MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1235/2003/1

Emanuel u Antoinette konjugi Abela u b'digriet tal-20 ta' Mejju, 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem Antoinette Abela stante il-mewt ta' Emanuel Abela fil-mori ta' l-appell.
v.

Muhammed u Catherine konjugi Fluti

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Novembru, 2003 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-atturi ppremettew illi huma propjetarji ta' l-appartament bin-numru tnejn (2) fi blokk appartamenti ta' tlieta bin-numru wiehed wiehed disa` (119) li jinsab fi Triq Sant'Antnin, San Gwann, liema appartament huma xtraw permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Settembru 1984 u inkluz fix-xiri ta' l-appartament kien hemm is-sehem indiviz tal-bejt; illi l-konvenuti huma propjetarji ta' l-appartamenti bin-numru tlieta (3) fl-istess blokk ta' l-atturi u ukoll ghandhom sehem indiviz tal-bejt ta' l-istess blokk, kif ghandu sehem indiviz ukoll is-sid ta' l-appartament rimanenti bin-numru wiehed; illi l-bejt huwa propjeta` komuni bejn is-sidien kollha tat-tlett appartamenti fil-blokk hawn fuq imsemmi, b'dan illi kull sid ghandhu t-terz indiviz ta' l-istess bejt; illi fil-granet li ghaddew il-konvenuti b'qerq meta ddikjaraw illi l-bejt huwa taghhom, applikaw u ottenew il-permessi relattivi mill-MEPA sabiex ikunu jistghu jaghmlu xoghlijiet strutturali fuq il-bejt imsemmi; illi ghal tali xoghlijiet ta' kostruzzjoni, l-atturi bhala ko-propjetarji qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex isiru, b'dan illi kwalsiasi xoghlijiet li saru s'issa saru bi ksur ta' l-Artikolu 493 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li espressament jistipula illi ghandu jkun hemm il-kunsens tal-ko-propjetarji f'kaz illi jsiru tibdiliet fil-haga komuni; illi x-xoghlijiet li saru u li ghad iridu jsiru ser iservu biss ghall-uzu esklussiv tal-konvenuti, anke ghaliex niffdu l-istruttura li qed tigi kostruita mal-fond/appartament taghhom numru (3) billi fethu bokka mill-art tal-bejt komuni sabiex iniffdu mal-fond taghhom, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 491(b) tal-Kap. 16 li jintitola lil kull ko-propjetarju illi jista` jinqeda bil-hwejjeg komuni basta ma jinqedix bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni jew b'mod illi ma jhallix lill-ko-propjetarji l-ohra jinqdew biha skond il-jeddijiet taghhom; illi l-atturi intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni numru 1939/03 fl-istess ismijiet, liema Mandat gie akkolt u milqugh b'mod definittiv b'digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Novembru 2003 sabiex l-istess konvenuti gew inibiti milli jkomplu bi kwalunkwe tip ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni u xoghlijiet ancillari, inkluz it-tikhil, tibjid, tqieghed ta' madum u finishing iehor li kienu qed isiru fuq l-istess kamra mibnija fuq il-bejt komuni; illi l-konvenuti jibqghu jsostnu illi ghandhom dritt illi jibnu l-istess kamra fuq il-bejt komuni,

anke minghajr il-kunsens tal-ko-propjetarji l-ohra; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara illi kull bini u tibdiliet strutturali li saru fuq il-bejt komuni tal-blokk bin-numru 119 fi Triq Sant Antnin, San Gwann u li sar mill-konvenuti jew nies mqabbda minnhom huwa llegali ghar-ragunijiet hawn fuq premessi;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-istess Qorti huma jirriprestinaw il-bejt komuni ghall-istat originali li kien fih qabel ma nbdew ix-xoghlijiet mwaqqfa, u dan bl-opera ta' perit li jigi nominat, u f'kaz illi jonqsu, tawtorizza minn issa lill-atturi jaghmlu dawk ix-xoghlijiet a spejjes tal-konvenuti u ghall-istess fini tawtorizza lill-atturi jacceddu ghall-propjeta` tal-konvenuti jekk ikun hemm bzonn partikolarment biex tinghalaq il-bokka li nfethet minn fuq il-bejt ghal fond tal-konvenuti;

3. Tikkonferma l-fuq imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1939/03;

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1939/03, kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fil-11 ta' Frar, 2004 il-konvenuti eccepew:

"1. Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attur Emanuel Abela gie nformat bi zvilupp li kien se jkun hemm u ta l-kunsens tieghu, flimkien mal-ko-propjetarji l-ohra, kif titlob il-ligi;

"2. Illi la l-attur Emanuel Abela ta tali kunsens, awtorizazzjoni u ma kienx hemm oppozizzjoni ghal-kostruzzjoni, waqt laqgha li kien hemm bejn il-ko-propjetarji kollha, ma jistax jirtira tali kunsens, u dan b'mod specjali meta bdew ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni u kwazi tlestew;

"3. Illi sussegwentament il-hrug tal-permessi mill-MEPA huma irrelevanti, stante illi dejjem johorgu suggett ghad-drittijiet ta' terzi, izda minkejja dan ma sar l-ebda qerq, stante illi l-konvenuti ddikjaraw korrettament illi huma propjetarji tal-bejt;

"4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost ix-xoghol ta' kostruzzjoni jikkonsisti sempliciment f'estenzjoni ta' washroom li diga kien jezisti;

"5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fid-29 ta' Marzu, 2006 bil-mod segwenti:
"Ghal dawn il-motivi,
"Il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u
"Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xaghrejn improrogabbli huma jirriprestinaw il-bejt komuni ghall-istat originali li kien fih qabel ma nbdew ix-xoghlijiet mwaqqfa, u dan bl-opera ta' perit Godwin Abela li qed jigi nominat ghall dana l-iskop u f'kaz illi jonqsu, tawtorizza minn issa lill-atturi jaghmlu dawk ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti u ghall-istess fini tawtorizza lill-atturi jacceddu ghall-propjeta` tal-konvenuti jekk ikun hemm bzonn partikolarment biex tinghalaq il-bokka li nfethet minn fuq il-bejt ghal fond tal-konvenuti.

"Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1939/03 sakemm dana kollu ordnat isir.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"**PROVI**

"L-attur Emanuel Abela xehed li l-konvenuti kienu gabu permess mill-Mepa "to construct washroom at roof level" wara li ghamlu dikjarazzjoni falza li l-bejt kien taghhom. Dawn bdew jippretendu li l-arja fejn kien hemm il-wires ta'

l-inxir tal-hwejjeg fuq il-bejt kien taghhom u ghalhekk huma oggezzjonaw maghhom billi l-bejt kien kommuni. Oggezzjonaw ukoll li ssir kommunikazzjoni ghat-*toilet*. Ghalhekk l-attur kien mar il-Mepa biex jara l-*file* u sab li l-konvenut kien iddikjara li hu s-sid tal-bejt meta fil-fatt hu kien biss ko-propretarju. Ix-xoghlijiet sadanittant komplew b'mod regolari u l-attur, flimkien mas-sid l-iehor, is-sur Borg, ipprova jkellem lill Fluti, izda ma sabux lill Fluti billi kien ser isiefer. Wara baqghu ma kellmuhx biex jevitaw il-glied. Imbaghad l-attur ha pasi legali kontra l-konvenuti. 'Ix-xoghol kompla sejjer u kienet inharget *enforcement notice* billi x-xoghol ma sarx skond il-permess approvat. Fil-fatt il-kamra mbniet akbar mill-suppost, u gewwa fiha saret fetha kbira fl-art tal-bejt biex inbena tarag bejn din il-kamra u l-flat tal-konvenuti. Inoltre fuq il-kamra nbniet bazi mahruga l-barra li tindika li kien ser isir aktar kostruzzjoni. L-attur cahad li qatt ta kunsens lill konvenuti ghal tali zvilupp jew li ta x'jifhem li ma kellux oggezzjoni ghall-istess zvilipp. Hu kien kontra li jsir ix-xoghol fuq il-bejt u mhux biss li kien kontra l-kostruzzjoni tat-*toilet.*

"Mario Borg xehed li hu ma kienx sab oggezzjoni li l-konvenut jaghmel ix-xoghol li qallu li kien ser jaghmel, u sakemm il-konvenut ikollu l-affarijiet in regola setgha jaghmel ix-xoghol. Fluti lilu kien infurmah li ser jibda x-xoghol pero' ma kienx talbu permess. Is-Sur Abela kien dejjem kontra li jsir tibdil strutturali, u kien oggezzjona wkoll ghat-*toilet*. L-arja tal-bejt kienet tat-tlieta. Hu ma kienx xtaqt li jaghmel il-kawza flimkien ma' l-attur kontra l-konvenuti.

"Il-konvenut xehed li l-bejt hu komuni mas-sidien ta' l-appartamenti l-ohra pero' kien taht l-impressjoni li dik il-parti tal-bejt li kien juza kienet propjeta' esklussiva tieghu. Kien hemm kamra fuq il-bejt li dejjem kien juza u billi din kienet zghira u mhux komda riedu jkabbarha. Kienu qabdu Perit biex ghamel applikazzjoni ghal dan it-tibdil fuq il-bejt. Lill-atturi kienu nfurmawhom li kienu ser jaghmlu dawn ix-xoghlijiet u wara li saru laqghat maghhom, l-attur kien qal li jkun kuntent jekk ma jsirx it-*toilet*. Minn dik il-laqgha kien jidher li kien hemm qbil. Fil-fatt hadha li l-attur kien ta l-kunsens tieghu. Meta kabbar il-kamra fuq il-bejt

hu kellu ntenzjoni li juzaha wkoll bhala bedroom biex ikabbar ftit.

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“**493**. Ebda komproprjetarju ma jista’ jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta’ gid ghal kulhadd.

“Jirrizulta mill-provi prodotti li l-izvilupp li sar mill-konvenuti sar fuq il-bejt propjeta’ komuni tal-kontendenti. L-atturi pprezentaw kopja tal-kuntratt ta’ xiri tal-post taghhom minn fejn jirrizulta li l-bejt kien komuni ghas sidien ta’ l-appartamenti (ara fol 36). Il-konvenuti kellhom l-istess facilitajiet fuq il-bejt in kwistjoni u ma jirrizulta minn imkien li l-konvenuti kellhom xi dritt ghal xi kamra fuq il-bejt b’mod esklussiv ghalihom biss. Bix-xoghlijiet li l-konvenuti ghamlu dawn ikkapparraw parti sostanzjali tal-bejt komuni ghall uzu esklussiv taghhom meta fil-fatt kull sid kellu biss sehem indiviz kull wiehed tal-bejt.

“Il-konvenut qed jippretendi li hu kellu l-kunsens ta’ l-atturi biex isir ix-xoghol li huwa ghamel. Hu jghid li lill-atturi kienu nfurmahom li kien ser jaghmel dawn ix-xoghlijiet u wara li saru laqghat maghhom, l-attur kien qal li jkun kuntent jekk ma jsirx it-*toilet*. Minn dik il-laqgha, skond il-konvenut, kien jidher li kien hemm qbil. Fil-fatt hadha li l-attur kien ta l-kunsens tieghu.

“L-attur cahad li hu qatt ta kunsens lill konvenut, anzi qal li hu kien kontra li jsir kwalunkwe tibdil strutturali fuq il-bejt billi dana kien kommuni. L-attur xehed li hu ma setghax jaghti permess lill konvenut billi dana qatt ma qallu x’xoghol kien ser jaghmel u qatt ma urih il-permess hlief wara li kien diga beda bix-xoghol u ghax hu kien gera warajh u nsista li jara l-permessi u fil-fatt kellu anke jivverifikahom mal-Mepa, u imbaghad effettivament sab li l-konvenut kien ghamel dikjarzzjoni falza biex gab dak il-permess u ma kienx bena skond il-permess approvat. Fl-okkazzjoni li jsemmi l-konvenut, l-attur ma setghax tah il-

kunsens billi kien ghadu lanqas ma vverifika mal-Mepa dwar il-permess li nhariglu.

“Jidher li l-konvenut mexa dejjem bl-impressjoni, l-ewwel meta haseb li l-bejt kien propjeta’ esklussiva tieghu, u mbaghad meta haseb li l-attur kien tah l-kunsens. Id-drittijiet wiehed ma jakwistahomx bl-impressjoni jew billi jahseb li ghandu tali drittijiet.
“Anke Mario Borg li fix-xhieda tieghu wera li ma riedx jiksirha ma l-ebda wiehed mill-kontendenti xehed li l-attur kien dejjem kontra x-xoghol li ried jaghmel il-konvenut. Hu xehed ukoll li formalment il-konvenut lilu qatt ma talbu permess ghalkemm kien lest li jaghtihulu jekk kollox kien regolari.

“Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-konvenuti ma kellhomx il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, almenu zgur li ma kellhomx ta’ l-attur, biex jaghmlu tibdil fuq il-bejt komuni.

“Skond l-artikolu **491**. tal-Kap 16: Kull komproprjetarju jista’ jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –

(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;

(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b’mod li ma jhallix lill komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

“L-atturi qed joggezzjonaw ghax ix-xoghol li sar mill-konvenuti ghax dan ma sarx skond il-permess approvat u sar kontra l-interess tal-komunjoni. Il-kamra mbniet akbar milli suppost, u gewwa fiha saret fetha kbira fl-art tal-bejt biex inbena tarag bejn din il-kamra u l-flat tal-kovnenuti a beneficcju esklussiv taghhom. Fuq il-kamra nbniet bazi mahruga l-barra li tindika li ser isir aktar kostruzzjoni. Inoltre tnaqqas l-access ghall bejt ghall-kopropretarji l-ohra li issa lanqas jistghu juzaw il-bejt kif kienu jaghmlu qabel.

“Finalment il-Qorti tirrileva li hi mhiex ser tiehu konjizzjoni tas-sottomissjoni li saret fin-nota tal-konvenuti dwar il-

preskrizzjoni, billi dina l-kwistjoni qatt ma giet sollevata fil-kors tal-kawza, u ssemmiet biss fin-nota tal-konvenuti li giet prezentata wara li konvenuti naqsu li jidhru ghat-trattazzjoni finali u l-atturi ma nghatawx l-opportunita' li jwiegbu.

"Ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu milqughha".

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fil-11 ta' April, 2006 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha "*tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti filwaqt li tichad it-talbiet ta' l-atturi.*"

L-aturi appellati pprezentaw risposta ghar-rikors tal-konvenuti fejn talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell jigi michud billi s-sentenza hija gusta u timmerita konferma.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti.

Il-konvenuti appellanti ressqu zewg aggravji kontra s-sentenza appellata li jistghu jigu sintetizzati hekk:
a) li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti u b'mod partikolari tal-fatti li jissostanzjaw l-eccezzjoni taghhom li l-atturi kienu taw il-kunsens ghax-xoghlijiet mertu tal-kawza;

b) li l-ewwel Qorti skartat is-sottomissjoni taghhom dwar il-preskrizzjoni billi din ma nghatatx fl-istadju inizjali tal-proceduri.

Ikkunsidrat:

Dwar il-kunsens.
Qed jigi sottomess li l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni hazina tal-fatti "*stante illi mill-provi migbura ... kien car li l-atturi kienu taw il-kunsens*

taghhom inizjalment ghal kostruzzjoni ta' bini ta' kamra fuq il-bejt."

Issa huwa ben stabbilit li din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni, toqghod lura milli tiddisturba l-konkluzzjonijiet ta' l-ewwel Qorti fuq l-apprezzament ta' fatti rizultanti, dan sakemm ma jirrizultax li dawk il-konkluzzjonijiet ikunu kjarament zbaljati b'mod li jekk din il-Qorti ma tvarjax dawk il-konkluzjonijiet tkun qed issir ingustizzja manifesta. Fil-kaz in ezami jidher li l-ewwel Qorti ezaminat fid-dettal il-fatti rizultanti biex tistabilixxi jekk verament kienx inghata l-kunsens da parti ta' l-atturi ghax-xoghlijiet intraprizi mill-konvenuti u din il-Qorti hija tal-fehma li l-konkluzzjoni raggunta mill-ewwel Qorti hija assodata bil-provi prodotti. Infatti l-istess attur dejjem cahad kategorikament li huwa kien ta l-kunsens ghal dawn ix-xoghlijiet, f'dan huwa korroborat mix-xhud Mario Borg li xhed li "Is-Sur Abela kien dejjem kontra li jsir tibdil strutturali ..". Din l-attitudini ta' l-atturi tirrizulta wkoll mill-fatt li dawn intavolaw mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti fejn talbu espressament li dawn jigu mizmuma milli:
"jkomplu bi kwalunkwe tip ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni u xoghlijiet ancillari, inkluz it-tikhil, tibjid, tqieghid ta' madum u finishing iehor li qed isiru fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bin-numru 119 fi Triq Sant'Antin, San Gwan,

"u dan peress:-

omissis

"illi l-intimati, <u>minghajr permess jew awtorizzazzjoni tal-ko-proprjetarji l-ohra tal-bejt, inkluz ir-rikorrenti, qabdu u bdew jibnu u jaghmlu xoghlijiet strutturali fuq parti mill-bejt imsemmi</u> .....".

Dan il-kliem juri bic-car in-nuqqas ta' kunsens da parti ta' l-atturi li kienu qeghdin joggezzjonaw ghal xoghlijiet li kienu qed isiru fi proprjeta` komuni. Ta min josserva wkoll li l-izvilupp propost u inizjat mill-konvenuti kien ser jeffettwa d-drittijiet ta' proprjeta` ta' l-atturi fuq dik il-parti tal-bejt fejn kienet ser tinbena l-kamra. Kull transazzjoni ghalhekk, li kienet tammonta ghal trasferiment ta' sehem indiviz da parti ta' l-atturi, kienet tehtieg li ssir *in iscritto* u

anke permezz ta’ kuntratt pubbliku biex jkollha effett u mhux bis-semplici diskors. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Dwar preskrizzjoni.

Fir-rikors ta’ l-appell taghhom il-konvenuti jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti “*ma haditx in konjizzjoni tas-sottomissjoni ta’ l-appellant, li l-azzjoni hija preskritta u dan ghaliex ma kienx eccepit fl-istadju inizjali tal-proceduri*”. L-appellanti imbaghad ikomplu hekk “*Dan huwa minnu, izda l-preskrizzjoni hija kwistjoni ta’ ordni pubbliku u l-Qorti tista’ tqajjem din l-eccezzjoni ex officio*”.

Kuntrarjament ghal dak li qed jigi sottomess l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni mhijiex wahda ta’ *ordni pubbliku* u lanqas ma tista’ titqajjem mill-Qorti *di sua sponte*. Il-preskrizzjoni mhux eccepita hija kunsidrata rinunzjata.

Huwa minnu li kuntrarjament ghall-eccezzjonijiet l-ohra li jistghu jigu sollevati, l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni tista’ tinghata f’kull stadju tal-kawza, anke fl-istadju ta’ l-appell. Biss huwa mehtieg li tali eccezzjoni tinghata b’mod formali f’nota ta’ l-eccezzjonijiet, debitament notifkata lill-kontro-parti li jkollha kull dritt li tressaq provi biex tikkontrobattiha. Eccezzjoni simili ma ghandhiex tinghata f’nota ta’ l-osservazzjonijiet wara li l-kawza tkun giet imhollija ghas-sentenza. F’dan is-sens ghalhekk kellha ragun l-ewwel Qorti meta skartat s-sottomissjoni dwar il-preskrizzjoni “*billi din il-kwistjoni qatt ma giet sollevata fil-kors tal-kawza*”.

Fi kwalunkwe kaz din il-Qorti ma tara ebda gustifikazzjoni fl-eccezzjoni eccepita a tenur ta’ l-Artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ma huwiex kontestat li l-bejt sovrastanti l-blokk ta’ appartament in kwistjoni huwa komuni bejn it-tlett proprjetarji tal-fondi sottostanti. Konsegwentement kif jistghu l-konvenuti jippretendu li huma kellhom il-pussess in bona fede ghall-ghaxar snin “*b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`*” in forza ta’ liema pussess akkwistaw l-proprjeta` ta’ dik il-parti li huma kienu jokkupaw? Jonqos infatti r-rekwizit tat-titolu.

Dan l-aggravju ghalhekk ukoll ma jirrizultax gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier taghha b’dana li t-terminu ta’ xaghrejn *improrogabbli* moghti lill-konvenuti ghar-ripristinar jibda jiddekorri millum. Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta’ din l-istanza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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