



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1152/2002

Palm Holdings Limited.

-vs-

Michael u Roberta konjugi Fenech.

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 tal-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 ppubblikati 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 tal-istess blokk flimkien mal-proprietarji l-ohra tal-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, abbusivament 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 satu jiffurmaw parti ntegrali mill-penthouse msemmi, proprjeta' tal-konvenuti.

Illi b'dan il-mod ukoll il-konvenuti arbitarjament u abbusivament 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-komproprietarji l-ohra tal-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 tal-imsemmi blokk issa jibqa' tiela' sat-(8) tmien sular direttament ghall-proprieta' tal-konvenuti, b'dan illi ma tesisti l-ebda forma ta' access bit-tarag mit-tmien sular ghall-bqija tal-blokk f'kaz illil l-lift ikollu xi hsarat.

Illi dawn it-tibdiliet strutturali imsemmija gew esegwiti minghajr il-hrug tal-permessi necessarji u rikjest mill-Awtorita' tal-Ippjanar, u sahsitra kontra l-istess pjanti kif

approvati mill-istess Awtorita' tal-Ippjanar, tant illi l-konvenuti kellhom jaghmlu applikazzjoni ghal "sanctioning" (confirm) li ghadha sal-gurnata ta' l-lum pendent u kkontestata mis-socjeta' attrici, u dana sabiex jigu sanati dawn ix-xogholijiet illi gew esegwiti abusivament u llegalment.

Illi minhabba dan l-agir abusiv u llegali tal-konvenuti s-socjeta' attrici soffriet ukoll danni fil-panelling u fit-twapet illi hemm fil-partijiet komuni kif ser jirrisulta 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 abusivi 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 abusiv 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, tal-istess blokk oltre li appropijaw rwiehom minn partijiet tal-istess partijiet komuni b'mod abbusiv u llegali, liema partijiet komuni jappartjenu indivizament lill-komproprietarji kollha tal-appartamenti fl-imsemmi blokk.

2. Tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-imsemmija xogholijiet jew parti minnhom gew maghmula mhux in konformita' mal-permessi relattivi mahruqa mill-Awtorita' tal-

Ippjanar ghar-rigward tal-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' abbusivament 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-xogholijiet 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 tal-istess perit arkitett a spejjes tal-konvenuti.

5. Tillikwida d-danni kkagjonati lis-socjeta' attrici minhabba x-xogholijiet illegali u abbusivi 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-ispejjes inkluzi dawk tal-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 tal-attur li jitlob din l-Onorabbli Qorti li tissindika l-konformita o meno ta' bini da

parti ta' terzi f'propjeta' taghhom ma' permessi tal-bini mahruqa 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 pregiudizzju 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 imsemmija. Kwalunkwe bini li sar gie mibni f'propjeta' li ma kenitx tappartjeni lill-atturi. F'kull kaz il-bejt attwali huwa identiku ghal dak ezistenti qabel ma gewkostruiti s-sulari addizzjonali, liema kostruzzjoni setghet issir billi kif jirrizulta mill-kuntratt li bih akkwista l-imsemmi James Satariano, awtur tal-atturi fit-titolu tal-propjeta' 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 inforndati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

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 tal-akkwist, flimkien mal-appartament l-atturi akkwistaw ukoll sesto 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 divisi. Il-konvenuti qed isostnu illi huma akkwistaw l-arja minghand is-succezzur 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-propjeta' li jrid jirrivendika.

Rassenja ta' sentenzi fuq dan il-punt hija elenkata fil-kawza Borg vs Buhagiar deciza mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Novembru 1958 fejn il-Qorti spjegat ghalix 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 konklusiva 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 il-fuq mill-hames sular. Naturalment imbghad a bazi ta' dan il-kuntratt dan id-dritt baqa' jinbigh. L-atturi ma setghux ma kienux jafu l-kontenut tal-att tal-akkwist ta' Satariano ghalix 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 dilettest (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 jitolghu 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 indivisa tal-bejt il-gdid. Madankollu il-konvenuti bnew biss kif qal-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 tal-atturi bhala kompropjetarji gew lesti 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 ghandhu 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 d-drittijiet u l-kondizzjonijiet li kellhom qabel ma jkunu sofrew ebda dannu pekunjarju. Kwantu ghall-premessi il-Qorti taqbel illi l-atturi ghandhom rimedji ohra skond il-ligijiet applikabbli.

Ghal dawn il-mottivi 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 it-tromba tal-blokk imsemmi billi tiddikjara li l-konvenuti bnew b'mod abusiv 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 il-pussess shih tal-partijiet komuni imsemmija u cioe' tat-tarag, tromba u l-lift u dan billil 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 tal-AIC David Pace.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghlijiet taht is-supervizjoni tal-istess perit, a spejjes 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-ispejjes tax-xoghlijiet li hemm bzonn isiru jkunu a kariku tal-konvenuti; l-ispejjes tal-kawza jithallsu terz mis-socjeta' attrici u zewg terzi mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----