



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 152/2010

Dr Neville Montanaro Gauci

-VS-

**L & M Camilleri Ltd; u b'digriet tat-2 ta' Frar 2011 ġiet
kjamata fil-kawża s-soċjeta' Panor Ltd (C27001)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-17 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. Illi skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 26 ta' April 1979 l-esponent xtara l-appartament numru 2 fil-blokk ta' *flats* numru 33, Imsida Sea Front, Imsida, magħruf bħala Yacht Marina Court (Dok A).

2. Illi skond l-istess kuntratt l-esponent akkwista d-dritt tal-użu tal-bejt u servitu li jżomm *radio / television aerial* u *water tank* fuq l-istess bejt.

3. Illi għal dawn l-aħħar tletin sena l-esponent ilu juża dan il-bejt kif miftiehem. Illi bħala fatt wara sugġeriment ta' Lawrence Wismayer waqt il-kuntratt (dok A) l-bejt kien gie informalment diviż bejn t-tlett sidien tal-appartamenti u wżat skond din id-diviżjoni informali. L-esponent u l-familja tiegħu wżaw dan il-bejt biex jonxru l-ħwejjeġ u biex jagħmlu "*barbecues*".

4. Illi dan l-aħħar s-soċjeta' intimata għamlet xogħol strutturali li b'riżultat ta' dan ix-xogħol s-soċjeta' konvenuta illegalment u abbusivament ippravat lill-esponent mid-dritt tal-użu u godiment tal-imsemmi bejt. Illi b'riżultat ta' dan ix-xogħol l-valur tal-appartament tal-esponent naqas konsiderevolment.

5. Illi barra minn dan mingħajr ebda dritt u mingħajr il-kunsens tal-esponent neħħiet minn fuq il-bejt it-tank tal-ilma u *dish satellite* proprjeta' tal-esponent.

6. Illi s-soċjeta' intimata *inoltre* għamlet tibdiliet strutturali fil-partijiet komuni mingħajr il-kunsens tal-attur; dawn it-tibdiliet strutturali jikkonsistu fil-ftuħ ta' żewġ twieqi u tibdil fl-entrata fejn il-"*lift*".

Għaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti:

a) Tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta llegalment u abbusivament għamlet xogħol strutturali li bħala riżultat tiegħu l-attur gie privat mill-użu u godiment tal-imsemmi bejt.

b) Tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta llegalment u abbusivament neħħiet minn fuq il-bejt tank tal-ilma u *dish tas-satellite* proprjeta' tal-esponent.

c) Tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta għamlet tibdiliet strutturali fil-partijiet komuni mingħajr l-kunsens tal-attur.

d) Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta biex tersaq għal likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-attur b'riżultat tax-xogħol strutturali u privazzjoni mill-użu tal-bejt okkorrendo b'opera ta' periti nominandi.

e) Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta biex tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati.

f) Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta biex terġa' tpoġġi t-tank tal-ilma u d-*dish* tas-satellite fuq il-bejt

g) Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta biex tagħlaq iż-żewġ twieqi li nfetħu fil-partijiet komuni u terġa' tpoġġi l-entratura tal-*"lift"* kif kien qabel.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datat 23 ta' Ottubru 2009 u bl-imġħax kontra s-soċjeta' konvenuta li hija minn issa ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta L & M Camilleri Ltd. ppreżentata fl-4 ta' Marzu 2010, li permezz tagħha eċċepiet:

1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li s-soċjeta' esponenti bl-ebda mod ma hi qed iċċaħħdu min dak li għandu dritt għalih iżda qegħda biss tirrespingi pretensjonijiet ta' tgawdija tal-bejt *de quo* li jmorru *oltre* dak permessibbli mil-liġi u mit-titolu;

2) Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu jirrigwarda t-tneħħija tat-tank tal-ilma u tad-*dish* tas-satellita l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li dan kien meħtieġ u permessibbli għall-fini lis-soċjeta' esponenti tibdel saqaf tal-bejt ikkundannat u li tibni fl-arja li hija akkwistat permezz ta' kuntratt pubbliku tas-sebġha (7) ta'

Diċembru elfejn u sitta (2006) in atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (Dok LM1 anness) dwar liema stallazzjonijiet issa jiġi sottomess illi:

i. In kwantu jirrigwarda t-tank antik dan inbidel, *stante* li kien l-*asbestos* u issa hemm floku tank ġdid fuq il-bejt;

ii. In kwantu jirrigwarda d-*dish* tas-satellita dan ma twaħħalx għar-raġuni biss li l-attur qiegħed hu stess jintralċja x-xogħol tal-*condomini*;

3) Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu jirrigwarda t-tibdil fil-partijiet komuni il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li kull tibdil kien għall-iskop li l-partijiet komuni jitgawdew aħjar minn *comdomini* kollha u sar bil-kunsens tal-*condomini* hekk kif permess mil-liġi;

4) Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrent għad-danni infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-istess rikorrenti ma għandux jedd għal danni, u fi kwalunkwe każ, ma soffra ebda dannu.

5) Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta L & M Camilleri Ltd. u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-2 ta' Frar 2011 li permezz tiegħu ġiet imsejha fil-kawża s-soċjeta' Panor Limited;

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' kjamata fil-kawża Panor Limited preżentata fit-2 ta' Frar 2011 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament id-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-ġudizzju mhuwiex integru peress illi l-attur m'hijiex parti in kawża meta l-proprijeta' in kwistjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnha u bejn żewġha u għalhekk l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi fil-mertu u bla ġudizzju għall-premess, is-soċjeta' kjamata in kawża kienet biegħet lil Dr Neville Montanaro Gauci b'kuntratt tas-26 ta' April 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat il-fond Flat 2, 33 Yacht Marina Court, Msida Seafront, Msida bid-dritt **sempliciment** li huwa jżomm *radio, television aerial u water tank* fuq l-istess bejt u dan kif jirriżulta minn klawnsola 6 tal-istess kuntratt.

3. Illi l-proprjeta' tal-bejt qatt ma nbiegħet u baqgħet proprjeta' assoluta ta' Panor Limited mingħajr dritt ta' użu għall-attur u / jew utenti oħra fl-istess blokka ta' appartamenti akkwistat mill-istess attur li nbiegħ biss bil-proprjeta' in komuni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-drenaġġ eskluż il-bejt kif jirriżulta mill-istess kuntratt ta' bejgħ.

4. Illi l-kjamat in kawża rriserva għalih id-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt tal-istess blokk, bl-obbligu li jagħti l-użu tal-eventwali bejt semplicement biex jinżamm *radio, television aerial u water tank* fuq l-ogħla bejt, *oltre* li l-kjamat in kawża rriserva d-dritt li juża u jestendi l-partijiet komuni għall-imsemmija appartement/i mibnija fuq il-bejt in kwistjoni.

5. Illi kieku l-attur kellu l-użu tal-bejt b'mod irristrett, ma kienx jiġi miftiehem illi l-kumpratur kien qed jikkontribwixxi biss għat-tindif, manutenzjoni, spejjeż straordinarji, u tibdil kif neċessarju tal-partijiet komuni u dan *ai termini* ta' klawnsola 7 tal-istess kuntratt ta' trasferiment tas-26 ta' April, 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat. Kieku l-attur kellu l-użu tal-bejt b'mod irristrett kien ukoll jikkontribwixxi għal manutenzjoni tal-istess bejt.

6. Illi l-attur qatt ma kkontribwixxa għal manutenzjoni ordinarja u / jew straordinarja tal-istess bejt li dejjem kienet a karigu tal-atturi jew is-suċċessuri tagħhom fit-titolu.

7. Illi effettivamente il-bejt dejjem ġie mantnut mis-soċjeta' Panor Limited u huma qabel ma tidhol ix-Xitwa,

kienu jhallbu u jagħmlu t-tiswija kollha neċessarja li jkun hemm bżonn għal manutenzjoni tal-istess bejt a spejjeż tagħhom. Sussegwentement, meta l-bejt kellu jitbiddel wara li bieghu l-proprjeta' lill-konvenut L&M Camilleri Limited is-saqaf ta' dan il-bejt, tħallas a tenur tal-Ligi bejn il-proprjetarju tal-bejt ossia L&M Camilleri Ltd u l-proprjetarja tal-appartament sottostanti l-istess bejt u ċjoe' Claire Galea bin-nofs bejniethom u dan a tenur tal-Ligi ossia l-Artikolu 12(1) ta' l-Att XXIX ta' l-1997.

8. Illi kieku l-attur kellu l-użu tal-istess bejt, *ai termini* tal-istess Att li Jirregola l-Condominia – Att. XXIX tal-1997 – u / jew it-tgawdija tal-istess bejt, huwa kien ikun ko-responsabbli biex iħallas sehemu ta' tiswijiet fuq imsemmija. Il-fatt li huwa ma tħallasx sehemu juri illi huwa qatt ma kellu l-użu tal-istess bejt u dan a tenur tal-Artikolu 9 (1) tal-istess Att.

9. Illi l-attur dejjem irrifjuta li jikkontribwixxi għal manutenzjoni ordinarja u straordinarja tal-istess bejt, kif *del resto* jammetti huwa stess fl-affidavit minnu preżentat f'dan il-proċess u dan *stante* illi huwa qatt ma kien sid tal-istess bejt u / jew li qatt kellu l-użu tiegħu.

10. Illi anki jekk il-kjamat in kawża ma rriservax id-dritt tiegħu ta' proprjeta biex jibni iktar sulari fuq il-bejt in kwistjoni, dan dejjem kien ikun dritt tiegħu kif jistipula l-Att XXIX tal-1997.

11. Illi *in oltre ai termini* tal-istess Att XXIX tal-1997 ossia l-Artikolu 8(4) tal-istess Att fejn l-arja fuq kondominju tkun ta' sid wieħed u mhux tal-kondomini l-oħra bħal fil-każ in eżami ***“hu jista' jekk jibni fuq dik l-arja jestendi l-partijiet komuni a spejjeż tiegħu biex jaqdu wkoll l-oqsma separati minnu mibnija fuq l-arja, u s-sehem tiegħu mill-ispejjeż li għandhom x'jaqsmu mal-partijiet komuni, għandhom sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor jiġu ridistribwiti bejn is-sidien skond il-proporzjon li l-oqsma separati godda huma mill-oqsma separati kollha fil-condominium”***; multo magis, fejn dawn l-imsemmija drittijiet ġew riservati fil-kuntratt ta' trasferiment fuq imsemmija.

12. Illi dan ifisser illi anki jekk dawn id-drittijiet ta' bini ma ġewx riservati fil-kuntratt ta' l-akkwist, sid il-bejt dejjem jista' jibni fuq il-bejt in kwistjoni mingħajr ebda xkiel ta' proprjetarji tal-appartamenti sottostanti, kif ukoll ikun jista' jibni jekk ikun sid ta' parti diviża mill-arja tal-bejt u dan *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Att XXIX ta' l-1997.

13. Illi t-teżi attrici hija mankanti fil-loġika tagħha *stante* li wieħed jippretendi illi għandu l-użu ristrett tal-bejt u fl-istess waqt qed jingħad illi l-bejt jista' jiġi użat biss sempliciment biex jitwaħħal *radio, television aerial* u *water tank*.

14. Illi kieku l-użu ma kienx ristrett ma kienx hemm għalfejn jiġi ndikat illi huwa għandu dritt iwaħħal *radio, television aerial* u *water tank* għax f'dik l-eventwalita' jkun jista' jwaħħal kulma jrid.

15. Illi *inoltre* l-ebda proprjetarju tal-appartamenti sottostanti qatt m'uża dan il-bejt la biex jonxru ħwejjeġ u / jew biex jagħmlu *barbeques* u jekk għamlu dan għamluh b'mod abbusiv u illegali mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-kjamat in kawża *ad insaputa* tagħhom.

16. Illi l-attur mhux ko-proprjetarju tal-arja tal-bejt u għalhekk ma kellux dritt jeżiġi l-kunsens tiegħu għat-tibdil fil-bejt ossia fil-bini ta' iktar sulari kif jistipula l-Artikolu 493 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-anqas qatt ma kellu l-użu tiegħu.

17. Illi l-fatt li ħalla l-bejt jinbena mill-istess intimat juri li huwa kien qed japprova b'dak li kien qiegħed isir, għax m'għamel xejn biex iwaqqaf l-istess xogħolijiet kemm qabel ma bdew kif ukoll tul il-kors tagħhom. Kieku kellu drittijiet kif minnu issa pretiżi, huwa kien jagħmel proċeduri fi żmien utili u mhux wara li nbni l-istess *penthouse* – *vide* sentenza tat-3 ta' Frar, 2009 – “**David Hillman vs G.R.A.P. Limited**” deċiża mill-Qorti tal-Appell.

18. Illi barra minn hekk a tenur tal-Artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti

bil-buona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għal konsegwenza kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwita, bl-użu jew bil-Ligi u għalhekk ġja la darba l-attur kien jaf illi l-kjamat in kawża rriserva favurih id-dritt li jibni iktar sulari fuq il-bejt tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni, bl-ebda mod u taħt l-ebda ċirkostanza ma jista' jingħad illi huwa ġie mċaħħad jew privat mill-użu u godiment tal-istess bejt għax l-unika dritt li kellu huwa li jpoġġi tank tal-ilma, *radio* u *television aerial* liema drittijiet qatt ma ġew lilu miċħuda.

19. Illi l-intimat u l-kjamat in kawża għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* illi l-attur m'għandux id-drittijiet minnu pretiżi u l-uniku dritt li għandu huwa semplicement li jpoġġi tank tal-ilma, *radio* u *television aerial* fuq il-bejt tal-istess *penthouse*, għax huwa qatt ma kellu d-dritt irristrett ta' użu tal-istess bejt.

20. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-affidavits u semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Ġunju 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur, l-attur qed jitlob li dikjarazzjoni li s-soċjeta konvenuta għamlet xogħol strutturali li minħabba fih huwa ġie privat mill-użu u godiment tal-bejt fuq l-appartamenti in kwistjoni; qed jitlob ukoll id-danni u li l-istess soċjeta' tiġi ordnata terġa tpoġġi t-tank tal-ilma u *satellite dish* li qalgħet fil-kors tax-xogħol indikat. Saret ukoll talba biex jingħalqu żewġ itwieqi li nfetħu fil-partijiet komuni.

Illi kemm is-soċjeta' konvenuta u kemm dik imsejja fil-kawża qed jikkontestaw li l-attur għandu xi dritt fuq il-bejt ħlief li jzomm it-tank tal-ilma u *aerial* u allura l-azzjoni attriċi ma hijiex fondata.

Illi l-attur ippreżenta affidavit tiegħu stess a fol 25 fejn temm dan l-affidavit b'dan il-mod:

“Fit-2008 mingħajr ma qatt kellimni, il-konvenut neħħa kollox minn fuq il-bejt, qala’ l-kamra tal-lift, estenda il-lift, qala’ t-tankijiet tal-ilma, u qala’ s-satellite dish. Sa fejn naf jien it-tankijiet tal-ilma li kien hemm qabad u ramihom. Qabad u fetaħ tieqa fil-parti komuni tat-taraġ u dan mingħajr ma qatt talabni permess bħal wieħed mis-sidien jew mill-anqas informani.

Jiena ndunajt b’dak li kien qed jagħmel il-konvenut f’Ottubru tal-2008 meta mort fil-flat u sibt diżastru għax kien daħal ħafna ilma fil-kamra ta’ barra. Tlajt fuq il-bejt u sibt il-foreman tiegħu li kien jismu Jonathan u dan spjegali li bil-piż tal-bini l-gdid “serraħ” u “inqasmet il-qoxra”. Dan Jonatahn tani n-numru u l-isem tal-konvenut. Jien ċempilt lil konvenut u dan ħadha ħażin ħafna u nnega li kellu xi responsabbiltà’. Il-konvenut baqa’ għaddej bix-xogħol kif jidhirlu hu.

Jien ma niċħadx li l-konvenut kellu dritt jibni sular ieħor pero’ kellu jiprovdi faċilitajiet biex jien nista’ nuża l-bejt kif kont qabel. Illum m’għandhiex aċċess liberu għal bejt u bl-ebda mod ma nista’ ngawdi l-użu tal-bejt.

Il-konvenut mingħajr ma kkonsultani jew talabni permess neħħa t-tank tal-ilma u s-satellite dish tiegħi min fuq il-bejt u bl-ebda mod ma nista’ ngawdi l-użu tal-bejt.

Il-konvenut mingħajr ma kkonsultani jew talabni permess neħħa t-tank tal-ilma u s-satellite dish tiegħi u fetaħ tieqa fit-taraġ. Barra minn dan biddel l-aċċess għal lift, estenda l-istess lift u għamel apertura oħra fil-blokka tat-taraġ mingħajr il-kunsens tiegħi. Jiena nsostni li biex jagħmel xogħol fil-partijiet komuni u strutturali l-konvenut kellu jikkonsultani u jitlob l-kunsens tiegħi bħala wieħed mis-sidien.

Fil-mori tal-kawża preċiżament fis-26 ta’ Frar 2010 il-konvenut beda jagħmel ix-xogħol biex ipoġġi tank tal-ilma

ieħor minflok dak li abbusivament u arbitrajament neħħa minn fuq il-bejt. Dan għamlu biss għax għamilna l-kawża. Sa issa għadu ma waħħalx is-satellite dish li wkoll qala' abusivament u aritrarjament."

Illi ġew preżentati wkoll affidavits ta' Joseph Spiteri u Michele Montanaro Gauci, bint l-attur. Dawn it-tnejn qalu li kienu jużaw il-bejt regolarment qabel ma saru x-xogħlijiet li minnhom qed jilmenta l-attur; Spiteri kien jgħix fl-appartament numru 2. L-istess qal iben l-attur David (fol 37).

Illi l-attur xehed ukoll (fol 40) fejn qal fejn qabel kien jitla' komodament fuq il-bejt issa prattikament irid jaqbeż fuq sellum tal-metall peress li dan qiegħed f'angolu ta' 30° u bejn is-sellum u l-bejt hemm xi żewġ jardi oħra. Anke d-daqs tal-bejt naqas għaliex sar *penthouse* u naturalment ma tistax titla' fuq it-terrazzin għaliex hemm arja u mhux bini. Saret ukoll apertura kbira fuq nett tat-taraġ. Qal li t-tank twaħħal mill-ġdid fis-26 ta' Frar 2010 iżda s-satellite dish ma reġax twaħħal għalkemm Edwin Camilleri, id-direttur tas-soċjeta' konvenuta kien wegħdu li se jagħmel dan. L-attur esebixxa wkoll il-kuntratti ta' sidien ta' appartamenti oħra fl-istess blokk.

Illi s-soċjeta' konvenuta esebiet affidavit tal-imsemmi Edwin Camilleri (fol 62) fejn dan qal illi:

"Nibda billi ngħid li jien Direttur tal-kumpanija L&M Camilleri Ltd u fil-kapaċita' tiegħi bħala Direttur, nhar it-13 ta' Marzu tas-sena 2006 dħalt għall-konvenju ma' Panor Ltd li permezz tiegħu obligajt ruħi li nixtri u nakkwista l-arja sovrastanti blokk t'appartamenti ufficjalment immarkat bin-numru 33 u magħruf bħala 'Yacht Marina Court' fl-Imsida Sea Front, l-Imsida. Ngħid ukoll, li skond dan l-imsemmi konvenju, fost kundizzjonijiet oħra, il-kumpanija li nirrappreżenta jien obligat ruħha li tagħti lis-sidien kollha tal-appartamenti tal-imsemmi blokk id-dritt li jżommu fuq l-ogħla bejt radio / television aerial u tank tal-ilma. Panor Ltd tat garanzija wkoll li kellha f'idejha l-permessi kollha sabiex jinbena sular ieħor fl-arja li L&M

Camilleri Ltd kienet ser takkwista. Qiegħda tiġi hawn annessa kopja tal-konvenju msemmi li qed tiġi mmarkata bħala Dok. EC1.

Madwar ġimagħtejn jew tliet ġimgħat wara l-konvenju, kellimt lil Lawrence Wismayer (Panor Limited) u tlabtu kopja tal-permess imsemmi fl-istess konvenju. Meta tani l-karti ndunajt li Panor Ltd kellha biss outline permit għall-bini ta' sular ieħor u mhux Full Development Permit. X'hin kellimtu fuq din il-problema, Lawrence qalli li kien ser japplika għall-permess. Tant hu hekk, li qabel ma ħareġ il-Full Development Permit għal dan is-sular li kien intiż bħala penthouse ma setax isir il-kuntratt finali. F'dan iż-żmien, kont ngħaddi quddiem din il-blokka t'appartamenti u kont nara n-notice tal-MEPA mwaħħla mal-bieb ta' barra. Din damet hemm sa ma finalment L&M Camilleri Ltd akkwistat l-arja u saħansitra baqgħet imwaħħla sakemm tlesta l-bini tal-penthouse u sar is-saqaf ġdid.

Ngħid li dan il-permess għall-kostruzzjoni tal-penthouse ħareġ f'isem Lawrence Wismayer nhar id-9 ta' Novembru 2006 (ara Dok. EC2 hawn anness) u ftit wara, preċiżament nhar is-7 ta' Diċembru tas-sena 2006 sar il-kuntratt finali quddiem in-Nutar Dr. Daniela Mifsud Buhagiar (ara Dok. EC3 hawn anness). Dan ix-xogħol ta' kostruzzjoni ħa madwar sena u nofs, jiġifieri sas-sena 2008. Nikkonferma li din in-notice damet ma nqalgħet sakemm tlesta x-xogħol kollu u għalhekk kull sid tal-appartament kellu kull opportunità li kemm jara x'kien qiegħed isir (għaliex għal raġunijiet ovvji kien hemm ħafna trab u għodda fl-istess blokk) u kellhom ukoll kull dritt li joġġezzjonaw mal-MEPA għal dan l-iżvilupp. Iżda l-ebda oġġezzjoni qatt ma ġiet intavolata l-MEPA. Lanqas ma kien hemm xi complaint verbali lili personalment. Edgar Montanaro Gauci qatt ma kellimni xejn dwar dawn ix-xogħolijiet, lanqas waqt il-laqgħat tal-Condominium. Tant hu hekk li kien biss wara ħafna żmien, kważi sentejn wara

li tlestew ix-xogħlijiet li Edgar Montanaro Gauci lmentu fuq il-penthouse u beda jgħid li għandu d-dritt tal-użu tal-bejt.

Ngħid li dwar dan l-użu, il-ftehim dejjem kien (u dan jirriżulta kemm mill-konvenju li semmejt aktar 'il fuq kif ukoll mill-kuntratt finali) li L&M Camilleri Ltd kellha biss tagħti dritt lis-sidien tal-appartamenti fl-istess blokka għal radio / television aerial u tank tal-ilma fuq l-ogħla livell tal-blokka u xejn aktar. Kemm il-konvenju u kemm finalment il-kuntratt ma jagħtu ebda dritt ieħor. Ngħid hekk għaliex li kieku L&M Camilleri Ltd kellha tagħti użu għall-inxir u sabiex isiru l-barbecues kif qiegħed jallega Edgar Montanaro Gauci allura f'dak il-każ L&M Camilleri Ltd ma kienitx tkun tista' tibni penthouse kif fil-fatt għamlet skond il-permess li għalih diġa' għamilt referenza. Apparti minn hekk ngħid ukoll li meta mort nara l-arja tal-blokk t'appartamenti in kwistjoni għall-ewwel darba u mbagħad, wara diversi drabi, qabel ma finalment sar il-kuntratt finali, qatt ma rajt xi ħbula tal-inxir jew xi ħaġa li setgħet tintuża għall-iskop t'inxir.

Dwar il-bejt u l-ħsarat strutturali li għalihom jagħmel referenza Edgar Montanaro Gauci u li L&M Camilleri Ltd issemmi wkoll fir-risposta ġuramentata tagħha, ngħid li tant hu minnu li s-saqaf kellu bżonn ta' tiswijiet kbar tant li skond il-konvenju msemmi aktar 'il fuq, L&M Camilleri Ltd kienet obligat ruħha li tagħmel it-tiswijiet neċessarji fuq dan is-saqaf imsemmi a spejjeż tagħha stess. Dan qiegħed ngħidu sabiex nuri li dawn ix-xogħlijiet kienu neċessarji u għalhekk qatt ma kienu intenzjonati sabiex b'xi mod inaqqsu minn xi dritt li seta' kellhom is-sidien tal-appartamenti fl-istess blokka. Fil-fatt, wara li L&M Camilleri Ltd akkwistat l-arja tal-imsemmija blokk, ġie mibdul kompletament is-saqaf imsemmi a spejjeż tagħha.

Dwar it-tieqa fil-komun li jsemmi Edgar Montanaro Gauci ngħid li din kienet teżisti qabel ma jien akkwistajt l-arja ta'

din il-blokka. Din it-tieqa, qabel kienet tal-ħadid u l-ħġieġ u wara bdiltha u għamiltha ġdida tal-aluminium biex tkun taqbel mal-binja l-ġdida li L&M Camilleri Ltd kienet għadha kif għamlet. Izda ngħid u niddikjara li din l-istess tieqa baqgħet tal-istess dimensjonijiet u qisien bħalma kienet qabel. Il-fatt li Edgar Montanaro Gauci jiddikjara li qatt ma ra din it-tieqa qabel ma saret il-kostruzzjoni (liema tieqa hija ta' kobor sustanzjali) jkompli jikkonferma li fil-verita' ma kienx jitla' fuq il-bejt daqshekk ta' spiss daqs kemm jallega għaliex żgur li kieku kien jinnota din it-tieqa.

Dwar is-satellite dish ngħid li jien, f'isem L& M Camilleri Ltd qatt ma rrifjutajt li nagħmlu fuq il-penthouse. Dan baqa' ma sarx għaliex Edgar Montanaro Gauci stess kien qiegħed jirrifjuta li jħallas sehemu mill-kontribuzzjonijiet tal-condominium u tax-xogħlijiet intiżi għall-benefiċċju ta' kull sid u għall-ebda raġuni oħra. Nerġa' niddikjara li ma nsib ebda oġġezzjoni li titwaħħal din is-satellite dish kif wara kollox ma sibtx oġġezzjoni li s-sidien jibqgħu jzommu d-dritt tagħhom li jkollhom radio / television aerial u tank tal-ilma. Tant hu hekk li s-sidien kollha, inkluż Edgar Montanaro Gauci għadhom igawdu minn dan id-dritt għaliex ir-radio / television aerial u tank tal-ilma rispettivi tagħhom qiegħdin fuq il-penthouse.

Illi l-pożizzjoni tas-soċjeta' Panor Limited hija riflessa tajjeb fir-risposta ġuramentata tagħha.

Illi huwa important naturalment li wieħed jeżamina l-kuntratt tal-akkwist tal-attur biex jasal għal konkluzzjoni ta' xi drittijiet għandu fuq il-bejt. Skond il-kuntratt ġja' msemmi, l-attur akkwista wkoll:

“(6) il-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-drenaġġ, salv il-bejt illi tiegħu il-kompratur għandu semplicement l-użu bid-dritt li jzomm radio / television aerial u water tank.

(7) Il-venditur jirriserva d-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt tal-istess blokk. F'dan il-każ il-venditur ikollu l-obbligu li jagħti l-użu tal-eventwali bejt lill-kompratur taħt il-kondizzjonijiet preċedenti u l-venditur ikollu dritt li juża l-partijiet komuni għall-imsemmija flats. Il-partijiet jaqblu li jikkontribwixxi l-kompratur għat-tindif, manutenzjoni, spejjeż straordinarji u tibdil kif neċessarju tal-partijiet komuni a proporzjoni tan-numru ta' flats eżistenti fil-blokk f'dak iż-żmien u l-ħanut fejn applikabbli.”

Illi l-Qorti jidhrilha li l-attur akkwista d-dritt **tal-użu tal-bejt**; il-kliem immedjatament li jsegwu jagħmluha ċara illi dan jinkludi d-dritt li jżomm l-aerial u l-water tank għaliex l-użu tal-bejt ma kienx neċessarjament jinkludi ukoll dan id-dritt. L-użu allura għandu s-sinjifikat legali li jagħtih l-artikolu 392 tal-Kap. 16, u ċjoe' *d-dritt reali li bih wiehed inqeda bil-ħaġa ta' ħaddiehor sakemm hu meħtieġ għall-bżonnijiet tiegħu nnifsu u tal-familja tiegħu*. Isegwi għalhekk li d-dritt tal-użu huwa servitu mhux kontinwu u li ma jidhirx li jista' jiġi akkwistat ħlief b'titolu kif effettivament sar f'dan il-każ (Appell Ċivili, “**Joseph Buhagiar vs George Micallef et**”, deċiża fis-6 ta' Mejju 2004). Naturalment **l-attur qatt ma akkwista sehem mill-proprjeta' tal-bejt** iżda biss l-użu tiegħu. Kwindi ħafna mis-sentenzi citati fin-noti ta' sottomissjonijiet iridu jinqraw f'din l-ottika għaliex ħafna minnhom jirreferu għal każi ta' koproprieta' – kwindi l-Artikolu 493 tal-Kap. 16 ma japplikax għal dan il-każ. Kien għalhekk ukoll illi l-attur obbliga ruħu li jħallas għal sehem mill-manutenzjoni u spejjeż għall-partijiet komuni iżda mhux għall-bejt.

Illi kif ingħad il-bejjiegħ u allura l-awtur tas-soċjeta' konvenuta żamm id-dritt li jibni fuq il-bejt; madankollu dan sar bil-kondizzjoni espressa li l-attur kellu jkollu l-istess użu tal-bejt kif kellu qabel. Dan sar għaliex dak iż-żmien li sar il-kuntratt ma kienux jinħarġu permessi għal sulari oġħla; meta eventwalment bdew jinħarġu l-permessi dawn kienu għall-hekk imsejja *penthouses*, bir-riżultat li min kien qed jibni – f'dan il-każ is-soċjeta' konvenuta – qatt ma setgħet tagħti lill-attur l-istess użu li kellu qabel. Dan ma jfissirx li b'daqshekk l-attur għandu jirrinunzja għal dak li akkwista. B' dak li sar, ma hemmx dubju li d-drittijiet tal-

attur ġew serjament preġudikati u kif jgħid l-artikolu 474 (1) tal-Kap. 16 *is-sid tal-fod serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitu' jew li jagħmel dan l-użu jkun ta' xkiel akbar*. Dan l-istess argument għamlitu din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża **“Georgina Borg vs Errol Cassar”** deċiża fit-2 ta' Lulju 2012.

Illi l-Qorti tagħmel ukoll riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **“Oreste Cilia vs Realco Developments Limited”** (Appell 7 ta' Mejju 2010) fejn wieħed isib ċerti referenzi li jistgħu jkunu applikabbli għall-każi in eżami – għalkemm ma jidherx li f'dak il-każ il-bejjiegħ kien ippreċiża illi kien se jżomm id-dritt li jibni fuq il-bejt għalkemm żamm id-dritt tal-proprjeta' tal-istess bejt. Il-punt kardinali pero' jibqa' li l-Qorti ddeċidiet li d-dritt tal-użu li kien akkwistat mill-attur jew l-awturi tiegħu ma setax jiġi preġudikat bil-bini fuq il-bejt.

Illi fil-każ in eżami wieħed jista' jsemmi ukoll il-fatt li l-attur issa għandu addirittura diffikolta' jaċċedi għal fuq il-bejt. Ma jirriżultax lanqas li f'xi ħin l-attur ta l-kunsens tiegħu biex isiru x-xogħlijiet – anke jekk irreagixxa wara li saru x-xogħlijiet meta seta' agixxa qabel. Jidher pero' li huwa ma jżurx il-fond in kwistjoni ħlief saltwarjament u allura seta' ma kienx jaf x'kien qed isir. *Oltre* dan jidher ċar mill-kuntratt tal-akkwist tal-attur (klausola 7 fuq citata) li l-awturi tal-konvenuta obbligaw ruħhom li jirripristinaw il-kundizzjonijiet pre eżistenti f'każ li jibnu s-sular ta' fuq. Naturalment din l-obbligazzjoni llum torbot lis-soċjeta' konvenuta.

Illi kwantu pero' għad-danni li qed jitlob l-attur huwa ma ġab ebda prova fir-rigward; madankollu s-soċjeta' konvenuta għandha ċertament terġa' tpoġġih fit-tgawdija li kellu qabel saru x-xogħlijiet lamentati.

Għal dawn il-motivi l-Qorti salv kif se jingħad, tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta u tas-soċjeta' imsejja fil-kawża u għaldaqstant:

1. Tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sitt u s-seba' talba tal-attur;

2. Tiċhad pero' r-raba' u l-ħames talbiet.

L-ispejjeż jiġu sopportati kwart mill-attur u tlett kwarti mis-soċjeta' konvenuta. Min-naħa tagħha s-soċjeta' msejġha fil-kawża għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----