MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1186/2010

Mary Grace Camilleri sive Marise
vs
Anthony Cachia u martu Josephine Cachia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tas-16 ta’ Novembru 2010 li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' appartament ossija penthouse internament markat numru tmientax (18) fi blokk ta' appartamenti minghajr numru bl-isem "Norfolk", fi Triq il-Kappella tal-Lunzjata Salina limiti tan-Naxxar;

L-intimati huma sidien ta' appartament iehor internament markat numru tnax formanti parti mill-istess blokk ta' appartamenti;

Illi l-appartament tar-rikorrenti inbena dan l-ahhar fuq parti minn spazju li ghal xi snin kien iservi bhala l-bejt tal-istess blokk;

Illi f'parti minn dan l-ispazju l-intimati kellhom installat kompressur ta' air conditioner li kien twahhal mill-awturi taghhom minghajr il-kunsens ta' hadd izda li kien tollerat f'dak l-ispazju;

Illi meta l-awtur tar-rikorrenti bena l-appartament li taghha huwa nehha dan il-kompressur ta' l-air conditioner u poggieh f'post iehor;

Illi l-intimati jridu jpoggu dan il-kompressur lura ghaliex qed jikkontendu illi huma ghandhom id-dritt ta' l-uzu tal-bejt;

Illi anke jekk dan huwa minnu ilium semmai il-parti fejn qabel kien sitwat il-kompressur ta' l-air conditioner m'ghadiex bejt u ghaldaqstant jekk l-intimati ghandhom tali dritt dan ghandhom jezercitawh biss fuq il-bejt il-gdid li jinsab sular ghola;

Illi r-rikorrenti u anke l-awtur taghha offrew kemm-il darba li jispustjaw u jinstallaw mill-gdid dan il-kompressur fuq bejt aktar gholi imma dan irrifjutaw ghaliex dejjem insistew li ghandu jitpogga ezattament fil-post fejn kien;

Illi dan mhux aktar possibbli ghaliex ukoll fejn kien jinsab dan il-kompressur illum hija kamra maghluqa li tintuza bhala kamra tas-sodda;

Illi l-intimati lest lesti biss li jikkoncedu li ma jitwahhalx ezatt fejn kien jekk huma jinghataw kumpens fi flus fammonti ta' eluf ta' Euro;

Illi dan mhux accettabbli ghar-rikorrenti ghaliex semmai kif diga premess dan id-dritt jekk jezisti jista' xorta jigi ezercitat fuq il-bejt il-gdid skond l-ispirtu tal-kuntratt ta' xiri tal-intimati;

Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedl illi l-intimati jekk ghandhom id-dritt jinstallaw kompressur ta' arja kondizzjonata, skond il-kuntratt ta' xiri taghhom u ta' l-awturi taghhom, jaghmlu dan fuq il-bejt;

2. Illi tiddikjara li la llum l-bejt tal-blokk jinsab fuq sular aktar gholi dan id-dritt jekk stabbilit ghandu biss jigi ezercitat fuq il-bejt il-gdid ta' l-istess blokk u mhux fejn kien qabel stante li m'ghadux iservi aktar bhala bejt;

3. Tiddikjara ukoll illi jekk l-intimati jikkontendu li ghandhom xi dritt ta' uzu iehor tal-bejt dan ghandhom jaghmluh u jezercitawh biss fuq il-bejt fis-sular prezenti jew sulari aktar ghola fil-futur jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni taghhom u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenta;

L-intimati rrispondew hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha u dan ghas-segwenti ragunijiet hawn taht elenkati;

2. Illi l-intimati kienu akkwistaw minghand Mariella Scicluna u binha Brian Scicluna appartament market bin-numru tnax (12) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bla numru bl-isem Norfolk Flats, sitwat fi Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salina, limiti tan-Naxxar, bil-komunjoni dan l-appartament ma’ l-appartamenti l-ohra fil-blokk, tal-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tareg, drains u dranagg, "lift" u l-uzu komuni tal-bejt, u dan skond kuntratt ippubblkat min Nutar Pierre Falzon li jgib id-data ta’ l-10

ta' Dicembru 2001, li kopja tieghu hija annessa mar-rikors odjern mmarkata bhala Dokument "B";

3. Illi l-istess Mariella Scicluna kienet akkwistat il-proprjeta hawn fuq deskritta minghand is-socjeta A&C Properties Co. Limited (rapprezentata minn Anthony Apap l-awtur tar-rikorrenti) permezz ta' kuntratt ippubblikat min Nutar Clyde La Rosa li jgib id-data tat-30 ta' Mejju, 1994 (f'dak iz-zmien flimkien ma' zewgha Victor Cardona, illum mejjet) li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata Dok. "AA1" in virtu ta' liema kuntratt l-kumpanija venditrici irrizervat favur taghha l-arja tal-imsemmi blokk kif ukoll li ttella' sular jew sulari ohrajn fuq l-istess arja;

4. Illi fl-imsemmi Dokument "AA1", apparti d-deskrizzjoni tal-proprjeta fejn hemm specifkat li l-appartament qieghed jinbiegh bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, tal-entrata, tat-tarag, l-indani, il-lift u id-dranagg mal-appartamenti l-ohra tal-blokk, u bl-uzu tal-bejt, hemm ukoll pattwit li l-manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja u straordinarja tal-partijiet komuni tal-bejt huma a kariku pro rata tas-sidien kollha tal-appartamenti fl-imsemmi blokk;

5. Illi l-kumpanija A&C Properties Co. Limited giet stralcjata skond estratt mill "website" tal-Malta Financial Services Authority hawn anness u mmarkata Dokument "AA2", u l-aventi kawza taghha, Anthony Apap (l-awtur tar-rikorrenti Mary Grace Camilleri) applika u akkwista permess biex jizviluppa l-arja permezz ta' kostruzzjoni ta' penthouse, skond estratt mil-website tal-Malta Environment & Planning Authority (MEPA) hawn anness u mmarkat Dokument "AA3";

6. Illi permezz ta' sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fid-9 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet Anthony Cachia et vs Anthony Apap et (rikors guramentat numru 510/09/JA) il-Qorti ddecidiet li Anthony Apap, l-awtur tar-rikorrenti Mary Grace Camilleri, kien ikkommetta spoll meta qabad u nehha l-"unit" tal-"air conditioner" proprjeta tal-intimati mil-post fejn kien imwahhal fuq il-bejt u poggieh f'post iehor biex jiffacilita l-bini tal-"penthouse" li eventwalment gie

donat lil bintu l-istess Mary Grace Camilleri skond id-Dok "A" anness mar-rikors odjern. Minn din is-sentenza ma kienx hemm appell u ghalhekk gie fis-sehh l-ordni tal-Qorti biex i-sitwazzjoni tirreverti ghal *"istatus quo ante"*;

7. Illi r-rikorrenti Mary Grace Camilleri akkwistat il proprjeta deskritta fid-dokument "A" mar-rikors odjern kif soggetta ghall-istess kondizzjonijiet li kienu ezistenti meta giet iddonata, liema kondizzjonijiet ma jigux eliminati jew varjati semplicement ghaliex isir trasferiment ta' proprjeta;

8. Illi l-intimati, kif johrog b'mod lampanti mid-Dok. "B" anness mar-rikors odjern, ghandhom "l-uzu komuni tal-bejt" in generali u ghalhekk mhuwiex minnu - bhalma qieghda tipprova ssostni r-rikorrenti - li sabiex jigi installat il-kompressur tal-"air conditioner" kien jinhtieg xi kunsens minghand xi hadd u lanqas huwa minnu li dan it-tqeghid kien biss gie ttollerat, ghaliex huma kellhom kull dritt li jaghmlu hekk, liema dritt jitnissel mid-dritt ta' uzu li huma xtraw in piena proprjeta u li m'ghandux jigi minimizzat bl-ebda mod;

9. Illi id-dritt ta' l-intimati ghall-uzu tal-bejt ma giex ristrett bl-ebda mod meta akkwistaw il-proprjeta taghhom permezz tal-kuntratt tal-akkwist hawn fuq imsemmi, u dan kif ser jigi spjegat b'mod aktar dettalljat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk it-talba ta' rikorrenti li tali dritt ghandu jigi ristrett ghall-installar ta' kompressur ta' arja kondizzjonata fuq parti ferm izghar tal-bejt li originarjament kellhom id-dritt ta' uzu tieghu hija assolutament bla bazi legali, u tmur kontra t-termini pattwiti fl-istess kuntratt;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti togghobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha;

Rat l-atti kollha, inkluz ix-xhieda tal-partijiet, id-dokumenti esebiti, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti u l-verbal tal-access li sar mill-Qorti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-6 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat

Din il-kawza hi dwar l-interpretazzjoni w effett li ghandu jinghata ghal dritt ta' uzu komuni ta' bejt meta dan il-bejt jinbena u ghalhekk jigi kkreat iehor fuq il-bini l-gdid.

Fatti

Jirrizulta mill-qari tal-premessi u tat-talbiet attrici u tar-risposta tal-konvenuti illi l-blokka appartamenti bl-isem Norfolk fi Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salina limiti tan-Naxxar kienet inbniet mis-socjeta A&C Properties Limited (rapprezentata minn missier l-attrici Anthony Apap). Din il-blokka kienet tikkonsisti f'sittax-il appartament. L-appartament numru tnax kien gie akkwistat mill-konjugi Victor u Mariella Cordina minghand l-istess A&C Properties Limited permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Mejju 1994 atti Nutar Clyde La Rosa (a fol. 25 tal-process) fejn fil-parti relevanti tieghu jghid hekk:

Il-flat fuq trasferit qieghed jinbiegh bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, tal-entrata, tat-tarag, l-indani, il-lift u id-dranagg mal-flats l-ohra tal-korp, u bl-uzu tal-bejt, liberu u frank minn kull haga ohra bid-drittijiet u il-pertinenzi tieghu kollha, u bil-"vacant possession" (fol. 35 tal-process).

Il-manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja u straordinarja tal-partijiet komuni u tal-bejt huma a kariku pro rata tas-sidien kollha tal-appartamenti fl-imsemmi blokk (fol. 37 tal-process).

Ix-xerrejja jobbligaw ruhhom li jimponu l-istess kondizzjonijiet jekk jigu biex jitrasferixxu l-flat lill-terzi (fol. 37 tal-process).

Il-kumpanija venditrici tirriserva favur taghha l-arja tal-imsemmi blokk kif ukoll id-dritt li ttella' sular jew sulari ohrajn fuq l-istess arja kif ukoll l-uzu tal-partijiet komuni mas-sidien futuri tal-flats li jistghu jitilghu. Il-kumpanija

venditrici tobbliga ruhha li f'kaz li taghmel dan hija titrasferixxi a spejjez taghha t-television aerial u tank tal-ilma tax-xerrejja ghal fuq il-bejt rizultanti (fol. 38 tal-process).

Fl-10 ta' Dicembru 2001 atti Nutar Pierre Falzon il-konvenuti akkwistaw l-imsemmi appartament minghand Mariella Scicluna mart Christopher (armla ta' Victor Cardona) fejn gie msemmi l-uzu komuni tal-bejt u r-riserva tal-proprjeta tal-arja favur terzi li ghandhom id-dritt jibnu aktar sulari (ara fol. 80 u 81 tal-process).

In segwitu jidher illi s-socjeta A&C Properties Limited giet likwidata u l-assi taghha marru f'idejn Anthony Apap li kien id-direttur tal-kumpanija (ara Dok. C a fol. 44 tal-process). Jidher ukoll illi fl-2001 Anthony Apap ottjena l-permess tal-MEPA biex jibni zewg penthouses fuq l-arja tal-blokka ezistenti u fil-fatt bena dawn il-penthouses (Dok. D fol. 45 tal-process).

Jirrizulta wkoll illi ghalkemm is-servizzi ta' ilma u aerials gew trasferiti ghal fuq il-bejt il-gdid tal-penthouses, kien hemm dizgwid fuq il-kompressur tas-sistema ta' air conditioning tal-konvenuti, li ghal raguni jew ohra baqa' fis-sular fejn qabel kien hemm il-bejt l-antik u billi dan il-unit kien ser jispicca fil-parti interna tal-penthouse numru 18 illum appartamenti lill-attrici, l-istess Anthony Apap sposta bi ftit piedi lateralment dan il-kompressur, kif irrizulta lil Qorti waqt l-access, u tpogga fit-terrazzin tal-istess penthouse (ara affidavit ta' Carl Camilleri fol. 54 tal-process li tqabbad jaghmel dan ix-xoghol), u dan peress li jidher li l-konvenuti ma jridux li jitwahhal fuq il-bejt il-gdid tal-penthouses. Billi l-kompressur gie spostat minn Anthony Apap bla kunsens tal-konvenuti saret kawza ta' spoll mill-istess konvenuti li giet mirbuha mill-istess konvenuti (ara sentenza 9 ta' Lulju 2010 Rik. Gur. 510/2009 JA).

Ghal kompletezza jigi relevat illi l-penthouse numru 18 gie iddonat minn Anthony Apap lill-attrici b'kuntratt ta' donazzjoni tat-30 ta' April 2010 atti Nutar Pierre Falzon (fol. 4 tal-process).

Din is-sitwazzjoni waslet ghal kawza prezenti.

Gew prezentati diversi affidavits ta’ sidien u inkwilini ta’ appartamenti ohra fl-istess blokk li fost affarijiet ohra ddikjaraw li ghandhom ilkoll cavetta tal-bieb tal-bejt il-gdid inkluz wahda li nghatat lill-konvenuti, li ghandhom is-servizzi taghhom kollha fuq dan il-bejt b’access liberu fuqu. Uhud mis-sidien xehdu wkoll illi parti mill-bejt l-antik ghadu ezistenti fil-livell tal-penthouses fejn is-sidien tal-appartamenti wkoll ghandhom uzu liberu ghalih u fih jistghu jonxru l-hwejjeg (ara affidavits minn fol. 50 sa 57 tal-process).

Fl-affidavit tieghu a fol. 58 tal-process Anthony Apap accenna ghad-drittijiet u obbligi li jinsabu fil-kuntratti ta’ akkwist u zied illi l-konvenuti kienu stallaw kompressur fuq il-bejt l-antik bil-pipes jghaddu mis-shaft komuni, minghajr ebda permess, u hu kien qed joggezzjona li dan isir fil-btiehi interni jew l-arja taghhom. B’danakollu ma kellu ebda oggezzjoni li juzaw il-bejt il-gdid tal-penthouses.

L-attrici fl-affidavit taghha a fol. 60 tal-process qalet illi hi tat cavetta tal-bejt il-gdid lil kull okkupant tal-blokk appartamenti tramite l-amministratur tal-blokk. Hi ma ghandha ebda oggezzjoni ghall-uzu tal-bejt pero ma taccettax illi l-uzu taghha tal-penthouse jigi mnaqqas billi jigi permess lill-konvenuti jhallu l-kompressur taghhom fil-kamra tas-sodda jew terrazzin tal-penthouse kif inhi l-binja tal-penthouse llum. Hi tinsisti wkoll illi ma ghandhomx dritt ghal ebda servizz oltre dawk tal-ilma u aerial tat-television fuq l-arja tal-bini jew fis-shafts jew btiehi interni.

Il-konvenuta fl-affidavit taghha a fol. 89 tal-process xehdet li l-uzu komuni tal-bejt li bih kien regolat il-kuntratt tal-akkwist taghhom mhux limitat b’ebda mod. Infatti meta xtraw l-appartament numru 12 kienu jonxru fuq il-bejt, poggew kompressur u kien hemm ukoll tank tal-ilma u aerial. Ziedet li meta Anthony Apap beda jizviluppa riedu jkunu jafu x’ser isir mid-drittijiet taghhom u riedu jsibu soluzzjoni anki li jbieghu d-dritt tal-uzu. Anthony Apap insista li kellu dritt jibni u li kellhom kompressur istallat bla

permess u minn naha taghhom il-konvenuti nsistew li kellhom id-dritt li jistallaw il-kompressur bla bzonn ta' permezz tieghu. Madankollu l-kompressur kien gie maqlugh u spustat minn fejn kien minn Anthony Apap bla permess tal-konvenuti u dan wassal ghal kawza ta' spoll. Il-konvenuti jinsistu li ma ghandhom ebda access ghall-kompressur taghhom billi trid taccedi ghalih mill-penthouse tal-attrici.

Fil-kontroezamijiet li saru ta' Anthony Apap u l-attrici rrizulta illi bhala kobor, il-bejt il-gdid illum hu ftit izghar mill-antik minhabba li hemm terrazzin tal-penthouse fuq quddiem tal-blokka, terrazzin li kellu jsir biex il-binja tkun irtirata mill-faccata. Inoltre Anthony Apap qua sid tal-arja fuq il-penthouse numru 18 iddikjara li hu lest itella' l-kompressur fuq il-bejt tal-penthouse bhall-ohrajn kollha u mhux ihallih fejn hu cioe fit-terrazzin tal-penthouse jew fejn kien qabel ittelghet il-penthouse, cioe fil-parti tal-bejt l-antik ftit piedi lil hinn mnejn tpogga issa u li llum hi l-kamra tas-sodda tal-penthouse.

Fil-kontroezami li sar lill-konvenuta, ammettiet li llum ghandhom access ghal bejt il-gdid pero li huma ma uzawhx.

Waqt l-access li sar mill-Qorti fit-8 ta' Lulju 2011 gie kkonstat illi fil-livell tal-penthouses kien ghad hemm parti mill-bejt l-antik b'access liberu ghar-residenti kollha. Il-Qorti setghet tinnota illi kien hemm hwejjeg minxurin fuq dan il-bejt. Mill-indana fil-livell tal-penthouses hemm tarag iehor pjuttost wiesa' li jaghti ghal bejt fuq il-penthouses. Fuq il-bejt tal-penthouses hemm is-servizzi kollha tar-residenti inkluz tankijiet tal-ilma, satelliti w aerials u kompressuri, fosthom gie nnotat ukoll it-tank tal-ilma tal-konvenuti.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi limitata mit-talba attrici u d-difiza tal-konvenuti. In succint it-talba attrici hi biex jitnehha l-kompressur (proprjeta tal-konvenuti) mill-proprjeta tal-attrici u jitpogga mas-servizzi l-ohra fuq il-bejt tal-penthouse, dejjem jekk il-konvenuti ghandhom dritt li jkollhom kompressur fuq il-bejt li fuqu ghandhom komunjoni ta' uzu ma' okkupanti ohra tal-blokk appartamenti. B'mod sussidjarja fit-tielet talba qed jitolbu lil Qorti sabiex tiddeciedi dwar kull uzu iehor tal-bejt <u>jekk l-intimati jikkontendu dan</u>. Tali talba hi msejsa fuq il-presuppost li l-konvenuti stess qed jaghmlu kontrotalba biex jigi stabbilit dritt ta' uzu ulterjuri minn dak li hu l-perm tal-kwistjoni cioe d-dritt ta' uzu w ubifikazzjoni tal-kompressur. L-eccezzjonijiet tal-konvenuti in risposta ghat-talbiet attrici ma jikkontjenu ebda talba simili li tista' ssir biss permezz ta' kontrotalba ad hoc u mhux simplicement fuq risposta, xiehda jew trattazzjoni (ara **Martin Farrugia vs Saqqajja Caterers Limited** deciza 7 ta' Lulju 2011 RCP). Lanqas fir-risposta guramentata fil-fatt ma jirrizulta illi l-konvenuti qed jikkontendu dwar l-uzu tal-bejt tal-penthouse hlief, almenu safejn tirrigwarda din l-istanza, dwar id-dritt ta' istallazzjoni ta' kompressur tal-arja kondizzjonata u l-post fejn ghandu jigi ezercitat dan id-dritt.

Stabbilit dan il-Qorti ser tghaddi ghal-qofol tal-kwistjoni. L-artikolu 474 tal-Kodici Civili jghid kif gej:

474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.
(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond

dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.
(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tasservitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta' ġid kbir, u ma hu ta' ebda ħsara għall-fond serventi.

Jirrizulta mil-kuntratti esebiti illi l-konvenuti ghandhom l-uzu komuni in generali tal-bejt sovrastanti l-blokka ta' appartamenti in kwistjoni liema servitu hu wiehed mhux kontinwu li ma jidhirx u gie stabbilit b'kuntratt mis-sid originali. Jirrizulta wkoll mill-istess kuntratti illi dan l-uzu kien soggett ghad-dritt tas-sid li jibni sulari ohra fuq l-arja b'tali mod illi l-uzu komuni jigi trasferit ghal fuq il-bejt il-gdid. Jirrizulta wkoll illi s-sid tal-arja jekk jibniha kellu l-obbligu li a spejjez tieghu itella' l-aerial tat-television u t-tank tal-ilma ezistenti fuq il-bejt il-qadim ghal fuq il-bejt il-gdid. Tqum qabel xejn il-kwistjoni mqajma fix-xhieda jekk id-dritt ta' uzu kienx jestendi ghal twahhil ta' air conditioning units. Sid l-arja fuq il-penthouse appartenti lill-attrici li baqghet fi proprjeta tad-donanti cioe Anthony Apap (ara l-ewwel klawsola tal-kuntratt ta' donazzjoni 30 ta' April 2010) iddikjara waqt il-kontroezami li hu kien lest li kif ghamel ghal proprjetarji l-ohra, ittella' l-kompressur fuq il-bejt il-gdid b'access liberu tal-konvenuti ghalih, minn tarag komuni ghall-okkupanti tal-appartamenti kollha. Din id-dikjarazzjoni maghmula min sid l-arja jpoggi bla dubbju fil-perspettiva taghha l-vertenza billi in kwantu ghad-dritt tal-konvenuti li jkollhom il-kompressur fuq il-bejt li tieghu ghandhom uzu komuni qed jigi accettat u rikonoxxut min sid l-arja kif gie accettat fil-konfront tal-okkupanti l-ohra tal-appartamenti meta l-istess Anthony Apap jixhed li ghamel l-istess ghalihom (ara fol. 108-109 tal-process). Qed jigi ghalhekk accettat illi d-dritt ta' uzu tal-bejt moghti b'titolu mill-awturi ta' Anthony Apap cioe A&C Properties Co. Limited kien jikkomprendi t-tqeghid ta' kompressur fuq il-bejt fost affarijiet ohra, u dan ghalkemm mhux esplicitament imsemmi fil-kuntratt ta' akkwist. Din il-Qorti pero tqis li dan id-dritt kien xorta implicitu mill-uzu generali tal-bejt u anki minghjar kunsens tas-sid billi illum l-uzu ta' air conditioning units bhal tank tal-ilma u satelliti huma

attrezzaturi normali li wiehed ikollu fuq bejt ghall-ahjar tgawdija ta' fond.

Jirrizulta mill-access illi dan il-kompressur jista' jitqieghed f'parti tal-bejt il-gdid biswit hajt ta' shaft li jaghti direttament ghall-appartament tal-konvenuti fejn jinstab l-indoor unit u kull ma hu mehtieg biex dan isir hu li jitkabbar il-pipe gia ezistenti tal-istess unit circa gholi ta' sular u jigi mqabbad mal-kompressur li jitpogga fuq il-bejt tal-penthouse. Kwindi x-xoghol necessarju hu fattibbli, ta' ftit spejjez u bla inkonvenjent ghall-konvenuti li ghandhom access liberu ghal bejt tal-penthouse minn tarag komuni ghas-sidien kollha u minn fejn tista' ssir manutenzjoni tal-kompressur bil-kumdita kollha. Del resto gie stabbilit illi l-istess konvenuti gia ghandhom it-tank tal-ilma fuq il-bejt tal-penthouse.

Hu cert illi l-oggezzjoni tal-konvenuti li jibqghu bil-kompressur fil-proprjeta tal-attrici, billi qabel ma nbniet il-penthouse dan kien il-bejt l-antik ma hu la fondat fid-dritt u anqas hu minimament koncepibbli ghal persuna ragonevoli. Hu applikabbli ghal dan il-kaz l-artikolu 474(2) fejn jirrizulta li hu ta' xkiel akbar ghal fond servjenti li l-kompressur jibqa' fejn hu milli jitpogga fejn qed jigi offrut u kif gie muri waqt l-access. Apparti li anki b'dan il-mod l-istess konvenuti ser jibbenefikaw minn dan il-bdil ta' post minn fejn qieghed bhalissa l-kompressur, il-ligi timponi fuq l-istess konvenuti divjet ta' rifjut. Wara kollox dan hu applikabbli anki kieku sid il-fond dominanti ma zammx ghalih il-jedd espress li jibni sulari ohra fuq l-arja tal-blokka ta' appartamenti kif jispecifika s-subartikolu (3) tal-artikolu 474. Ghalhekk ir-rifjut tal-konvenuta waqt l-access li l-kompressur jitpogga fuq il-bejt il-gdid kif indikat, hu inspjegabbli u jirrasenta l-abbuz tad-dritt.

Il-Qorti tqis ghalhekk li l-azzjoni tal-attrici hi gustifikata filwaqt li ma ssibx ebda raguni fl-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu inkompatibbli ma' dak li ser jinghad, tilqa' l-ewwel zewg talbiet attrici fis-sens illi:

a. L-intimati ghandhom jedd li jezercitaw id-dritt u jistallaw kompressur ta' arja kondizzjonata ezistenti, proprjeta taghhom, fuq il-bejt il-gdid tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Norfolk fi Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salina limiti tan-Naxxar u dan billi, a spejjez tal-attrici jitnehha mill-post minn fejn hu cioe fit-terrazzin tal-penthouse numru 18 fl-istess blokka proprjeta tal-attrici u jitpogga fuq il-bejt tal-penthouse fil-post indikat waqt l-access u ssir il-komunikazzjoni necessarja mal-indoor unit ukoll kif spjegat waqt l-access, kollox a spejjez tal-attrici salv id-drittijiet taghha fil-konfront ta' sid l-arja. Dan ix-xoghol ghandu jsir entro xahrejn mid-data tas-sentenza;

b. In kwantu ghat-tielet talba attrici din qed tigi michuda ghax ma hemmx bzonnha f'dan l-istadju u f'din il-vertenza salv u impregudikati d-drittijiet tal-partijiet si et quatenus.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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