Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 1480/1994/1

Brian Bajada

v.

Anton Zerafa sive Zerafa Gregory, Angela mart Joseph Balzan
u l-istess Joseph Balzan bhala amministratur tal-komunjoni
tal-akkwisti, u Pierre Balzan

Il-Qorti:

I. IS-SENTENZA APPELLATA

1. Dan huwa appell intavolat mill-konvenuti Anton Zerafa, u minn Angela Balzan u Pierre Balzan separatament, mis-segwenti sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Novembru 2005 fil-kawza fl-ismijiet premessi:

“**Il-Qorti,**

“Rat l-att tac-citazzjonii tal-attur li permezz tieghu ppremetta u talab hekk:

“Peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tas-sub utile dominju temporanju fuq il-fond No.1, St. Julian Court, Triq Manwel Dimech, San Giljan fejn jirrisjedi mal-familja tieghu.

“Peress illi l-konvenut Zerafa Gregory jokkupa taht titolu talokazzjoni l-fond No 25 Triq il-Karmelitani, San Giljan, liema fond huwa sottopost ghal dak tal-attur u proprjeta` tal-konvenuti Balzan.

“Peress illi l-konvenut Zerafa Gregory jopera u jhaddem l-fond tieghu bhala “supermarket u grocery shop” bl-isem “Balluta Self-Service” u ghal dan l-iskop ghamel bosta xoghlijiet ta’ natura strutturali mhux biss internament fil-fond tieghu izda fil-partijiet komuni tal-imsemmi blokk ta’ appartamenti cioe` St Julian Court.

“Peress illi in partikolare, il-konvenuti saqqfu parti sostanzjali ta’ bitha, b’mod li rrendew d-daqs taghha ghall-anqas minn dak rikjest mil-ligi, liema bitha hija komuni ghal blokk shih ta’ appartamenti u li fiha jinsabu katusi tad-drenagg u “inspection chamber” tal-attur kif ukoll dawk tad-detenturi tal-appartamenti l-ohra, u dana kontra l-ligi.

“Peress illi l-konvenuti ghamlu xoghol ta’ kostruzzjoni fil-proprjeta` in kwistjoni bis-sahha ta’ applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Ippjanar, liema applikazzjoni ggib Nru 92/93 u tikkontjeni nformazzjoni rregolari u impreciza u li ma tirriflettiex l-istat li fih kien verament jinsab il-fond in kwistjoni u b’hekk ingannaw lill-Awtorita` billi wrew li l-bitha komuni kienet ga msaqqfa meta dan m’huwiex minnu u ghalhekk abbusivament qabdu u saqqfu sabiex

jigwadanjaw aktar spazju fil-fond minn Zerafa Gregory okkupat u bil-konsegwenza li l-attur qieghed jigi molestat fil-godiment tad-drittijiet tieghu ta' uzu tal-bitha komuni u ta' access ghall-katusi u l-medda tad-drenagg li kienu jinsabu fil-bitha u li llum jinsabu nkorporati fil-fond okkupat mill-konvenut Zerafa Gregory.

"Peress illi l-konvenut Zerafa Gregory wahhal "netting" taht l-aperturi tal-fond tal-attur f'bitha ohra komuni fil-blokk ta' appartamenti fuq imsemmi u dana bla permess tal-attur u b'konsegwenza li jnaqqsu s-sigurta tal-fond tal-attur.

"Peress illi oltre x-xoghlijiet fuq indikati, l-konvenut Zerafa Gregory wettaq xoghol iehor ta' kostruzzjoni fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru 1 sa 4, St. Julian Court, M Dimech Street, St Julians, billi waqqa' parti mill-hajt divizorju bejn il-fond minnu okkupat u dak li jaghti ghal taht it-tarag komuni ghall-blokk fuq imsemmi, u b'hekk niffed u kabbar il-fond tieghu u llum qieghed jokkupah u juzah ghall-bzonnijiet tieghu u dana kollu minghajr il-kunsens tal-proprjetarji tal-blokk imsemmi u kwindi kontra l-ligi.

"Ighid il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara anke okkorrendo periti nominandi li x-xoghlijiet premessi saru b'mod abbussiv u illegali

"2. tiddikjarahom responsabbli ghad-dannu li kkagunaw lill-attur bl-agir abbusiv u illegali taghhom fuq premess;

"3. tordna li fi zmien stipulat jirrendu l-proprjeta` premess cioe` l-btiehi u taht it-tarag tal-blokk ta' appartamenti Nru 1-4 St. Julian Court, Manwel Dimech Street, St Julians fl-istat li kien qabel ix-xoghlijiet illegali mwettqa minnhom u fil-kaz li jonqsu milli jaghmel dan fi zmien lilhom moghti, tawtorizza l-attur jaghmel x-xoghol mehtieg a spejjez tal-konvenuti.

“4. tillikwida d-danni kkagunati mill-konvenuti u

“5. tordna li jhallsu lill-attur id-danni hekk likwidati.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Pierre Balzan li biha eccepixxa: illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f’dina l-kawza u ghalhekk jitlob illi jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huwa mhux il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni, u lanqas ma jgawdi ebda titolu fuq l-istess proprjeta`.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Angela Balzan li biha eccepiet:

“1. Illi, preliminarjament, il-gudizzju f’dina l-kawza ma huwiex integru, u konsegwentement, l-esponenti titlob illi tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

“2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet u pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jigi ppruvat aktar dettaljatament fil-kors tal-kawza, stante illi ma huwiex minnu illi x-xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut Anthony Zerafa sive Zerafa Gregory illegew xi dritt tal-attur.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Anton Zerafa li biha eccepixxa illi preliminarjament l-attur irid jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond tieghu. Sekondarjament, u minghajr pregudizzju, illi t-talbiet kollha ghandhom jigu michuda stante illi dak kollu li sar mill-eccipjent, sar bil-permess shih u bl-approvazzjoni espressa tal-Awtoritajiet kollha koncernati, inkluzi d-Dipartimenti tas-Sanita’, il-Pulizija u l-Awtorita` tal-Ippjanar;

“Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

"Rat in-nota prezentata mill-attur fis-7 ta' Marzu 1995 li biha ceda l-kawza fil-konfront tal-konvenut Joseph Balzan filwaqt li zamm ferm l-atti fil-konfront tal-konvenuti l-ohra kollha;

"Rat ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju l-AIC Joseph Ellul Vincenti minnu debitament mahlufa;

"Rat l-atti kollha tal-kawza;

"Semghet il-provi bil-gurament;

"Ikkunsidrat;

"Illi jirrizulta nkontestat li l-attur jokkupa l-appartament numru 1 fi blokk A f'St.Julian's Court Triq Manwel Dimech, San Giljan li huwa kien akkwista s-sub utile dominju temporaneju tieghu ghal zmien rimanenti ta' circa 18 il-sena permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Carmel Martinelli fl-1 ta' Novembru 1984. Fl-istess kuntratt hemm specifikat li "dan il-flat ghandu l-entrata, it-tarag, il-bejt u s-sistema tad-dranagg komuni mal-flats l-ohra kollha tal-imsemmi blokk A."[1]

"Illi sottostanti ghal dan l-appartament hemm il-fond numru 25 Triq Karmelitani San Giljan li l-konvenut Anton Zerafa qed jidditjeni b' titolu talokazzjoni koncessa lilu mill-proprjetarja l-konvenut Angela Balzan; u kontigwu ma' dan, hemm il-garage numru 24 li wkoll huma proprjeta` tal-konvenuta Balzan.

"Illi bejn l-ahhar tas-sena 1992 u l-bidu tas-sena 1993, il-konvenut Anton Zerafa, bil-permess tas-sid tal-fond mikri lilu, beda jagheml xoghlijiet fil-bitha li hemm bejn il-garages numru 25 u 24, xoghlijiet fix-*shaft*, kif ukoll nehha xi tlett iknaten minn hajt fil-fond mikri lilu biex b' hekk gwadana access ghall-ispazju ta' taht it-tarag tal-imsemmi blokk, liema spazju huwa ta' circa erba jew hames filati u li ghalih qatt ma kien hemm access mill-entrata tal-flats.

[1] Fol.25

"L-attur qed jsostni li dan ix-xoghol, ghalkemm kien kopert b' permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar, sar b' mod illegali u abusiv, stante li sar minghajr il-kunsens tal-blokk, u inoltre l-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar gie ottenut b' ingann rizultat ta' informazzjoni hazina moghtija fl-applikazzjoni minn naha tal-konvenut Anton Zerafa. Huwa ghalhekk qed jitlob li l-konvenuti jigu kundannati jirrepristinaw l-imsemmija ambjenti u jghamlu tajjeb ghad-danni kaggjonati lilu konsegwenza tal-imsemmija xoghlijiet.

"**[A] Xoghlijiet fil-bitha**

"Illi wiehed mill-ilment tal-attur jikkonsisti fix-xoghol li sar fil-bitha sovrastanti ghal fond tieghu u li tifforma parti integrali mill-fond numru 25 lokat lill-konvenut Anton Zerafa.

"Fl-ewwel lok jigi osservat li rrizulta li hafna zmien ilu qabel ma' l-attur akkwista l-fond tieghu u qabel ma Zerafa kera l-fond numru 25, il-bitha de quo kienet imsaqqfa b' pilastri orizzontali tal-hadid u hgieg. Maz-zmien il-hgieg inkiser u baqet biss l-istruttura ta' hadid, u l-sar il-wire netting, bhala saqaf fil-bitha. Dan jirrizulta car mir-ritratti esebiti[2]. Kien thalla spazju adegwat minn mal-hitan fejn il-katusi kienu jinzlu l-isfel. Dan kien l-istat ta' fatt meta Anton Zerafa dahal fil-fond.

"Illi x-xoghlijiet li saru fil-bitha, u li minnhom hemm ilment mill-attur, jikkonsistu f'kostruzzjoni ta' hajt tal-konkos f'nofs il-bitha u saqaf tal-konkos bejn iz-zewg appoggi jistrih fuqu, biex b' hekk fil-bitha nbniet kamra zghira li taghi dirett ghall-fond okkupat mill-konvenut Zerafa. Rizultat ta' dawn ix-xoghlijiet il-katusi vertikali gew mghodija minn gos-saqaf u l-katusa li tiehu l-ilma minn fuq il-bejt twesset u giet spustjata sabiex l-ilma jaqa' fl-istess bitha izda fil-parti mhux imsaqqfa. L-inspection chamber tad-dranagg issa giet maghluqa bil-kamra, b' mod li l-access ghaliha tbiddel mill-fond numru 24 ghal fond adjacenti numru 25,

[2] Ritratti fols.82 sa 85 u 175 sa 174

it-tnejn proprjeta` tal-konvenuta Angela Balzan li bil-permess taghha wkoll saru dawn ix-xoghlijiet.

“Jigi osservat li x-xoghol kollu li minnu qed jilmenta l-attur, sar taht l-istruttura tal-hadid u wire netting li kienet ilha sservi ta’ saqaf ghall bitha kollha ghal zmien twil.

“Illi fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku kkonkluda li “id-drittijiet li l-attur kien igawdi issa mbiddlu billi l-access ghal katusi u inspection chamber inbidel.” Huwa spjega wkoll li l-fatt li l-katusi tad-dranagg u gulley tal-flats issa gew li jghaddu minn gos-saqaf fl-kamra, dan il-fatt “irrenda il-manutenzjoni ta’ dawn il-katusi aktar difficli milli kieku kienu baqghu mikxufa. Il-probabilita’ ta’ hsara fil-katusi wkoll kibret.”[3]

“In tema legali jigi osservat, li jinsab ritenut fil-gurisprudenza li s-sid ta’ bitha ghandu l-proprjeta` tal-arja sovrastanti. Din il-presunzjoni juris tantum tohrog mid-dispost tal-artikolu 323 tal-Kodici Civili li jiddisponi li min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta’ fuqha u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. *Solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum*. B’ hekk sid il-bitha huwa preznunt li ghandu l-proprjeta` tal-arja sovrastanti, u bhala proprjetarju ghandu d-dritt li jgawdi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut purche’ ma jaghmilx uzu projibit mil-ligi.

“Fil-kaz in disamina, filwaqt li rrizulta li l-bitha tifforma parti integrali mill-fond numru 25, fil-kuntratt tal-akkwist da parti tal-attur, din mhux inkluza fil-partijiet indikati bhala “komuni” ma’ l-appartamenti kollha tal-blokk.

“Ghaldaqstant mhux legalment korrett li jinghad li li l-bitha de quo hi “komuni” fis-sens li tappartjeni lill-okkupanti tal-flats kollha. Din tappartjeni biss lill-proprjetarju tal-fond numru 25 li mieghu taghmel parti integrali; u l-proprjetarji tal-fondi sovrastanti ghandhom biss dritt ta’ servitu li f’dan il-kaz huwa limitat ghad-dawl u arja u twahhil ta’ katusi, tad-dranagg u tal-ilma, li jibqghu nizlin sal-bitha tal-fond

[3] Fol.237 u 238

numru 25: il-katusa tal-ilma li tiehu l-ilma tal-bir ghal gol-bitha, u l-katusi tad-dranagg li jisbokkaw go inspection chamber fl-art tal-istess bitha.

"L-artikolu 474 [1] jiddisponi li "s-sid tal-fond servienti ma jistax jaghmel xejn li jista'jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar.."[4] jew li jiddestina ghall-esercizju tas-servitu` parti ohra mill-fond. Izda s-sub inciz [2] jaghti fakoltalis-sid tal-fond servienti li, f'kaz li dan irid jaghmel "xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti" fil-fond tieghu huwa jista' joffri parti ohra xorta wahda tajba ghall-esercizju tas-servitu u s-sid ma jistax jirrifjutaha.

"Fil-kaz in disamina, il-Qorti tosserva li l-katusa tal-ilma li tiehu l-ilma tal-bejt ghal gol-bitha ghadha hemm ghalkemm giet spostjata sabiex l-ilma jaqa' fil-parti mhux imsaqqfa – fattur li ma jippregudika bl-ebda mod lill-attur. Il-katusa tad-dranagg baqaghet l-istess tizbokka go l-insepection chamber fl-art tal-bitha tal-konvenuti, u l-fatt li dina issa giet mghottija, ma tarax kif dan il-fatt jista' jippregudika lis-sidien tal-fondi sovrastanti. Se mai dan huwa ta' inkonvenjent ghall-okkupanti tal-bitha u mhux ghas-sidien l-ohra. Sa hawn il-Qorti ma tarax pregudizzju jew menomazzjoni tad-drittijiet tal-attur bhala sid tal-fond dominanti.

"Izda rigward il-fatt li l-katusi li jghaddu minn gos-saqaf, jigi osservat li, fid-dawl tal-konkluzjonijiet peritali fis-sens li l-manutenzjoni taghhom giet reza aktar difficli, u l-probabilita' tal-hsara fihom kibret, il-Qorti thoss li l-ilment tal-attur huwa gustifikat, limitatament ghal dan il-fatt. Ghandu jrrizulta car li l-fatt tal-katusi midfunin jew mghoddija minn go saqaf tal-konkos jipprezentaw ferm aktar diffikulta' f'kaz ta' tibdil fihom. Ghalhekk f'dan is-sens l-ilment tal-attur huwa gustifikat, u x-xoghlijiet li jmissu mal-katusi ghandhom jigu rimossi sabiex tigi riprestinata l-posizzjoni f'dan ir-rigward u l-manutenzjoni taghhom ma tkunx aktar difficli.

---

[4] Sottolinear ta' din il-Qorti

"Rigward l-access ghall-inspection chamber fil-bitha, jigi osservat li dan ghadu jezisti, izda minflok l-access qieghed mill-garage numru 24, issa din il-kaxxa hija accessibbli mill-fond kontigwu numru 25. Iz-zewg fondi huma proprjeta` tal-istess sid il-konvenuta Balzan. Ghalhekk f'dan ir-rigward ma hemmx xkiel tal-fondi dominanti fl-esercizju ta' din il-parti tas-servitu.

"**[2] Spazju taht it-tarag**

"Dan l-ilment da parti tal-attur huwa dirett ghal spazju komuni taht it-tarag li qabel ma dahal fil-fond il-konvneut Zerafa ma kien accessibbli ghal hadd, stante li jidher li kien maghluq. Dan huwa spazju ta' circa erba jew hames filati kagunat minn dizlivell dovut ghall-konfigurazzjoni tat-triq. Il-Perit irrelata hekk in propositu "Ghal dan l-ispazju la l-attur u lanqas it-tenants l-ohra tal-flats qatt ma kellhom ebda access, u ma kienx jezisti, u lanqas ma jezisti illi ebda access mill-intrata/tarag tal-flats."

"Jirrizulta li l-konvenut Anton Zerafa nehha xi knaten fil-hajt divizorju u b' hekk holoq access ghal dan l-ispazju zghir. L-attur jilmenta li Zerafa approprija ruhhu minn dan l-ispazju. Minn naha l-ohra, huwa jghid li "kieku ridt, stajt naghmel access billi naghmel indana u ninzel fih."[5] Il-Qorti fehmet li dan l-ispazju huwa komuni ghall-okkupanti tal-blokk kollu inkluz il-konvenuti. Kien spazju vojt, mghaluq u li ghalhekk hadd ma kellu access ghalih.

"F'dan ir-rigward ir-referenza maghmula mill-attur ghad-dispozizzjonijiet tal-Att dwar il-Condominia Kap. 398[6] hija opportuna u relevanti, stante li l-ispazju ta' taht it-tarag, ghalkemm mghaluq, jidhol fit-terminu ta' common parts kif indikat fis-sub inciz [a] tal-Artikolu 5 li fost il-common parts issemmi "the land on which the condominium is constructed, the foundations .. the *shaft*… the stairs…" L-istess ligi fl-artikolu 8 tippreskrivi l-procedura li ghandha tigi segwita biex isiru alterazzjonijiet f'dawn il-common parts.

---

[5] Fol.129

[6] Jigi osservat li skond l-artikolu 31 [1] ta' dan l-att id-disposizzjonijiet tal-artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9 10 u 22[7][d] japplikaw ukoll ghal condomina ezistenti qabel ma gie fis-sehh l-istess att.

“Fil-kaz in disamina, l-ispazju de quo jappartjeni lil condomini kollha, u nonostante li ma kienx hemm access ghalih, ma setgha jsir ebda alterazzjoni dwaru jekk mhux skond l-artikolu 8 Ghalhekk il-konvenut Anton Zerafa, anki bil-permess tas-sid, ma setghax jiftah access ghal dan l-ispazju minghajr il-kunsens tal-condomini l-ohra – multo magis ma setghax japproprijah ghall-uzu esklusiv tieghu. Ghaldaqstant l-ilment tal-attur f’dan ir-rigward huwa gustifikat, u l-posizzjoni f’dan ir-rigward ghandha tigi riprestinata.

“**[3] Xoghol fis-*shaft***

“Jirrizulta li inizjalment l-access ghal dan is-*shaft* zghir kien mill-fond numru 24, izda rizultat tax-xoghlijiet li saru, dan il-bieb illum jinsab imblukkat, u fil-fatt l-access illum hu minn naha tal-fond 25 okkupat mill-konvenut Zerafa. Sa hawn il-Qorti ma tarax li gew lezi xi drittijiet tal-condomini l-ohra.

“Izda, kif fuq indikat, din il-bitha zghira, indikata mix-xhieda u mill-perit tekniku bhala *shaft* tidhol fit-termini tal-Artikolu 5 tal-ligi precitata u tifforma parti mill-common parts fil-condominium. Minn dan isegwi li, gja la darba din il-bitha tikwalifika bhala *shaft* bir-rizultat li tofforma parti mill-common parts, ma jista’ jsir xejn fiha minhajr il-permess tal-condomini l-ohra kif jesigi l-artikolu 8 fuq indikat.

“Fil-kaz in disamina jirrizulta li x-xoghlijiet li saru mill-konvenuti Anton Zerafa, konsistenti fl-istallazzjoni ta’ toilet [wc], sink [washhand basin], kisi tal-art bic-ceramica u tqieghed ta’ wire netting taht il-livell tat-tieqa tal-attur, u ghalkemm dawn saru bil-kunsens tal-proprjetarja, ma gietx segwita l-procedura preskritta fl-artikolu 8, u ghalhekk dawn ix-xoghlijiet saru b’ mod illegali u abbusiv u ghandhom jigi rimossi biex tigi riprestinata l-posizzjoni fis-*shaft* de quo.

“Ghaldaqstant l-ilmenti tal-attur fir-rigward tax-xoghlijiet fuq indikati huma gustifikati fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi.

“Illi fl-att tac-citazzjoni l-attur ippremetta wkoll li l-peremess tal-Awtorita` tal-Ippjanar giet ottenut b’ingann da parti tal-konvenut Zerafa. In propositu l-Qorti tirrileva li, ghalkemm rrizulta li kif xehed il-building inspector il-konvenut inizjalment ma ma mexiex skond il-permess u kien hemm xi diskrepanzi, sussegwentement il-posizzjoni ta’ Zerafa giet sanata bid-decizjoni tal-Bord, u ghalhekk din il-premessa tal-attur hija nfondata.

“Illi l-attur qed isostni wkoll li, rizultat tax-xoghlijiet de quo u konsegwenzjali ghall-istess, huwa sofra hsara fil-proprjeta` tieghu konsistenti f’konsenturi u hsara “li ghad nista’ nsofri l’ quddiem.”[7] In propositu japplika l-principju legali onus probandi ei qui dicit non ei qui negat, b’ applikazzjoni tal-istess, minn jallega d-danni ghandu l-oneru tal-prova taghhom. Ghalhekk l-attur kien obbligat isostni din il-pretensjoni bi provi konkreti. F’dan ir-rigward, il-Qorti tosserva li l-attur ma gab ebda prova dwar din il-pretensjoni, u t-talba tieghu maghmula fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu ghal fissazzjoni ta’ kumpens ghad-danni *arbitrio boni viri* mhijiex gustfikata, stante li dan mhux kaz fejn l-attur kien fl-impossibilitali jressaq provi f’dan ir-rigward. Inoltre, ma giex provat li dana sofra xi danni. Ghaldaqstant din il-pretensjoni tal-attur mhix sostenibbli la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

“Illi rigward l-eccezzjoni tal-konvenut Pierre Balzan li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li hu mhux il-legittimu kontradittur u dan peress li mhuwiex propretarju tal-fond de quo u ma jgawdi ebda titolu fuqu, il-Qorti tosserva li mill-provi rrizulta car li dan il-konvenut ha parti attiva fit-trattattivi li saru mal-konvenut Anton Zerafa dwar ix-xoghlijiet li kellhom isiru fil-proprjeta` ta’ ommu. Ghaldaqsant ma jistax jinghad li huwa m’ ghandu x’ jaqsam xejn. B’ hekk din l-eccezzjoni hija nfondata.

[7] Fol.44 - affidavit

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici in kwantu ghax-xoghlijiet li minnhom qed jilmenta l-attur huma gustifikati limitatament kif ser jinghad:

“[1] Ix-xoghol fil-bitha in kwantu imiss il-katusi tad-dranagg u jirrendi l-manutenzjoni taghhom aktar difficli u dispendjuza;

“[2] Il-ftuh ta’ access ghall-ispazju ta’ taht it-tarag; u

“[3] It-tqieghed ta’ wc, sink fis-*shaft*, u kisir tal-art bic-ceramica, u tqieghed ta’ wire netting.

“Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tilqa’ t-talbiet attrici fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, u filwaqt li tilqa’ t-talbiet numru wiehed [1] u tnejn [2] tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jirrimwovu x-xoghlijiet fuq indikati; u f’kaz li dawn jibqghu inadempjenti tawtorizza lill-attur jaghmel hu x-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut, occorrendo taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat espert ghal dan l-iskop. Tichad it-talbiet numri tnejn [2], erba [4] u hamsa [5].

“L-ispejjez ghandhom jigu sopportati bil-mod segwenti: tlett kwarti [3/4] jigi sopporatati mill-konvenuti, u r-rimanenti kwart [1/4] jibqa’ a kariku tal-attur.”

II. <u>L-APPELL</u>

2. Il-konvenut Anton Zerafa sive Zerafa Gregory appella minn din is-sentenza b’rikors ipprezentat fis-16 ta’ Dicembru 2005. Huwa ressaq dawn is-segwenti aggravji:

(a) Illi l-ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni erronea tal-ligi stante illi d-decizjoni taghha hija bbazata fuq legislazzjoni illi ma kienitx ghadha fis-sehh fil-mument illi gie kkrejat l-istat ta’ fatt allegatament illegali u abbusiv;

(b) Illi l-ewwel Qorti ma kkonsidratx il-*ius superveniens* peress illi skartat ghal kollox il-fatt illi matul il-kawza, l-istat guridiku tal-attur appellat inbidel tant illi l-appellat ma

kellux aktar vesti biex igib ‘il quddiem l-azzjoni kif dedotta fic-citazzjoni;

(c) Illi l-ewwel Qorti naqset milli taghmel apprezzament korrett u ragjonevoli tal-fatti in kwistjoni;

3. Wara li l-konvenut Zerafa Gregory spjega dawn l-aggravji dettaljatament, huwa talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha inkwantu laqghet l-ewwel (1) u t-tielet (3) talbiet attrici u dan billi tichad it-talbiet attrici numru wiehed (1) u tlieta (3) filwaqt li tikkonfermaha in kwantu cahdet it-talbiet attrici numru tnejn (2) erba’ (4) u hamsa (5), bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

4. Il-konvenuti Angela mart Joseph Balzan u Pierre Balzan intavolaw l-appell taghhom fid-19 ta’ Dicembru 2005 permezz ta’ rikors ta’ appell li bih resqu l-aggravji taghhom li, in succint, huma s-segwenti:

(a) Illi filwaqt li l-ewwel Qorti applikat il-Kodici Civili fir-rigward tal-bitha, mertu tal-kawza, dan m’ghamlitux fir-rigward tax-xaft;

(b) Illi m’huwiex minnu illi l-ispazju ta’ taht it-tarag seta’ jkun accessibbli komunement li kieku infethet indana u dan ghaliex dan it-tarag ma jifformax parti minn St Julian Court;

(c) Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, galadarba l-ewwel Qorti ddecidiet illi l-izvilupp li sar fil-bitha kien legali, ma setghetx tordna illi jigi ripristinat l-istat tal-bitha f’dik il-parti fejn l-attur ghandu l-katusa tal-ilma.

(d) Illi Pierre Balzan mhux legittimu kontradittur ghax mhux il-proprjetarju tal-garaxxijiet numru 24 u 25, u l-fatt li kellu prokura minn ommu sabiex jiehu hsieb il-gestjoni taghhom, ma tirrendihx personalment responsabbli.

5. Wara li spjegaw dawn l-aggravji dettaljatament, l-appellanti Balzan talbu lil din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma l-istess

sentenza inkwantu cahdet it-tieni, ir-raba' u l-hames talbiet attrici, tvarja u timmodifika l-istess sentenza appellata in kwantu laqghet l-ewwel u t-tielet talba attrici fil-limit tal-konsiderazzjonijiet premessi fis-sentenza appellata, prevja li tilqa' l-eccezzjonijiet rispettivi tal-konvenuti appellanti, tichad l-istess talbiet attrici fl-intier taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

6. L-attur appellat Brian Bajada kkontesta z-zewg appelli billi pprezenta r-risposti tieghu fl-24 ta' Frar 2006 u fit-30 ta' Gunju 2008 rispettivament. Fihom spjega ghaliex din il-Qorti ghandha tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant [recte: konvenuti appellanti].

7. Fl-udjenza quddiem din il-Qorti tas-7 ta' Lulju 2008, l-appellanti Balzan issollevaw il-pregudizzjali li l-attur appellat ma kienx fadallu interess guridiku fil-kawza stante li fil-pendenza tal-kawza inbidel l-istat tieghu minn proprjetarju tas-sub-utile dominju temporanju ghal dak ta' kerrej tal-istess appartament. Ghalhekk din il-Qorti tat il-fakulta` lill-kontendenti li jipprezentaw noti dwar din il-pregudizzjali.

8. Dawn in-noti saru debitament mill-kontendenti, precizament fis-27 ta' Ottubru 2008 mill-appellat Brian Bajada, fit-3 ta' Novembru 2008 mill-appellant Anton Zerafa u fis-7 ta' Novembru 2008 mill-appellanti Balzan.

III. <u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

9. Din il-Qorti ser tibda billi tikkonsidra t-tieni aggravju tal-appellant Anton Zerafa flimkien mal-pregudizzjali tan-nuqqas ta' interess guridiku sollevata mal-appellanti Balzan fl-udjenza tas-7 ta' Lulju 2008, peress illi l-appellanti qed jallegaw illi l-attur appellat Brian Bajada ma fadallux aktar interess fl-azzjoni, kif migjuba minnu fl-att tac-citazzjoni, billi t-titolu fuq il-fond tieghu inbidel fil-mori tal-kawza.

10. L-appellanti jsostnu li ghalkemm fid-data tal-prezentata tal-kawza, l-attur appellat kien jokkupa l-fond

tieghu bhala tas-sub-utile dominju temporanju, dan it-titolu skada fil-mori tal-kawza, u cioe` fl-ewwel ta’ Novembru 2002, jigifieri ferm qabel ma inghatat l-ewwel sentenza. Minn dik id-data l-appellat beda jgawdi titolu ta’ inkwilinat fuq il-fond. L-appellanti jsostnu illi konsegwentement, kwalunkwe pretensjoni tal-attur appellat qua proprjetarju tas-sub-utile dominium tal-fond numru 1 giet estinta stante li l-attur ma baqghax aktar jipposjedi dan it-titolu, izda sar semplici kerrej inkwilin tal-fond. L-appellanti jsostnu illi gie kostantement ritenut mill-Qrati taghna illi fil-kamp tas-servitujiet predjali, azzjonijiet sabiex jigi mantenut l-ezercizzju ta’ servitu` li jappartjeni lill-fondi ma jistghux jigu ezercitati hlief mill-proprjetarju tal-istess fondi. Isostnu li x-xoghlijiet imwettqa, senjatament f’dak illi jirrigwarda il-kostruzzjoni tal-konkos fil-bitha, u li gew iddikjarati mill-ewwel Qorti bhala xoghlijiet illi rrendew is-servitu` tal-fond tal-attur aktar difficli, setghu biss jigu kkontestati mill-proprjetarju tal-fond, f’dan il-kaz Anglea Balzan, illi mhux biss ma ghamlet ebda opposizzjoni, izda sahansitra tat l-approvazzjoni taghha. L-appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti skartat ghal kollox il-kambjament fit-titolu tal-appellat u bbazat id-decizjoni taghha fuq il-premess illi l-attur appellat kien u baqa’ s-sid tal-fond okkupat minnu.

11. Ma gie bl-ebda mod spjegat mill-appellanti, ghaliex, ladarba t-titolu tal-appellat inbidel *pendente lite*, u cioe` fl-1 ta’ Novembru 2002, izjed minn sentejn qabel ma nghatat is-sentenza tal-ewwel Qorti, dan il-kambjament fit-titolu ma ngiebx a konjizzjoni tal-ewwel Qorti u ma gietx sollevata quddiem dik il-Qorti, l-eccezzjoni relattiva. Din il-Qorti tal-Appell, bhala Qorti ta’ revizjoni, bhala regola ma tikkonsidrax eccezzjonijiet li kellhom, skond il-procedura, jitressqu quddiem il-Qorti tal-ewwel grad u li dawn ma jkunux tressqu hemmhekk u allura l-aspetti li jirrigwardahom ma jkunux gew konsidrati fis-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti. Dan ghaliex, apparti l-konsiderazzjonijiet ta’ organizzazzjoni u ta’ hala ta’ hin u rizorsi, ebda parti f’kawza ma ghandha kapriccozament tigi mcahhda mid-dritt tad-doppju ezami.

12. Fil-kaz odjern, kif diga` ntqal, ma inghatat ebda raguni ghaliex din il-pregudizzjali (li evidentement setghet tressqet quddiem il-Qorti tal-ewwel grad) ma gietx sollevata quddiem l-ewwel Qorti. Il-kwistjoni kellha titqajjem u tigi dibattuta hemmhekk u l-ewwel Qorti kienet tghaddi biex tiddecidiha. Imbaghad, minn ihoss ruhu aggravat fl-istess decizjoni, seta’ jirrikorri quddiem din il-Qorti ta’ revizjoni, biex b’hekk, id-dritt tad-doppju ezami jigi pjenament salvagwardat.

Billi l-appellanti ma osservawx dawn id-dettami bazici tal-procedura, din il-Qorti, minghajr ebda esitazzjoni ma tistax tkompli tikkonsidra t-tieni aggravju tal-appellant Zerafa Gregory u l-pregudizzjali sollevata mill-appellanti Balzan fl-udjenza tas-7 ta’ Lulju 2008 li qeghdin jigu dikjarati inattendibbli fl-istadju li tressqu.

13. Imiss issa li jigi konsidrat l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant Zerafa li bih huwa jallega illi l-ewwel Qorti applikat ligi, cioe` il-Kapitolu 398, li ma kellhiex tapplika ghaliex din il-ligi kienet ghadha ma tezistix meta saru x-xoghlijiet in kwistjoni.

14. B’dan l-ewwel aggravju tieghu, l-appellant Zerafa jilmenta li l-ewwel Qorti iddikjarat illi x-xoghlijiet ta’ taht it-tarag u fix-*shaft* saru illegalment billi ma gewx osservati l-provvedimenti tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ighid illi l-ewwel Qorti ikkonkludiet illi, galadarba il-Kapitolu 398 jirrikjedi l-kunsens tal-*condomini* qabel ma jigu ezegwiti xoghlijiet f’partijiet komuni ta’ blokk ta’ appartament, u l-appellant wettaq ix-xoghlijiet minghajr dan il-kunsens, dawn ix-xoghlijiet kienu illegali u ghandu jigi rripristinat l-istat originali. L-appellant isostni illi din hija applikazzjoni erronea tal-ligi peress illi x-xoghlijiet fuq imsemmija saru tlett snin qabel ma l-Kapitolu 398 gie ippromulgat. L-appellant jafferma li huwa ma setax josserva ligi li ma kienetx tezisti fil-mument li huwa wettaq ix-xoghlijiet in kwistjoni

15. L-appellat Bajada rrileva li ghalkemm ma kienx kontestat li l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghal Kap. 398, madanakollu dan sar ghal dak li jirrigwarda

definizzjonijiet li fl-ahhar mill-ahhar kienu ispirati mill-istitut tal-komunjoni tal-proprjeta` fil-Kodici Civili.

16. Din il-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju huwa legalment fondat. Dan ghaliex, bhala regola, il-ligijiet ma japplikawx retroattivament. Huwa veru li l-Artikolu 31 tal-imsemmi Kap. 398 jipprovdi certi diposizzjonijiet tranzitorji, izda huwa fatt li l-ewwel Qorti ma dahlet xejn f'dan l-aspett u certament, jekk dehrilha li dik il-ligi kienet applikabbli nonostante li x-xoghlijiet lamentati mill-attur kienu saru snin qabel il-promulgazzjoni tal-istess ligi, kien ikun xieraq li tispjega u tiggustifika ghaliex dik il-ligi kellha tigi applikata retroattivament.

17. L-aggravju li ghadu kemm gie trattat, sollevat mill-appellant Zerafa Gregory, jixbah xi ftit jew wisq l-ewwel aggravju mressaq mill-konvenuti appellanti Balzan.

18. L-appellanti Balzan irrelevaw li filwaqt illi fir-rigward tax-xoghlijiet fil-bitha formanti parti mill-fond numru 25, l-ewwel Qorti applikat l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, fir-rigward tax-xoghlijiet li saru fix-*shaft*, ma applikatx l-istess principju tax-*shaft*. L-Artikolu 323 jipprovdi li min ghandu l-proprjeta` tal-art ghandu wkoll dik l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. L-appellanti jsostnu li dana l-artikolu kellu jigi applikat ukoll fil-kaz tax-*shaft*.

19. Fil-fehma ta' din il-Qorti, anke dan l-aggravju huwa gustifikat. L-istess ragunament li l-ewwel Qorti applikat ghall-bitha jidher li kellu jigi applikat ghax-*shaft*. Il-konfigurazzjoni tal-bini fl-assjem tieghu, kif jemergi mill-pjanti esebiti fil-process, jindika li kemm il-bitha u kemm ukoll ix-*shaft* ma humiex proprjeta` komuni, izda invece huma proprjeta` separata li fuqha il-fondi sovrastanti ghandhom dritt ta' servitu`.

20. Anke kieku wiehed kellu jqis li, b'applikazzjoni tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 31 tal-Kap. 398[8], din il-ligi kienet tapplika retrottivament, wiehed kien jirrejalizza li l-bini in kwistjoni, cioe` il-fond numru 25 Triq il-Karmelitani,

---

[8] 31(1)Id-disposizzjonijiet tal-artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22(7)(d) ghandhom japplikaw ukoll ghall-condomina li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att

San Giljan, ma jistax jitqies li jifforma parti minn *condominuim*.

21. Dan qieghed jinghad b'referenza ghall-artikolu 2(1) tal-imsemmi Kap 398, li jaghti t-tifsira ta' *condominium*:
"2(1) *Condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjeta` jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed *pro indiviso* u l-proprjeta` tad-diversi oqsma separati hija tal-istess zewg persuni jew izjed *pro indiviso.*"

Fil-kaz odjern huwa sinifikanti u rilevanti l-proviso anness ma' dan is-subartikolu, li jghid hekk:
"Izda zewg fondi jew izjed fejn fond wiehed jew izjed minnhom ikun sovrastanti fond iehor, u **fejn ikun hemm biss ghadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin**, u fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenagg, jew servizzi ohra mghoddija minn pajpijiet jew cables biss ikunu komuni, jew fejn zewg fondi jew aktar ghandhom biss tarag komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'ghandhomx jitqiesu bhala condominium". (enfasi ta' din il-Qorti)

22. Mill-provi prodotti jidher illi x-*shaft*, hekk imsejjah "iz-zghir", iservi sabiex il-katusi li jintuzaw komunement mill-appartamenti sovrastanti jghaddu minnu. Jirrizulta illi dan ix-*shaft* kien accessibbli biss mill-fond numru 24 proprjeta` tal-appellanti Balzan u wara sar accessibbli mill-fond numru 25 okkupat mill-konvenut appellant, Anton Zerafa. Certament, l-attur appellat m'ghandux access ghal dan ix-*shaft* li llum jifforma parti integrali mill-fond 25, okkupat mill-appellant, Zerafa. Il-provi jindikaw li dan ix-*shaft* ma jiffurmax parti minn *condominium* ghaliex fil-fatt mhux komuni ghar-residenti tal-*condominio* izda huwa biss ambjent serventi. Konsegwentement, il-principju li ghandu hawnhekk japplika huwa dak ikkontemplat f'Artikolu 323 u cioe` dan li gej:
"Kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-

disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza."

23. F'dan il-kaz ix-*shaft* qed iservi bhala fond serventi u cioe` sabiex l-appartamenti sovrastanti jkunu jistghu jghaddu l-pipes tal-ilma minnu. Kif diga` intqal dan ix-*shaft* mhux proprjeta` komuni izda jappartjeni lis-sid tal-fond sottostanti l-appartament tal-attur. Ghalhekk, sabiex isiru xi xoghlijiet fih ma kienx hemm il-bzonn illi jingieb il-kunsens tal-okkupanti tal-appartamenti sovrastanti, s'intendi sakemm id-dritt ta' servitu` taghhom ma jigix b'xi mod vjolat jew imnaqqas. Mill-provi ma jirrizultax illi t-twahhil ta' *toilet* u ta' *wash-hand basin* qeghdin b'xi mod jostakolaw il-godiment tas-servitu` ta' *pipes* li qed jghaddu minn dan l-istess *shaft* u allura ma jistax jinghad illi dan ix-xoghol sar b'mod abusiv. Konsegwentement dan l-aggravju qieghed jintlaqa'.

24. Din il-Qorti ser tghaddi biex tikkunsidra l-bqija tal-aggravji mressqin mill-appellanti Balzan. Dawn l-appellanti jaffermaw illi l-fond numru 25 ma jifformax parti integrali mill-blokk ta' appartamenti "St Julian Court" fi Triq Manwel Dimech, San Giljan – fejn l-attur appellat ghandu r-residenza tieghu – izda jinsab sottostanti ghall-istess blokk, b'access indipendenti minn triq ohra, cioe` minn Triq il-Karmelitani, San Giljan. L-appellanti jsostnu illi bl-istess ragunament addottat mill-ewwel Qorti, illi l-bitha ma ghandhiex titqies bhala parti mill-blokk, izda bhala parti mill-fond numru 25, huwa daqstant korrett li jinghad illi anke l-ispazju ta' taht it-tarag qatt ma fforma parti mill-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti sovrastanti, izda jifforma parti integrali u esklussiva mill-garaxx sottostanti bin-numru 25 okkupat mill-konvenut Anton Zerafa.

25. L-appellanti jargumentaw illi fir-rigward tal-ispazju ta' taht it-tarag, mhux minnu illi l-appellat seta,' kieku ried, jaghmel indana u jinzel fih hekk, kif isostni fix-xhieda tieghu. L-appellanti jaghmlu referenza ghar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Ellul Vincenti illi rrelata li "*Ghal dan l-ispazju la l-attur u l-anqas t-tenants l-ohra tal-flats qatt ma'*

kellhom ebda access, u ma kienx jezisti u lanqas ma jezisti ebda access mill-entrata/tarag tal-flats". L-appellanti jsostnu li billi dan l-ispazju ta' taht it-tarag qatt ma kien accessibbli ghall-utenti tal-blokk ta' 'St Julian Court', l-istess spazju strutturalment ma jifformax parti minn dan il-blokk ta' appartamenti izda jifforma parti minn proprjeta` gewwa Karmelitani Street. L-appellanti jsostnu illi l-fatt illi dan l-ispazju seta' kien maghluq bil-knaten (min-naha tal-fond numru 25) ma jnehhi xejn mill-fatt illi jinsab taht il-livell tas-saqaf tal-fond numru 25 u ghalhekk jifforma parti integrali minnu. L-appellanti jsostnu illi l-fondi numru 24 u 25 ma jifformawx parti mill-blokka St Julian Court izda jinsabu biss sottostanti din il-blokka ta' appartamenti u ma tezistix xi forma ta' access bejn il-fond sottostanti u l-blokka sovrastanti. Jargumentaw li ghal din ir-raguni, kull ma jezisti mill-livell tal-art tal-blokka 'l isfel, strutturalment jifforma parti esklussiva mill-fondi numru 24 u 25. L-appellanti jsostnu illi peress illi l-blokka ma ghandha l-ebda access intern mal-fondi sottostanti, ghandu jsegwi illi l-Att Dwar il-*Condominia* Kap. 398 ma japplikax fil-kaz in ezami u ebda parti mill-fondi bin-numri 24 u 25 ma jistghu possibilment jitqiesu bhala partijiet komuni mill-blokka sovrastanti, illi tgawdi biss drittijiet ta' servitu` naxxenti mill-posizzjoni taghha fil-konfront tal-imsemmija fondi bin-numri 24 u 25.

26. Mill-provi prodotti jidher illi fil-fatt, kif qed jaffermaw l-appellanti Balzan, la fond numru 24 u lanqas fond numru 25 ma hemm access ghalihom mill-blokka ta' flats bl-isem St Julian Court, fi Triq Manwel Dimech, San Giljan. Fil-fatt il-blokka St Julian Court hija kompletament separata mill-fondi numru 24 u 25 fi Triq il-Karmelitani. L-uniku konnessjoni li hemm huwa l-fatt li l-blokka hija sovrapposta dawn iz-zewg fondi u ma hemm l-ebda access komuni ghal appartamenti gewwa din il-blokka u ghaz-zewg fondi bin-numri 24 u 25.

27. L-ispazju li hemm taht it-tarag kien ikun jifforma parti mit-tarag komuni skond id-dispozizzjoni kontenuta fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, u allura kien ikun komuni, li kieku l-fond numru 25 kien jifforma, strutturalment, parti integrali mill-blokka St Julian Court, u li kieku kien hemm

access wiehed ghall-appartamenti kollha u ghall-istess fond numru 25. Jidher, mill-provi prodotti u ghall-istess fond numru 25 (ara l-pjanta a fol. 93) illi l-entratura ghall-fondi numri 24 u 25 hija biss mit-Triq il-Karmelitani u allura, kif qed isostnu l-appellanti Balzan, ma jistax jinghad illi dan l-ispazju seta' qatt kien komuni. Inoltre, kif osservaw ukoll l-appellanti stess, il-Perit Tekniku rrelata illi r-residenti tal-blokka St Julian Court qatt ma kellhom access ghal dan l-ispazju. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi dan l-ispazju ma kienx intiz li jifforma parti mill-blokka St Julian Court peress illi ma hemm ebda access ghalih minn din il-blokka u peress illi sottoposti din il-blokka hemm fondi ohra li huma separati minn din il-blokka b'access separat ghalihom. Konsegwentement l-attur ma jista' jippretendi ebda dritt fuq dan l-ispazju ta' taht it-toroq, u ghalhekk dana l-aggravju tal-appellanti Balzan hemm lok li jintlaqa'.

28. Aggravju iehor imressaq mill-appellanti Balzan jikkoncerna dik il-parti tal-bitha fejn l-attur appellat ghandu l-katusi ghaddejjin. L-appellanti rrilevaw li l-ewwel Qorti, wara li ddikjarat illi x-xoghol li sar fil-bitha kien legalment permissibbli, ordnat illi l-katusi mghoddija mis-saqaf fil-bitha jigu ripristinati fl-istat li kienu qabel. L-appellanti jsostnu illi l-ewwel Qorti ma setghetx tordna dan, billi dan ikun ifisser illi l-Qorti tkun qeghda tmur kontra l-istess decizjoni taghha u tordna, anke jekk b'mod indirett, li titnehha din il-kamra fil-bitha, illi minnha jinsabu ghaddejjin il-katusi tal-attur. L-appellanti ikkritikaw il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti illi bil-kostruzzjoni tal-kamra, il-manutenzjoni ta' din il-katusa giet reza aktar difficli u dispendjuza. Huma sostnew li l-unika differenza illum hi illi parti mill-katusa tinsab ghaddejja minn gol-kamra mibnija fil-bitha filwaqt illi qabel kienet ghaddejja mill-bitha mikxufa. L-appellanti jsostnu li, fi kwalunkwe kas, l-attur appellat jibqa' dejjem obbligat li jaccedi ghal gewwa l-fond tal-appellanti Balzan sabiex jesegwixxi x-xoghlijiet ta' manutenzjoni necessarja.

29. L-appellat Bajada ma ressaq ebda appell mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li l-bitha in kwistjoni tappartjeni biss lill-propretarja tal-fond numru 25. Ghalhekk, mhux

ikkontestat il-fatt illi l-bitha in ezami ma tappartjenix lilu izda hija fond serventi ghall-servitujiet li jservu lil appartamenti sovrastanti fosthom dak okkupat mill-attur. L-appellanti qed joggezzjonaw ghall-fatt illi l-ewwel Qorti ordnat illi l-katusi li qabel kienu jinzlu mal-hajt issa jghaddu minn gos-saqaf li nbena sabiex jghatti parti minn din il-bitha. Evidentement dawn il-katusi jikkostitwixxu s-servitu` u bhala tali sid il-fond serventi ma jista' jaghmel xejn sabiex jigi ostakolat il-godiment ta' din is-servitu`. L-Artikolu 474 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:
"(1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu` parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita fil-bidu.

"(2) Izda, jekk l-ezercizzju tas-servitu` fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi, <u>jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet</u>, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu`, u dan ma jistax jirrifjutaha" (enfasi tal-Qorti).

30. Il-ligi trid illi l-fond dominanti jibqa' jisserva mill-fond serventi bl-istess mod minghajr ebda xkiel. Wara li din il-Qorti ikkonsidrat ic-cirkostanzi kollha tal-kaz jidhrilha li l-appartament li fih joqghod l-appellat Brian Bajada u li huwa l-fond dominanti, xorta wahda ghadu jgawdi l-istess servitu` li kellu qabel. Ghalkemm il-katusi issa jinsabu mghoddija minn saqaf, wara li l-bitha giet parzjalment imsaqqfa, ma jirrizultax sodisfacentement ghal din il-Qorti illi permezz ta' dan ix-xoghol tnaqqaslu s-servizz illi din is-servitu` toffrilu.

31. Huwa veru li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni (li qeghdha tigi kkritikata b'dan l-aggravju tal-appellanti Balzan) fid-dawl ta' dak li rrelata l-perit tekniku nominat mill-Qorti fejn (a fol. 237) osserva hekk:

“Il-katusi tad-dranagg u *gulley* tal-*flats* tal-bokka issa qed jghaddi minn gos-saqaf tal-kamra tal-konvenut u ghalhekk irrenda l-manutenzjoni ta’ dawn il-katusi aktar difficli milli kien ikun kieku baqghu mikxufa. Il-probabbilita` ta’ hsara fil-katusi wkoll kibret.”

32. Din ir-relazzjoni giet pprezentata fid-19 ta’ Awwissu 2004, jigifieri hames snin ilu. Ma rrizulta fl-ebda mod li f’dawn l-ahhar hames snin gew riskontrati d-diffikultajiet fuq imsemmija u li gew indikati mill-istess Perit Tekniku. Fi kwalunkwe kaz, jidher li llum l-attur appellat ghandu l-vesti biss ta’ inkwilin, u fil-kaz li dawn il-katusi jkun hemm bzonn li jinbidlu ghax tigrilhom il-hsara, tali hsara x’aktarx li tigi konsidrata bhala spiza straordinarja u ghalhekk tkun trid issir mill-proprjetarji (cioe` l-appellanti Angela Balzan) u mhux mill-attur appellat. Ghalhekk hemm lok li dan l-aggravju tal-appellanti jintlaqa’.

33. L-ahhar aggravju tal-appellanti Balzan jirreferi ghall-eccezzjoni tal-konvenut Pierre Balzan li hu m’huwiex il-legittimu kontradittur f’din il-kawza. L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni. L-appellanti jirrilevaw illi Pierre Balzan mhux il-proprjetarju tal-garaxxijiet numru 24 u 25 izda dawn jappartjenu lil ommu, il-konvenuta Angela Balzan u dan bis-sahha tal-kuntratti ezebiti fl-atti ta’ din il-kawza. Isostnu li l-fatt li huwa kellu prokura mahruga minn ommu sabiex jiehu hsieb il-gestjoni tal-proprjetajiet in kwistjoni ma tirrendihx personalment responsabbli. L-appellanti jsostnu li allura bl-istess ragunament tal-ewwel Qorti, Angela Balzan li ma hadetx sehem attiv fid-decizjonijiet dwar ix-xoghlijiet in kwistjoni, kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

34. Fil-fehma tal-Qorti anke dan l-aggravju hemm lok li jintlaqa’. Infatti, mill-provi prodotti jidher illi Pierre Balzan ma hux is-sid tal-fond numru 24 u 25. Dawn il-fondi nghataw b’titolu ta’ donazzjoni lill-konvenuta Angela Balzan bis-sahha ta’ zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-4 ta’ Novembru 1972 u tis-16 ta’ Novembru 1972, li kopji taghhom jinsabu esebiti a fol. 97 sa 104 tal-process. Ghalhekk, ghalkemm Pierre Balzan jirrizulta li ha parti attiva fit-trattativi li wasslu biex saru x-

xoghlijiet lamentati, madanakollu dan kien qed jaghmlu biss bhala mandatarju ta' ommu Angela Balzan u bhala tali ma kienux personalment responsabbli.

35. Ghar-ragunijiet fuq moghtija tilqa' iz-zewg appelli limitatament u fis-sens fuq spjegat u ghalhekk tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu cahdet it-talbiet numru tnejn (2), erbgha (4) u hamsa (5) tal-attur, u tirrevokaha ghall-kumplament u minflok tichad it-talbiet l-ohra tal-attur appellat.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati mill-istess attur appellat Brian Bajada.

< Sentenza Finali >

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