MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tal-11 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 1139/2000/1

**Emilia Pace**

**vs**

**Antoine Camilleri**

**Il-Qorti:**

## I PRELIMINARI

1. Emilia Pace ("l-attrici/l-appellanti") hija proprjetarja ta' l-appartament Nru. 5 fil-blokk ta' appartamenti maghruf bl-isem Veronica Flats, Triq Don Rua, Sliema. Antoine Camilleri ("il-konvenut/l-appellat") huwa l-proprjetarju ta' l-

appartament sovrastanti li gie mibni minnu f'dawn l-ahhar snin skond permess Nru 4934/95, liema permess kien akkumpanjat minn *Construction Method Statement*. Jirrizulta li bejn il-kontendenti nqalghet kwistjoni dwar l-uzu li l-attrici kienet qeghda taghmel minn xi partijiet komuni tal-blokk, liema partijiet kienu jinkludu *inter alia* l-entrata kif ukoll il-bejt.

2. Effettivament l-attrici intavolat att ta' citazzjoni quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Gunju 2000, li permezz tieghu wara li hija irreferiet ghall-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament in kwistjoni kif ukoll ghall-imsemmi *Construction Method Statement*, hija talbet lil dik il-Qorti li tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut ma ghandux dritt li qed jivvanta li ghandu jew li jostakola u jimpedixxi lill-attrici milli jkollha l-godiment ta' l-uzu ta' l-ambjenti komuni tal-blokk ta' appartament in kwistjoni u senjatament l-utilitajiet inservjenti ghall-fond taghha bhall-pompa ghall-ilma taht it-tarag, l-*air-conditioners* u l-pajpijiet ta' l-*air-conditioning units* mal-faccata, kif ukoll is-sistema tal-*flushing* fuq il-bejt. Hija talbet ukoll il-kundanna tal-konvenut li jhallas l-ispejjez tal-kawza, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni Nru. 1867/00, li l-attrici kienet ottjeniet kontra l-konvenut.

3. Il-konvenut ikkontesta l-kawza b'Nota ta' Eccezzjonijiet li biha issottometta li t-talbiet ta' l-attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt peress li hija ma kellhiex id-drittijiet u t-tgawdija ta' l-ambjenti kif vantati minnha u li l-konvenut kellu kull dritt jipprotesta u jikkontrolla l-uzu li l-attrici tista' taghmel mill-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni u jnehhi kull abbuz jew irregolarita` li jkun qed isir mill-istess attrici.

4. L-ewwel Onorabbli Qorti, wara li semghet il-provi kollha li ressqu l-kontendenti, kif ukoll wara li semghet lid-difensuri taghhom, ippronunzjat is-sentenza taghha fis-6 ta' Marzu, 2002. Id-dispozittiv ta' l-istess sentenza jaqra hekk:
"Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-Qorti tipprovdi minn din il-vertenza billi tiddikjara li l-attrici ghandha biss dritt li jkollha l-air-conditioning units fil-posizzjoni li jinsabu llum u l-konvenut ma ghandu ebda dritt li jnehhi dawn l-istess

units, u f'dan is-sens tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni numru 1867/00; u tichad it-talba fil-konfront tal-pompa ta' l-ilma taht it-tarag, il-flushing fuq il-bejt u l-pajpijiet ta' l-air-conditioning units mal-faccata u ghalhekk tirrevoka l-mandat ta' inibizzjoni fir-rigward ta' dawn l-effetti jew servizzi.

L-ispejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti."

5. Ghall-kompletezza, kopja shiha ta' din is-sentenza qeghda tigi annessa bhala appendici ma' l-odjerni sentenza biex tifforma parti integrali minnha. Qieghed isir hekk ghaliex din is-sentenza accennat ghall-provi l-aktar saljenti li huma akkwiziti ghall-process, u fiha l-osservazzjonijiet li deherilha li l-ewwel Qorti kellha taghmel dwar l-aspetti fattwali u legali tal-kaz, kif ukoll il-motivazzjoni li wasslet lil dik l-ewwel Onorabbli Qorti li tiddeciedi l-kawza kif inghad fil-paragrafu precedenti.

**II L-APPELL**

6. L-attrici hassitha aggravata minn din is-sentenza u hija appellat minnha quddiem din il-Qorti b'rikors ta' appell ipprezentat minnha fit-18 ta' Marzu, 2002. Hemmhekk hija spjegat l-aggravji taghha dettaljatament u talbet li din il-Qorti joghgobha timmodifika s-sentenza appellata tas-6 ta' Marzu 2002, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn laqghet it-talba attrici referibilment li jkollha d-dritt li jkollha l-*air-condtioning units* fil-posizzjoni li jinsabu llum, tirrevokaha kwantu ghall-kumplament billi takkolji d-domanda attrici fit-totalita` taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

7. Il-konvenut ipprezenta r-risposta ta' l-appell tieghu fit-8 ta' April, 2002. F'din ir-risposta l-appellat, wara li wiegeb ghas-sottomissjonijiet li ghamlet l-appellanti, sahaq li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti hija gusta u timmerita li tigi konfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti.

**III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI**

8. Qabel xejn, ghandu jinghad illi wara li din il-kawza thalliet ghas-sentenza, l-attrici giet awtorizzata li tipprezenta nota ta’ sottomissjonijiet, liema nota gietipprezentata fil-11 ta’ Frar, 2005. Kif awtorizzat, l-appellat wiegeb ghal din in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-appellanti b’nota li giet minnu ipprezentata fit-8 ta’ Marzu, 2005. Fl-imsemmija nota ta’ sottomissjonijiet, l-attrici issollevat kwistjoni preliminari. Hija irrelevat illi fil-mori tal-kawza wara li nghatat is-sentenza, l-appellat kien ittrasferixxa l-appartament ta’ fuq nett lil terzi li mhumhiex fil-kawza, u ghalhekk hija issottomettiet li l-appellat ma kienx ghad fadallu interess guridiku biex jikkontesta t-talbiet ta’ l-attrici u biex jirribatti l-appell taghha. Bhala fatt, l-appellat ma ikkontestax li dan l-ahhar huwa kien ittrasferixxa lil terzi l-appartament ta’ fuq. Madanakollu, huwa spjega li kien ghadu l-proprjetarju tal-bejt, l-arja u l-partijiet komuni u li l-proprjetarji ta’ l-appartamenti fil-blokk ghandhom biss id-dritt ta’ uzu ta’ dawn il-partijiet komuni. Huwa qal illi ma hemm l-ebda prova fil-process li huwa kien ittrasferixxa l-proprjeta` ta’ dawn il-partijiet mill-blokk lil terzi. Ghalhekk huwa sahaq li ghad ghandu interess li jipprotegi d-drittijiet tieghu billi l-appellanti ma ghandha l-ebda jedd li tikkapparra xi parti mill-ambjenti li huma proprjeta` ta’ l-istess appellat.

9. Din il-Qorti jidhrilha li l-appellanti ghamlet sewwa li gabet a konjizzjoni ta’ din il-Qorti l-fatt li l-appellat kien ittrasferixxa l-appartament sovrastanti lil terzi, ghalkemm kien ikun aktar sewwa u skond il-ligi li kieku l-appellanti ipprezentat kopja tal-kuntratt tat-trasferiment in kwistjoni sabiex din il-Qorti kien ikollha quddiemha l-kundizzjonijiet kollha li kienu jirregolaw dak l-istess trasferiment. L-appellat ma jikkontestax il-fatt li dan l-ahhar huwa kien ittrasferixxa l-appartament sovrastanti dak ta’ l-appellanti lil terzi. Madankollu, huwa stqarr li huwa kien ghadu proprjetarju tal-bejt, l-arja u tal-partijiet komuni. Anke l-appellat naqas li jesebixxi kopja tal-kuntratt tat-trasferimenti in kwistjoni. Billi fil-fehma tal-Qorti ma hemm xejn inverosimili li l-appellat irriserva ghalih dawn id-drittijiet ta’ proprjeta` meta ghamel it-trasferiment ta’ l-appartament in kwistjoni lil terzi, din il-Qorti sejra taghti kredibilita` ghal dak li stqarr l-appellat, u cioe`, li huwa

baqa’ proprjetarju tal-bejt, l-arja u l-partijiet komuni tal-blokk, ghaliex ma jidhrilhiex li huwa fl-interess tal-partijiet li din il-Qorti tissosspendi l-prolazzjoni tas-sentenza biex jigi esebit dan il-kuntratt ta’ trasferiment, u b’hekk dawn il-proceduri jkomplu jitwalu x’aktarx kompletament inutilment. U gialadarba din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni, allura jidher evidenti li l-appellat ghad baqaghlu interess guridiku fl-ezitu ta’ din il-kawza u ghalhekk din il-Qorti sejra tkompli tezamina l-meritu ta’ l-appell.

10. Jirrizulta li l-azzjoni ta’ l-attrici hija bazata fuq drittijiet li hija ssemmi fl-Att ta’ Citazzjoni u li hija tallega li jiskaturixxu minn zewg fonti. Fl-ewwel lok hemm il-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-appartament in kwistjoni li sar mill-awtur taghha u cioe` l-kuntratt tat-28 ta’ Mejju 1976, li kopja tieghu tinsab esebita a fol.18 *et seq.* tal-process. U fit-tieni lok hemm ukoll il-*Construction Method Statment* esebit a fol. 23 *et seq.* tal-process, liema dokument jikkontjeni l-kundizzjonijiet li jharsu d-drittijiet ta’ l-appellanti u li l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar kienet rabtet bihom lill-appellat meta hija hargitlu l-permess biex jizviluppa l-arja sovrastanti l-appartament ta’ l-appellanti. Ezami ta’ l-imsemmi kuntratt jindika li l-awtur ta’ l-appellanti ma giex indikat bhala proprjetarju ta’ sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-blokk, izda inghata biss id-dritt ta’ uzu ta’ l-istess partijiet komuni tal-blokk ta’ l-appartament in kwistjoni, cioe` l-entrata, tarag, bjut u *elevator lifts*. Ghalhekk, kif sewwa qalet l-ewwel Onorabbli Qorti, il-konvenut baqa’ s-sid tal-partijiet komuni tal-blokk, b’dan pero` li l-appellanti ghandha d-dritt li taghmel uzu mill-istess partijiet komuni tal-blokk. L-istess kuntratt jindika li l-appellat kien irriserva ghalih id-dritt li jerigi bini fuq l-arja ezistenti. Pero`, ntrabat li jekk jaghmel hemm huwa kellu jestendi l-lift u jaghti lill-appellanti l-facilitajiet kollha attwalmenti ezistenti.

11. Bil-*Construction Method Statement* in kwistjoni, l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar hadet hsieb li tikkondizzjona l-permess ta’ zvilupp li tat lill-appellat u rabtitu li fl-izvilupp li kien sejjer jaghmel josserva u jittutela d-drittijiet ta’ l-okkupanti tal-blokk ta’ l-appartamenti in kwistjoni, fosthom

dawk ta' l-attrici. Il-kuntrattur li kien sejjer jaghmel l-izvilupp fuq inkarigu ta' l-appellat, kien marbut,
"to safeguard from inadvertent damage the existing water tanks, water pipes, television antennae, air-conditioning units and any other equipment at present located at roof level. ….The developer shall give the residents one week's written notice when the various utilities are to be disconnected and relocated to the new roof level. All the expenses of such relocation shall be borne by the developer. ….The following services which the topmost existing residence (residence of Mr. Pace) is enjoying which include water supply, electricity supply, the use of the drainage system, and air-conditioning shall remain uninterrupted at all stages of the construction and refurbishing periods. ….The air-conditioning units are to be transferred to the same position on the new roof and every endeavour will be made to engage the same technician normally responsible for their servicing. The transfer would be carried out at applicants' cost."

12. Jirrizulta illi l-appellat kien osserva l-kundizzjoni imposta fuqu fil-*Construction Method Statement* in kwantu l-utilitajiet kollha li kellhom ir-residenti tal-blokk, fosthom l-attrici appellanti, gew mnehhija mill-posizzjoni li kienu jokkupaw fuq il-bejt originali u dawn gew ri-kollokati mill-gdid fuq il-bejt il-gdid li bena l-appellat. Jirrizulta mill-affidavit ta' l-appellanti a fol. 48 tal-process, li dan ix-xoghol gie esegwit mill-konvenut, naturalment a spejjez tieghu.

13. L-ewwel Onorabbli Qorti iddecidiet li tilqa' t-talba ta' l-attrici biss in kwantu iddikjarat li hija kellha d-dritt li jkollha l-*air-condtioning units* fil-posizzjoni li jinsabu llum u li l-konvenut ma ghandu l-ebda dritt li jnehhi dawn l-istess units. Madanakollu, iddecidiet li l-attrici ma kellha l-ebda dritt li tghaddi l-pajpijiet ta' l-*air-conditioning units* mal-faccata ta' l-appartament li kien ghadu kif bena l-konvenut.

14. Effettivament il-konvenut stqarr hekk fl-affidavit tieghu a fol. 68 tal-process:

“meta bnejt is-sular is-sular il-gdid, ergajt poggejt l-air-condition unit fuq il-bejt il-gdid kif kont weghdtha. L-attrici, pero`, insistiet li l-pajpijiet jghaddu mal-faccata u iddiregiet lill-haddiema biex hekk jaghmlu. Il-pajpijiet, allura, gew jghaddu mal-hitan esterni tas-sular il-gdid li jiena tellajt, u dan meta l-istess pajpijiet setghu facilment jghaddu minn band’ohra. Ghalkemm ma hemm l-ebda raguni ghaliex l-attrici ma tghaddix il-pajpijiet minn post iehor, l-attrici trid, irragonevolment, li jibqghu fuq barra, f’post fejn jaghtu fl-ghajn u jkerhu l-ambjent tal-blokk kollu.”

15. Jirrizulta li l-ewwel Onorabbli Qorti laqghet l-oggezzjoni tal-konvenut li l-pajpijiet ta’ l-*air-conditioning unit* jghaddu minn fuq il-faccata ta’ l-appartament il-gdid li gie kostruwit minnu. L-argument principali ta’ l-ewwel Onorabbli Qorti kien li l-appellanti ma kellhiex id-dritt li tesigi li dawn il-pajpijiet jghaddu minn fuq il-faccata tal-proprjeta` tal-konvenut billi dik il-faccata kienet tal-konvenut u ma kienitx parti komuni tal-blokk.

16. Bir-rispett kollu din il-Qorti ma taqbilx ma’ din il-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti. Ir-ritratt a fol. 51 tal-process juri l-*outdoor unit* ta’ dan l-*air-conditioner* fuq il-bejt tal-gallarija ta’ l-appartament ta’ l-attrici u, kif ukoll il-pajpijiet ta’ l-istess *outdoor unit* dehlin fl-istess gallarija. Mill-banda l-ohra ir-ritratt a fol. 87 tal-process juri l-istess *outdoor unit* ta’ l-*air-conditioner* fuq il-gallarija ta’ l-appartament zviluppat mill-appellat bil-pajpijiet relattivi ghaddejjin fil-kantuniera bejn il-gallarija u bejn il-hajt. Kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellat, dawn il-pajpijiet jinzlu pulit hafna mal-kantuniera msemmija u ma jaghtu xejn fl-ghajn. Ma hemm l-ebda dubbju li teknikament intaghzlet l-ahjar triq biex l-*air-conditioner* ikun jista’ jahdem b’mod efficjenti. Dan qed jinghad ghaliex la darba l-appellat intrabat li jhalli l-istess *outdoor unit* fil-posizzjoni li kien qabel cioe` fuq il-gallarija li kienet sejra tinbena minnu, ma kien jaghmel l-ebda sens ta’ xejn li l-pajpijiet relattivi jkollhom jaqsmu l-medda kollha tal-bejt, jinzlu mix-*shaft* li jinsab fuq in-naha ta’ wara ta’ l-appartamenti, biex imbaghad jidhlu fl-appartament ta’ l-appellanti, x’aktarx jaqsmuh fit-tul tieghu kollu u jispiccaw biex jitqabbdu ma’

l-*indoor unit* li jinsab fil-kamra li li qeghda fil-faccata ta' l-appartamenti. Fi kliem iehor, la darba l-appellat accetta li jittrasferixxi l-*outdoor unit* ta' l-*air-conditioner* "to the same position to the new roof" huwa kien implicitament qieghed jaccetta li l-pajpijiet jghaddu bl-istess tragitt li kienu jghaddu qabel u cioe` minn fuq quddiem, u ghalhekk dawn kellhom jghaddu minn mal-faccata ta' l-appartament li kien bi hsiebu jibni.

17. Dak li ntqal sa issa rigward l-*outdoor unit* ta' l-*air-condition* japplika wkoll ghall-*flushing* ta' l-appellanti li hemm installat fuq il-bejt. Dan il-*flushing* huwa fotografat fir-ritratt esebit a fol. 74 tal-process u jidher li mhux xejn hlief tank ta' l-ilma li jissupplixxi l-*flushing system* ta' l-appartament ta' l-appellanti. Jirrizulta mill-affidavit ta' l-appellanti illi l-installazzjoni ta' dan it-tank tas-sistema tal-flushing kien ghamilha l-istess konvenut in ottemperanza mal-*Construction Method Statement* ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar meta gew spostati l-*existing utilities* li kien igawdi l-appartament ta' l-appellanti. L-ewwel Qorti deherilha li l-installazzjoni ta' dan il-*flushing* fuq il-bejt ma kienx uzu li normalment isir mill-bejt u ghalhekk ikkonkludiet li dan il-flushing gie installat abbuzivament. Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-konkluzjoni ghaliex tankijiet ta' l-ilma normalment dejjem jitpoggew fuq il-bjut u li fi kwalunkwe kaz l-appellat kien intrabat li jikkonserva d-drittijiet ta' l-attrici dwar din il-facilita` jew utilita` li kien igawdi l-fond taghha u allura l-aggravju ta' l-appellanti fir-rigward ta' din is-sistema ta' *flushing* huwa gustifikat ghaliex fl-ahhar mill-ahhar "pacta sunt servanda".

18. Jibqa' ghalhekk l-aggravju dwar il-pompa li l-appellanti installat hafna zmien ilu fl-entrata tal-komuni ta' l-appartament in kwistjoni. Din il-pompa tidher fir-ritratt a fol. 73 tal-process jew ahjar tidher fil-kaxxa li fiha din l-istess pompa probabilment hija msakkra. Il-konsiderazzjonijiet ta' dritt u ta' fatt li ghamlet din il-Qorti sa issa ma jghoddux ghal din il-pompa billi fir-rigward ta' din l-istess pompa wiehed irid jimxi biss abbazi tal-kuntratt ta' l-akkwist tat-28 ta' Mejju 1976, li jaghti biss lill-appellanti d-dritt ta' uzu ta' l-istess entrata. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti mhuwiex l-uzu normali li wiehed

jinstalla pompa fl-entrata komuni ta' blokk ta' appartamenti. Naturalment, dan dejjem jista' jsir bi ftehim bejn il-partijiet kollha interessati, u forsi jista' jigi koncess fil-kaz ta' necessita` impellanti bhal meta l-pressa ta' l-ilma tkun daqstant baxxa illi t-tank li jkun installat fuq il-bejt qatt ma jkun jista' jimtela. Ghalkemm f'dan il-kaz irrizulta li din il-pompa ilha installata hemm ghal hafna snin, x'aktarx minhabba li dak iz-zmien il-pressa ta' l-ilma kienet hazina hafna, pero`, llum jidher li s-sitwazzjoni tbiddlet ghall-ahjar. Infatti, a fol. 37 tal-process hemm esebita ittra ta' l-appellanti datata 8 ta' Mejju 2000, mibghuta lill-avukat ta' l-appellat. F'din l-ittra l-appellanti taghmel referenza ghall-pompa in kwistjoni u dwarha tghid hekk:
"Rigward il-pompa li hemm taht it-tarag, din mhix l-uniku zgombru li jezisti u jiena lesta li nnehhiha meta jitnehha l-izgombru l-iehor."

Din l-istqarrija ta' l-appellanti turi bic-car li hija kienet qeghdha tirrikonoxxi li ma kellhiex id-dritt li thalli l-pompa ta' l-ilma taht it-tarag, kif ukoll li l-istess pompa ma kienitx necessarja biex l-ilma tal-*main* jitwassal ghat-tank ta' fuq il-bejt. Ir-referenza li ghamlet l-appellanti ghas-sentenzi riportati fil-Koll. Vol.VIII p. 490 u Vol. XXV l-ewwel parti p. 671 mhijiex relevanti ghall-kaz taht diskussjoni stante li dawn is-sentenzi jirreferu ghad-dritt tal-komproprjetarju li jaghmel uzu mill-haga komuni. Jirrizulta li l-appellanti ma ghandhiex xi sehem fil-proprjeta` ta' din l-entrata komuni izda ghandha biss d-dritt li tuza din l-entrata. Kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti,
"izda d-dritt ta' uzu moghti lill-attrici, li jammonta ghal tnaqqis fid-dritt ta' proprjeta` tal-konvenut ta' l-istess ambjenti komuni, ghandu jigi interpretat b'mod ristrett mhux biss minhabba din l-invadenza fuq id-dritt ta' proprjeta` izda wkoll b'rispett lejn l-utenti l-ohra ta' l-istess ambjenti komuni li jgawdu d-dritt ta' uzu cioe` l-proprjetarji ta' l-appartamenti l-ohra."

Konsegwentement l-aggravju ta' l-appellanti fir-rigward ta' l-imsemmija pompa ma huwiex gustifikat u ma jistax jintlaqa'.

19. Ghal dawn il-motivi tilqa' in parte l-appell u ghalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn laqghet it-talba attrici referibilment ghad-dritt li jkollha l-*air-conditioning units* fil-posizzjoni li jinsabu llum, kif ukoll fejn cahdet it-talba ta' l-attrici fil-konfront tal-pompa ta' l-ilma taht it-tarag, u tirrevokaha ghall-kumplament billi tiddikjara li l-konvenut ma ghandu l-ebda dritt li jnehhi l-pajpijiet ta' l-*air-conditioning units* mal-faccata ta' l-appartament sovrastanti l-appartament ta' l-appellanti, kif ukoll is-sistema tal-flushing fuq il-bejt.

Fic-cirkostanzi, jidher li huwa gust li jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjez. Ghaldaqstant, tordna li l-ispejjez kemm ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din it-tieni istanza jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Deputat Registratur
Mgc

**APPENDICI**

Kopja tas-sentenza moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fis-6 ta' Marzu 2002, qeghdha tigi annessa ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------