QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tnejn, 7 ta' Marzu, 2016

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 839/2012

Frederick Claas Marco Van Venetien u martu Maria Carmela sive Marica Van Venetien

vs

Saviour Micallef u martu Carmen Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-23 ta' Awwissu 2012 li jghid hekk:

Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza
1. Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datat 6 ta' Novembru 2009, ir-rikorrenti xtraw minghand David Patrick sive David Gauci Cremona sive Cremona l-appartament minghajr numru u jgib l-isem "Miriam" fis-second floor level tal-korp ta' appartamenti bla numru u jgib l-isem "Seaview Buildings" f'Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar, having in common the main door entrance, the stairs, the staircase and the terrace, including the overlying airspace of the apartment. (Dok. "FV1").

2. Illi l-intimati a loro volta huma propjetarji tal-appartament "Manoel" fl-istess korp ta' appartamenti sottostanti dak di proprjeta tar-rikorrenti.

3. Kif premess, l-imsemmi korp ta' appartamenti "Seaview Buildings" ghandu in komuni bejn l-istess appartamenti individwalment inter alia "the terrace".

4. Illi l-intimati, minn jeddhom u minghajr il-kunsens preventiv tar-rikorrenti, installaw kompressur tal-arja kondizzjonata fl-imsemmi "terrace" ossia parapett komuni sabiex iservi hanut sottostanti gestit bhala restaurant, di proprjeta tal-istess intimati.

5. Illi wkoll fl-imsemmi hanut sottostanti ossia restaurant tinsab installata u qed isir uzu minn cumnija tal-aluminium, b'extractors, biex titfa' 'l barra l-irwejjah tal-ikel li jkun qieghed jissajjar fil-kcina ta' dak il-fond.

6. Illi l-kompressur tal-arja kondizzjonata nstallat fit-"terrace" ossia parapett komuni kif premess, jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti u huwa wkoll ta' inkonvenjent gravi ghalihom minhabba l-hsejjes kbar li jaghmel u li minhabba f'hekk huma mcahhda mill-godiment tal-proprjeta taghhom.

7. Illi similment ic-cumnija li taqdi r-restaurant sottostanti tikkostiwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet partrimonjali tar-rikorrenti in quanto mwahhla mal-proprjeta taghhom u tinvadi l-arja prospicjenti l-proprjeta taghhom, u wkoll hija ta' inkonvenjent serju ghalihom minhabba rwejjah u hsejjes, u li minhabba f'hekk ukoll ir-rikorrenti qed jigu mcahhda mill-godiment tal-proprjeta taghhom.

8. IlIi, permezz ta' protest gudizzjarju datat 7 ta' Ottubru 2011, l-intimati gew mitluba sabiex jirregoralizzaw il-pozizzjoni taghhom u ma jkomplux jipperpetraw il-ksur tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti, izda inutilment.

9. Ir-rikorrenti jafu personalment il-fatti kollha hawn fuq dikjarati minnhom.

Talbiet
Illi ghalhekk, occorrendo dikjarazzjoni li l-kompressur tal-arja kondizzjonata nstallat mill-intimati fit-terrace ossia parapett komuni kif premess u c-cumnija tal-aluminium b'extractors nstallata wkoll mill-intimati biex isservi l-hanut ossia restaurant sottostanti qed iccahhdu lir-rikorrenti mill-godiment tal-proprjeta taghhom kemm ghaliex dawn saru bi vjolazzjoni tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti kif ukoll ghaliex huma ta' inkonvenjent gravi ghalihom minhabba l-hsejjes tal-kompressur u l-irwejjah u hsejjes gejjin mic-cumnija, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:
1. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghal dan l-iskop jaqilghu u jirrimwovu permanentement, occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, (i) il-kompressur tal-arja kondizzjonata li fil-prezent jinsab installat fit-"terrace" ossia parapett komuni ta' "Seaview Bulilding" u li qieghed iservi hanut sottostanti gestit bhala restaurant, di proprjeta tal-istess intimati; u (ii) ic-cumnija li tinsab installata fl-imsemmi hanut sottostanti ossia restaurant b'extractors, biex titfa' 'l barra l-irwejjah tal-ikel li jkun qieghed jissajjar fil-kcina ta' dak il-fond;

2. Fil-kaz illi l-intimati jonqsu milli jezegwixxu x-xoghlijiet lilhom ordnati ai termini tal-ewwel domanda fit-terminu lilhom prefiss, ir-rikorrenti nnifishom jigu awtorizzati jezegwixxu huma stess l-imsemmija xoghlijiet, taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi, izda a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju datat 7 ta' Ottubru 2011, kontra l-intimati, li huma ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament il-kawza kif impostata la hija ibbazata fuq xi artikolu tal-Iigi u lanqas fuq xi principju legali, ghalhekk ma ghandha l-ebda fundament legali u ghandha tigi michuda fl-istadju preliminari;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u in kwantu jirrigwarda l-mertu, it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt billi mhuwiex minnu illi l-kumpressur tal-arja kundizzjonata u c-cumnija imsemmija fir-rikors mahluf qieghdin b'xi mod icahdu lill-atturi mill-godiment tal-proprjeta taghhom, mhuwiex minnu illi dawn saru b'xi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u jew illi qeghdin joholqu xi inkonvenjent lill-imsemmija atturi billi l-esponenti qieghdin jaghmlu uzu legittimu tal-proprjeta taghhom kif debitament licenzjat da parti tal-awtoritajiet kompetenti;

3. Illi fil-mertu, l-esponenti jwiegbu ulterjorment illi t-talbiet attrici hurna infondati kif inghad fl-eccezzjoni precedenti billi in kwantu jirrigwarda l-kumpressur tal-arja kundizzjonata u c-cumnija imsemmija fir-rikors mahluf dawn ilhom fil-post Ii bhalissa jinstabu fih ghal dawn l-ahhar tnejn u ghoxrin (22) sena, mentri l-atturi xtraw u akkwistaw il-proprjeta taghhom nhar is-6 ta' Novembru, 2009. Ghalhekk ukoll, ir-raba' (4) premessa tar-rikors mahluf hija zvijanti stante illi ma kienx possibbli Ii jintalab xi kunsens kif pretiz mill-atturi ghalkernm l-esponenti jirrilevaw illi hurna qatt ma kellhom inkwiet rnal-predecessur fit-titolu ta' l-atturi;

4. Illi fil-mertu, l-esponenti jwiegbu ulterjorment illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi wkoll il-lokalita in kwistjoni hija lokalita predominantement turistika fejn hemm numru ta' hwienet u "restaurants" simili imma akbar minn dak tal-esponenti u ghalhekk huwa normali, accettabbli u sahansitra obbligu Ii tali stabbiliment jkunu mghammra b'tali apparat. Ghalhekk, l-atturi kellhom semmai joqghodu attenti huma li ma jakkwistawx proprjeta f'tali lokalita u t-test ta' tollerabilita huwa ferm aktar elevat minn dak accettat f'zoni residenzjali;

5. Illi fil-mertu wkoll, minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-pessima ipotezi li dina l-Onorabbli Qorti ma taqbilx mal-eccezzjonijiet precedenti, kwalunkwe inkonvenjent lamentat mill-atturi ma huwiex gravi li jimmerita r-rimedju mitlub mill-atturi ossija dak tar-rimozzjoni billi fl-ewwel lok, kif ritenut minn gurisprudenza ormai pacifika tali rimedju huwa sanzjoni drastika li ma ghandux isir rikors ghaliha u billi fit-tieni lok, dejjem jezistu soluzzjonijiet altemattivi u li ma jhallux toghma ta' vendikazzjoni;

6. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz;
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.

Rat l-atti, ir-rapporti peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Kif jghid tajjeb il-perit legali l-atturi jsostnu l-pretensjoni taghhom fuq zewg binarji, l-ewwel wiehed u dak primarju jikkonsisti f’allegazzjoni ta’ vjolazzjoni ta’ drittijiet

patrimonjali. It-tieni wiehed li hu sussidjarju ghall-ewwel wiehed u jistrieh fuq il-presuppost li ma jirnexxix dak allegat dwar il-vjolazzjoni ta' dritt patrimonjali, hu allegazzjoni ta' vjolazzjoni tad-dritt tal-buon vicinat, billi qed jigi sottomess illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi inkonvenjent gravi. Il-kwistjoni hi maqsuma fattwalment f'zewg aspetti fattwali cioe t-tqeghid ta' kompressuri tal-arja kondizzjonata fil-parapett komuni tal-kontendenti u tqeghid ta' cumnija fix-xaft tal-fondi, liema xaft hu proprjeta tal-konvenuti. Iz-zewg kwistjonijiet ser jigu trattati separatament.

Il-kompressuri tal-arja kondizzjonata

Mhux kontestat li l-parapett ghal fondi in kwistjoni tal-kontendenti hu komuni. Il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi tas-6 ta' Novembru 2009 atti Nutar Pierre Falzon u l-kuntratt tal-konvenuti tal-1 ta' Settembru 1989 atti Nutar Anthony Gatt jikkonferma dan l-istat ta' fatt. Jirrizulta wkoll illi meta l-konvenuti xtraw il-fond li hu sottostanti ghall-appartament taghhom huma estendew il-parapett billi sporgewh permezz ta' gallarija ghal fuq it-triq fejn illum jinsabu l-istess kompressuri, li hadu l-ispazju kwazi shih tal-estensjoni. Il-partijiet stess ma jikkontestawx li l-parapett hu komuni. Id-divergenza tinsab biss fl-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-artikoli rilevanti tal-uzu tal-partijiet komuni ai termini tal-artikoli 491 u 493 tal-Kap. 16. Dawn l-artikoli jistabilixxu rispettivament id-dritt tal-uzu tal-komun u l-parametri li fihom jista' jsir tali uzu cioe li l-koproprjetarju jinqeda bil-haga skont l-uzu taghha kif stabbilita bl-uzu u li ma jinqedix biha kontra l-interess tal-komunjoni jew ma jhallix lil koproprjetarji l-ohra jinqdew biha. L-artikolu 493 jitkellem fuq id-divjet ta' tibdil tal-haga in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra.

Il-Qorti tqis illi l-fattispecie tal-kaz jeliminaw l-applikazzjoni tal-artikolu 493 tal-Kap. 16 peress illi bit-tqeghid tal-kompressuri tal-air condition ma nbiddilx <u>in-natura tal-haga</u> in komun cioe l-parapett ghax il-parapett baqa' li kien cioe lok mnejn is-sidien tal-appartamenti jghaddu u jaccedu ghal fondi proprjeta taghhom, u ma sar <u>ebda tibdil fl-istat jew forma</u> tal-haga komuni.

Din il-Qorti pero tqis illi japplika f'dan il-kaz l-artikolu 491 tal-Kap. 16. Il-ligi trid li kull koproprjetarju juza l-hwejjeg komuni u jinqeda biha skond id-destinazzjoni taghha u l-

uzu stabbilit. L-uzu u destinazzjoni tal-parapett komuni almenu mill-provi li irrizultaw hu biex jipprovdi access liberu ghall-appartamenti tas-sidien tal-fond li jaffaccjawh filwaqt li jipprovdi ambjent ta' svog u veduta ghal fuq il-bahar faccata tieghu. Dan hu l-uzu u d-destinazzjoni tal-parapett u ebda koproprjetarju ma ghandu jaghmel uzu li ma hux konformi ma' tali skop. Altrimenti tirrenja anarkija b'kull koproprjetarju jiddetta hu skont il-bzonnijiet personali tieghu, x'inhu l-uzu li ghalih hu adebit il-komun. Dan mhux dak li trid il-ligi. Il-Qorti tqis li l-konvenuti mhux qed jinqdew bil-parapett ghall-iskop intiz, cioe passagg kontinwu u mhux interrott jew b'xi mod disturbat izda uzaw parti ghal skop personali biex jiffacilita l-operazzjoni kummercjali mhux idoneu ghall-iskop tal-kommunjoni tal-parapett ghax imur direttament kontra d-dispost tal-artikolu 491(a) tal-Kap. 16. In oltre il-fattt li hemm dawn il-kompressuri ghandu jitqies li l-koproprjetarju mhux qed juza l-haga komuni fl-interess tal-komunjoni kif irid l-artikolu 491(b) izda kontra l-interess tal-istess komunjoni li hu evidenti mill-fatt tal-ingombru mhux pjacevoli li jikkreja, il-hsejjes u s-shana generata skont kif stabilixxa l-perit tekniku Alan Saliba. Mhix raguni fil-fehma tal-Qorti illi l-kompressuri jinsabu fil-parti quddiem il-bieb tal-appartament tal-konvenuti billi l-parapett kollu hu wiehed in komun.

Mhux argument sostenibbli anqas fil-fehma tal-Qorti dak li jsostnu l-konvenuti cioe illi l-kompressuri ilhom fil-post ghal aktar minn ghoxrin sena qabel ma xtraw l-atturi u kwindi l-parapett komuni qed jintuza skont id-destinazzjoni tieghu. Id-destinazzjoni tirreferi ghall-haga komuni mhux ghal dik il-parti li wiehed mill-koproprjetarji ikun qed jutilizza fl-interess tieghu.

Hu wkoll mhux lecitu l-argument tal-konvenuti illi meta l-atturi akkwistaw il-fond, il-kompressuri kienu gia hemm. It-trapass ta' zmien ta' xi ftit aktar minn ghoxrin sena ma jikkreja ebda jedd ta' servitu billi l-koproprjeta gia kkrejat id-dritt u hadd ma jista' jippreskrivi kontra d-dritt vantat.

Il-Qorti hi konsapevoli li l-Qorti mhix dejjem kienet konsistenti fl-interpretazzjoni moghtija lil artikolu 491 izda din il-Qorti tqis li l-artikolu tal-ligi ghandu jinghata interpretazzjoni restrittiva fl-interess tal-kommunjoni stess u biex ma jkunx hemm il-possibilita ta' abbuz jew eccess fl-attwazzjoni tad-dritt tal-komunjoni. Il-Qorti tqis illi

dawn il-kompressuri di natura huma ta' pregudizzju ghall-koproprjetarji mill-fatt innifsu tal-'eyesore' li jikkrejaw, u kif inghad gia, dak li kkonkluda l-perit tekniku fuq il-hsejjes u shana li jiggeneraw li zgur ibaxxu l-valur tal-proprjeta tal-koproprjetarji l-ohra. Ma' dan jizdied illi l-istess konvenuti qed juzaw dawn il-kompressuri mhux ghal proprjeta li minnha taccedi mill-parapett izda ghal fond kummercjali tahthom u kwindi li lanqas jifforma parti mill-proprjetajiet li maghhom hemm marbuta l-parapett.

Ghal din ir-raguni l-Qorti tqis illi l-kompressuri qeghdin jivvjolaw l-artikolu 491 tal-Kap. 16 u li ghandhom jitnehhew.

Cumnija

Il-perit legali jiddeskrivi l-fatti hekk:

> Illi c-cumnija tal-konvenuti taghti mill-kcina tal-fond ossia "restaurant" tal-konvenuti, ghall-bitha ta' l-istess fond, u tibqa' tielgha numru ta' sulari sakemm tieqaf f'livell ta' bini fejn l-istess cumnija tinsab imdawwra mill-bini, inkluz dak ta' l-atturi. Huwa pacifiku bejn il-kontendenti illi fil-passat, din ic-cumnija kienet tizboq l-oghla bini. Madanakollu, wara li l-atturi ghollew il-bini taghhom, dan l-istat ta' fatt ma baqax jghodd.
>
> Illi l-esponenti perit legaIi jidhirlu li l-atturi sehhilhom iressqu prova tajba li din ic-cumnija hija mwahhla mal-hajt taghhom. Dan kemm permezz tal-access li sar mill-periti gudizzjarji, u kemm permezz ta' ritratt ezebit mill-attrici (ara "Dok VV2").
>
> Illi l-esponenti perit legali jidhirlu wkoll illi gie sodisfacentement ippruvat illi l-bitha tappartjeni lill-konvenuti, li jfisser ghalhekk li tezisti l-prezunzjoni li l-arja tal-bitha wkoll tappartjeni lill-konvenuti (ara dwar dan Maria Concetta Zammit Lupi et vs. Maggur Peter Paul Ripard et noe (AppeIl, 3//11/2006) u Leonard Gallo et vs. Maja Brown et (Prim' Awla, 18/11/2004). Ghalhekk il-perit legali ma jistax jaqbel li l-arja li tinsab prospicjenti ghat-twieqi ta' l-atturi giet invaza mill-konvenuti, u dan billi l-istess arja tappartjeni lill-konvenuti nnifishom. Meta wiehed jikkonsidra l-ilment ta' l-atturi bhala riferibbli ghan-nuqqas ta' arja u dawl mit-twieqi taghhom, irid qabel xejn izomm f'mohhu illi t-tieqa li l-atturi ghandhom fit-tieni sulari hija - kif konstatat mill-abbli perit tekniku - 0.7 metri boghod mic-cumnija, u kwindi l-esponenti perit legali huwa tal-fehma li din ic-curnnija ma tinterferiex mal-godiment ta' din it-tieqa mill- atturi. L-istess cumnija pero' tinsab biswit it-tieqa fit-tielet sular ta' l-atturi, liema tieqa proprju minhabba l-istess cumnija ma tistax tinfetah interament. L-esponenti perit legali jirrileva li din it-tieqa infethet meta c-cumnija kienet ilha tezisti numru ta' snin. Barra minn hekk, wiehed qajla jista' jitkellem fuq Iezjoni ta' drittijiet patrimonjali meta l-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi ma jsemmi xejn dwar servitujiet fuq il-bitha tal-konvenuti. Ghalhekk l-esponenti perit legali huwa

> tal-fehma li ma hemm ebda invazjoni ta' arja prospicjenti t-twieqi tal-fond ta' l-atturi. Ta' min wiehed jirrileva wkoll li fil-kawza Julie Mazzitelli Doe et vs. Charles Spiteri et (27/2/2003), il-Qorti ta' l-Appell osservat illi, "Izda ma jidhirx li din it-tgawdija ta' arja u dawl tista' tigi kompriza taht id-definizzjoni ta' "hwejjeg li jistghu jkunu l-oggett ta' proprjeta". Lanqas ma jista' wiehed jikseb "il-proprjeta' taghhom" kif jiddisponi l-artikolu 524 tal-Kap 16 fuq citat".

Il-Qorti tqis li bhala fatt il-bitha tappartjeni lil konvenuti ghax tifforma parti mill-pjan terran li jaccedi ghall-istess bitha. Kwindi l-arja hi wkoll tal-konvenuti. Pero b'daqshekk ma jfissirx illi l-konvenuti jistghu jwahhlu impunement mal-hajt tal-fond tal-atturi li l-perit legali kkonstata fl-access flimkien mal-perit tekniku minghajr ma jakkwista nofs il-hajt kif trid il-ligi fl-artikolu 418(1) tal-Kap. 16. Il-konvenuti ma xtrawx il-hajt u lanqas qed juru intenzjoni li hekk iridu jaghmlu u kwindi c-cumnija qeghda mwahhla kontra l-ligi u fic-cirkostanzi ghandha titnehha. Ghal komplettezza jinghad illi l-konvenuti ma humiex juzaw din ic-cumnija skont kif spjega l-perit tekniku u qed tintuza forma alternattiva aktar moderna u nadifa li ma tinfluix fuq id-drittijiet tal-atturi. Il-Qorti ma tistax pero ma tirrelevax ghal kull buon fini dak li kkonkluda l-perit tekniku li a prescindere mid-dritt li l-konvenuti ma ghandhomx f'dan il-mument fuq l-istallar tac-cumnija, tali cumnija tat-tip li hi u bil-mod kif inhi istallata tippekka ghal hsejjes li jikkawzaw disturb u inkonvenjent bis-shana li tiggenera fil-proprjeta tal-atturi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u tordna lil konvenuti inehhu l-kompressuri fil-parapett komuni u c-cumnija fix-xaft tal-bitha tal-konvenuti fi zmien tlett xhur millum taht id-direzzjoni tal-perit Alan Saliba nominat ghal dan l-iskop, u fin-nuqqas tawtorizza lil atturi jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-istess konvenuti taht id-direzzjoni tal-istess perit. Spejjez kollha huma a karigu tal-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur