamo v. Fiorentina Darmenia Jochimsen**).

29. Il-prinċipju ġenerali għalhekk hu li meta xi xogħol ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni jkun tali li għalih japplika l-artikolu 8(3) tal-Att, ikun meħtieġ il-kunsens unanimu tal-kondomini kollha. Iċ-ċirkostanza prevista fl-artikolu 8(5) hija eċċezzjoni għal din ir-regola ġenerali, u għalhekk bħal kull eċċezzjoni oħra għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva li però ma toħnoqx l-eżenzjoni li l-liġi riedet toħloq f'ċirkostanzi ta' «*problema ta' mobilità*».

30. Meta jiġu kkunsidrati ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti jkollha tasal għall-fehma li x-xogħlijiet li beħsiebu jagħmel il-konvenut Darren Busuttil ma jistgħux jiġu ġustifikati taħt l-artikolu 8(5) tal-Att.

31. Ibda biex imkien ma saret prova li jeżistu problemi ta' mobilità li jiġġustifikaw l-applikazzjoni tal-eċċezzjoni kontenuta fl-artikolu 8(5). Prova din li kellha ssir minn min irid iwettaq ix-xogħol in kwistjoni. F'kull każ, anki kieku tassew hemm problemi ta' mobilità li jinneċessitaw l-istallazzjoni ta' xi faċilità, dawn il-problemi preżumibilment jolqtu lill-konvenuti konjuġi Busuttil li jgħixu fil-livell ta' fuq, u l-istallazzjoni ta' mezzi oħra (bħal *chairlift*) jidher li jistgħu jagħtu soluzzjoni li ma teħtieġx it-tibdil kollu li qiegħed jipprospetta l-konvenut Darren Busuttil.

32. Meta mbagħad tkompli tqis illi sabiex isir il-lift, iridu jiġu modifikati partijiet estensivi tal-partijiet komuni in kwistjoni – trid tissaqqaf it-tromba li s'issa kienet dejjem mikxufa, trid tiddejjaq l-entratura u jsir bieb fejn qabel ma kienx hemm, irid jinbidel it-taraġ u jsir bir-raġġ fejn qabel kien bi dritt – permezz ta' xogħlijiet li kkunsidrati weħidhom u fihom nnifishom ukoll jirrientraw fil-kwalità ta' xogħlijiet maħsuba taħt l-artikolu 8(3) u b'hekk jinneċessitaw l-unanimità, għandu loġikament isegwi li d-dritt tal-kondomini l-oħrajn li jagħtu l-kunsens tagħhom sabiex dan kollu jsir ma jintilifx sempliċiment għaliex dawn ix-xogħlijiet se jakkumpanjaw l-istallazzjoni ta' lift.

33. Il-Qorti jidhrilha li dan kollu jikkostitwixxi il-«preġudizzju serju» li skont l-artikolu 8(5) iwassal biex jipprekludi l-istallazzjoni tal-faċilitajiet imsemmija.

34. Il-konvenuti jeċċepixxu li x-xogħlijiet li qed isiru mill-konvenut Darren Busuttil ġew approvati mill-komproprjetarji kollha. Dan però ma rriżultax minnu, għaliex bla dubju

l-attur Anthony Mamo qatt ma ta l-kunsens tiegħu, u ebda prova tal-kuntrarju ma tressqet. B'żieda ma' dan, għalkemm jirriżulta li l-konvenut Darren Busuttil u l-attur Joseph Mamo ddiskutew xi xogħlijiet li kellhom isiru, ma ngħatawx dettalji dwar x'ġie diskuss eżattament. Jidher li Joseph Mamo ma kienx oġġezzjona mill-ewwel li jsir il-lift, però mix-xiehda mhux daqstant ċar jekk il-konvenut Darren Busuttil spjegax b'mod ċar x'kambjamenti fil-partijiet komuni kienu se jitwettqu sabiex isir dan il-lift. Għal dawn ir-raġunijiet, u partikolarment għaliex l-attur Anthony Mamo ċertament ma tax il-kunsens tiegħu, din l-eċċezzjoni mhux tajba.

35. B'riferenza għas-sottomissjonijiet tal-atturi dwar is-servitù *ne luminibus officiator*, il-Qorti tosserva li din is-servitù hija waħda li tagħti l-jedd lis-sid tal-fond dominanti li jimpedixxi kostruzzjonijiet li jnaqqsu jew iċaħħdu l-mogħdija tad-dawl fil-proprjetà tiegħu (ara ***Josephine Darmanin vs. Joseph Camilleri***, Prim'Awla, 3/6/2004), u għalhekk għandha min-natura tas-servitù *altius non tollendi* (ara ***Negte. Emmanuele Barbara noe vs. Carlo Falzon et***, Appell Superjuri, 28/11/1890[32]), u bħala tali hija servitù mhux apparenti[33], u tista' tinkiseb biss permezz ta' titolu[34]. L-atturi mkien ma ppruvaw titolu għal din is-servitù, u għalhekk il-pretensjoni tagħhom ma tirriżultax fondata.

36. Lanqas ma huma fondati t-talbiet tal-atturi dwar l-aggravament ta' servitujiet u ħolqien ta' servitujiet ġodda. Il-każ jirrigwarda l-użu tal-partijiet komuni u jekk il-konvenut Darren Busuttil, kemm-il darba jitqies li huwa kondominu, għandux il-jedd li jagħmel it-tibdiliet imsemmija f'dawk il-partijiet komuni.

37. Fl-aħħar nett, dwar il-pretensjoni tal-atturi li x-xogħlijiet in kwistjoni jnaqqsu l-valur tal-proprjetà tagħhom, il-Qorti ma ssibx ruħha konvinta mill-provi mressqin mill-atturi fir-rigward. Ir-raġunijiet miġjuba mill-perit *ex parte* prodott mill-atturi huma kontrobilanċjati mill-valur tal-benefikat tal-lift innifsu kieku dan sar. Għalhekk il-Qorti ma ssibx li din ir-raġuni miġjuba mill-atturi hija fondata.

---

[32] Kollezz. Vol.XII.548.
[33] «*La* servitus non aedificandi*, quella* altius tollendi*, e* altius non tollendi*, la* servitus luminum*, o* ne luminibus officiatur*, che ha un contenuto più ampio della precedente, perchè impedisce che si tolga una quantità, benchè minima, di luce, sono tutte servitù non apparenti, ossia mancanti dei segni visibili e permanenti, che ne attestino l'esistenza*» (***Butera***, Il Diritto Civile Italiano secondo la Dottrina e la Giurisprudenza: Delle Servitù Prediali (1926), Vol.III, §118).
[34] Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili.

38. Għalhekk, in konklużjoni, il-Qorti ssib li l-atturi għandhom raġun biss bit-tħaddim tal-artikoli 8(3) u (5) tal-Att dwar il-Condominia.

39. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti kif ukoll is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tagħhom biss sa fejn kompatibbli ma' dak espost f'din is-sentenza, u għalhekk tiċħad it-tieni, r-raba' u l-ħames talbiet tal-atturi;

(ii) tiċħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba', l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u għalhekk tgħaddi biex tilqa' l-ewwel, it-tielet u s-sitt talbiet tal-atturi;

(iii) tordna li l-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati in kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) mill-atturi u in kwantu għal żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-konvenuti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur