



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 1235/2003

Emanuel u Antoinette konjugi Abela

vs

Muhammed u Catherine konjugi Fluti

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi

Peress illi l-atturi huma propjetarji ta' l-appartament bin-numru tnejn (2) fi blokk appartamenti ta' tlieta bin-numru wiehed wiehed disa` (119) li jinsab fi Triq Sant'Antnin, San Gwann, liema appartament huma xtraw permezz ta'

kuntratt tal-5 ta' Settembru 1984 u inkluz fix-xiri ta' l-appartament kien hemm is-sehem indiviz tal-bejt.

U peress illi l-konvenuti huma propjetarji tal-appartamenti bin-numru tlieta (3) fl-istess blokk ta' l-atturi u ukoll ghandhom sehem indiviz tal-bejt ta' l-istess blokk, kif ghandu sehem indiviz ukoll is-sid ta' l-appartament rimanenti bin-numru wiehed;

U peress ghalhekk illi l-bejt huwa propjeta` komuni bejn is-sidien kollha tat-tlett appartamenti fil-blokk hawn fuq imsemmi, b'dan illi kull sid ghandhu t-terz indiviz ta' l-istess bejt;

U peress illi fil-granet li ghaddew il-konvenuti b'qerq meta ddikjaraw illi l-bejt huwa taghhom, applikaw u ottenew il-permessi relattivi mill-MEPA sabiex ikunu jistghu jaghmlu xogholijiet strutturali fuq il-bejt imsemmi;

U peress illi ghal tali xogholijiet ta' kostruzzjoni, l-atturi bhala ko-propjetarji qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex isiru, b'dan illi kwalsiasi xogholijiet li saru s'issa saru bi ksur ta' l-Artikolu 493 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta li espressament jistipula illi ghandu jkun hemm il-kunsens tal-ko-propjetarji f'kaz illi jsiru tibdiliet fil-haga komuni.

U peress illi x-xogholijiet li saru u li ghad iridu jsiru ser iservu biss ghall-uzu esklussiv tal-konvenuti, anke ghaliex niffdu l-istruttura li qed tigi kostruita mal-fond/appartament taghhom numru (3) billi fethu bokka mill-art tal-bejt komuni sabiex iniffdu mal-fond taghhom, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 491 (b) tal-KAP 16 li jintitola lil kull ko-propjetarju illi jista` jinqeda bil-hwejjeg komuni basta ma jinqedix bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni jew b'mod illi ma jhallix lill ko-propjetarji l-ohra jinqdew biha skond il-jeddijiet taghhom;

U peress illi l-atturi ntavolaw Mandat ta' Inibizzjoni numru 1939/03 fl-istess ismijiet, liema Mandat gie akkolt u milqugh b'mod definittiv b'digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Novembru 2003 sabiex l-istess konvenuti

Kopja Informali ta' Sentenza

gew inibiti milli jkomplu bi kwalunkwe tip ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni u xogholijiet ancillari, inkluz it-tikhill, tibjid, tqiegħed ta' madum u *finishing* iehor li kienu qed isiru fuq l-istess kamra mibnija fuq il-bejt komuni;

U peress illi l-konvenuti jibqghu jsostnu illi għandhom dritt illi jibnu l-istess kamra fuq il-bejt komuni, anke mingħajr il-kunsens tal-ko-propjetarji l-oħra;

Jghidu għalhekk il-konvenuti għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti, għar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi kull bini u tibdiliet strutturali li saru fuq il-bejt komuni tal-blokk bin-numru 119 fi Triq Sant Antnin, San Gwann u li sar mill-konvenuti jew nies mqabnda minnhom huwa llegali għar-ragunijiet hawn fuq premessi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-istess Qorti huma jirriprestina il-bejt komuni għall-istat originali li kien fih qabel ma nbdew ix-xogholijiet mwaqqfa, u dan bl-opera ta' perit nominandi u f'kaz illi jonqsu, tawtorizza minn issa lill-atturi jagħmlu dawk ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenuti u għall-istess fini tawtorizza lill-atturi jaceddu għall-propjeta` tal-konvenuti jekk ikun hemm bzonn partikolarment biex tingħalaq il-bokka li nfethet minn fuq il-bejt għal fond tal-konvenuti.

3. Tikkonferma l-fuq imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1939/03.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1939/03, kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 21 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attur Emanuel Abela gie nformat bi zvilupp li

Kopja Informali ta' Sentenza

kien se jkun hemm u ta l-kunsens tieghu, flimkien mal-ko-propjetarji l-ohra, kif titlob il-ligi;

2. Illi la l-attur Emanuel Abela ta tali kunsens, awtorizzazzjoni u ma kienx hemm oppozizzjoni ghal-kostruzzjoni, waqt laqgħa li kien hemm bejn il-ko-propjetarji kollha, ma jistax jirtira tali kunsens, u dan b'mod specjali meta bdew ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u kwazi tlestew;

3. Illi sussegwentament il-hrug tal-permessi mill-MEPA huma irrelevanti, stante illi dejjem johorgu suggett għad-drittijiet ta' terzi, izda minkejja dan ma sar l-ebda qerq, stante illi l-konvenuti ddikjaraw korrettament illi huma propjetarji tal-bejt;

4. Illi bla pregudizzju għas-suespost ix-xogħol ta' kostruzzjoni jikkonsisti sempliciment f'estenzjoni ta' washroom li diga kien jezisti;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat id-decizjoni preliminari tagħha a fol 75;

Semgħet ix-xhieda bil-gurament;

Semgħet lill Avukati difensuri jittrattaw:

Rat in-nota tal-konvenuti;

PROVI

L-attur Emanuel Abela xehed li l-konvenuti kienu gabu permess mill-Mepa "to construct washroom at roof level" wara li għamlu dikjarazzjoni falza li l-bejt kien tagħhom. Dawn bdew jippretendu li l-arja fejn kien hemm il-*wires* ta' l-inxir tal-hwejjeg fuq il-bejt kien tagħhom u għalhekk huma oggezzjonaw magħhom billi l-bejt kien komuni. Oggezzjonaw ukoll li ssir komunikazzjoni għat-*toilet*.

Ghalhekk l-attur kien mar il-Mepa biex jara l-*file* u sab li l-konvenut kien iddikjara li hu s-sid tal-bejt meta fil-fatt hu kien biss ko-propretarju. Ix-xogholijiet sadanittant komplew b'mod regolari u l-attur, flimkien mas-sid l-iehor, is-sur Borg, ipprova jkellem lill Fluti, izda ma sabux lill Fluti billi kien ser isiefer. Wara baqghu ma kellmuhx biex jevitaw il-glied. Imbaghad l-attur ha passi legali kontra l-konvenuti. Ix-xoghol kompla sejjer u kienet inharget *enforcement notice* billi x-xoghol ma sarx skond il-permess approvat. Fil-fatt il-kamra mbniet akbar mill-suppost, u gewwa fiha saret fetha kbira fl-art tal-bejt biex inbena tarag bejn din il-kamra u l-flat tal-konvenuti. Inoltre fuq il-kamra nbniet bazi mahruga l-barra li tindika li kien ser isir aktar kostruzzjoni. L-attur cahad li qatt ta kunsens lill konvenuti ghal tali zvilupp jew li ta x'jifhem li ma kellux oggezzjoni ghall-istess zvilupp. Hu kien kontra li jsir ix-xoghol fuq il-bejt u mhux biss li kien kontra l-kostruzzjoni tat-*toilet*.

Mario Borg xehed li hu ma kienx sab oggezzjoni li l-konvenut jaghmel ix-xoghol li qallu li kien ser jaghmel, u sakemm il-konvenut ikollu l-affarijiet in regola setgha jaghmel ix-xoghol. Fluti lilu kien infurmah li ser jibda x-xoghol pero' ma kienx talbu permess. Is-Sur Abela kien dejjem kontra li jsir tibdil strutturali, u kien oggezzjona wkoll ghat-*toilet*. L-arja tal-bejt kienet tat-tlieta. Hu ma kienx xtaqt li jaghmel il-kawza flimkien ma' l-attur kontra l-konvenuti.

Il-konvenut xehed li l-bejt hu komuni mas-sidien ta' l-appartamenti l-ohra pero' kien taht l-impressjoni li dik il-parti tal-bejt li kien juza kienet propjeta' esklussiva tieghu. Kien hemm kamra fuq il-bejt li dejjem kien juza u billi din kienet zghira u mhux komda riedu jkabbarha. Kienu qabdu Perit biex ghamel applikazzjoni ghal dan it-tibdil fuq il-bejt. Lill-atturi kienu nfurmawhom li kienu ser jaghmlu dawn ix-xogholijiet u wara li saru laqghat magghom, l-attur kien qal li jkun kuntent jekk ma jsirx it-*toilet*. Minn dik il-laqgha kien jidher li kien hemm qbil. Fil-fatt hadha li l-attur kien ta l-kunsens tieghu. Meta kabbar il-kamra fuq il-bejt hu kellu ntenzjoni li juzaha wkoll bhala *bedroom* biex ikabbar ftit.

KONSIDERAZZJONIJIET

493. Ebda komproprietarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprietarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd.

Jirrizulta mill-provi prodotti li l-izvilupp li sar mill-konvenuti sar fuq il-bejt propjeta' komuni tal-kontendenti. L-atturi pprezentaw kopja tal-kuntratt ta' xiri tal-post taghhom minn fejn jirrizulta li l-bejt kien komuni ghas sidien ta' l-appartamenti (ara fol 36). Il-konvenuti kellhom l-istess facilitajiet fuq il-bejt in kwistjoni u ma jirrizulta minn imkien li l-konvenuti kellhom xi dritt ghal xi kamra fuq il-bejt b'mod esklussiv ghalihom biss. Bix-xogholijiet li l-konvenuti ghamlu dawn ikkapparrow parti sostanzjali tal-bejt komuni ghall uzu esklussiv taghhom meta fil-fatt kull sid kellu biss sehem indiviz kull wiehed tal-bejt.

Il-konvenut qed jippretendi li hu kellu l-kunsens ta' l-atturi biex isir ix-xoghol li huwa ghamel. Hu jghid li lill-atturi kienu nfirmahom li kien ser jaghmel dawn ix-xogholijiet u wara li saru laqghat maghhom, l-attur kien qal li jkun kuntent jekk ma jsirx *it-toilet*. Minn dik il-laqgha, skond il-konvenut, kien jidher li kien hemm qbil. Fil-fatt hadha li l-attur kien ta l-kunsens tieghu.

L-attur cahad li hu qatt ta kunsens lill konvenut, anzi qal li hu kien kontra li jsir kwalunkwe tibdil strutturali fuq il-bejt billi dana kien kommuni. L-attur xehed li hu ma setghax jaghti permess lill konvenut billi dana qatt ma qallu x'xoghol kien ser jaghmel u qatt ma urih il-permess hliet wara li kien diga beda bix-xoghol u ghax hu kien gera warajh u nsista li jara l-permessi u fil-fatt kellu anke jivverifikahom mal-Mepa, u imbaghad effettivament sab li l-konvenut kien ghamel dikjarzzjoni falza biex gab dak il-permess u ma kienx bena skond il-permess approvat. Fl-okkazzjoni li jsemmi l-konvenut, l-attur ma setghax tah il-kunsens billi kien ghadu lanqas ma vverifika mal-Mepa dwar il-permess li nhariglu.

Jidher li l-konvenut mexxa dejjem bl-impresjoni, l-ewwel meta haseb li l-bejt kien propjeta' esklussiva tieghu, u mbaghad meta haseb li l-attur kien tah l-kunsens. Id-drittijiet wiehed ma jakwistahomx bl-impresjoni jew billi jahseb li ghandu tali drittijiet.

Anke Mario Borg li fil-xhieda tieghu wera li ma riedx jiksirha ma l-ebda wiehed mill-kontendenti xehed li l-attur kien dejjem kontra x-xoghol li ried jaghmel il-konvenut. Hu xehed ukoll li formalment il-konvenut lilu qatt ma talbu permess ghalkemm kien lest li jaghtihulu jekk kollox kien regolari.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-konvenuti ma kellhomx il-kunsens tal-komproprietarji l-ohra, almenu zgur li ma kellhomx ta' l-attur, biex jaghmlu tibdil fuq il-bejt komuni.

Skond l-artikolu **491**. tal-Kap 16: Kull komproprietarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –

(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;

(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill komproprietarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

L-atturi qed joggezzjonaw ghax ix-xoghol li sar mill-konvenuti ghax dan ma sarx skond il-permess approvat u sar kontra l-interess tal-komunjoni. Il-kamra mbniet akbar milli suppost, u gewwa fiha saret fetha kbira fl-art tal-bejt biex inbena tarag bejn din il-kamra u l-flat tal-konvenuti a beneficcju esklussiv taghhom. Fuq il-kamra nbniet bazi mahruqa l-barra li tindika li ser isir aktar kostruzzjoni. Inltre tnaqqas l-access ghall bejt ghall-kopropretarji l-ohra li issa lanqas jistghu juzaw il-bejt kif kienu jaghmlu qabel.

Finalment il-Qorti tirrileva li hi mhiex ser tiehu konjizzjoni tas-sottomissjoni li saret fin-nota tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni, billi dina l-kwistjoni qatt ma giet sollevata fil-kors tal-kawza, u ssemmiet biss fin-nota tal-konvenuti li

Kopja Informali ta' Sentenza

giet prezentata wara li konvenuti naqsu li jidhru ghat-trattazzjoni finali u l-atturi ma nghatawx l-opportunita' li jwiegbu.

Ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u

U tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xaghrejn improrogabbli huma jirriprestinaw il-bejt komuni ghall-istat originali li kien fih qabel ma nbdew ix-xogholijiet mwaqqfa, u dan bl-opera ta' perit..... li qed jigi nominat ghall dana l-iskop u f'kaz illi jonqsu, tawtorizza minn issa lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenuti u ghall-istess fini tawtorizza lill-atturi jaceddu ghall-propjeta` tal-konvenuti jekk ikun hemm bzonn partikolarment biex tinghalaq il-bokka li nfethet minn fuq il-bejt ghal fond tal-konvenuti.

Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1939/03 sakemm dana kollu ordnat isir.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----