



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 94/2007

Concetta Abela (ID No 811457 M)

VS

Pauline Vella Moran (ID No 694461 M), u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2012 l-atti gew trasfuzi f'isem Maryanne Calleja, Josephine Bondin u Concetta Abela *statne* il-mewt ta' Pauline Vella Moran, u b'digriet tal-25 ta' Ottubru 2007 gew kjamati in kawza Mary Anne Calleja u Josephine Bondin.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Concetta Abela datat 26 ta' Jannar 2007 a fol. 1 tal-process fejn esponiet: -

Illi l-esponenti hija proprjetarja f'sehem indiviz ta' kwota wahda minn sitta (1/6) tal-block ta' appartamenti bin-

Kopja Informali ta' Sentenza

numru ufficjali 84, Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, liema kwota ddevolviet fuq l-esponenti b'segwitu tal-mewt ta' missierha Luigi Vella, li miet fit-18 ta'Awissu 2005; u

Illi l-konvenuta intimata, da parti taghha, hija proprjetarja ta' nofs (1/2) sehem indiviz tal-istess *block* ta' appartamenti, oltre illi hija uzufruttwarja tal-beni kollha tad-defunt zewgha; u

Illi l-konvenuta intimata, jew persuni fuq inkarigu taghha, wettqu xoghlijiet ta' natura strutturali fil-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija, tant illi apartment minnhom gie konvertit f'*maisonette*, ossia unit separat b'entrata separata mill-kumplament tal-*block*, oltre illi l-istess *maisonette* m'ghandux aktar access ghall-arja tal-istess *block* u uzu tat-tromba li twassal ghall-istess arja; u

Illi permezz ta' dawn ix-xoghlijiet, l-intimata bidlet id-daqs, forma u natura tal-istess *block* ta' appartamenti, u dan minghajr ma ottjeniet id-debita awtorizzazzjoni tal-esponenti *qua* koproprietarja sabiex twettaq dan it-tibdil, u dan kif serjirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

Illi ghalhekk, bl-agir taghha il-konvenuta intimata kisret id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, u ghalhekk l-istess konvenuta intimata ghandha tirriprestina l-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija ghall-istat originali tieghu; u

Illi l-attrici rikorrenti talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuta intimata, liema mandat gie akkordat definittivament fit-18 ta'Jannar2007; u

Illi ghalhekk l-istess attrici talbu lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet li gew imwettqa mill-konvenuta intimata, jew persuni fuq inkarigu taghha, fil-fond ossia *block* ta' appartamenti bin-numru tmienja u erbghin (84), Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, aktar specifikatament dawk it-tibdiliet strutturali li saru fil-*block*

in kwistjoni, saru illegalment u abbużivament *stante* illi saru kontra r-rieda u minghajr il-kunsens u awtorizzazzjoni tal-attrici rikorrenti *qua* komproprietarja.

2. Tordna lill-konvenuta intimata sabiex tirriprestina l-*block* ta' appartament hawn fuq imsemmi għall-istat originali tiegħu, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attrici rikorrenti tagħmel hi dawk ix-xogħlijiet rimedjali mehtiega, u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, u a spejjez tal-konvenuta intimata.

Bl-ispejjez, inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru ta' referenza 1870/06, kontra l-konvenuta intimata ngunta għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti eseblti a fol. 2 sa 9 tal-process.

Rat ir-risposta ta' Pauline Vella Moran (ID 694431M) datata 8 ta' Gunju 2007 a fol 24 tal-process fejn eccepiet:

-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-gudizzju mhux integru peress li l-proprietarja in kwistjoni tappartjeni wkoll bhala nuda proprietarja lil Maryanne Calleja u Josette Bondin u għalhekk għandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi bla pregudizzju għal premess x-xogħlijiet li twettqu fil-blokk t'appartamenti kienu jikkonsistu billi l-konvenuta akkrexxiet il-valur tal-*flat* sottostanti billi minn appartament issa qed jigi kkunsidrat bhala *maisonette* biex b'hekk awmentat il-valur tal-istess *maisonette* u blokk in kwistjoni, - galadarba dan il-*maisonette* issa għandu bieb separat għalih.

3. Illi mhux minnu li d-daqs, il-forma u n-natura tal-istess appartamenti tbiddu imma kull ma sar huwa miljoramenti ghall-istess fondi a spejjez tal-konvenuta.

4. Illi dawn ix-xoghlijiet, oltre li kienu kkonsentiti mill-konvenuta u minn nuda proprjetarji l-ohra Maryanne Calleja u Josette Bondin, saru fl-interess tal-kollettivita` b'inkrement fil-valur tal-istess proprjeta`.

5. Illi dawn ix-xoghlijiet kienu saru qabel ma hareg il-mandat t'inibizzjoni odjern kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi l-konvenuta hija proprjetarja ta' 5/8 tal-proprjeta` in kwistjoni *oltre* li hija uzufruttwarja ta' 3/8 l-ohra.

7. Illi **l-artiklu 347 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jistipula li l-uzufruttwarja tista' taghmel miljoramenti lill-post u kif diga` inghad, ix-xoghlijiet interkorsi minnha ghandhom jigu kkunsidrati bhala miljorament kif jirrizulta mill-istima tal-Perit Randolph Bartoli u kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

8. Illi ghalhekk galadarba l-uzufruttwarja ghamlet miljoramenti f'dan il-post, hija m'ghandiex tigi kkunsidrata li kellha bzonn il-kunsens tan-nuda proprjetarji l-ohra galadarba hija ma kkawzatx hsara imma mmiljorat l-oggett li huwa ko-proprjeta` taghha u li tieghu ghandha l-uzufrutt.

9. Illi hija ma talbet l-ebda spejjez inkorsi minnha ghal tali miljoramenti li javvantaggaw il-binja u xejn aktar.

10. Illi **l-artiklu 346 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jistipula illi s-sid ma jistax b'att tieghu jew bi kwalsijasi mod iehor jippregudika d-drittijiet tal-uzufruttwarji u ghalhekk bl-azzjoni taghha, l-attrici bhala nuda proprjetarja qiegħda tippregudika d-drittijiet tal-uzufruttwarja billi ccahhadha milli tgawdi l-fondi bl-ahjar mod possibbli meta l-intimata effettivament ghamlet akkreximent ghall-istess fond, kif jirrizulta waqt it-

trattazzjoni tal-kawza u ma kkawzat l-ebda dannu lin-nuda proprjetarji.

11. Illi din il-kawza ntavolata mill-attrici hija ntiza biss bhala pika m'ommha li dejjem agixxiet fl-interess tal-kollettivita, ossija taghha u ta' uliedha kollha u ghall-ebda raguni ohra.

12. Illi ghalhekk il-konvenuta ghandha u kellha dritt taghmel ix-xoghlijiet in kwistjoni u ma kellha bzonn l-ebda awtorizzazzjoni minn nuda proprjetarji u dan *stante* li x-xoghlijiet interkorsi kienu miljoramenti fl-istess binja li akkrexzew il-valur tal-istess binja biex bliekk it-tgawdija taghha fuq l-istess binja kibret fl-interess taghha u fl-interess tan-nudi proprjetarji u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

13. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuta a fol 26 tal-process.

Rat ir-rikors ta' Concetta Abela datat 25 ta' Settembru 2007 a fol 32 tal-process fejn l-esponenti talbet ill-Qorti joghgobha tordna li jigu *chiamati in causa* Mary Anne Calleja u Josephine Bondin, u dan ghar-ragunijiet premessi; u l-Qorti rat ir-risposta u laqghet it-talba, u ordnat l-kjamata fil-kawza ta' Mary Anne Calleja u Josephine Bondin a spejjez attrici kif jidher bid-digriet moghti fil-25 ta' Ottubru 2007 (fol 41).

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma kemm quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli u kemm quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Portelli flimkien max-xhieda kollha quddiemhom prodotta u d-dokumenti hemm ippresentati.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh quddiem din il-Qorti hekk presjeduta ghas-seduta tall-11 ta' Jannar 2011.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti fejn fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2011 meta ssejghet il-

Kopja Informali ta' Sentenza

kawza ma deher hadd. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Marzu 2012.

Rat ir-rikors ta' Maryanne Calleja u Josephine sive Josette Bondin datata 20 ta' Jannar 2012 fejn l-esponenti talbu lill-Qorti joghgobha tordna it-trasfuzzjoni tal-gudizzju tal-kawza odjerna f'isem Maryanne Calleja, Josephine Bondin u Concetta Abela ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi *ai termini* tat-testment sigriet tat- 2 ta' Dicembru 2010, ippubblikat minn Nutar Pierre Cassar fil-15 ta' Dicembru 2011; u l-Qorti laqghet it-talba bid-digriet taghha moghti fl-24 ta' Jannar 2012.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta' Marzu 2012 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Edward Debono ghall-konvenuti fejn il-kawza giet kawza giet differita ghas-sentenza ghat-2 ta' Otturbu 2012.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-attrici hija kompropretarja tal-blokk ta' appartamenti 84, Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, u meta infethet il-kawza hija kellha sehem ta' 1/6 minn tali block ta' apparatmenti; illum l-konvenuta intimate Pauline Vella Moran mietet u wahda mill-eredi tal-istess hija l-istess attrici u ghalhekk is-sehem tal-istess attrici fl-istess proprjeta' jidher li kiber u dan jekk wiehed joqghod ai termini tat-testment datat 2 ta' Dicembru 2010 fl-atti tal-Nutar Pierre Cassar.

Illi ma hemmx dubju li l-attrici hija b'hekk ko-proprjetarja tal-istess blokk ta' appartamenti u jirrizulta li persuni fuq inkarigu tal-konvenuta ommha Pauline Vella Moran wettqu xoghlijiet ta' natura strutturali fil-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija, tant illi apartment minnhom gie konvertit f'*maisonette*, ossia unit separat b'entrata separata mill-kumplement tal-*block*, *oltre* illi l-istess *maisonette* m'ghandux aktar access ghall-arja tal-istess *block* u uzu tat-tromba li twassal ghall-istess arja b'mod li allura l-istess apartment gie separat mill-kumplement tal-blokk ta' appartamenti.

Illi l-attrici qed tallega li permezz ta' dawn ix-xoghlijiet, l-intimata Pauline Vella Moran bidlet id-daqs, forma u natura tal-istess *block* ta' appartamenti, u dan minghajr ma ottjeniet id-debita awtorizzazzjoni taghha bhala koproprietarja sabiex twettaq dan it-tibdil, u fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li dan sar minghajr il-kunsens tal-attrici.

Illi l-attrici tallega li bl-agir taghha il-konvenuta intimata kisret id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, u ghalhekk l-istess konvenuta intimata ghandha tirriprestina l-*block* ta' appartamenti hawn fuq imsemmija ghall-istat originali tieghu.

Illi fil-fatt jirrizulta mill-provi li t-tieqa tal-flat numru 1 li kienet taghti ghat-triq saret bieb b'dan li skond l-attrici issa l-flat numru 1 gie konvertit f'*maisonette* u ghalhekk ma ghandhux access iktar ghall-partijiet komuni tal-blokk ta' flats, tant li l-bejt issir komuni biss ghall flats numru 2 u 3 fl-imsemmi blokk ta' appartamenti fuq imsemmija (ara affidavit attrici datat 24 ta' April 2007 – fol. 16).

Illi fil-fatt dan jirrizulta ammess *inter alia* fir-risposta tal-intimata illum mejta datata 5 ta' Jannar 2007 (fol. 58) fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni li kienu saru bejn il-partijiet fl-ismijiet "**Concetta Abela vs Pauline Vella Moran**" (Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1870/06, liema mandat ta' Inibizzjoni gie milqugh minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Abigail Lofaro b'digriet datat 18 ta' Jannar 2007 – fol. 70) u wkoll mix-xhieda tal-

istess konvenuta datata 9 ta' Jannar 2008 u senjatement a fol. 81 tal-process. Jirrizulta li dan it-tibdil fil-fond sar minghajr il-kunsens tal-attrici bhala koproprietarja tal-istess blokk ta' appartamenti.

Illi jirrizulta wkoll li dwar l-imsemmija alterazzjonijiet kien hareg permess mill-Awtorita fit-28 ta' Lulju 2006 kif xehed Ivor Robinich rappresentant tal-MEPA fis-seduta tat-2 ta' April 2008 (fol. 102 et sequitur) u din l-applikazzjoni saret f'isem l-istess konvenuta Pauline Vella Moran. Kopja tal-istess applikazzjoni hija esebita bhala Dok. "IR 1" a fol. 112 tal-process, fil-waqt li l-permess relativ huwa esebit bhala Dok. "IR 2" a fol. 114 tal-process.

Illi hut l-attrici qed jghidu li kien hemm il-kunsens taghhom u wkoll il-kunsens tal-attrici sabiex isiru tali tibdiliet (ara affidavits ta' Maryanne Calleja u Josette Bondin esebiti b'nota datata 5 ta' Gunju 2008 (fol. 129)) izda din il-Qorti, wara li rat il-provi kollha prodotti u anke kellha opportunita' li tisma' xi xhieda hija, thoss li jirrizulta li tali xogholijiet saru bil-kunsens (jekk mhux iktar) tal-intimati Maryanne Calleja u Josette Bondin, izda bejn l-attrici u ommha kien hemm kunflitt serju, fuq kollox fuq l-istess post li saru fih it-tibdiliet mertu tal-kawza odjerna.

Illi fil-fatt din il-Qorti thoss li mill-kumpless tal-provi prodotti u mix-xenarju kollha tal-kawza jirrizulta li l-istess alterazzjoni fl-appartament u l-blokk medesimi saru minghajr il-kunsens tal-attrici u f'atmosfera ta' konflitt bejn il-partijiet fil-kawza u ghalhekk hija t-tezi attrici li qed tigi accettata ghaliex giet effettivamente pruvata u hija l-iktar kredibbli u fuq kollox l-unika wahda versosimili.

Illi ma hemmx dubju li dan it-tibdil tal-haga kellhu jsir bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha inkluz tal-attrici u dan skond l-**artikolu 493 tal-Kap. 16** u din il-Qorti li dan japplika dejjem fil-konnessjoni bejn komproprjetarji.

Illi huwa veru li l-konvenuta Paulina Vella Moran kienet ukoll uzufрутtwarja tal-appartement in kwistjoni u bhala tali kellha dritt taghmel miljoramenti fl-istess fond, izda dan ma' kellhomx ibiddu id-destinazzjoni, l-istat u s-sustanza,

u l-konsistenza tal-haga komuni bhal ma gara fil-kaz odjern li l-flat gie konvertit f'maisonette (“**Emmanuela Farrugia et vs Nazzareno Fenech**” P.A. (TM) – 9 ta' Ottubru 2003); “**Degabriele vs Degabriele**” (P.A. – 31 ta' Jannar 1995); “**Grech vs Cremona**” A.C. – 29 ta' Marzu 1985); “**Chircop vs Xeureb et**” (P.A. – 16 ta' Mejju 1961).

Illi dan qed jigu sostnuti anke fid-dawl ta' dak jipprovdi l-**artikolu 347 tal-Kap. 16**, u dan ghaliex dawn marru oltre il-kuncett ta' miljoramenti fl-istess fond fis-sens li ma ghandhux ibiddel is-sostanza tal-fond b'dan li jekk jisnatura l-oggett tal-uzufrutt, u dan anke in vista tal-obbligu tieghu li meta jispicca l-uzufrutt, kif gara f'dan il-kaz, l-uzufruttwarju ghandu l-obbliga li jirritorna l-istess haga lin-nudo proprjetarju u fil-kaz odjern dan ma huwiex ser isehh.

Illi minhabba n-natura ta' dan il-kaz jirrizulta li llum it-talba ghandha tigi milqugha fil-konfront ta' l-intimati Maryanne Calleja u Josephine Bondin li qabblu mal-konvenuta li hija kellha taghmel l-istess xogholijiet u llum huma wkoll is-successuri tal-istess flimkien mal-attrici – l-attrici minn naha l-ohra dejjem opponiet ghall-istess xogholijiet.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni jinghad li din gie sorvolata wkoll bil-presenza tal-kjamati fil-kawza.

Illi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra kollha dawn kollha qed jigu michuda ghaliex ma humiex sostenibbli la bhala fatt u lanqas legalment, fil-waqt li t-talbiet attrici qed jigu milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata fir-risposta guramentata taghha datata 8 ta' Gunju 2007, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet li gew imwettqa mill-konvenuta intimata, jew persuni fuq inkarigu taghha, fil-fond ossia *block* ta' appartamenti bin-numru erbgha u tmenin (84), Marconjos, Pretty Bay, Birzebbuga, aktar specifikatament dawk it-tibdiliet strutturali li saru fil-*block* in kwistjoni, saru illegalment u abbużivament *stante* illi saru kontra r-rieda u minghajr il-kunsens u awtorizzazzjoni tal-attrici rikorrenti *qua* komproprietarja.

2. Tordna lill-konvenuti intimati Mary Anne Calleja u Josephine Bondin fil-kwalita' taghhom premessi sabiex jirriprestina l-*block* ta' appartament hawn fuq imsemmi ghall-istat originali tieghu, u dan billi jitnehhew ix-xoghlijiet kollha li saru fl-istess blokk ta' appartamenti kif deskritt mill-attrici fix-xhieda taghha u kif jirrizulta mill-permess tal-MEPA PA 02349/06 (Dok. "IR 2" – fol. 114) u dan taht is-supervizzjoni u direzzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci li qed jigi nkarigat ghal dan l-iskop a spejjez tal-istess imsemmija intimati u kjamati fil-kawza Mary Anne Calleja u Josephine Bondin u dan ix-xoghol ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju ta' erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attrici rikorrenti taghmel hi dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega, u dan taht is-supervizzjoni u direzzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci li qed jigi nkarigat ukoll ghal dan l-iskop a spejjez tal-istess imsemmija intimati u kjamati fil-kawza Mary Anne Calleja u Josephine Bondin.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u kjamati fil-kawza Mary Anne Calleja u Josephine Bondin.

Moqrija.

**Onor. Mhallel Raymond C. Pace LL.D.
2 ta' Ottubru 2012**

Kopja Informali ta' Sentenza

Josette Demicoli
Deputat Registratur
2 ta' Ottubru 2012

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----