MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## ANNA FELICE

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 19/2002/1

**B. Tagliaferro and Sons Limited u Milica Micovic**

**vs**

**Alfred u Rosette konjugi Debattista**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta' B. Tagliaferro and Sons Limited u Milica Micovic li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

Is-socjeta' attrici tiddettjeni taht titolu ta' utile dominium temporanju l-appartamenti internament bin-numru 10 u 11 formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru 47, bl-isem Tigne' Mansions, Qui-si-Sana, Tas-Sliema u tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' bini;

L-attrici Milica Micovic tiddettjeni taht titolu ta' utile dominium temporanju l-appartament internament bin-

numru 16 formanti parti mill-blokk ta’ appartamenti bin-numru 47, bl-isem Tigne’ Mansions, Qui-si-Sana, Tas-Sliema u tal-partijiet komuni tal-istess blokk tal-bini kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Cachia tat-12 ta’ Jannar 1998 (Dokument “A”);

L-attrici Milica Micovic tiddettjeni ukoll taht titolu ta’ utile dominium temporanju l-bejt u l-arja sovrastanti l-blokk tal-bini kollu bin-numru 47, Tigne’ Mansions, Qui-si-Sana, Tas-Sliema, kif ukoll jidher mill-kuntratt tat-12 ta’ Jannar 1998;

Il-konvenuti jiddettjenu taht titolu ta’ utile dominium temporanju l-appartament internament bin-numru 9, formanti parti mill-blokk ta’ appartamenti bin-numru 47, Tigne’ Mansions, Qui-si-Sana, Tas-Sliema u tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta’ bini, kif ukoll tal-garaxx internament bin-numru 8, konness mal-appartament internament numru 9 u bl-access fuq McIver Street, Tas-Sliema, kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Hugh Grima tas-27 ta’ Mejju 1998 (Dokument “B”);

Il-konvenuti jiddettjenu wkoll taht titolu ta’ utile dominium temporanju l-garaxx numru 46, Qui-si-Sana Seafront, Tas-Sliema, sottopost ghall-proprjeta’ ta’ terzi kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Henry Saydon tat-12 ta’ Ottubru 1995 (Dokument “C”);

Il-konvenuti qeghdin jaghmlu xoghlijiet u alterazzjonijiet strutturali fil-garaxx numru 46, Qui-si-Sana Seafront, Tas-Sliema, liema garaxx huwa sottopost ghall-appartamenti fil-blokk maghruf bhala “Tigne’ Mansions” bin-numru 47, Qui-si-Sana, Tas-Sliema, u b’dan ix-xoghol qeghdin idaghjfu l-pedamenti u s-sottoswol u jdaghjfu wkoll il-hitan divizorji tal-istess blokk ta’ appartamenti;

Il-konvenuti qeghdin ukoll jaghmlu xoghlijiet u alterazzjonijiet strutturali fil-garaxx numru 8, McIver Street, Tas-Sliema, konness ma’ appartament numru 9 fl-istess blokk ta’ appartamenti bl-isem ta’ Tigne’ Mansions u b’dan ix-xoghol qeghdin idaghjfu l-pedamenti u s-sottoswol u

jdaghjfu wkol lil-hitan divizorji tal-istess blokk ta' appartamenti;

Il-pedamenti, is-sottoswol u l-hitan divizorji mittiefsa jifformaw parti mill-partijiet komuni detenuti mill-atturi u l-konvenuti ohrajn;

Tali xoghol huwa ta' pregudizzju u kagun ta' danni ghad-drittijiet tal-atturi bhala proprjetarji tal-appartamenti peress illi tali xoghol qieghed jeffettwa l-istabilita' tal-blokk tal-appartamenti u dan kif iccertifikat mill-Perit Raymond Vassallo skont ir-rapport tieghu tad-29 ta' Novembru 2001 (Dokument "D");

Tali xoghol huwa wkoll ta' pregudizzju u kagun ta' danni ghad-drittijiet tal-attrici Milica Micovic bhala enfitewta unika tal-bejt u l-arja sovrastanti ghall-blokk ta' appartamenti in kwistjoni stante li tali xoghol jippregudika l-kostruzzjoni ta' izjed sulari fuq l-istess arja, u dan kif iccertifikat mill-Perit Raymond Vassallo skont ir-rapport tieghu tad-29 ta' Novembru 2001;

L-atturi, permezz ta' ittra ufficjali ta' Lulju 2001 interpellaw lill-konvenuti sabiex, inter alia, jiddezistu milli jkomplu jaghmlu xoghlijiet fl-istess fond u jersqu ghall-hlas u likwidazzjoni ta' danni minnhom ikkawzati u jergghu jreggu lura kollox ghall-istat originali tieghu, pero' l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tordna lill-konvenuti jieqfu u jiddezistu milli jaghmlu xoghlijiet fil-garaxx numru 46, Qui-si-Sana Seafront, Tas-Sliema, u fil-garaxx numru 8, McIver Street, Tas-Sliema u fuq il-pedamenti, is-sottoswol u l-hitan divizorji, bhala partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti li jgib in-numru 47, bl-isem Tigne' Mansions, Qui-si-Sana, Tas-Sliema, u li jergghu ireggghu lura kollox ghall-istat originali a spejjez taghhom u f'dak it-terminu lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u taht is-supervizzjoni ta' Perit Arkitett imqabbad minn din il-Qorti;

Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghol necessarju a spejjez tal-konvenuti;

Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ta' danni kkagunati lill-atturi kemm bhala enfitewta tal-appartamenti u l-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, kif ukoll tad-danni fil-konfront tal-attrici Milica Micovic bhala enfitewta unika wkoll tal-bejt u l-arja sovrastanti ghall-istess blokk ta' appartamenti, liema danni jigu likwidati f'gudizzju separat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni. B'riserva ghal talba ghal dikjarazzjoni tad-danni f'gudizzju separat.

Rat id-dikjarazzjoni gurmanetata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Alfred u Rosette konjugi Debattista, li in forza taghha eccepew illi:

L-ewwel talba tal-atturi ghandha tkun michuda stante li l-eccipjenti mhux qed jesegwixxu xoghlijiet jew alterazzjonijiet strutturali (inkluz fil-pedamenti, sottoswol u hitan divizorji) la fil-garage Nru. 46, Qui-si-Sana Seafront, Tas-Sliema, u lanqas fil-garage Nru. 8, McIver Street, Tas-Sliema, dan tal-ahhar konness mal-appartament Nru. 9 fil-blokk 47, Qui-si-Sana Seafront, Tas-Sliema.

Din l-istess talba tal-atturi ghandha tkun michuda wkoll stante li mhemmx lok li jitnehhew ix-xoghlijiet li diga' saru mill-eccipjenti unikament fil-fond 46, Qui-si-Sana Seafront, Tas-Sliema, billi fil-fond 8, McIver Street, Tas-Sliema, ma saru ebda xoghlijiet, sabiex l-ewwel fond jerga' ghall-istat li kien qabel saru l-istess xoghlijiet u dan peress li x-xoghlijiet kollha li saru, kienu esegwiti skont pjanti redatti mill-AIC Chris Cachia, taht is-supervizjoni tieghu, bil-permessi necessarji, skont kif titlob l-arti u s-sengha u minghajr dannu jew perikolu ghall-proprjeta' ta' terzi.

Isegwi ghalhekk li t-tieni talba attrici ghandha tkun respinta billi mhemmx lok li l-atturi jaghmlu ebda xoghlijiet fil-fondi tal-eccipjenti a spejjez tal-istess eccipjenti.

It-tielet talba attrici ghandha tkun rigettata wkoll stante li l-eccipjenti ma kkagunaw ebda danni lill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenuti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta’ Mejju 2002, fejn il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-Perit Arkitett Godwin Abela biex jirrelata dwar il-kawza.

Rat ir-relazzjoni tal-istess espert tekniku minnu konfermata bil-gurament fit-18 ta’ Marzu 2009.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta’ Gunju 2009, fejn din il-Qorti kif presjeduta, fuq talba tal-atturi, hatret lill-Periti Arkitetti Mario Cassar, Alan Saliba u Anthony Fenech Vella bhala periti perizjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-istess periti perizjuri.

Rat it-twegibiet taghhom ghall-mistoqsijiet maghmula in eskussjoni.

Rat in-noti mressqa mill-partijiet.

Semghat lid-difensuri jitrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din il-kawza nbdiet mill-atturi wara li l-konvenuti bdew xoghlijiet f’garaxx proprjeta’ taghhom li jigi sottostanti blokka ta’ appartamenti 47, Tigne’ Mansions, Qui-si-Sana, Tas-Sliema, li l-atturi ghandhom utile dominium temporanju fuq uhud minnhom, filwaqt li l-attrici Milica Micovic hija proprjetarja wkoll tal-utile dominium temporanju tal-bejt u l-arja tal-istess blokka ta’ appartamenti. Il-konvenuti jsostnu li x-xoghlijiet saru fil-

proprjeta’ taghhom u kif rikjest mis-sengha u l-arti biex b’hekk ma kkawzaw ebda danni lill-atturi.

Sabiex tigi trattata il-lanjanza tal-konvenuti li l-kawza hija limitata ghall-allegazzjoni ta’ danni kkawzati u m’ghandu ghalhekk isir ebda skrutinju iehor ghajr dak marbut unikament max-xoghlijiet, din il-Qorti tqis illi meta tigi biex tiddeciedi kawza, il-Qorti hija essenzjalment kostretta fil-parametri mposti mill-att promotur. Ghandhom ragun il-konvenuti meta jsostnu li “kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza” (ara “Sant vs Micallef” – deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Novembru 2007).

Madanakollu, in-natura tax-xoghlijiet u danni li qeghdin jilmentaw minnhom l-atturi essenzjalment jimportaw ukoll konsiderazzjoni tal-kwistjoni humiex proprjeta’ komuni l-pedamenti u s-sottoswol kif del resto huwa inkluz fit-8 paragrafu tal-istess citazzjoni fejn wahda mill-premessi tal-atturi hija precizament “illi l-pedamenti, is-sottoswol u l-hitan divizorji mittiefsa jifformaw parti mill-partijiet komuni detenuti mill-atturi u l-konvenuti fost ohrajn”, u l-istess fl-ewwel talba. Il-Qorti tirreferi hawnhekk ghas-sentenza “Lloyd vs Scicluna” riportata fil-Volum XVII.ii.26 fejn intqal illi “*l’indole di una azione non devessi tanto desumere dalle espressioni, piu’ o meno esatte, onde e formulata la domanda, quanto dal suo oggetto e dallo scopo a cui tende.*”

Il-kweziti li jehtigilha tiskrutinja din il-Qorti, ghalhekk, huma essenzjalment tnejn – l-ewwel wahda tirrigwarda l-proprjeta’ tal-pedamenti u s-sottoswol f’kaz ta’ blokka ta’ appartamenti proprjeta’ ta’ diversi sidien. F’dan il-kuntest, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza “Portelli vs Pisani” moghtija fl-24 ta’ Settembru 2004 fejn il-Qorti, filwaqt li rreferiet ghall-prezunzjoni stabbilita fl-Art. 323 tal-Kodici Civili, irreferiet estensivament ghall-konsiderazzjonijiet tal-Qorti (Imh. Ph. Sciberras) fis-sentenza moghtija fil-21 ta’ Ottubru 2002 fil-kawza “Azzopardi Vella vs Zammit”. F’dik il-kawza, dik il-Qorti esprimiet il-fehma illi l-pedamenti jservu ta’ sostenn

u ta’ utilita’ tal-fondi kollha, ta’ fuq u ta’ taht u ghalhekk ghandhom jitqiesu komuni. Din il-Qorti taqbel.

Stabbilit il-punt li s-sottoswol u l-pedamenti jifformaw parti mill-partijiet komuni, il-ligi taghna tahseb li kull wiehed mill-ko-propjetarji ma jistax jinqeda bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni (Artikolu 491 (b) tal-Kodici Civili). Aktar importanti mbaghad hi l-precizazzjoni li ebda wiehed mill-ko-proprjetarji ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk il-komproprjetarju jidhirlu li t-tibdil kien ta' gid ghal kulhadd (Artikolu 493 tal-Kodici Civili).

Nigu issa ghat-tieni kwezit dwar jekk ix-xoghlijiet dghajfux l-istruttura tal-korp tal-appartamenti, b’mod partikolari jekk gietx imnaqqsa l-kapacita’ strutturali tal-blokk in kwistjoni vis-à-vis zvilupp potenzjali tal-arja kif kontemplat mill-atturi. Dwar dan il-punt ta’ natura teknika, il-Qorti sejra tistrieh fuq il-konkluzjonijiet raggunti kemm mill-Perit Tekniku u konfermati mill-Periti Addizzjonali in kwantu l-Qorti tqishom bhala ragjonevoli. Fir-rigward, fl-opinjoni teknika tal-Perit Tekniku gie minnu indikat fir-relazzjoni tieghu a fol. 155 tal-process li ma saru ebda danni strutturali fil-blokka in kwistjoni bix-xoghlijiet li ghamlu l-konvenuti u l-kapacita’ strutturali tal-korp “bl-ebda mod ma giet imnaqqsa”. L-istess gie konfermat mill-Periti Addizzjonali. Huma esprimew l-opinjoni teknika taghhom fir-relazzjoni fejn ikkonkludew li ma jirrizultax illi l-atturi soffrew danni fl-appartamenti taghhom wara xoghlijiet esegwiti mill-konvenuti fil-garaxx u l-konsenturi li hargu fil-blokk mhumiex rizultat tal-imsemmija xoghlijiet. Di piu’ opinaw illi ma giex pregudikat l-izvilupp li jista’ jsir fuq l-arja tal-attrici, ghalkemm irrimarkaw illi xoghlijiet ta’ skavar ta’ blat fuq wara tal-garaxx taghhom numru 46, Triq Qui-si-Sana, Tas-Sliema m’ghandhomx isiru ghaliex jistghu jigu effettwati l-pedamenti tal-blokk fejn hemm l-arja.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghall-fattur imsemmi mill-esperti illi l-limitazzjonijiet ta’ zvilupp tal-arja huma dawk imposti mill-istat attwali tal-bini. Ma jirrizultax lill-Qorti li zdiedu bix-xoghlijiet esegwiti mill-konvenuti.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel talba limitatament billi tordna lill-konvenuti milli jieqfu jaghmlu xoghlijiet ta’ skavar fis-sottoswol jew fil-pedamenti fil-garage 46, Triq Qui-si-Sana, Tas-Sliema. Tichad it-talbiet l-ohra.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghal kwart mill-konvenuti u tliet kwarti mill-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG

**< Sentenza Finali >**

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