MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 1152/2002/1

Palm Holdings Limited

v.

Michael u Roberta konjugi Fenech

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1. Dan hu appell dwar kawza istitwita mis-socjeta` attrici Palm Holdings Limited, proprjetarja ta’ l-appartament internament markat numru 4 fil-blokk ta’

appartamenti li jgib in-numru 189 u li jinsab fi Triq it-Torri, Tas-Sliema. Is-socjeta` attrici ppremettiet illi bil-kuntratt ta’ akkwist taghha flimkien ma’ l-appartament kienet akkwistat ukoll sesta parti indiviza tal-partijiet komuni ta’ l-istess blokk, ossija sesta parti indiviza tal-bieb ta’ barra, l-entrata, it-tarag tal-bejt, it-tromba tat-tarag, il-lift, il-lift shaft, il-btiehi, is-sistema tad-dranagg u l-bejt u lmentat illi l-konvenuti meta kienu qed itellghu zewg sulari ohra fuq il-blokka msemmija kienu abbuzivament u illegalment bnew u hadu partijiet minn dawn il-kumditajiet komuni.

1.2. B’sentenza tal-31 ta’ Mejju 2004, li sejra tigi hawn riprodotta *in toto* ghall-ahjar intendiment tal-vertenza odjerna, il-Qorti ta’ Prim Istanza cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u filwaqt li ddikjarat illi l-konvenuti kellhom dritt jibnu fuq il-bejt in kwistjoni, akkoljiet it-talbiet attrici limitatament ghat-tarag u t-tromba tal-blokk imsemmi u ordnat lill-konvenuti “biex fi zmien xahar jirrintegraw lis-socjeta` attrici l-pussess shih tal-partijiet komuni imsemmija u cioe`tat-tarag, tromba u l-lift u dan billi titwaqqa` dik il-parti tal-kostruzzjoni fis-sular immedjatament taht il-bejt b’mod li titnaqqas l-arja ta’ dak is-sular b’mod li dawn il-partijiet isiru kif kienu qabel ma saru x-xogholijiet in kwistjoni”.

Is-sentenza appellata tghid hekk:

“Il-Qorti;

“Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fis-16 ta’ Ottubru 2002, li permezz taghha s-socjeta` attrici ppremettiet:

“Illi s-socjeta` attrici hija proprjetarja ta’ l-appartament internament immarkat bin-numru (4) fil-blokk ta’ appartamenti li jgib in-numru 189, fi Triq it-Torri tas-Sliema, liema appartament kien gie akkwistat mis-socjeta` attrici minghand certu James Satariano, u dana skond kuntratt tal-24 ta’ April 1991 ppubblikat fl-atti tan-Nutar Hugh Grima, hawn anness u mmarkat ‘Dok A’.

“Illi dan l-appartament kien gie akkwistat mis-socjeta` attrici flimkien ma’ sista parti indiviza tal-partijiet komuni

ta' l-istess blokk flimkien mal-propretarji l-ohra ta' l-appartament fl-imsemmi blokk, senjatament, sesta parti indiviza tal-bieb ta' barra, l-entrata, t-tarag sal-bejt, t-tromba tat-tarag, il-lift, il-lift shaft, il-btiehi, s-sistema tad-drenagg u l-bejt, u dana kif jirrisulta mill-kuntratt tal-24 ta' April 1991 fuq citat.

"Illi f'xi zmien bejn is-sena 1999 u 2000 il-konvenuti tellghu zewg sulari ohra fuq il-blokk gia` esistenti u dana billi bnew appartament iehor kif ukoll penthouse fuqu, b'hekk, abbuzivament u llegalment minn parti mit-tarag, u parti mit-tromba tat-tarag, kompriza l-arja taghhom b'dan illi parti mill-partijiet komuni gew approprijati u mehuda mill-konvenuti u llum saru jiffurmaw parti ntegrali mill-penthouse msemmi, proprjeta` tal-konvenuti.

"Illi b'dan il-mod ukoll il-konvenuti arbitarjament u abbuzivament biddlu l-konfigurazzjoni tat-tarag komuni li kien iwassal sal-bejt, u dana minhabba li tellghu zewg sulari ohra. Illi dan it-tarag gdid li issa jibqa' tiela' ghal zewg sulari ohra huwa skomdu u perikoluz ghall-komproprjetarji l-ohra ta' l-istess blokk, oltre l-fatt li dan it-tarag ma giex mibni skond is-sengha u l-arti, kif ser jigi ppruvat.

"Illi inoltre il-lift ta' l-imsemmi blokk issa jibqa' tiela' sat-(8) tmien sular direttament ghall-proprieta' tal-konvenuti, b'dan illi ma tezisti l-ebda forma ta' access bit-tarag mit-tmien sular ghall-bqija tal-blokk f'kaz illi l-lift ikollu xi hsarat.

"Illi dawn it-tibdiliet strutturali imsemmija gew esegwiti minghajr il-hrug tal-permessi necessarji u rikjesti mill-Awtorita` ta' l-ippjanar, u sahansitra kontra l-istess pjanti kif approvati mill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar, tant illi l-konvenuti kellhom jaghmlu applikazzjoni ghal *"sanctioning"* (confirm) li ghadha sal-gurnata ta' llum pendenti u kkontestata mis-socjeta` attrici, u dana sabiex jigu sanati dawn ix-xogholijiet illi gew esegwiti abbuzivament u llegalment.

“Illi minhabba dan l-agir abbuziv u llegali tal-konvenuti s-socjeta` attrici soffriet ukoll danni fil-panelling u fit-twapet illi hemm fil-partijiet komuni kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“Illi l-konvenuti gew interpellati permezz ta’ ittra ufficjali datata 29 ta’ Awissu 2002, u debitament notifikata bl-istess sabiex jqieghdu l-partijiet komuni tal-blokk fl-istess stat li kienu qabel ma gew esegwiti x-xogholijiet abbuzivi u llegali kif fuq imsemmija u sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni kkagjonati lis-socjeta` attrici, izda dawn baqghu inadempjenti.

“Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti b’mod abbuziv u llegali ghamlu xoghol ta’ kostruzzjoni fil u fuq il-partijiet komuni tal-blokk fi 189, Tower Road, Sliema u senjatament fuq il-bejt, fit-tarag, fit-tromba u tat-tarag (sic), ta’ l-istess blokk oltre li appropijaw rwiehom minn partijiet ta’ l-istess partijiet komuni b’mod abbuziv u llegali, liema partijiet komuni jappartjenu indivizament lill-komproprietarji kollha ta’ l-appartamenti fl-imsemmi blokk.

“2. Tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-imsemmija xogholijiet jew parti minnhom gew maghmula mhux in konformita` mal-permessi relattivi mahruga mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ghar-rigward ta’ l-istess bini maghmul mill-konvenut.

“3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn Dina l-Onorabbli Qorti jirrintegraw lis-socjeta` attrici fil-pussess shih tal-partijiet komuni fuq imsemmija billi jwaqqa’ l-kostruzzjonijiet kollha li gew minnhom mtella’ abbuzivament u llegalment kif fuq spjegat fl-istess blokk u sabiex jerga’ jqieghed l-istess partijiet komuni fl-istat pristinu li kienu qabel ma saru x-xoghlijiet illegali u dan taht is-supervizjoni ta’ perit arkitett li jigi nominat ghal dan il-ghan.

“4. Tawtorizza lis-socjeta` attrici li fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien moghti lilu l-istess socjeta` attrici

tigi awtorizzata taghmel hija stess ix-xogholijiet necessarji taht is-supervizjoni ta' l-istess perit arkitett a spejjez tal-konvenuti.

"5. Tillikwida d-danni kkagjonati lis-socjeta` attrici minhabba x-xogholijiet illegali u abbuzivi li ghamlu l-konvenuti u occorrendo, bl-opra ta' periti nomonandi.

"6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dik is-somma in linea ta' danni hekk likwidati.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 29 ta' Awissu 2002 kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` attrici mahlufa minn Frederick Frendo ID 865750(M) u l-lista tax-xhieda.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet pprezentata fil-15 ta' Jannar 2003 li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

"Illi in linea preliminari u ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba attrici, in-nuqqas ta' interess ta' l-attur li jitlob din l-Onorabbli Qorti li tissindika l-konformita o meno ta' bini da parti ta' terzi f'proprjeta` taghhom ma' permessi tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti. L-atturi ghandhom skond il-ligi rimedji specjali biex jitharsu d-drittijiet taghhom. F'kull kaz din it-talba ma ghandha ebda utilita` ghall-vertenza odjerna.

"Illi preliminarjament ukoll u kwantu ghat-talbiet attrici biex jigu likwidati d-danni allegatament sofferti mill-attur, dawn huma irritwali u insostenibbli billi ma saret ebda talba biex jigi dikjarat illi l-konvenuti huma b'xi mod responsabbli ghad-danni u ghaldaqstant dawn it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

"Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, kwantu ghall-mertu, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhuwiex minnu illi saret xi approprazzjoni tal-partijiet komuni msemmija. Kwalunkwe bini li sar gie mibni f'proprjeta` li ma kenitx tappartjeni lill-atturi. F'kull kaz il-

bejt attwali huwa identiku ghal dak ezistenti qabel ma gew kostruwiti s-sulari addizzjonali, liema kostruzzjoni setghet issir billi kif jirrizulta mill-kuntratt li bih akkwista l-imsemmi James Satariano, awtur ta' l-atturi fit-titolu tal-proprjeta` in kwistjoni, ghalkemm il-bejt gie deskritt bhala komuni, l-imsemmi Charles Fenech irriserva favur tieghu d-dritt li jibni aktar il-fuq mill-hames sular. L-arja kienet giet trasferita lil Martin Fenech permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa tat-3 ta' Novembru 1989 u sussegwentement giet akkwista minn Michael Fenech permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tat-8 ta' Ottubru 1999.

“Illi kwantu ghall-allegazzjoni illi x-xogholijiet l-ohra saru b'mod abusiv u illegali jew li huma perikoluzi, dawn huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

“Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Marzu 2003 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawza.

“Rat l-atti processwali inkluzi n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

“Ikkunsidrat.

“Illi l-fatt li taw lok ghall-kawza huma dawn. Is-socjeta` attrici akkwistat fl-1991 l-appartament numru 4 fil-blokk ta' appartamenti f'numru 189 Triq it-Torri Sliema minghand certu James Satariano. Skond il-kuntratt ta' l-akkwist, flimkien ma' l-appartament l-atturi akkwistaw ukoll sesta parti ta' diversi kumditajiet fil-korp ta' appartamenti, fosthom it-tarag sal-bejt, it-tromba tat-tarag, il-lift, lift shaft u l-bejt.

“F'xi zmien bejn l-1999 u 2000 il-konvenuti li huma proprjetarji tal-flats ta' fuq, bnew fuq il-bejt in kwistjoni. L-

atturi qed isostnu li dan il-bini ma setax isir ghaliex il-bejt ma kienx tal-konvenuti biss izda tal-kopropjetarji kollha fi kwoti indaqs divizi. Il-konvenuti qed isostnu illi huma akkwistaw l-arja minghand is-successur fit-titolu ta' Charles Fenech illi kien biegh lil Satariano fl-1974. In effetti fil-kuntratt tal-1974 in atti Nutar Bonello Dupius bejn Fenech u Satariano, Fenech zamm id-dritt li jibni *aktar il-fuq mill-hames sular*. Dan ghalkemm kien ibiegh il-flat numru 4 bil-partijiet komuni, fosthom il-bejt. Il-Qorti zammet access fit-2 ta' Lulju 2003 fejn setghet tikkonstata l-ambjenti in kwistjoni.

“Din hija azzjoni rivendikatorja u bhala tali l-attur irid jipprova d-dominju assolut tieghu fuq il-proprjeta` li jrid jirrivendika.

“Rassenja ta' sentenzi fuq dan il-punt hija elenkata fil-kawza Borg vs Buhagiar deciza mill-Qorti ta' l-appell fis-17 ta' Novembru 1958 fejn il-Qorti spjegat ghaliex din il-kawza tissejjah ukoll l-*azzjoni diabolica*. Gie infatti diversi drabi ritenut illi:

“Fuq l-istregwa tal-principji ammessi universalment mid-dottrina u l-gurisprudenza bazata fuq il-ligijiet bhal taghna illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konlusiva b'mod li kif intqal fis-sentenza Fenech vs Debono (PA 14 ta' Marzu 1935 – Vol XXIX-II-488) kwalunkwe dubbju anke l-icken ghandhu jmur favur il-possessur konvenut.

“Din il-vertenza minghajr dubbju inqalghet minhabba d-dicitura forsi approssimattiva tal-kuntratt tal-1974 fejn il-kompratur xtara l-flat u s-sest indiviz tal-partijiet komuni, inkluz il-bejt izda l-venditur zamm id-dritt li jibni iktar 'l fuq mill-hames sular. Naturalment imbghad a bazi ta' dan il-kuntratt dan id-dritt baqa' jinbiegh. L-atturi ma setghux ma kienux jafu l-kontenut ta' l-att ta' l-akkwist ta' Satariano ghaliex huma xtraw minghandu u ghalhekk meta saru r-ricerki zgur li dan irrizulta, jekk mhux lilhom lil min ghamlilhom ir-ricerki. Hu ftit stramb li l-kawza giet intavolata cirka sentejn wara li saru x-xoghlijiet.

“Li hu zgur pero` hu li bil-kostruzzjoni li saret l-atturi sofrew pregudizzju sostanzjali. Infatti kif jidher mill-iskizz dilettantesk (fis-sens li ma sarx minn persuna professjonali) izda preciz li esebew l-atturi a fol 24 tal-process (Dok BB) issa ghandhom iktar ostakoli qabel jitilghu fuq il-bejt u aghar minn hekk kif irrimarkaw fid-dikjarazzjoni taghhom, jekk il-lift ikollhu l-hsara, persuna tista’ tibqa’ maghluqa fih jekk ma jkunx hemm il-konvenut li jkun jista’ jifthilha.

“Il-Qorti konvinta li l-intenzjoni fil-kuntratt tal-1974 kienet dik komuni ghal trasferimenti simili u cioe` li fil-waqt li l-venditur ibiegh il-fond u jassikura lill-kompraturi il-partijiet komuni, izomm id-dritt li jibni fuq il-bejt u meta dan isir, il-kompraturi ikollhom imbaghad il-parti indiviza tal-bejt il-gdid. Madankollu il-konvenuti bnew biss kif qal l-istess konvenut meta xehed, ghall-komdita taghhom u kif irrimarkaw l-atturi fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, ma importahomx mid-drittijiet tal-kompropjetarji. Il-Qorti fil-waqt li taqbel li l-konvenuti kellhom id-dritt li jibnu ma tistax tittollera agir simili u taqbel ukoll li d-drittijiet ta’ l-atturi bhala kompropjetarji gew lesti (recte: lesi) konsiderevolment u se tipprovdi fuq dan il-principju. Il-konvenuti ma jistghux jippretendu illi jibnu fuq il-bejt ghalhekk icekknu dik il-parti li fiha hemm il-lift u l-indana b’mod li l-indana titwessa ghaliex il-Qorti taqbel (u setghet tikkonstata fl-access) li t-tarag sar perikoluz u l-lift ghandu jibqa’ jservi lill-kopropjetarji kollha bl-istess mod u mhux iservi lill-konvenut iktar milli jservi lill-ohrajn bhallikieku kien *more equal than the others*.

“L-atturi pero` ma gabu ebda prova dwar danni u l-Qorti tifhem li jekk jigu ppristinati (sic) d-drittijiet u l-kondizzjonijiet li kellhom qabel ma jkunu sofrew ebda dannu pekunjarju. Kwantu ghall-premessi l-Qorti taqbel illi l-atturi ghandhom rimedji ohra skond il-ligijiet applikabbli.

“Ghal dawn il-motivi il-Qorti, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut salv dawk indikati iktar il-quddiem u tilqa’ t-talbiet attrici kif ukoll limitati iktar il-quddiem billi:

"1. Tilqa' l-ewwel talba izda limitatament ghat-tarag u t-tromba tal-blokk imsemmi billi tiddikjara li l-konvenuti bnew b'mod abbusiv fuq dawn il-kumditajiet, izda tiddikjara li l-konvenuti kellhom dritt jibnu fuq il-bejt in kwistjoni.

"2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba.

"3. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahar jirrintegraw lis-socjeta` attrici fil-pussess shih tal-partijiet komuni imsemmija u cioe` tat-tarag, tromba u l-lift u dan billi titwaqqa' dik il-parti tal-kostruzzjoni fis-sular immedjatament taht il-bejt b'mod li titnaqqas l-arja ta' dak is-sular b'mod li dawn il-partijiet isiru kif kienu qabel saru x-xoghlijiet in kwistjoni u jsiru skond id-Dokument BB esebit mill-atturi fejn gie indikat kif kienu qabel u dan ix-xoghol isir taht is-supervizjoni ta' l-AIC David Pace.

"4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghlijiet taht is-supervizjoni ta' l-istess perit, a spejjez tal-konvenuti.

"5. Tichad il-hames u s-sitt talba, salv kull dritt ta' azzjoni li jista' jkollhom l-attur fil-futur fir-rigward.

"L-ispejjez tax-xoghlijiet li hemm bzonn isiru jkunu a kariku tal-konvenuti; l-ispejjez tal-kawza jithallsu terz mis-socjeta` attrici u zewg terzi mill-konvenut."

IR-RIKORS TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI

2.1. Il-konvenuti konjugi Fenech hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad u interponew dan l-appell ghas-segwenti ragunijiet, jigifieri li –

a) Il-konkluzzjoni tal-Qorti li huma agixxew b'mod abbuziv jew li approprjaw partijiet komuni fil-livelli mibnija minnhom ma tirrizultax. Jissottomettu li l-partijiet komuni kif ezistenti meta l-attrici akkwistat l-appartment taghha, ghadhom l-istess u huma ma ghamlu ebda xogholijiet li b'xi mod alteraw jew ostakolaw il-godiment tal-partijiet komuni, stante illi qatt ma kien hemm access dirett

permezz tal-lift ghal fuq il-bejt izda mill-indana tas-sitt appartament kien hemm tarag li kien jitla sular aktar ’il fuq lejn il-bejt ta’ l-imsemmi blokk. Trid issir distinzjoni bejn id-dritt tal-komproprjeta` tal-bejt li gie riservat favur il-komproprjetarji kollha u d-dritt ta’ proprjeta` assoluta ta’ l-arja tal-blokk li ma giex mghobbi b’xi dritt ta’ komproprjeta` favur il-proprjetarji ta’ l-appartamenti l-ohra kwantu ghat-tarag, it-tromba u l-lift. L-awtur taghhom fit-titolu kien irriserva d-dritt ta’ proprjeta` ta’ l-arja tal-blokk minghajr ebda kwalifika jew restrizzjoni ghajr li l-bejt kellu jibqa’ in komun, interpretazzjoni li giet abbraccjata mill-Qorti ta’ l-ewwel grad li ddecidiet li l-konvenuti kellhom dritt jibnu fuq il-bejt, u li l-bejt il-gdid jappartjeni indivizament lill-proprjetarji l-ohra. Jilmentaw izda, li d-decizjoni tal-Qorti ta’ Prim Istanza li huma kienu bnew abbuzivament fuq il-kumditajiet tat-tarag u tat-tromba u l-lift, u l-ordni taghha sabiex huma jirreintegraw lis-socjeta` attrici fil-pussess shih tal-partijiet komuni tat-tarag, it-tromba u l-lift u jaghmlu x-xoghol ta’ twaqqiegh necessarju hija zbaljata stante –

i) li l-Qorti ma qalet imkien li l-attrici kellha favur taghha dritt ta’ komproprjeta` ghal dawn il-kumditajiet fil-livell tas-sulari addizzjonali li gew kostruwiti mill-appellanti;

ii) l-attrici qatt ma kellha jew seta kellha pussess jew dritt ta’ komproprjeta` fuq il-kumditajiet li jezistu f’sulari li nbnew sussegwentement mill-konvenuti fil-kexxun ta’ l-arja li tappartjeni lilhom b’titolu assolut.

2.2. Jelaboraw inoltre illi t-tarag u l-indana li jduru madwar l-appartament u l-“penthouse” jappartjenu esklussivament lilhom ghaliex jifformaw parti mill-arja li l-awtur fit-titolu taghhom kien originarjament zamm favur tieghu. Ma jirrizultax illi fil-kuntratt tal-1974 l-awtur ta’ l-attrici zamm id-dritt li jkollu sehem indiviz mill-arja biex fil-kaz li din tinbena, il-parti tat-tarag, *shaft* u t-tromba tibqa’ tiela b’mod komuni bejn kulhadd. Lanqas jirrizulta xi dritt ta’ servitu` favur is-socjeta` attrici jew il-komproprjetarji l-ohra fl-imsemmi blokk. Ghaldaqstant l-uniku dritt tal-komproprjetarji huwa dak ta’ access ghal fuq il-bejt, liema access dejjem kien permezz ta’ tarag f’gholi ta’ sular. Fil-prezent is-sitwazzjoni baqghet l-istess stante li l-lift iwassal sas-seba sular u minn hemm issib it-tarag ghal

fuq il-bejt, liema tarag huwa ta' wisa' tali li ma joffri ebda perikolu lil min ikun tiela man-naha tax-xellug.

b) F'kaz li din il-lanjanza ma tigix milqugha, l-appellanti jissottomettu li r-rimedju ordnat mill-Qorti, ossija d-demolizzjoni ta' dik il-parti tal-kostruzzjoni fis-sular immedjatament taht il-bejt, b'mod li titnaqqas l-arja ta' dak is-sular, kien estrem fic-cirkostanzi tal-kaz, stante li ma tirrizulta ebda mala fede da parti taghhom. Jissottomettu li dan ma hux necessarju ghaliex jekk din il-Qorti tkun tal-fehma li t-tarag kif mibni huwa perikoluz, allura jista' jsir xoghol fuqu biex tali perikolu jitnehha. Dan gie sottomess anke fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 571 tal-Kodici Civili li jikkontempla rimedju alternattiv ghal dak ta' demolizzjoni u anke stante li matul il-kostruzzjoni, is-socjeta` attrici qatt ma lmentat dwar il-mod kif kien qed isir il-bini ta' l-appellanti. Mhux xieraq ghalhekk li "l-esponenti jigu mgielgha iwaqqghu dawk il-partijiet kif ordnat mill-ewwel Qorti."

Ghalhekk l-appellanti talbu konferma kemm tad-dikjarazzjoni li l-konvenuti kellhom dritt jibnu fuq il-bejt _de quo_, ta' l-astensjoni ta' l-ewwel Qorti milli tiehu konjizzjoni tal-hames u s-sitt talbiet attrici, izda talbu r-revoka ta' dik il-parti tad-decizjoni fejn giet akkordata l-ewwel talba attrici u gie deciz illi l-appellanti ghamlu xoghol abbuziv fit-tarag u tromba tal-blokk ta' appartamenti _de quo_, bil-konsegwenti revoka tal-kundanna ghat-twaqqigh ta' dik il-parti tal-kostruzzjoni fis-sular immedjatament taht il-bejt. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

IR-RISPOSTA TAS-SOCJETA` PALM HOLDINGS LIMITED

3.1. Is-socjeta` appellata wiegbet li s-sentenza hija gusta u ghandha tigi konfermata. Ghalhekk tissottometti li l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez kontra l-appellanti.

3.2. Skond l-appellata hija proprjetarja ta' sest indiviz tal-bejt, kif kien u bl-istess "surface area" li kien hemm fil-mument li fih sar il-kuntratt ta' l-akkwist, u mhux ta' sest indiviz tal-bejt kif mibni u rrangat mill-konvenut li ha l-ligi

b'idejh u bena b'mod differenti u skond pjanta differenti. Tghid li l-appellanti ma setghu qatt ikissru l-blokka tat-tarag u t-tarag li kien jaghti ghal fuq il-bejt, jibnu dik il-blokka u japproprjaw l-istess ghal "penthouse" taghhom, u jibnu tarag perikoluz u izghar basta l-penthouse tkun moqdija sewwa. Huma approprijaw ruhhom mill-partijiet komuni li jappartjenu ghall-attrici kwantu ghal sesta parti.

3.3 L-appellata zzid li min jikser il-ligi jrid ikun lest joqghod ghal konsegwenzi ta' dak il-ksur u ma jistax jippretendi li ladarba tella' l-bini, dak li ghamel ghandu jigi b'xi mod sanat minghajr ma l-vittma ta' l-agir tieghu taghmel xejn. Il-ligi u anke l-ewwel Qorti ma jippermettux li min jimxi bil-ligi tas-sahha jigi ppremjat billi dak li ghamel jigi b'xi mod sanat, u kien ghalhekk li l-ewwel Qorti ordnat biss li l-konvenuti jergghu jaghmlu kollox fl-istat li kien qabel ma huma harbtuh – ordni li la kienet harxa u lanqas estrema. Il-Qorti ghamlet l-unika haga li setghet u kellha l-obbligu taghmel, wara li sabet li l-konvenuti kienu approprjaw ruhhom indebitament mill-partijiet komuni tal-blokk. Dan kollu huwa car ferm mill-kuntratti u l-pjanti esebiti u ghalhekk l-appell odjern huwa vessatorju, bil-konsegwenzi li tali vessatorjeta` ggib maghha.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Fil-fehma ta' l-appellanti, il-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti li huma kienu agixxew abbuzivament jew li approprjaw ruhhom mill-partijiet komuni fil-livelli mibnija minnhom hija zbaljata ghaliex is-socjeta` attrici, flimkien ma' l-appartament numru 4 fil-blokk, kienet akkwistat sest indiviz mill-partijiet komuni (<u>recte</u> – skond il-kuntratt ta' l-akkwist taghha s-socjeta` appellata akkwistat parti minn hamsa u mhux parti minn sitta tal-partijiet komuni) <u>kif ezistenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist ta' l-awtur taghha fit-titolu</u>, stante li Charles Fenech, l-awtur tal-konvenuti kien irriserva d-dritt li jizviluppa l-arja tal-blokk meta biegh lil Satariano fl-1974. Skond l-appellanti l-attrici ma ghandha ebda dritt, hlief dak ta' access ghal bejt, fuq il-kumditajiet mibnija minnhom fl-1999/2000 fil-kexxun ta' l-arja appartenenti lilhom b'titolu

assolut. Jghidu li l-izvilupp li sar minnhom ma huwa soggett ghal ebda restrizzjoni jew servitu` favur l-appellata jew il-komproprjetarji l-ohra. Jinsistu li l-partijiet komuni, ezistenti meta l-attrici akkwistat l-appartament ghadhom l-istess u l-appellata ghad ghandha access ghal-bejt tal-blokk, li qatt ma kien accessibbli direttament bil-lift izda minn tarag fl-indana ta' l-appartamenti u kien jibqa' tiela 'l fuq lejn il-bejt, f'gholi ta' sular. Illum, kull ma nbiddel hu li l-lift iwassal sas-seba` sular u minn hemm sar tarag ghal fuq il-bejt.

5.1. Minn ezami tad-dokumenti li gew esebiti bhala parti mill-provi tal-partijiet jirrizulta li permezz ta' kuntratt ippublikat fl-24 ta' April 1991[1], is-socjeta` attrici akkwistat li gej, jigifieri, "the flat internally numbered four (4) situated at 3rd floor level, forming part of a block of six flats at number one hundred and eighty-nine (189) Tower Road, known also by the name of The Towers, Sliema, having in common with the other flats in the said block: the front door; entrance hall; stairs; stairwell; lift; lift-shaft and yards and drainage system and roof…" minghand James Satariano. Fl-istess kuntratt kien gie miftiehem li l-bejgh kien suggett ghall-kundizzjonijiet li kienu gew stipulati fil-kuntratt li bih l-istess Satariano kien akkwista l-appartament _de quo_ fi stat ta' gebel u saqaf minghand Charles Fenech fil-21 ta' Settembru 1974. Dan il-kuntratt jinsab esebit fl-atti tal-kawza a fol. 30 et seq., u jirrizulta li Satariano kien akkwista l-appartament "bil-komunjoni ta' l-entrata, bieb ta' barra, indani, tarag, lift, btiehi u drenagg mal-flats l-ohra…" Hemm stipulat ukoll li,
"Il-bejt huwa komuni bejn il-hames proprjetarji izda l-venditur izomm id-dritt li jibni aktar 'il fuq mill-hames sular."

Flimkien ma' l-istess kuntratt kienet giet ukoll annessa appendici li kienet tistipula r-regolamenti applikabbli ghal "maintenance and enjoyment of the common parts" tal-blokk[2]. F'din l-appendici hemm lista ta' dak li l-partijiet kienu qeghdin jinkludu fit-terminu *common parts*. Fost ohrajn gie miftiehem li din tinkludi:

[1] Dok A a fol 6 et seq.
[2] Fol 33-34

"The roof, the stairs, the main door or doors, lift, corridors and in general all those parts of the building necessary for the common use." (sottolinear ta' din il-Qorti).

5.2. Din il-Qorti, bhal ta' qabilha, hija tal-fehma li l-appellanti kellhom kull dritt jibnu u jizviluppaw l-arja tal-blokk stante li l-awtur taghhom fit-titolu kien zamm id-dritt li jibni l-arja. Din il-Qorti izda, ma taqbilx li r-rizerva ghal zvilupp ulterjuri fl-arja tal-blokk kienet tintitola lill-appellanti jaghmlu dak li jridu meta jkunu qed iwettqu dan l-izvilupp, minghajr ma jiehdu in konsiderazzjoni d-drittijiet tal-komproprjetarji l-ohra fuq il-partijiet komuni u d-dritt li huma jinghataw access komdu ghall-bejt fil-livelli aktar gholja, liema bejt jappartjeni *pro indiviso* lill-komproprjetarji kollha, fosthom is-socjeta` attrici.

5.3. L-argument ta' l-appellanti li, stante li t-tarag u l-indana li jduru madwar l-appartament u l-"penthouse" minnhom mibnjia jappartjeni esklussivament lilhom stante li jinsabu fil-"kexxun ta' l-arja" li tappartjeni lilhom, ma huwiex korrett. Kif sewwa osservat il-Qorti ta' l-ewwel grad, missier l-appellant, li kien sid l-art li fuqu nbena l-blokk, ried jisfrutta kemm seta' l-istess art u kien ghalhekk li zamm ghalih dan id-dritt ta' zvilupp ulterjuri. Kif jidher, izda fil-kuntratt ta' akkwist ta' James Satariano, missier l-appellant, ried ukoll jizgura li dawk li jakkwistaw l-appartamenti li kien qed ibiegh ikollhom it-tgawdija tal-partijiet komuni, tant li l-kumditajiet komuni huma regolati b'regoli precizi u gew anke trasferiti indivizament ma' kull appartament li huwa ttrasferixxa. In fatti fl-appendici annessa mal-kuntratt ta' akkwist, appendici li l-venditur obbliga ruhhu li jinkludi f'kull kuntratt, gie miftiehem li l-partijiet komuni kienu jinkludu "all those parts of the building necessary for the common use." Tali definizzjoni ma setghetx kienet intiza li tigi limitata biss ghall-partijiet diga` ezistenti, u mhux ghall-partijiet komuni li setghu jinbnew 'il quddiem, stante li l-venditur kien intenzjonat ikompli jaghmel aktar bini f'livelli ohra, filwaqt li kien ittrasferixxa l-proprjeta` tal-bejt lill-hames kompraturi originali indivizament bejniethom. Kemm it-tarag kif ukoll l-indana li ddur madwar l-appartament u l-"penthouse" zviluppati mill-appellanti kellhom jitqiesu bhala "necessary

for the common use" ghaliex il-bejt, kif diga` intqal, kien u ghadu jappartjeni lill-komproprjetarji indivisament. L-appellanti ghalhekk kellhom jikkonsultaw mal-proprjetarji ta' l-appartamenti l-ohra fir-rigward ta' l-izvilupp li kien se jolqot il-kumditajiet komuni u l-uzu ta' l-istess. Ma setghux jizviluppaw l-arja u jbiddlu l-konfigurazzjoni tal-partijiet komuni. Dan kollu gie anke ikkonstatat *de visu* mill-ewwel Qorti, li, wara li l-attrici pprezentat l-iskizz Dok BB[3] permezz ta' nota tas-16 ta' Gunju 2003, dwar kif kien ix-xaft sal-bejt qabel ma sar il-bini u kif dan gie mibdul mill-konvenuti, ordnat li jinzamm access fuq il-post. Dan inzamm fit-2 ta' Lulju 2003, fil-prezenza tal-partijiet u tad-diffensuri taghhom. Dak li kkostatat il-Qorti jinsab rifless fis-sentenza appellata kif gej:
"Li hu zgur pero` hu li bil-kostruzzjoni li saret l-atturi (sic) soffrew pregudizzju sostanzjali. Infatti kif jidher mill-iskizz dilettantest (sic) (fis-sens li ma sarx minn persuna professjoniali) izda preciz li esebew l-atturi a fol 24 tal-process (Dok BB) issa ghandhom iktar ostakoli qabel jitilghu fuq il-bejt u aghar minn hekk kif irrimarkat fid-dikjarazzjoni taghhom, jekk il-lift ikollu l-hsara, persuna tista' tibqa' maghluqa fih jekk ma jkunx hemm il-konvenut li jista' jifthilha."

5.4. Dawn il-kostatazzjonijiet jinsabu ammessi mill-konvenuti stess fix-xiehda tieghu moghtija fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2003. Il-konvenut stess spjega li t-tarag kien sar bir-ragg (fol. 29D) u ma baqax kif kien fil-kumplament tal-partijiet komuni. Skond l-appellant dan sar qisu garigor antik bl-iskop li jidhlu izjed turgien "biex flok ikun hemm sular tarag ghal fuq il-bejt, issa hemm sular u nofs jew forsi jekk kien hemm ghoxrin targa, issa hemm hmistax jew tmintax-il targa. Igifieri t-tarag gie dejjaq fuq naha u jigi wisgha normali fuq in-naha l-ohra." Il-konvenut jipprova jiggustifika dan it-tibdil billi jghid li hu kien ghamel poggaman biex "ovvjament dak li jkun jigbed lejn in-naha tal-poggaman."[4]

---

[3] A fol 24

[4] Fol 29 D

Jirrizulta wkoll li anke l-uzu tal-lift sar aktar perikoluz. Mix-xiehda tal-konvenut jirrizulta li jekk il-lift, li jista’ jibqa’ tiela sal-“penthouse”, jieqaf fit-tmien sular, minhabba xi hsara, min ikun go fih isib ruhu f’indana zghira, ghaliex kif jghid l-istess konvenut “fit-tmien sular m’hemmx pjan regolari kif hemm fis-sulari l-ohra.”[5] Il-konvenut jispjega dwar din l-indana li “bhala kobor hemm forsi metru kwadru fejn qabel kien hemm erba` metri bhala landing…. Issa dawk it-tlett metri hadthom fl-appartament tieghi”[6]. Inoltre irrizulta li f’kaz li l-lift jieqaf hemmhekk, min ikun go fih ma jkunx jista’ jinzel isfel jekk il-konvenuti ma jkunux fir-residenza taghhom, stante li kif xehed Fredrick Frendo, ma hemmx tarag ghal isfel, hlief internament fil-“penthouse” tal-konvenuti[7]. Ghalhekk anke f’dan ir-rigward, is-socjeta` attrici qed issofri pregudizzju serju u l-argument migjub mill-appellanti li qatt ma kien hemm access dirett bil-lift ghall-bejt ma jiggustifikax l-izvilupp abbuziv da parti taghhom.

6. Kif sewwa rrimarkat l-ewwel Qorti, jirrizulta ghalhekk li l-konvenuti bnew biss ghall-kumdita` taghhom minghajr ma kkunsidraw id-drittijiet tal-komproprjetarji l-ohra. F’dan is-sens dik il-Qorti gustament irrilevat illi,
“Il-konvenuti ma jistghux jippretendu illi jibnu fuq il-bejt u ghalhekk icekknu dik il-parti li fiha hemm il-lift u l-indana ghaliex il-Qorti taqbel (u setghet tikkonstata fl-access) li t-tarag sar perikoluz u l-lift ghandu jibqa’ jservi lill-komproprjetarji kollha bl-istess mod u mhux iservi lill-konvenut iktar milli jservi lill-ohrajn bhallikieku kien *more equal than the others.*”

7.1. Din il-konkluzzjoni tinsab ukoll riflessa b’dak pprovdut fl-Artikolu 13 ta’ l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta) li jitratta sitwazzjoni fejn condominus ghandu l-proprjeta` assoluta ta’ l-arja jew parti mill-arja ta’ fuq il-condominium. L-artikolu jipprovdi li dan “jista’ jibni strutturi godda, b’dan illi ma jkunx mizmum milli jaghmel dan mit-titolu tieghu li jkollu bhala proprjetarju u li dawk l-istrutturi ma jkunux jikkagunaw xi hsara fl-istabbilita` tal-

[5] Fol 29 K
[6] Fol 29 M
[7] Fol 20

bini jew ma jkunux jolqtu t-tgawdija tad-drittijiet li l-condomini l-ohra jkollhom fil-condominium."

7.2. Kif gustament irrileva d-difensur tas-socjeta` appellata fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, u fin-nota ta' osservazzjonijiet pprezentata minnu wara d-debita awtorizazzjoni minn din il-Qorti fis-seduta tat-12 ta' Frar 2007, din il-ligi hija applikabbli ghal dan il-kaz. Din il-Qorti, kif presjeduta, diga` kellha l-opportunita` li tafferma, fil-kawza fl-ismijiet **Dr. R. Loporto Montebello noe v. Roberto Gusman et** deciza fid-9 ta' Marzu 2007, li dan l-Att li dahal fis-sehh f'zewg stadji bl-Avviz Legali 160 tal-2001[8] ghandu effett retroattiv. Dan ifisser li d-disposizzjonijiet kollha tieghu japplikaw ghall-condominia kollha, anke dawk ezistenti qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att, dejjem sakemm ma jkunux jezistu dawk l-ostakoli msemmija fis-subartikoli (3) u (6) ta' l-Artikolu 31 li, fi kliem il-Ministru responsabbli, jidhlu "fil-kwistjoni delikata hafna ta' fejn hemm condominia li mhumiex okkupati mis-sidien imma minn inkwilin" u l-Housing tal-Gvern stante "li huwa l-Ministru responsabbli ghad-djar li jrid jirregola u jara kif ghandha tigi introdotta l-ligi[9]." Ma jirrizultax li l-condominium in kwistjoni jaqa` taht xi wahda mill-kazijiet kontemplati fil-ligi u ghalhekk l-Att huwa applikabbli hawnhekk ukoll.

8. Bla pregudizzju ghal din l-ewwel lanjanza, l-appellanti jissottomettu inoltre li r-rimedju ordnat mill-ewwel Qorti huwa wiehed estrem, aktar u aktar meta ma rrizultat ebda *mala fede* da parti taghhom. Minbarra dan, jissottomettu inoltre li l-attrici qatt ma lmentat maghhom fiz-zmien kollu li fih kien qed isir l-izvilupp strutturali *de quo*. Din il-Qorti hija tal-fehma li anke dan l-aggravju ghandu jigi michud stante li mhux gustifikat. L-Artikolu 571 tal-Kodici Civili citat mill-appellanti li jitratta dwar l-accessjoni ma japplikax fil-kaz odjern izda fil-kaz fejn proprjeta` tkun tmiss ma' proprjeta` ohra u r-rimedju hemm kontemplat huwa diskrezzjonali ghall-Qorti[10]. Li kieku verament l-appellanti

---

[8] L-artikoli 2,4,8(5)sa 8(10), 9(1) sa9(3), 26, 27, 29, 30 31(6), 32 u 33 dahlu fis-sehh fl-1 ta' Lulju 2001 u l-artikoli rimanenti fl-1 ta' Jannar 2002

[9] Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi tal-ligi – 10 ta' Novemnbru 1997 – Laqgha numru 14 pagna 189-190

[10] Bellizzi P v. Bartolo A. – Appell Superjuri deciz 1 ta' Lulju 2005; Champalin Co. Ltd v. Debono E. et PA deciza 1 ta' Marzu 2004

riedu jirrimedjaw bonarjament ghas-sitwazzjoni u jirrangaw it-tarag billi jaghmluh izjed sigur setghu se mai pproponew dan fil-pendenza tal-proceduri quddiem l-ewwel Qorti u mhux issa wara d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti, meta sabu ruhhom daharhom mal-hajt. L-appellanti ma jistghux jippretendu li ghaliex l-attrici hadet iz-zmien taghha qabel ilmentat maghhom, u mhux meta kien qed isir il-bini, u fittxet li tahsibha sew qabel ma pprocediet kontrihom (forsi sabiex tevita inkwiet mal-girien), l-izvilupp abbuziv li ghamlu fil-konfront taghha issa messu jigi ssanat minn din il-Qorti. Dan l-aggravju ghalhekk ghandu jigi michud ukoll.

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi billi tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha bl-ispejjez gudizzjarji relattivi ghal dana l-appell ikunu unikament a kariku tal-konvenuti appellanti. It-terminu ta' xahar prefiss fis-sentenza appellata jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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