Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 6 ta' Marzu 2002

Citazzjoni numru 1139/2000 AJM

Kawza numru

Emilia Pace

Vs

Antoine Camilleri

Il-Qorti,

Rat c-citazzjoni presentata fil-5 ta' Gunju 2000 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet li hija l-proprjetarja tal-appartament numru hamsa (5) fil-blokk ta' flatts maghruf bl-isem "Veronica Flats" mentri l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-appartamet sovrastanti minnu mibni f'dawn l-ahhar snin skond permess numru 4934/95; illi skond il-kuntratta ta' akkwist tal-flat taghha datat 28 ta' Mejju 1976 mixtri minn missierha, u li tieghu hi successura, l-istanti ghandha d-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni tal-blokk, liema partijiet jinkludi, inter alia, l-entrata u l-bejt; illi skond il-permess tal-bini tal-konvenut senjatament il-Construction Method Statement, dan intrabat li,a spejjes tieghu, jisposta l-airconditioning units, inservjenti ghall-fond tal-attrici, fl-istess posizzjoni fuq il-bejt gdid, haga

li l-konvenut fil-fatt ezegwixxa; illi recentement il-konvenut beda jilmenta mill-istess airconditioners u l-pipijiet ta' dawn il-units mal-faccata tal-fond, u li issa ilhom hemm ghal dawn l-ahhar tnax-il sena, kif ukoll biex l-istanti tnehhi l-pompa ghall-ilma li tinsab taht it-tarag u minn flushing li qieghed fuq il-bejt; illi effettivament il-konvenut hedded li jiehu l-ligi b'idejh tant li fir-rigward intalab mill-attrici, u gie ukoll ottenut, il-hrug ta' mandat ta'inibizzjoni kontra l-konvenut skond mandat numru 1867/00; talbet li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi li l-konvenut ma ghandux dritt li qed jivvanta li ghandu jew li jostkola u jimpedixxi lill-istanti milli jkollha l-godiment tal-uzu tal-ambjenti komuni tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Veronica Flats" Don Rua Street, Sliema, u senjatament l-utilitajiet inservjenti ghall-fond taghha bhal pompa ghall-ilma taht it-tarag, l-airconditioners u l-pipijiet tal-airconditioning units mal-faccata, u is-sistema tal-flushing fuq il-bejt.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1867/00 u tal-ittra legali tat-22 ta' Mejju 2000, kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attrici.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fit-12 ta' Dicembru 2000 li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-attrici ma ghandhiex d-drittijiet u d-dgawdija tal-ambjenti vantati minnha, u il-konvenut ghandu kull dritt jipprotesta u jikkontrolla l-uzu li l-attrici tista' taghmel mill-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni u jnehhi kull abbuz jew irregolarita' li jkun qed isir mill-istess attrici.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-konvenut.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-23 ta' Jannar 2001 meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-23 ta' Frar 2001 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

F'Ottubru 1997 il-konvenut, bhala sid tal-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti gewwa Triq Don Rua, Sliema maghrufa bhala Veronica Flats, kien ottjena permess sabiex jizviluppa l-istess arja billi jikkonstruwixxi "floor" iehor fuq l-appartament proprjeta' tal-attrici. Dan id-dritt tal-konvenut kien riservat favur tieghu meta huwa, bhala sid il-blokk kollu kien ittrasferixxa d-diversi appartamenti lil terzi persuni, fosthom l-attrici. Infatti fil-kuntratt tal-akkwist tal-appartament fir-raba sular in atti Nutar Dottor Antonio Carbonaro tat-28 ta' Mejju 1976 bejn il-konvenut u missier l-attrici, kien gie stipulat "*Illi l-venditur jirriserva id-dritt li jerigi sular jew sulari ohra fuq dawk ezistenti basta pero' jestendi l-lift u jghati lill-kompratur l-facilitajiet kollha attwalment ezistenti.*" Fl-imsemmi kuntratt insiebu ukoll li t-trasferiment kien soggett mhux biss ghac-cens annwu indikat izda "*ghas-servitujiet attivi u passivi inerenti ghall-posizzjoni tieghu bid-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni tal-block tal-flats u cioe entrata, tarag, bjut u elevator lifts.*"

Waqt l-ipprocessar ta' l-applikazzjoni ghall-permess fuq imsemmi, il-kontendenti, assistiti minn periti jew persuna legali, kellhom laqghat ma' rappresentant tal-Planning Authority sabiex jigu sorvolati l-oggezzjonijiet li kienet qed tressaq l-attrici in rrapresentaza ta' missierha, sid il-fond sovrastanti, ghax-xogholijiet proposti. Finalment meta inhareg il-permess relattiv il-kostruzzjoni kienet suggetta ghal certa kondizzjonijiet kif indikati fid-dokument maghruf bhala "Construction Method Statement for PA 4934/95 (cioe il-permess moghti lill-konvenut) (Fol 23 et seq.)." Dawn il-kondizzjonijiet kienu jikkoncernaw kemm il-harsien ta' certa servizzi li kienet dgawdi l-attrici kif ukoll x'kellu jsir minnhom minhabba x-xogholijiet proposti. Ghalhekk naraw li fil-paragrafu (4) ta' dan id-dokument jinghad hekk dwar harsien tas-servizzi:

"*During all building operations the contractors shall make every effort and adopt all measures, according to the instructions of the Supervising Architect, to safeguard from inadvertant damage the existing <u>water tanks, water pipes, television antennae, airconditioning units and any other equipment at present located at roof level.</u> Adequeate measures to protect them from damage shall be taken until such time as the progress of works will make necessary their removal or relocation.*"

Fil-verita' din il-klawsola tikkoncerna aktar lill-kuntrattur milli lill-konvenut billi seta' biss jkun il-kuntrattur inkarigat mix-xogholijiet li jiehu hsieb li ma ssirx hsara u f'kaz li din issir, jirrispondi lill-persuni li jkunu gew hekk danneggati. Izda dan il-paragrafu qed jigi citat verbatim billi ghandu certa relevanza ghal dak li sejjer jinghad hawn taht.

Aktar il-quddiem fl-istess dokument insiebu klawsola dwar x'ghandu jsir minn xi apparat tal-attrici li kien jinsab istallat fuq il-bejt taghha. Infatti

jinghad hekk "*The following services which the topmost existing residence (residence of Mr. Pace) is enjoying which include water supply, electricity supply, the use of the drainage system, and air conditioning shall remain uninterrupted at all stages of the construction and refurbishing periiods."* U l-istess dokument jkompli jippuntwalizza hekk "*The airconditioning units are to be transferred to the same position on the new roof and every endeavour will be made to engage the same technician normally responsible for their servicing."*

Mil fuq espost ghalhekk jirrizulta li:-

a) Il-konvenut huwa sid tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti imsemmi.
b) L-attrici, sid il-fond sottostanti l-izvilupp edilizju maghmul mill-konvenut, ghandha d-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni.
c) Il-permess ghall-kostruzzjoni jispecifika li l-airconditioning units tal-attrici li kienu jinsabu fuq il-bejt kellhom jitpoggew fl-istess post fuq is-saqaf tas-sular il-gdid.

Ikkunsidrat:-

Il-kwistjoni bejn il-kontendenti tirrigwarda diversi affarijiet. Infatti dawn il-proceduri kienu preceduti b'mandat ta' inibizzjoni ottenut mill-attrici kontra l-konvenut li kien qed jhedded li jiehu l-ligi b'idejh, li permezz tieghu l-istess konvenut gie inibit milli "*jnehhi jew b'xi mod jostakola l-uzu ta' tlett airconditioning units u flushing ezistenti fuq il-bejt ta'l-blokk (*imsemmi) *kif ukoll pompa tal-ilma sitwata taht it-tarag principali tal-istess blokk ta' appatamenti, kif ukoll id-drainage pipes konnessi ma' l-istess airconditioning units."* Infatti fil-kawza odjerna l-attrici qed titlob dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li l-"*konvenut ma*

ghandux dritt li qed jivvanta li ghandu jew li jostakola u jimpedixxi lill-istanti milli jkollha l-godiment tal-uzu tal-ambjenti komuni tal-blokk …"

Kif sewwa irriteniet din il-Qorti diversament preseduta bid-digriet taghha tat-30 ta' Mejju 2000, li permezz tieghu inhareg il-mandat ta' inibizzjoni, "*il-Qorti matistax tippermetti li ebda persuna tiehu l-ligi b'ideja, u dan b'rispett ghar-Rule of Law".* Ghalhekk jispetta lil din il-Qorti tiddetermina jekk it-talba attrici hijiex gustifikata jew le u konsegwentement tikkonferma, taltera jew tannulla l-mandat ta inibizzjoni fuq imsemmi. F'kaz ta' ezitu negattiv ghall-attrici jispetta lill-konvenut li jagixxi gudizzjarjament ghar-rimedju kif jinghad fid-digriet fuq imsemmi billi f'dawn il-proceduri il-Qorti tista' biss tippronunzja ruhha dwar il-pretensjoni attrici u xejn aktar.

Il-kwistjonijiet li ghandhom jigu determinati huma principalment tnejn u dawn sejrin jigu kunsiderati separatament.

a) **Partijiet komuni.**

Bil-kuntratt ta' l-akkwist fuq imsemmi l-attrici, ossia l-awtur taghha, inghata d-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni, senjatament "l-entrata, tarag, bjut u elevator." Ma hemmx dubbju li dawn huma partijiet komuni fis-sens strett tal-kelma billi huma intizi u necessarji ghal godiment tal-fond trasferit. Izda d-dritt ta' uzu moghti lill-attrici, li jammonta ghat-tnaqqis fid-dritt ta' proprjeta' tal-konvenut tal-istess ambjenti komuni, ghandu jigi interpretat b'mod ristrett mhux biss minhabba din l-invadenza fuq id-dritt ta' proprjeta' izda ukoll b'rispett lejn l-utenti l-ohra tal-istess ambjenti komuni li jgawdu d-dritt ta' uzu u cioe l-proprjetarji tal-appartamenti l-ohra.

Issa fil-kaz in ezami l-attrici jidher li stallat pompa tal-ilma fl-entrata tal-blokk ta' appartamenti kif ukoll flushing fuq il-bejt ghall-W.C. fl'appartament taghha. B'dan il-mod l-attrici ma ghadhiex qed taghmel uzu mill-ambjenti komuni kif normalment jigi interpretat dan l-uzu, u cioe dritt ta' passagg u inxir fuq il-bejt. U jirrizulta inoltre li dawn l-istallazzjonijiet saru ad inspauta tal-istess konvenut u ghalhekk abbusivament. L-iskuza tal-attrici li l-pompa tal-ilma hija mehtiega minhabba n-nuqqas ta' pressa fil-provvisat tal-ilma, tista' tkun raguni tajba biex tidhol f'arrangament mas-sid l-ambjenti komuni u s-sidien l-ohra tal-appartamenti, biex tistalla din il-pompa, izda qatt ma tista' tkun raguni valida biex l-attirici tiehu il-ligi b'ideja u ad inasputa tas-sid, u bi pregudizzju tieghu u tal-komproprejtarji l-ohra takkapparra parti mill-ambjenti komuni ghaliha. Ghalhekk fir-rigward tal-pompa tal-ilma u l-flushing fuq il-bejt, din il-Qorti ssib li t-talba attrici mhux gustifikata.

b) **Airconditioning units.**

Dwar l-apparat ta' l-airconditioning li kien jinsab istallat fuq il-bejt tal-blokk ukoll jidher li hemm abbuz da parti ta' l-attrici mill-partijiet komuni, izda jirrizulta li dwar dawn il-units hemm ftehim milhuq bejn il-kontendenti li jirrizulta fl-istess permess mahrug mill-Planning Authority. Fl-ipprocessar tal-permess il-konvenut accetta bhala kondizzjoni li l-units li kienu gew istallati mill-attrici jergaw jitpoggew fuq il-bejt tas-sular il-gdid.Mhux hekk biss izda li jergaw jitqeghedu fl-istess post. Fil-fatt hekk sar u a spejjes tal-istess konvenut. Ghalhekk proprjament il-konvenut ma jistax jilmenta minn din l-uzurpazzjoni tad-dritt tieghu qua sid il-bejt. U ma jidhirx li hemm kwistjoni fir-rigward. Izda l-istess

airconditioning units ossia l-kumpressuri li jinsabu fuq il-bejt il-gdid necessarjament ghandhom komunikazzjoni, tramite pipijiet, mal-apparat li jkun istallata fil-fond tal-attrici. Meta l-units ittellghu fuq il-bejt il-gdid dawn il-pipijiet regghu tnizlu mal-faccata tal-blokk kif kienu qabel, biex jaslu ghall-appartament ta' l-attrici.

Il-konvenut qed joggezzjona ghal fatt li dawn il-pipijiet jghaddu minn fuq il-proprjeta' tieghu u cioe mal-faccata tal-appartament il-gdid minnu kostruwit. L-attrici ssostni li fl-ewwel lok hija kellha dritt taghmel hekk ghax hekk kien sar il-ftehim. Inoltre isostni li l-konvenut ma jistax jilmenta billi x-xogholijiet mehtiega inkluza l-istallazzjoni tal-pipijiet saru mill-istess konvenut u a spejjes tieghu.

Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-attrici. Fl-ewwel lok l-arrangjament li ntlahaq bejn il-partijiet u kif riportat fil-Construction Method Statement jghid biss li l-Airconditioning units "*are to be transferred to the same position on the new roof*" u ma jghid xejn dwar il-pipijiet. Inoltre ghalkemm x-xogholijiet saru a spejjes tal-konvenut dan ma jfissirx li saru taht is-sorveljanza tieghu jew kif rid hu. Infatti l-istess Construction Method Statement jissugerixxi li "*every endeavour will be made to engage the same techician normally responsible for their maitenance.*" Ghalkemm ma ngiebitx prova li gara hekk, mhux barra minn loku li wiehed jassumi li dan kien l-kaz billi technicians ma jiehdux gost jidhlu fuq ix-xoghol ta' haddiehor. Fliema kaz l-ezekuzzjoni tax-xogholijiet kienet tkun taht is-sorveljanza tal-attrici ghalkemm a spejjes tal-konvenut. Ghalhekk ghal din ir-raguni, u anke

minhabba l-fatt li l-pipijiet kienu gja fuq il-faccata, wiehed jista' jeskludi l-intervent tal-konvenut f'dawn ix-xogholijiet.

Issa jigi rilevat li bil-mod kif kienu stallati l-units qabel ix-xogholijiet intraprizi mill-konvenut, il-pipijiet kienu jwasslu minn fuq il-bejt sovrastanti l-appartament tal-attrici, ghal fuq il-faccata tal-istess appartament tal-attrici, u jibqghu dehlin fil-fond taghha. Ghalhekk fil-posizzjoni qabel ma saru x-xogholijiet edilizzji, dawn l-pipijiet ma kienu jghaddu minn fuq ebda proprjeta' ta' terzi. Mentri kif inhuma llum dawn il-pipijiet, fil-posizzjoni fejn gew istallati, jghaddu minn fuq il-faccata tal-proprjeta' tal-konvenut. U dan minghajr ebda dritt billi ukoll il-faccata mhijiex parti "*komuni*" tal-blokk. Il-konvenut ghalhekk huwa gustifikat fl-oggezzjoni tieghu u l-attrici ma tistax tippretendi li iddendel pipijiet quddiem il-faccata tal-appartament tal-konvenut u dana meta l-istess pipijiet jistghu facilment u anke a spejjes tal-konvenut – billi dan assuma responsabbilita' fir-rigward – jigu mghoddija mis-shaft jew postijiet ohra mhux fuq il-faccata tal-konvenut.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tipprovdi minn din il-vertenza billi tiddikjara li l-attrici ghandha biss dritt li jkollha l-airconditioning units fil-posizzjoni li jinsabu llum u l-konvenut ma ghandu ebda dritt li jnehhi dawn l-istes sunits, u f'dan is-sens tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni numru 1867/00; u tichad it-talba fil-konfront tal-pompa tal-ilma taht it-tarag, il-flushing fuq il-bejt u l-pipijiet tal-airconditioning units mal-faccata u ghalhekk tirrevoka l-mandat ta'inibizzjoni fir-rigward ta' dawn l-effetti jew servizzi.

L-ispejjes fic-cirkostanzi jibghu bla taxxa bejn il-kontendenti.