



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1645/2001/1

Andre u Elisabella konjugi Fournier

Vs

Joseph u Tania konjugi Fenech

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-15 ta' Ottubru, 2001, li in forza taghha, wara li ppremettew illi;

Permezz ta' kuntratt ippublikat minn Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fl-14 ta' November, 1994 (Dok A) l-atturi, *inter alia*, akkwistaw il-fond Flat 25, f'164, Tower Road, Sliema liema fond jikkonsisti fl-unika *penthouse* fil-blokk ta' appartamenti illi hemm f'164, Tower Road, Sliema.

Kopja Informali ta' Sentenza

Klawsola (n) ta' l-imsemmi kuntratt ta' l-akkwist (liema klawsola hija sottolineata bl-ahmar fuq l-anness kuntratt) tghid illi l-atturi:-

*“shall have the **exclusive use** of the roof of the penthouse hereby being transferred and **may use the said roof as they may deem fit**...The right to use the roof of the penthouse by the owner of the other apartments in the said complex shall be restricted only to the area allocated from time to time for this purpose by the Grantor Company at its sole discretion for the purpose of installing thereon a water tank, air condition chiller and pressurisation unit and for the servicing of such equipment when necessary. **The roof of the penthouse shall under no circumstances be used by the Grantor Company and/or the owners of the other apartments in the complex for any purpose other than what has already been stated above**”.*

Il-konvenuti jokkupaw il-flat numru 20 fl-imsemmi blokk ta' appartamenti.

Il-konvenuti b'mod abbusiv u illegali u minghajr ma ottjenew il-permess ta' l-atturi ghaddew *wires* minn fuq il-bejt tal-*penthouse* ta' l-istess atturi biex b'hekk ikkomunikaw t-*television receiver(s)* taghhom ma' *satellite dish* li jinsab ukoll fuq l-imsemmi bejt tal-*penthouse* ta' l-atturi.

Il-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt jaghmlu dak li ghamlu *stante* l-fatt illi, salv u bil-mod limitat fil fuq citata klawsola (n) ghal dak li jirrigwarda *water tanks* u *air condition chiller and pressurisation unit*, m'ghandhom l-ebda dritt juzaw il-bejt ta' l-atturi u wisq anqas m'ghandhom dritt jghaddu u jhallu *wires* fuq l-istess bejt u juzaw *satellite dish* li hemm fuq l-istess bejt.

Bl-agir tal-konvenuti l-atturi qeghdin jsofru tnaqqis serju tad-dritt ghall-uzu esklussiv illi huma ghandhom tal-bejt tal-*penthouse* taghhom.

Interpellati sabiex ma jibqghux juzaw il-bejt ta' l-atturi u jghaddu u jhallu *wires* fuq l-istess bejt u juzaw *satellite dish* li hemm fuq l-istess bejt, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Permezz ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet: Andre Fournier et vs. Joseph Fenech et, liema mandat igib in-numru 2750/01 (Dok B) l-konvenuti gew mizmuma milli *"jkompli jaghmlu uzu minn "satellite dish" li hemm fuq il-bejt tal-penthouse ta' l-atturi u cioe' Flat 25, 164, Tower Road, Sliema u milli jibqghu jhallu fuq l-istess bejt l-wires li jikkomunikaw l-istess "satellite dish" ma l-apparat televiziv tagghom"*.

Talbu ghalhekk lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabli Qorti m'ghandhiex:-

1. Jigi dikjarat u deciz illi l-atturi, salv ghall-limitazzjonijiet fuq riferiti, ghandhom l-uzu esklussiv tal-bejt tal-*penthouse* tagghom li ggib in-numru 25 u tinsab 164, Tower Road, Sliema u l-uzu tal-konvenuti ta' l-istess bejt hu ristrett ghal u limitat bil-mod li tippreciza l-istess klawsola (n) tal-kuntratt ta' l-14 ta' Novembru, 1994 u *per konsegwenza* l-konvenuti m'ghandhomx dritt jaghmlu uzu minn *satellite dish* li hemm fuq il-bejt tal-*penthouse* ta' l-atturi u *cioe' Flat 25, 164, Tower Road, Sliema u milli jibqghu jhallu fuq l-istess bejt l-wires* li jikkomunikaw l-istess *satellite dish* ma' l-apparat televisiv tagghom.

2. Jigu l-konvenuti permanentement inibiti milli jkomplu jaghmlu uzu minn *satellite dish* li hemm fuq il-bejt tal-*penthouse* ta' l-atturi u *cioe' Flat 25, 164, Tower Road, Sliema u milli jibqghu jhallu fuq l-istess bejt l-wires* li jikkomunikaw l-istess *satellite dish* ma' l-apparat televisiv tagghom.

3. Jigu l-konvenuti kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jiddesistu milli jaghmlu uzu minn *satellite dish* li hemm fuq il-bejt tal-*penthouse* ta' l-atturi u *cioe' Flat 25, 164, Tower Road, Sliema u milli jibqghu jhallu fuq l-istess bejt l-wires* li jikkomunikaw l-istess *satellite dish* ma' l-apparat televisiv tagghom; u

4. Fin-nuqqas jigu l-atturi awtorizzati sabiex jaghmlu dak kollu li jkun mehtieg sabiex l-konvenuti ma jibqghux jaghmlu uzu minn *satellite dish* li hemm fuq il-bejt tal-*penthouse* ta' l-atturi u *cioe'* Flat 25, 164, Tower Road, Sliema u milli jibqghu jhallu fuq l-istess bejt l-*wires* li jikkomunikaw l-istess *satellite dish* ma' l-apparat televiziv taghhom u dan a spejjez tal-konvenuti u bl-osservanza ta' kull provvediment (inkluz in-nomina ta' perit biex jissorvelja x-xoghol) li din il-Qorti joghgobha taghti.

Bl-ispejjez, komprisi dawk ta' l-ittra bonarja ta' l-4 ta' Settembru, 2001 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2750/01 kontra l-konvenuti li minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-eccipjenti m'ghamlu xejn li jilledi d-drittijiet taghhom.

2. *Inoltre* meta l-eccipjenti akkwistaw l-appartament taghhom, huma inghataw id-dritt li jutilizzaw il-bejt ghal certi skopijiet mill-proprietarju tieghu, liema skopijiet jinkludu dak li qieghdin jilmentaw minnu l-atturi fic-citazzjoni taghhom.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

L-atturi f'din il-kawza akkwistaw b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tal-14 ta' Novembru, 1994, il-fond Flat 25, f'164, Tower Road, Sliema, liema fond jikkonsisti fl-unika *penthouse* fil-blokk ta' appartamenti illi hemm f'164, Tower Road, Sliema. Skond klawsola (n) ta' dan il-kuntratt, fil-waqt li x-xerrejja setghu juzaw il-bejt ta' l-appartament taghom kif riedu, u nghataw l-uzu esklussiv ta' l-istess bejt, is-sidien tal-appartamenti l-ohra tal-blokk inghataw id-dritt li jaghmlu uzu ta' parti partikolari tal-bejt, liema uzu kien limitat "*for the purpose of installing thereon a water tank, air condition chiller and pressurisation unit and for the servicing of such equipment when necessary*"; fl-istess klawsola jinghad li l-uzu tal-istess bejt ghal xi skop iehor kien assolutament projbit.

Il-konvenuti xtraw l-appartament numru 20 fl-istess blokk ta' appartamenti b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman tad-29 ta' Settembru, 1999, u fi klawsola 8 ta' dan il-kuntratt jinghad li, f'parti partikolari tal-bejt, il-konvenuti kellhom dritt iwahhlu tank ta' l-ilma u *aerial* tat-*television*, kif ukoll *air condition* u *pressurisation unit*.

Isegwi li filwaqt li fil-kuntratt tal-14 ta' Novembru, 1994, is-socjeta' venditrici, *Marina Estates Ltd*, obligat ruhha li ma tawtorizzax l-uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti l-ohra jekk mhux ghal tliet skopijiet *ben definiti* (tank tal-ilma, *air condition chiller* u *pressurisation unit*), fil-kuntratt tad-29 ta' Settembru, 1999, l-istess socjeta' ippermettiet lis-sidien tal-appartament numru 20 li jaghmlu uzu mill-istess bejt ghal skop iehor, barra minn dawk stabbiliti fil-kuntratt precedenti, u *cioe'*, ghal *aerial* tat-*television*.

Il-Qorti tirrileva li l-konvenuti konjugi Fenech ma kinux parti fuq il-kuntratt tal-14 ta' Novembru, 1994, u l-obbligazzjoni li l-bejt tal-*penthouse* ma jintuzax ghal ebda skop ulterjuri hlief ghal tank ta' l-ilma, *air condition chiller* u *pressurisation unit* ma gietx assunta minnhom, izda biss mis-socjeta' venditrici *Marina Estates Ltd*. *Kwindi*, l-konvenuti mhux marbutin b'dik il-klawsola partikolari, u jekk sar xi ksur ta' dik l-obbligazzjoni, tirrispondi ghalha s-socjeta' venditrici u mhux il-konvenuti. Kienet is-socjeta'

venditrici li obbligat ruhha li ma tippermettix uzu iehor mill-bejt tal-*penthouse*, u fil-fatt, meta lill-konvenuti ikkonceditilhom li jwahhlu wkoll *aerial* tat-*television* fuq il-bejt, hija agixxiet bi ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali minnha assunta fuq il-kuntratt tal-14 ta' Novembru, 1994.

Apparti dan, *pero'*, bil-kuntratt ta' Novembru, 1994, l-atturi nghataw l-uzu esklussiv tal-bejt kollu tal-*penthouse* li kienu xtraw, u *kwindi*, minn dakinhar, l-uzu tal-bejt ma kienx ghadu disponibbli lis-socjeta' venditrici. Hlief ghal certi restrizzjonijiet, l-uzu tal-bejt inghata lill-atturi u, *allura* ma setghax sussegwentement jinghata lill-haddiehor. Hija massima legali li *nemo dat quod non habet*, u *kwindi* s-socjeta' venditrici ma setghetx tikkoncedi dak li ma kienx aktar taghha. Fil-kuntratt ta' Novembru, 1994, is-socjeta' venditrici svestat ruhha mid-dritt tal-uzu tal-bejt, u tat dan l-uzu esklussivament lill-atturi. L-atturi gew obbligati jippermettu l-uzu minn parti tal-bejt ghat-tankijiet ta' l-ilma, *air condition chiller* u *pressurisation unit*, izda ghal qbija, l-uzu tal-bejt u d-dgawdija tieghu nghata b'mod esklussiv lill-atturi. La darba dan id-dritt inghata lill-atturi, ma jistax jigi mittiefes jew imxellef minn terzi minghajr il-kunsens ta' l-atturi, lanqas mill-proprjetarju precedenti tad-dritt tal-uzu tal-bejt. Is-socjeta' venditrici ma setghetx, *allura*, tippermetti l-uzu tal-bejt ghal xi skop differenti minn dak indikat fil-kuntratt ta' Novembru, 1994.

Ghalkemm il-konvenuti, bil-kuntratt taghhom ta' Settembru, 1999, inghataw id-dritt li jwahhlu *aerials* tat-*television* fuq il-bejt, tal-*penthouse*, din il-koncessjoni ma tistax titqies valida, u dana peress li saret a *non domino*, jigifieri min minn ma kienx proprjetarju tad-dritt ta' dak l-uzu. Bhala bejgh jew koncessjoni ta' *res aliena*, dak il-jedd huwa null (artikolu 1372 tal-Kodici Civili), u bhala koncessjoni nulla ma tistax tigi avanzata bhala sostenn ghal agir tal-konvenuti. Il-konvenuti, *allura*, huma projbiti milli jaghmlu uzu tal-bejt hlief ghall-iskopijiet indikati fil-kuntratt ta' Novembru, 1994, mhux ghax huma marbuta bil-kondizzjonijiet tal-istess kuntratt, izda ghax b'dak il-kuntratt il-proprjeta' tad-dritt tal-uzu tal-bejt inghata lill-atturi, u darba dak id-dritt, bhala dritt reali, jinsab inkorporat f'kuntratt pubbliku li gie debitament insinwat fir-

Registru Pubbliku fl-1 ta' Dicembru, 1994 (fil-Volum INS bin-numru 16444 ta' l-1994), dak id-dritt ikollu effett anke fil-konfront ta' terzi (artikolu 996 tal-Kodici Civili).

Lanqas jista' jinghad li l-konvenuti kienu *in bona fede* meta huma "*akkwistaw*" l-uzu tal-bejt ghat-twahhil ta' *aerial tat-television*, ghax kieku ghamlu id-debiti ricerki kienu jkunu jafu li l-uzu esklussiv tal-bejt ma kienx tas-socjeta' venditrici u din, allura, ma setghetx tiddisponi minnu. Kif intqal fil-kawza "Catania vs Azzopardi", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1927,

"Attesocche' dal premesso consegue che i convenuti non hanno preso la cura necessaria per appurare la provenienza di cose offerte loro in vendita sotto circostanze che avrebbero dovuto renderli sospetti circa l'origine delle cose oggi reclamate; e di loro negligenza essi debbono portare la conseguenza".

Apparti dan kollu, id-"*dritt*" li nghataw il-konvenuti, f'kaz li kienet koncessjoni valida, kienet tirreferi ghal *aerial tat-television*, li mhux l-istess bhas-*satellite dish* li wahlu l-konvenuti. *Satellite dish* ghandu funzjoni differenti minn *aerial tat-television*, u "*dritt*" ghat-twahhil ta' apparat wiehed ma jistax jigi arbitrarjament estiz ghat-twahhil ta' apparat iehor.

Il-konvenuti jallegaw li s-*satellite dish* kien ilu li twahhal sena, u l-atturi qatt ma oggezzjonaw hlief ftit qabel il-ftuh tal-kawza. Kif intqal mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Borg vs Refalo", deciza fis-7 ta' Ottubru, 1997, persuna li tpoggi tank tal-ilma fuq il-bejt proprjeta' ta' haddiehor, anke jekk bil-kunsens tal-proprjetarju ta' dak il-bejt, ma takkwista ebda dritt legali li titthalla thalli t-tank hemmhekk, u l-proprjetarju tal-bejt jista, f'kull zmien, igieghlha tnehi dak it-tank tal-ilma minn fuq il-proprjeta' taghha. *Kwindi* anke jekk, ghal xi zmien, l-atturi ghalqu ghajnejhom ghat-tqieghed tad-*dish* fuq il-bejt li tieghu kellhom dritt ta' uzu esklussiv, dan ghandu jinghad li sar b'mera tolleranza, minghajr pregiudizzju ghad-dritt tagghom li, fil-mument li jidhrilhom opportun, jinsistu li jitnehha dak id-*dish*.

Hija daqshekk iehor irrilevanti c-cirkustanza li l-atturi, forsi, ippermettew lill-haddiehor ipoggi *satellite dish* fuq il-bejt taghhom. Il-fatt li l-atturi, minhabba relazzjoni ta' *buon vicinat* jew ta' hbiberija, jippermettu lill-haddiehor jaghmel uzu mill-bejt taghhom, ma jintitolax lill-konvenuti jippretendu li huma wkoll jithallew jaghmlu l-istess uzu.

It-talbiet attrici jimmeritaw, ghalhekk, li jigu milqugha hliet ghat-tieni talba, u dana peress li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Borg vs Aquilina", deciza fit-12 ta' Frar, 1984, talba intiza ghal konferma b'mod indefinit ta' Mandat ta' Inibizzjoni, hi "*mhux biss superfluwa, izda wkoll guridikament erronea*".

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, tidisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tielet talba, tippreffigi fuq il-konvenuti terminu ta' xahar mil-lum biex inehhu minn fuq il-bejt ta' l-atturi s-*satellite dish* u l-*wires* li jikkomunikaw l-istess *satellite dish* ma' l-apparat televiziv taghhom; fin-nuqqas, l-atturi huma minn issa stess awtorizzati jaghmlu x-xoghol huma stess a spejjez tal-konvenuti u dana a *tenur* tar-raba' talba attrici.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----