MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 423/1994/1

Leslie u Maureen konjugi Bundy

vs

Paul Bonello

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-24 ta` Marzu, 1994, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond konsistenti fi Flat 3, fil-korp ta` bini bl-isem ta` "Carmen Flats", Triq il-Hgejjeg, Bugibba (ara dokument *"A"*);

Il-konvenut bena u kkostruwixxa speci ta` pent-house fuq il-bejt tal-imsemmi korp ta` bini u dan billi fost ohrajn cekken ghal kollox l-ispazju tal-bejt in kwistjoni;

Meta l-atturi akkwistaw il-fond in kwistjoni, huma xtraw in komuni ma` ohrajn *inter alia* l-bejt tal-imsemmi korp ta` bini u oltre dan irriserva d-dritt li jkollhom l-uzu tal-bejt u dan skond l-entita` u spazju kif kien jezisti fil-mument tat-trasferiment;

Dan l-agir tal-konvenut huwa b`mod flagranti llegali u abuziv fil-konfront tal-atturi u jilledi d-drittijiet proprjetarji taghhom;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. tordnalu u tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhi u jirromwovi l-bini fuq il-bejt tal-korp ta` bini bl-isem ta` "Carmen Flats", Triq il-Hgejjeg, Bugibba jew li jipprovdi mezz adegwat kif l-atturi jkollhom access ghall-bejt in kwistjoni purche` tali bejt ikollu l-istess entita` u spazju ghal dak precedenti fil-mument tal-akkwist u dan taht is-supervizjoni ta` periti nominandi;

2. fin-nuqqas li jaghmel dak lilu ordnat fit-talba precedenti fiz-zmien prefiss, jinhareg mandat *in factum* kontra l-istess konvenut u dan sakemm jaghmel dak lilu ordnat minn din il-Qorti;

bl-ispejjez u bil-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

1. Preliminarjament l-atturi iddekadaw mid-dritt li jistitwixxu l-azzjoni odjerna a terminu tal-artikolu 534 Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta;

2. Fit-tieni lok u minghajr ebda pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti peress illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenut agixxa in regola mal-kuntratt originali ta` bejgh tal-appartament *de quo* datat 20 ta` Jannar, 1981 atti Nutar Dottor Maurice Gambin;

Salve eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala` l-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa huma ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tal-4 ta` Novembru, 1996, li in forza taghha inhatar l-AIC Frederick Doublet bhala perit tekniku sabiex jikkonstata x`kostruzzjonijiet saru fuq l-arja tal-bjut in kwisjtoni u jikkonstata l-bejt il-gdid fuq il-kmamar mibnija;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ipprezentat fil-31 ta` Ottubru, 2005, u minnu mahluf fl-udjenza tal-31 ta` Jannar, 2006;

Rat it-talba tal-konvenut ghal-eskuzzjoni tal-perit tekniku;

Semghet lill-perit tekniku in eskussjoni;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat it-traskrizzjoni tal-verbali mismugha mill-perit tekniku;

Rat ix-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat il-provi mismugha fil-kawza b`citazzjoni numru 424/94 li skond digriet ta` din il-Qorti verbalizat fl-udjenza tat-8 ta` Gunju, 1994, kellha timxi kontestwalment ma` din il-kawza;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Ic-cirkustanzi ta` din il-kawza juru li b`kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Joseph Agius fil-15 ta` Dicembru, 1979, il-konvenut xtara plot minn bicca art maghrufa bhala *"It-Torba il-Bajda"*, fil-limiti ta` San Pawl il-Bahar; fuq din il-bicca art il-konvenut bena blokk flats li semma "Carmen Flats". Ghall-ewwel dan il-blokk kien jikkonsisti fi tlett sulari (*ground floor, first and second floor*). B`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-20 ta` Jannar, 1981, il-konvenut biegh il-flat numru tlieta (*at second floor level*) lil Barry Richard Bennett. Il-flat inbiegh *"with the community of all parts common with the other flats of the same block, including the roofs, free and unencumbered".* Fil-klawsola hamsa tal-kuntratt, il-konvenut venditur, *"retains the right to build further storey or storeys over the existing roofs, but he binds himself always to provide a common roof on top and access to the roof as exists at present and of the same kind"*. Ix-xerrej Barry Richard Bennett, sussegwentement, biegh l-istess flat kif deskritt lill-attur b`kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor John Gambin fil-31 ta` Mejju, 1989.

Sa dak il-mument fil-parti centrali tal-blokk kien hemm tarag komuni li jibqa sejjer sa fuq il-bejt. Fuq il-bejt kien hemm kamra u bieb li mit-tarag komuni jaghti ghal-bejt. L-arja superficcjali tal-bejt kollu kienet ta` 102.1 *square meters.*

F`dan l-istadju l-Qorti tosserva li, kuntrarjament ghal dak li jsostni l-konvenut, il-bejt u l-arja m`ghadhomx ta` proprjeta` esklussiva tieghu. Meta biegh il-flats, ghalkemm jallega li l-hsieb tieghu kien biss li jikkoncedi lix-xerrejja d-dritt ta` uzu tal-bejt, fil-waqt li jzomm il-proprjeta` ghalih, dan l-allegat hsieb ma giex rifless fil-kuntratti ta` trasferiment (il-Qorti kellha okkazzjoni tara mhux biss il-kuntratt meritu ta` din il-kawza, pero`, wkoll il-kuntratt meritu tal-kawza l-ohra b`citazzjoni numru 424/94). Fil-kuntratti ta` vendita, ix-xerrej inghata l-komunjoni tal-bjut, u dana bhala parti mill-appartament trasferit fuq l-att.

Ix-xerrejja ma gewx moghtija l-uzu tal-partijiet komuni, imma l-flat inbiegh u inxtara bil-komunjoni tal-partijiet komuni, cioe`, mal-flat gie trasferit wkoll sehem indiviz tal-partijiet komuni.

Hu principju bazilari li d-drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta` xi parti jew ftehim verbali. Meta minn att pubbliku jirrizulta li sar trasferiment ta` sehem indiviz ta` proprjeta` immobbli, mhux lecitu li dak li jkun jipprova jallega li mhux hekk kellu jsir, *multa magis* li meta wiehed iqis li qatt ma sar xi tentattiv biex il-kuntratt, jew parti minnu, jigi rexiss minhabba zball ta` fatt.

Il-fatt li l-konvenut zamm id-dritt li jibni fuq is-soqfa ezistenti, ma jfissirx li s-soqfa baqghu esklusivament tieghu. Persuna tista` izomm drittijiet fuq proprjeta` in vendita, basta li dawk id-drittijiet, la darba jolqtu proprjeta` immobbli, ikunu jirrizultaw minn att pubbliku, kif gara f`dan il-kaz.

Jirrizulta, ghalhekk, li fil-waqt li l-proprjeta` tas-saqaf tal-blokk jappartjeni b`mod indiviz lis-sidien tal-flats fl-istess blokk, il-konvenut zamm id-dritt li jibni flats ohra fuq dak is-saqaf, b`dan li d-dritt ta` ko-proprjeta` li jgawdu s-sidien tal-flats fuq il-bejt, jigi trasferit ghal fuq l-ahhar saqaf li jkun inbena. Dan jidher li kien il-hsieb tal-partijiet fuq il-kuntratt: il-konvenut setgha jzid sulari ohra u jzid in-numru ta` flats, b`dan, pero`, li l-ahhar saqaf jibqa` komuni bejn is-sidien tal-flats u utilizzabbli kif kien originarjament.

Wara li ghadda certu zmien, il-konvenut applika biex jibni zewg sulari ohra. Eventwalment inhariglu permess biex jtella sular b`zewg apartamenti ohra, u penthouse fuq dawn. Ix-xoghol beda ghall-habta ta` Frar jew Marzu tal-1993, u meta l-konvenut kien se jsaqqaf il-penthouse, gie mizmum milli jkompli bix-xoghol bil-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni mitlub mis-sidien tal-flats. L-ilment tal-attur u s-sidien l-ohra tal-flats mhux indirizzat lejn il-flats li nbnew *at third floor level*, izda lejn il-penthouse proposta *at fourth floor level*. Fil-fatt, l-attur jammetti li l-konvenut ghandu dritt jibni sulari ohra, u qabel ma` l-konvenut beda x-

xoghol, sar diskors fis-sens li dan kellu l-hsieb jibni xi *"storey"* jew *"storeys"* ohra, u da parti tal-attur ma saret ebda oggezzjoni. L-attur oggezzjona u waqqaf ix-xoghol meta nduna li l-bini fl-ahhar sular kienet se tkun penthouse li kienet se tnaqqas l-uzu tal-bejt komuni.

Hu fatt li s-saqaf ta` penthouse ma jistax iservi ta` bejt ta` blokk bini normali. F`kaz ta` blokk bini, il-bejt ikun accessibbli minn tromba ta` tarag li taghti ghal kamra tal-bejt li jkollha bieb ta` daqs normali jaghti ghall-istess bejt. Il-bejt jista` jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet tal-ilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta` kull tip ta` hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta` *wash-rooms* ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti. Is-saqaf ta` penthouse ma jistghax jintuza ghall-dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta` penthouse wiehed jista`, forsi, jpoggi t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television, pero`, ma jistax jibni *wash-rooms* fuqu u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar ohra. Is-saqaf ta` penthouse zgur li ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta` blokk flats. Lanqas ma jkun permess li s-saqaf ta` penthouse jkun imdawwar b`cint (opra morta) gholi sitt filati kif tesigi l-ligi.

Ghalkemm illum, wiehed jista` jipprovdi access ghas-saqaf ta` penthouse, kif jammetti l-istess konvenut, dan irid jigi provdut *"by non-solid construction means"*, u l-kamra tas-saqaf m`ghandhiex tkun ghola minn metru u nofs, b`access ghas-saqaf ikun minn *"hatch"* flok minn bieb. Dan ifisser li l-access irid ikun provdut b`xi sellun jew tarag ta` *"non-solid construction"*, u, umbaghad, dak li jkun jkollu jixref ghal fuq is-saqaf b`certa skumdita billi jintlewa l-isfel halli jghaddi mill-gol *hatch* provdut. Zgur li dan l-uzu mhux kontemplat ghall-mara tad-dar li tkun trid itella l-hasla ghall-inxir! Zgur f`kull kaz, li l-access hekk provdut ma jkunx *"as exists at present and of the same kind"* kif obbliga ruhu li jhalli l-konvenut.

Ghalkemm il-konvenut estenda l-bjut fuq is-saqaf tal-galleriji li bena fl-appartamenti 'l godda *at third floor level*, l-arja tal-bejt disponibbli ghall-attur, bhala wiehed mill-ko-proprjetarji, giet ridotta ghal 24.6 metri kwadri, cioe` cirka

24.9% ta` dak li kienet qabel, u *di piu`*, dan il-bejt, issa, irid iservi ghad-doppju tan-numru tal-appartamenti li kien hemm qabel! Jidher car, fil-fehma tal-Qorti, li bil-kostruzzjoni tal-penthouse, il-konvenut approprija ruhu minn parti kbira tal-bejt li qabel kien tal-kondividenti, naqqas l-uzu li qabel dawn setghu jaghmlu mill-bejt, u ma ipprovdilhomx bejt alternattiv, utilizzabbli u accessibbli kif kien qabel, kif kien obbliga ruhu li jaghmel.

Hu veru li l-konvenut zamm id-dritt li jibni fuq il-blokk ta` appartamenti in kwistjoni, pero`, dan id-dritt hu limitat mid-dritt rizervat lill-attur, fost ohrajn, li jkollu l-proprjeta` u l-uzu tal-bejt kif kien qabel. L-ezercizzju ta` dritt rizervat mill-konvenut ma jistax jilledi d-drittijiet tal-ohrajn, u l-ko-proprjetarji tal-appartamenti ghandhom kull dritt jesigu li s-saqaf il-gdid ghandu jservi bhala bejt accessibbli u utilizabbli *"as exists at present and of the same kind"*. Is-saqaf propost tal-penthouse ma jgawdix minn dawn ir-rekwiziti.

Il-fatt li l-attur ma oggezzjonax mill-ewwel ghall-bini li kien qed isir mhux ta` serhan ghall-konvenut. Meta sar diskors fuq bini gdid, il-konvenut tkellem biss fuq il-bini ta` *"storey"* u *"storeys"* ohra, u, allura, la darba dak il-bini, hekk deskritt, kien jidhol fit-termini tar-rizerva li ghamel il-konvenut, l-attur ma setax u ma oggezzjonax. L-attur, imbaghad, ghamel zmien imsiefer, u meta gie lura, hekk kif ra li l-ahhar sular kienet se tigi zvillupata f`penthouse, mill-ewwel oggezzjona u ha l-proceduri legali opportuni biex jikawtela d-drittijiet tieghu.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, bazata fuq id-dispost tal-artikolu 534 tal-Kodici Civili, ma timmeritax li tigi akkolta, peress li l-azzjoni tal-attur mhix wahda possessarja, izda hija petitorja li fiha l-attur qed jirrevendika d-drittijiet reali tieghu akkwistati bil-kuntratt tal-31 ta` Mejju, 1989. F`kull kaz ma jirrizultax li skadiet sena mil-molestja; il-konvenut ma kienx precis fid-dati ta` meta sar il-bini tal-penthouse u jghid biss li x-xoghol sar fi Frar/Marzu tal-1993. Ghalhekk, mhux pruvat li din il-kawza saret wara sena mil-molestja.

Il-Qorti taghmilha cara li l-ordni ta` twaqqih li sejra tipprovdi f`din is-sentenza jirreferi biss ghall-kostruzzjonijiet li saru *at fourth floor level*, u mhux ghall-appartamenti (murija bhala *flats* 5 u 6 fuq il-*schematic elevation* li hejja l-perit tekniku a fol. 132 tal-process) *at third floor level.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u fit-termini ta` dak spjegat fil-paragrafu precedenti, tilqa` l-ewwel talba tal-atturi kif dedotta, u tipprefiggi terminu ta` 60 gurnata millum biex isir ix-xoghol ordnati; f`dan l-istadju, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba, peress li dak il-mandat jehtieg proceduri *ad hoc* ghall-hrug tieghu.

L-ispejjez ta` din il-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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