MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 484/1994/1

**Michael u Alberta konju[i Risiott**
***versus***
**Carmel Bajada g]an-nom u in rappre\ent-anza tas-so`jetà *Carton Enterprises Limited* u `-*Chairman* g]an-nom u in rappre\ent-anza ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar; u b'dikriet tat-3 ta' Mejju 1995 issejja] fil-kaw\a Anthony Zammit Cutajar b]ala direttur f'isem is-so`jetà *Mistral Limited*; u b'nota tas-26 ta' Mejju 1995 Joseph Felice assuma l-atti tal-kaw\a f'isem l-Awtorità ta' l-Ippjanar**

Din il-kaw\a hija dwar servitù u dwar jekk bini telax kif trid il-li[i.
l`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien ta' fond bla numru jismu *Chtapodi* fi Triq M. Pianta, Ta' l-Ibra[. Il-konvenut Bajada *nomine*, wara li n]ari[lu permess mill-awtorità konvenuta, tella' bini fuq il-*plot* numru tmienja (8), li hija l-art li ti[i wara dik ta' l-atturi u tmiss mag]ha. L-atturi qeg]din ig]idu li dan il-bini li sar minn Bajada *nomine* sar kontra l-li[i, kemm g]ax ma ]arisx il-kondizzjonijiet tal-

permess, kif ukoll g]ax il-permess ]are[ ]a\in, u mhux kif trid il-li[i. Minkejja dan, kemm l-awtorità konvenuta, li g]andha d-dmir li tara li l-li[i j]arisha kul]add, kif ukoll il-konvenut Bajada *nomine* ma g]amlu xejn biex tit]ares il-li[i, u dan in-nuqqas qed jag]mel ]sara lill-atturi g]ax il-proprjetà tag]hom saret tiswa inqas.

L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id li l-bini li g]amel il-konvenut Bajada *nomine* ma sarx kif trid il-li[i;
2. tordna lill-konvenuti sabiex fi \mien qasir li jing]atalhom i]ottu dak il-bini li ma sarx kif trid il-li[i;
3. jekk il-konvenuti ma jag]mlux dak li trid it-tieni talba, tag]ti lill-atturi stess is-setg]a li l-bini j]ottuh huma, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti;
4. tg]id li l-awtorità konvenuta ]ar[et permess mhux kif trid il-li[i;
5. tordna li jit]assar dak il-permess; u
6. tg]id li l-konvenuti g]andhom iwie[bu g]ad-danni li sofrew l-atturi, sabiex dawn id-danni jkunu jistg]u ji[u likwidati f'kaw\a o]ra.

L-atturi talbu wkoll l-ispejje\.

Is-so`jetà konvenuta *Carton Enterprises Ltd* ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. ma g]adhiex sidt ta' parti mill-fond imsemmi mill-atturi g]ax il-*garage* u l-*maisonette* fuq l-ewwel sular inbieg]u lil *Mistral Ltd*;
2. kull bini mtella' meta l-fond kien g]adu tas-so`jetà konvenuta tela' skond il-permessi u mhux kontra l-li[i; u
3. it-talbiet safejn mag]mula kontra tag]ha huma frivoli u vessatorji, u g]al kollox infondati.

Min]abba l-ewwel e``ezzjoni tas-so`jetà konvenuta, l-atturi fit-3 ta' Mejju 1995 talbu li tissejja] fil-kaw\a s-so`jetà *Mistral Ltd*; it-talba ntlaqg]et dakinhar stess, u *Mistral Ltd* ressqet l-e``ezzjoni illi l-bini tag]ha huwa skond permess li jiswa ma]ru[ mill-awtorità kompetenti.

L-Awtorità ta' l-Ippjanar ressqet l-e``ezzjoni, fost o]rajn, illi l-atturi ma g]andhomx interess [uridiku li jmexxu bil-kaw\a tallum. B'sentenza mog]tija fit-22 ta' Mejju 1998, din il-qorti laqg]et l-e``ezzjoni safejn tolqot ir-raba' u l-]ames talbiet ta' l-atturi, billi qalet li l-atturi ma g]andhomx interess [uridiku li jmexxu b'dawk it-talbiet, ]elset lill-

Awtorità ta' l-Ippjanar mill-]arsien tal-[udizzju, u ordnat illi l-kaw\a tkompli miexja dwar it-talbiet l-o]ra kontra s-so`jetà konvenuta u s-so`jetà msej]a fil-kaw\a. Din is-sentenza kienet imwettqa mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza mog]tija fil-5 t'Ottubru 2001.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

L-atturi tellg]u l-bini tag]hom meta l-permessi tal-bini g]al dik i\-\ona kienu j]allu li l-bini jkollu \ew[ sulari biss fuq il-livell tat-triq. Meta [iet biex tibni l-konvenuta, in]ar[u permessi g]al aktar minn \ew[ sulari, g]ax ing]ata permess g]al *semi-basement* illi s-saqaf tieg]u ji[i fuq il-livell tat-triq. Il-fond tas-so`jetà konvenuta ji[i wara dak ta' l-atturi u qieg]ed f'livell og]la. G]alhekk, kemm g]ax inbena fuq art og]la, kif ukoll g]ax ma kellux l-istess restrizzjonijiet fil-permess li kellu l-bini ta' l-atturi, il-bini tas-so`jetà konvenuta [ie og]la minn dak ta' l-atturi.

L-ilment ta' l-atturi kontra dan l-istat ta' fatt huwa mfisser fin-nota tag]hom tat-3 ta' Lulju 1995. Qeg]din ig]idu illi:

1. il-bini tas-so`jetà konvenuta, li [à tela' fuq art og]la, u li g]alhekk xorta kien ikun og]la mill-bini tag]hom ukoll li kieku nbena bl-istess restrizzjonijiet fil-permess tal-bini li kellhom huma, issa li tne]]ew dawk ir-restrizzjonijiet “qieg]ed jidfen lill-atturi”;
2. flok *terraced house* b]al ma g]andhom huma s-so`jetà konvenuta tellg]et \ew[ mezzanini, u g]alhekk huma “g]andhom familja \ejda t]ares g]al fuqhom”;
3. ta]t il-bini tas-so`jetà konvenuta hemm tmien *garages* “li minnhom ma jo]ro[ xejn g]ajr *exhaust* u ]mie[“; u
4. il-bini tas-so`jetà konvenuta ma telax skond il-permessi.

G]andu ji[i pre`i\at illi, g]ar-ra[unijiet mog]tija fis-sentenza ta' din il-qorti tat-22 ta' Mejju 1998, u fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-5 t'Ottubru 2001, il-meritu ta' din il-kaw\a ma hux jekk il-bini tas-so`jetà konvenuta telax skond il-permess, i\da jekk kisirx jedd ta' servitù li jgawdi l-fond ta' l-atturi u li n]oloq bl-iskema mag]mul fil-waqt meta tela' l-bini ta' l-atturi ta]t il-li[i g]all-i\vilupp ta' bini fi\-\ona fejn hemm il-bini tal-partijiet. G]alhekk ir-raba' lment ta' l-atturi ma hux parti mill-meritu tal-kaw\a tallum.

G]andu jing]ad ukoll illi, skond l-istess sentenzi, is-servitù li jista' jkollu l-fond ta' l-atturi fuq dak tas-so`jetà

konvenuta huwa dak *altius non tollendi*: l-atturi la jistg]u jippretendu li s-so`jetà konvenuta ma tistax tibni *garages*, g]ax permess g]al *garage* ing]ata lilha wkoll, u lanqas jistg]u jippretendu li jkollhom xi setg]a jiddettaw lil ]addie]or jibnix *terraced houses* jew mezzanini.
Jifdal li nqisu biss, g]alhekk, l-ewwel ilment ta' l-attri`i dwar l-g]oli tal-bini.
Il-qorti hija tal-fehma, wara li qieset is-sitwazzjoni relativa ta\-\ew[ proprjetajiet, illi s-servitù li minnha jgawdi l-fond ta' l-atturi ma jolqotx il-proprjetà tal-konvenuti. Partikolarment relevanti, fil-fehma tal-qorti, huwa l-fatt illi l-fond tas-so`jetà konvenuta qieg]ed fuq art og]la minn dik li fuqha hemm il-fond ta' l-atturi. F'kull ka\, g]alhekk, il-bini tas-so`jetà konvenuta kien sejjer ji[i og]la minn dak ta' l-atturi, u l-atturi g]alhekk ma setg]ux kellhom servitù li j\ommu lis-so`jetà konvenuta milli tibni og]la mill-bini tag]hom. G]alhekk, huma ma jie]du ebda vanta[[ jekk ikunu imposti restrizzjonijiet fuq il-bini tas-so`jetà konvenuta, ladarba xorta dak il-bini jkun og]la minn tag]hom. F'dawn i`-`irkostanzi l-interess ta' l-atturi jista' jkun biss wie]ed emulattiv, li ma jist]oqqlux ]arsien ta]t il-li[i.
Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji.

**< Sentenza Finali >**

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