MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-27 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 786/2005

Ivan Scicluna u Tiziana Micallef
vs
Emanuel sive Leli Xuereb u martu Salvina sive Sylvia Xuereb

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

Illi permezz ta’ kuntratt datat tlieta (3) ta’ Mejju 2005 fl-atti tan-nutar Carmel Gafa` (anness mac-citazzjoni bhala Dok IS1), l-atturi kienu akkwistaw minghand il-konvenuti dritt ta’ uzu perpetwu ta’ porzjoni diviza tal-bejt sovrappost ghall-blokk bla numru li jgib l-isem “Saint Rita” fi Triq il-Ftieh, gja Triq Ganni Mamo, Birkirkara deskritta fil-kuntratt fuq imsemmi bhala “a divided portion of the roof of the block pro rata between all the other flats in the same block and which portion of the roof is situated on the front side of the roof”;

Illi l-konvenuti kienu zammew il-proprjeta` ta' l-imsemmi bejt u d-dritt li jibnu sulari ulterjuri, u l-istess kuntratt kien jipprovdi sabiex, fil-kaz ta' bini ta' sulari ulterjuri, id-dritt ta' uzu jittrasferixxi ruhu awtomatikament ghal fuq il-bejt il-gdid, b'dan illi l-vendituri konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jestendu s-servizz tal-lift ezistenti sal-livell ta' l-oghla bejt;

Illi fil-fatt, il-konvenuti kienu applikaw lill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) sabiex jibnu *penthouse* fuq l-arja tal-bejt ezistenti (PA No. 02552/05), u kien jirrizulta mill-pjanti sottomessi minnhom (annessi mac-citazzjoni bhala Dok. IS2) li:

i. Il-pjanti sottomessi ma kienux jipprevedu l-bini ta' *lift shaft* sal-livell necessarju sabiex il-konvenuti jestendu s-servizz tal-lift sal-livell tal-bejt il-gdid, kif obbligati li jaghmlu;

ii. L-access previst kien limitat ghal skopijiet ta' manutenzjoni, b'mod illi (a) kien ser ikun projbit li l-bejt jintuza ghall-iskopijiet presenti ta' nzir u uzu normali; (b) kien eskluz sahansitra li jsir tarag regolari, tant illi kien gie propost li jsir garigor biss; u (c) it-tromba li taghti access ghall-bejt il-gdid kienet ser tkun ta' gholi massimu ta' hames filati;

iii. L-area tal-bejt il-gdid kienet ser tkun hafna aktar ristretta minn dik attwali, haga li ghaliha ma kienx hemm dispozizzjoni fil-kuntratt esebit;

Illi in vista ta' dan kien intalab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijet li jgib in-numru 1006/05, li kopja legali tieghu giet esebita mac-citazzjoni bhala Dok X; madankollu, tali talba kienet giet finalment michuda wara li l-intimati konvenuti odjerni kienu pprovdew informazzjoni li kienet zvijat lil din il-Qorti u kienu ghamlu dikjarazzjonijiet li ma kienux jirrispekkjaw dak li kien irrizulta mil-verifiki li saru mill-esponenti tal-MEPA; ara f'dan is-sens rapport peritali *ex parte* mehmux mac-citazzjoni bhala Dok X2;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Permezz ta' sentenza parzjali preliminari tirrevoka ***contrario imperio*** d-digriet profferit fl-4 ta' Lulju 2005 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1006/05 u konsegwentement tilqa' t-talba tal-atturi ghall-hrug ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni biex b'hekk jitharsu l-jeddijiet tal-atturi fil-mori ta' din il-kawza;

2. Tiddikjara li l-izvilupp propost mill-konvenuti jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet ta' l-atturi kif kontrattwalment stabbiliti permezz tal-kuntratt datat tlieta (3) ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa` anness mac-citazzjoni bhala Dok IS1.

Bl-ispejjez legali inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1006/05, bl-imghax, bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni, u bir-riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

Illi t-talbiet tal-atturi kienu legalment u fattwalment infondati stante li ma kienx guridikament koncepibbli li l-Qorti tiehu konjizzjoni ta' xi haga li ma sehhitx.

Il-jeddijiet tal-atturi kienu dawk nexxenti mill-kuntratt tal-akkwist taghhom. Sal-lum il-gurnata ma gew mittiefsa l-ebda minn dawn il-jeddijiet.

Konsegwentement it-talbiet tal-atturi kellhom jigu michuda bl-ispejjez billi din il-kawza kienet saret inutilment.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess ma kienx guridikament koncepibbli li l-ewwel talba tigi akkolta u dan billi ma kienx possibbli li jkun hemm mandat ta' inibizzjoni moghti ***ope sententie*** izda tali mandat huwa

biss kawtelatorju u ma kienx jista' jinhareg mandat simili in perpetwita` kif donnu kien qed jigi pretiz mill-atturi.

Fit-tielet lok fir-rigward tat-tieni talba, din id-domanda kienet ipotetika u bhala tali ma setghetx tkun soggett tal-ezami mitlub mill-atturi f'din il-kawza.

Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, kwalsiasi zvilupp li kien bi hsiebhom jaghmlu l-konvenuti bl-ebda mod ma kien ser inaqqas id-drittijiet tal-atturi kif rizultanti mill-kuntratt tal-akkwist taghhom, liema possibbilta` ta' zvilupp kien gie anke riservat mill-konvenuti meta huma kienu bieghu lill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi li fiha ssemma li permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa` l-atturi kienu akkwistaw minghand il-konvenuti dritt ta' uzu perpetwu ta' porzjoni diviza tal-bejt sovrappost ghall-blokk bla numru li jgib l-isem "Saint Rita" fi Triq il-Ftieh, gja Triq Ganni Mamo, Birkirkara deskritta fil-kuntratt fuq imsemmi bhala:
"a divided portion of the roof of the block pro rata between all the other flats in the same block and which portion of the roof is situated on the front side of the roof".

Illi l-konvenuti kienu zammew il-proprjeta` ta' l-imsemmi bejt u d-dritt li jibnu sulari ulterjuri, u l-istess kuntratt kien jipprovdi sabiex, fil-kaz ta' bini ta' sulari ulterjuri, id-dritt ta'

uzu jittrasferixxi ruhu awtomatikament ghal fuq il-bejt il-gdid, b'dan illi l-vendituri konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jestendu s-servizz tal-***lift*** ezistenti sal-livell ta' l-oghla bejt. Il-konvenuti kienu applikaw lill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jibnu ***penthouse*** fuq l-arja tal-bejt ezistenti (PA No. 02552/05), u kien jirrizulta mill-pjanti sottomessi li l-pjanti ma kienux jipprevedu l-bini ta' ***lift shaft*** sal-livell necessarju sabiex il-konvenuti jestendu s-servizz tal-***lift*** sal-livell tal-bejt il-gdid, kif obbligati li jaghmlu. L-access previst kien limitat ghal skopijiet ta' manutenzjoni, b'mod illi (a) kien ser ikun projbit li l-bejt jintuza ghall-iskopijiet presenti ta' nxir u uzu normali; (b) kien eskluz sahansitra li jsir tarag regolari, tant illi kien gie propost li jsir garigor biss; u (c) it-tromba li taghti access ghall-bejt il-gdid kienet ser tkun ta' gholi massimu ta' hames filati. L-***area*** tal-bejt il-gdid kienet ser tkun hafna aktar ristretta minn dik attwali, haga li ghaliha ma kienx hemm dispozizzjoni fil-kuntratt esebit. Kien intalab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet li jgib in-numru 1006/05 izda tali talba kienet giet finalment michuda wara li l-intimati konvenuti odjerni kienu pprovdew informazzjoni li kienet zvijat lil din il-Qorti u kienu ghamlu dikjarazzjonijiet li ma kienux jirrispekkjaw dak li kien irrizulta mill-verifiki li saru mill-esponenti tal-MEPA.

Xehed Ivan Scicluna li kkonferma l-affidavit tieghu, kif ukoll ta l-ispjegazzjoni tieghu ghar-ritratti esebiti mal-istess affidavit.

Gie prezentat affidavit ta' Ivan Scicluna li fih issemma li hu kien qed jikkonferma d-dikjarazzjoni prezentata mac-citazzjoni. Qal li hu u Tiziana Micallef, l-attrici l-ohra, meta xtraw l-appartament minghand il-konvenuti kienu ddiskutew il-possibbilta` li jinbnew sulari ohra. Dak iz-zmien ma kienx possibbli ghall-konvenut li japplika ghal sulari ohra u ghalhekk huma ddiskutew il-possibbilta` ipotetika. Kienu ftehmu li jekk il-konvenut ikun ser jibni sulari ohra, huwa jaghtihom l-uzu ta' bejt iehor fuq is-sulari l-godda u jrid iwassal is-servizz tal-***lift*** sal-livell tal-bejt il-gdid. Ftit zmien wara li ghamlu l-kuntratt l-atturi semghu li harget ***policy*** gdida tal-MEPA li biha setghu jinbnew

penthouses fl-area taghhom. Huma sabu li l-konvenut kien applika biex jibni 3 ***penthouses*** u li wahda minnhom kellha tokkupa l-arja tal-bejt li huma ghandhom l-uzu tieghu. Wara verifiki li ghamlu sabu li l-bejt il-gdid kien se jkun ferm izghar minn dak originali. Sabu wkoll li l-konvenut anqas kien applika biex jestendi l-***lift shaft***.

Kompla jghid li huma oggezzjonaw fuq il-bazi tal-kuntratt li kellhom izda gew avzati mill-MEPA li din kien xi haga ta' natura civili. Huma avzaw lill-konvenut li kienu ser jiehdu passi legali kontrieh u hu kien iltaqa' mal-konvenuta Tiziana Micallef u offriela kumpens ta' Lm5,000 jekk jaccettaw li jibni l-***penthouse***. Huma rrifjutaw u talbu l-hurg ta' Mandat ta' Inibizzjoni li finalment kien gie michud. Il-MEPA kienet avzat lill-konvenut li kienu qed joggezzjonaw li jsir garigor ghal fuq il-bejt. Sussegwentement il-konvenut irrinunzja ghall-appell biex izomm dritt ghall-uzu tal-bejt. Sostna li l-konvenut gja beda jibni l-ewwel ***penthouse*** minghajr permess.

Xehdet <u>Tiziana Micallef</u> u kkonfermat ix-xhieda ta' Ivan Scicluna.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Tiziana Micallef</u> li fih issemma li hi kienet qed tikkonferma d-dikjarazzjoni prezentata mac-citazzjoni kif ukoll l-affidavit tal-attur l-iehor Ivan Scicluna. Qalet li meta ltaqghet mal-konvenut dan l-ewwel ma staqsieha kien huma x'riedu. Hi wiegbet li rieduh jonora l-kuntratt u riedu bejt bhal ma kienu ftehmu meta xtraw. Imbaghad hu staqsiha kemm riedu kumpens biex ihalluh jibni. Hi rrispondiet li ma kellhomx cifri f'mohhom u staqsietu x'kien qed joffri. Hu offra Lm5,000 izda hi rrifjutat ghax ippreferiet li jkollha uzu tal-bejt milli somma flus.

Xehed <u>Joseph Faure`</u>, rapprezentant tal-MEPA, li qal li l-ahhar procedura li harget fi hdan il-MEPA tghid li kull bini li huwa tliet sulari gholi jista' tohroglu permess ta' ***penthouse***, bhal kaz in kwistjoni. It-tip ta' access li huwa permess f'kazijiet bhal dawn huwa biss ***access maintenance purposes*** u ma jistax ikun hemm ***lift*** fuq il-bejt. Jista' jkun hemm biss ***lift room*** b'hames filati gholi.

Din il-***lift room*** tikkonsisti biss fil-***head*** tal-mutur tal-***lift***. Rigward it-tarag qal li dan ikun normali u jkun hemm access biss fuq in-naha ta' fuq tat-tarag kif ser ikun fil-kaz in kwistjoni ghax il-permess gie approvat pero` ghadu ma nharigx. Qal li l-bieb tal-***penthouse*** irid ikun fl-gholi ta' sular tal-***penthouse*** u mhux aktar fil-gholi. It-tip ta' opramorta li jista' jkun hemm ghal fuq il-bejt hija ta' filata wahda biex tilqa' l-kontra bejt. Zied jghid li skond il-***policies*** tal-MEPA ma jistax ikun hemm opramorta aktar minn filata u ma hemm ebda limitazzjonijiet ohra ghall-uzu tal-bejt. Qal li ma kien hemm ebda tibdil fl-applikazzjoni tal-konvenut. Kien hemm tibdil biss fil-pjanti minhabba li ma kienux konformi mal-***policy***. Originarjament kien hemm rakkomandazzjoni ghal rifjut mill-MEPA izda mbaghad wara tibdiliet id-***DCC Board*** approva l-applikazzjoni tal-konvenut. Il-permess ghadu ma nharigx ghax qed jistenna l-***endorsement*** tal-kundizzjonijiet. Qal li fost il-kundizzjonijiet ***standard*** li hemm, hemm li l-hajt estern ma jridx jeccedi t-3.4 metri u dan kif imkejjel mit-terrazzin.

In kontro ezami qal li l-***policy*** li ghamel referenza ghaliha hija ***policy*** 10.6DC2005.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti li fiha ssemma li dak li kienu qed jilmentaw minnu l-atturi kien ghadu ma sehhx. Il-jeddijiet tal-atturi huma dawk naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist taghhom u sal-lum il-gurnata kienu ghadhom ma gew mittiefsa ebda minn dawn il-jeddijiet. Kwalsiasi zvilupp li kien bi hsiebhom jaghmlu l-konvenuti bl-ebda mod ma kien ser inaqqas id-drittijiet tal-atturi kif rizultanti mill-kuntratt tal-akkwist taghhom, liema possibbilta` ta' zvilupp kien gie anke riservat mill-konvenuti meta huma kienu bieghu lill-atturi.

Xehed Leli Xuereb li ta l-ispjegazzjoni tieghu ghar-ritratti esebiti mal-affidavit tal-attur Ivan Scicluna. Kompla jghid li lill-atturi kien beghelhom il-post minghajr ma beghelhom ***wash room***. Qal li fil-kuntratt ma hemmx imnizzel li ser jibni ***wash room*** izda hu ghandu tali permess. Sostna li mill-kuntratt jirrizulta li lill-atturi kellhom parti mill-bejt li tigi fuq in-naha ta' quddiem. Qal li lill-atturi kien qalilhom li

jekk jaghtuh permess hu jibni sular jew aktar u jaghmel il-lift. Sal-gurnata li xehed ma kienx ghadu hareg permess ghall-bini. Ma kienx jaf il-bejt il-gdid kemm kien ser ikun fih opramorta u filati.

Kompla jghid li huwa s-sid tal-***airspace*** tal-blokk in kwistjoni u hu applika biex itella' ***penthouses*** fuq dan il-blokk. Qal li hu jaf li l-permess hareg fl-20 ta' Frar, 2006 izda hu ghadu ma rcieva xejn. Dok JF1 hija l-pjanta li turi kif gejjin it-3 ***penthouses***. Hu kien gie nfurmat li l-atturi ma setghux juzaw il-bejt tal-***penthouses***. Originarjament kien ser jaghtihom bicca mill-bejt tal-***penthouses*** ghax il-perit kien qallu li seta' jaghmel dan, izda mbaghad kien gie nfurmat mod iehor. Qal li hu kien ser joffri lill-atturi li jkollhom bicca mill-bejt ta' quddiem li fiha mal-15-il pied mill-faccata u 14-il pied mill-wiesgha.

In kontro ezami qal li qabel ma sar il-bini ma kienx hemm cnut jaqsmu l-bejt u anqas ma kien hemm ***penthouses***. Kompla jghid li fil-kuntratt hemm imnizzel li jista' jtella' sular jew sulari. Ikkonferma li l-atturi kellmuh biex ma jkomplix jibni l-***penthouses*** izda n-Nutar Gambin kien qallu li jista' jkompli basta jaghtihom bicca mill-bejt u sostna li hu hekk ghamel.

Inzamm access fuq il-post in kwistjoni fit-3 ta' Ottubru, 2006 fil-11.30 a.m. li minnu rrizulta li:
"Qieghed jigi muri lill-Qorti s-***site*** in kwistjoni u precizament il-bejt riferibbli. Fuq il-pjanta li tinsab a fol 91 tal-process qed jigi mmarkat bl-ahmar il-mod kif kien il-bejt precedentement ghal li saru x-xogholijiet u dan juri l-bejt fl-intier tieghu. Il-parti mmarkata bit-torquoise hija kif jinsab illum il-bejt.

Qieghed jigi rilevat ukoll li l-***lift*** se jsir sas-sular fejn qed isir l-access u cioe` sa fejn il-parti indikata fuq il-pjanta a fol 91 fejn jidhru l-kuluri ahmar u turquoise."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi fil-kuntratt tat-3 ta' Mejju, 2005 maghmul quddiem in-Nutar Carmel Gafa` jinghad (fol 15 tal-process):

"However the roof of the block and its airspace is being retained exculsively by the vendors who retain the right to build further storey or storeys on the roof of the block and to extend the common parts and the common services of the block and to open windows which overlook the underlying proprty (without giving any compensation to the purchasers) and in this eventuality vendors bind themselves to transfer at their own expense (that is at the expense of the same vendors) the services which the purchasers might have on the roof of the block onto the eventual new roof and the purchasers shall have the right of use in perpetuity of a divided portion of the highest roof of the block pro rata between all the other flats in the same block and this always on the front part. Moreover if further storey/s are built the vendors bind themselves to install a lift in good working order at the expense of the same vendors within one year from the date of building of the new storey/s. The said lift is to start from the groundfloor level until the highest roof of the block."

Illi permezz ta' din ic-citazzjoni, l-atturi qed jitolbu li jigi revokat id-digriet tal-4 ta' Lulju 2005 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1006/05 u kif ukoll talbu l-hrug tal-istess mandat ta' inibizzjoni biex b'hekk jitharsu l-jeddijiet tal-atturi. Fit-tieni talba tal-atturi, l-atturi sostnew li l-izvilupp propost jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tal-atturi permezz tal-kuntratt tal-vendita datat 3 ta' Mejju 2005.

Illi fl-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti sostnew li t-talbiet tal-atturi huma nfondati stante li l-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni ta' xi haga li ma sehhitx, kif ukoll li skond il-kuntratt tal-bejgh, il-jeddijiet tal-atturi ma gewx mittiefsa. Di piu`, gie eccepit fir-rigward tal-ewwel talba tal-atturi, li mhuwiex possibli li jkun hemm mandat ta' inibizzjoni moghti ***ope sententie*****,** izda tali mandat huwa biss att kawtelatorju, u ghalhekk ma jistax jinhareg mandat simili b'mod perpetwu.

Il-meritu tal-kaz jirrigwarda bilanc bejn id-drittijiet rispettivi tal-partijiet skond dak li jirrizulta mill-kuntratt fuq kwotat tan-Nutar Carmel Gafa` tat-3 ta' Mejju, 2005. Emanuel Xuereb kien bena blokk ta' appartamenti maghruf bhala

St. Rita fi Triq il-Ftieh gja Triq Ganni Mamo B'Kara, liema blokk fih 4 appartamenti u l-atturi xtraw wiehed minnhom a tenur tal-imsemmi kuntratt. Emanuel Xuereb ma kellux permessi ta' zvilupp f'idejh meta giet intavolata l-kawza izda fil-mori tal-kawza nhariglu l-permess biex jibni ***penthouses*** fuq il-bejt tal-imsemmi blokk. Irrizulta li l-MEPA ghandha ***policy*** li s-saqaf tal-***penthouses*** ma jistghux jintuzaw u l-access ghalihom huwa wiehed ta' utilizzar ta' servizzi bhal tankijiet tal-ilma u manteniment. Skond il-***policy*** tal-MEPA s-soqfa tal-***penthouses*** ma jistghux jigu wzati mis-sidien tal-appartamenti sottostanti u ghalhekk jigi li Emanuel Xuereb ma jistax jipprovdi l-oghla soqfa tal-blokk lill-atturi. Fil-kaz in ezami l-atturi jaraw id-dritt taghhom li jkollhom il-parti tal-bejt waqt li l-konvenut dak li jizviluppa l-arja. Dak li qajjem il-problema huwa l-fatt li l-konvenut fil-mument tal-bejgh ma kienx jimmagina li l-permess tal-MEPA johrog bil-mod kif hareg u b'hekk il-bejt gie mcekken konsiderevolment. Kif hareg il-permess tal-izvilupp il-bini kellu jigi ***receded*** u s-soqfa tal-***penthouses*** ma jistghux jintuzaw. Il-konvenut jikkontendi li b'hekk ma ppregudikax id-drittijiet tal-atturi li min-naha taghhom ihossu li sar l-oppost.

Il-konvenut sostna li l-atturi ma kellhomx dritt ta' uzu tal-bejt kollu izda biss ta' "a divided portion of the roof of the block ***pro rata*** between all the other flats in the same block and which portion of the roof is situated on the front side of the roof". Sostna li l-oghla bejt li jista' jintuza min-nies huwa dak li gie muri mill-Qorti meta sar l-access tat-3 ta' Ottubru 2006 u li l-atturi gew moghtija parti fuq il-faccata u addirittura qeghdin f'pozizzjoni ahjar milli kienu qabel u dan billi l-istess konvenuti ddikjaraw espressament li tali porzjoni tal-bejt riservat qed jinghata ghall-uzu tal-atturi biss.

Inoltre l-konvenut isostni li hafna mill-kunsiderazzjonijiet li jridu jsiru huma relattivi ghall-mument li giet intavolata l-kawza u jsostni li f'dak il-mument ma kienux certament lezi xi drittijiet tal-atturi. Il-konvenut kompla jsostni wkoll li ma setax johrog Mandat ta' Inibizzjoni in perpetwita` ghax dan il-mandat huwa fih innifsu kawtelatorju.

Ikkunsidrat
Jibda biex jinghad li l-iskop tal-Mandat ta’ Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli tissokta tibni bini jew xoghol iehor ikun li jkun, ……li tista’ tkun ta’ hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat. Illi peress li d-digriet tal-4 ta’ Lulju 2005 isemmi li m’hemmx elementi mehtiega ghall-hrug tal-mandat, l-atturi fil-kaz in ezami talbu li dan id-digriet jigi revokat u saret talba ohra ghall-hrug tal-istess Mandat ta’ Inibizzjoni. Hawnhekk, ta min ighid li l-Qorti taqbel ma’ dak li gie enuncjat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut, fis-sens li l-ligi ma tikkontemplax possibilita` ta’ mandat kawtelatorju permanenti.

Fil-fatt, dan gie affermat fil-gurisprudenza nostrana. Fil-kawza, **Connie mart Anthony Galea et vs Joseph Gauci,** deciza mill-Qorti tal-Appell, fis-7 ta’ Ottubru 1997, inghad:
“Giet ikkonfermata s-sentenza tal-Ewwel Qorti li cahdet it-talbiet attrici. Il-Qorti tal-Appell osservat li l-ligi ma tikkontemplax possibilta` ta’ mandat kawtelatorju permanenti.”

F’din l-istess kawza, gie ribadit li:
“l-mandat ta’ inibizzjoni huwa wiehed mill-atti intizi biex jikkawtelaw dritt. Trid ghalhekk, tinzamm distinzjoni netta bejn l-att kawtelatorju u d-dritt ikkawtelat.”
(Ara wkoll **Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina et,** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Novembru 1991).

L-artikolu 873 tal-Kap 12 specifikament jiddisponi li l-iskop tal-mandat ta’ inibizzjoni hu biex izomm persuna milli taghmel xi haga, tkun li tkun, li tista’ tkun ta’ pregudizzju lill-parti li qed titlob il-hrug tal-mandat. Il-Qorti m’ghandhiex tohrog mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet ta’ min jitlob il-hrug tal-mandat, u li ***prima facie*** jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Irrizulta li sar kuntratt ta’ bejgh datat 3 ta’ Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa` fejn l-atturi xtraw il-fond in kwistjoni. F’dan il-kuntratt, hemm imnizzel li:

"Purchasers have the right of use in perpetuity of a divided portion of the roof of the block pro rata between all the other flats in the same block and which portion of the roof is situated on the front side of the roof."

Izda, il-kuntratt ikompli ighid hekk:
"However the roof of the block and its airspace is being retained exclusively by the vendors who retain the right to build further storey or storeys on the roof of the block and to extend the common parts and the common services of the block…….and in this eventuality, vendors bind themselves to transfer at their own expense the services which the purchasers might have on the roof of the block onto the eventual new roof and the purchasers shall have the right of use in perpetuity of a divided portion of the highest roof of the block pro rata……." (a fol 15).

L-atturi sostnew li bil-bini tal-***penthouse*** ser jigu miksura d-drittijiet taghhom, u ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna. Min-naha l-ohra, il-konvenut ikkonferma li kien beda l-bini tal-***penthouse*** fuq il-bejt u li applika ghall-permess mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Joseph Faure` ghall-Awtorita` tal-Ippjanar, fil-fatt ikkonferma li kull bini li huwa gholi tlett sulari tista' tohroglu permess ta' ***penthouse***. Ix-xhud qal li l-permess gie approvat izda ghadu ma nharigx. It-tip ta' access li huwa permess f'kazijiet bhal dawn huwa biss access tal-***maintenance purposes*** u ma jistax ikollok ***lift*** ghal fuq il-bejt. Jista' jkun hemm biss ***lift room*** b'hames filati gholi (1.5 metri), u dan skond ir-regolamenti mnizzlin fil-***policy*** ta' April 2005 (a fol 51). Huwa kompla jixhed hekk: "It-tip ta' access kif gie propost minn Xuereb originarjament ma giex accettat, rigward l-ewwel proposta tas-sur Xuereb, nghid li ma kienx hemm opramorta, kien hemm biss filati." (a fol 85 u 86).

Hawnhekk, ta' min jissotolinea li hekk kif gie ritenut fil-kaz **Grazia Mamo vs Carmelo Vella** deciz mill-Prim'Awla Qorti Civili fl-1 ta' Frar 1951:
"Hemm differenza kbira bejn il-proprjeta` tal-arja fuq bejt u s-semplici servitu` tal-uzu ta' dik l-arja; ghax fl-ewwel kaz,

il-bejt u l-arja sovvraposta jkunu oggett ta’ proprjeta`, mentri fit-tieni kaz il-bejt ikun ta’ haddiehor, u ma jistax jinghad li min ghandu d-dritt ta’ passagg fuq bejt ghandu wkoll il-proprjeta` tal-arja sovrapposta ghal dak il-bejt.” (Ara wkoll, **Salvatore Gravino vs Carmelo Spiteri noe,** Appell Civili deciz fid-29 ta’ Marzu 1957).

Illi fil-kaz **Giuseppe Ellul et vs Raimondo Ellul et,** deciz mill-Prim’Awla Qorti Civili, fis-17 ta’ Marzu 1961, inghad:
“Min jallega u jeccepixxi d-dritt ta’ proprjeta` fuq haga, huwa obbligat jaghti prova shiha u rigoruza tad-dritt tieghu diversament, ibati l-konsegwenzi tal-aforissima **“*melius non habere titulum quam habere vitiosum*.”**

Fil-kaz taht ezami, ma jistax ikun hemm l-ebda prezunzjoni li l-bejt huwa ta’ min jippossjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih. Proprju ghax hemm il-prova kuntrarja li l-arja u l-proprjeta` tal-bejt in kwistjoni hija tal-konvenuti. U dan jirrizulta car mill-kliem tal-kuntratt tal-bejgh stess li diga gie citat hawn fuq (a fol 15).

F’dan il-kuntest, ta min ighid illi sabiex id-drittijiet tal-atturi ma jigux miksura, kien ikun sufficjenti li l-atturi jinghataw id-dritt ta’ uzu ta’ parti tal-bejt fuq in-naha ta’ quddiem tal-bini. Mix-xhieda tal-konvenut, jirrizulta li l-atturi ser jinghataw parti mill-bejt ghall-uzu taghhom biss li fiha 15-il pied mill-faccata u wiesa 14-il pied (fol 96 u 102). U din il-parti tal-bejt ser tkun fejn hemm il-bejt originarjament bhalissa u mhux fuq il-bejt tal-***penthouses***, kif kien ser jaghmel originarjament, peress li dan ma kienx possibbli skond ir-regolamenti tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Meta wiehed iqis l-intenzjoni tal-partijiet wiehed irid jasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut kien ser jittrasferixxi d-dritt ta’ uzu ta’ parti mill-bejt favur l-atturi fi pjan aktar il-fuq. L-ideja kienet li l-bejt ikun tal-istess qies u mhux ferm izghar minhabba l-bini tal-***penthouse***. Ukoll is-servizzi tal-***lift*** kienu intizi li jigu estizi sal-livell tal-oghla bejt. Meta l-konvenut iltaqa’ mal-problemi minhabba decizjonijiet tal-MEPA huwa ddecieda li jmexxi kollox kif deherlu hu b’mod li l-atturi minflok ma gew allokati kwart tal-arja a tenur tal-kuntratt gew moghtija arbitrarjament mill-konvenut arja ta’

bejn wiehed u iehor parti minn tmienja u cioe` n-nofs ta' dak pattwit. L-alterazzjonijiet fit-terrazzin ukoll kienu nocivi ghall-atturi. Jidher car mill-kuntratt li mkien il-konvenut ma kellu dritt li jikkostruwixxi u jalloka lill-atturi bejt izghar minn dak pattwit.

Aspett iehor li jrid jigi indirizzat mill-Qorti huwa t-tibdil materjali fic-cirkostanzi relevanti tal-kaz. Infatti meta giet intavolata l-kawza l-atturi kellhom il-biza ta' x'ser jaghmel il-konvenut u kien qed isostni li dawn qed jagixxu b'mod prematur u intempestiv izda bhala stat ta' fatt il-konvenut baqa' ghaddej bix-xogholijiet bil-konsegwenza li nkisru d-drittijiet kontrattwali tal-atturi. Infatti l-konvenut ikkawza fil-mori tal-kawza ksur tad-drittijiet kontrattwali tal-atturi kif jirrizulta mill-kuntratt. Il-Qorti ghandha l-obbligu li tqis ukoll l-elementi ta' ***ius superveniens*** minhabba li saru fatti li ma kienux fil-bidu tal-kawza.

E. KONKLUZJONIJIET:

Minhabba f'hekk il-Qorti ma tistax tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li t-talbiet huma infondati stante li mhux guridikament koncepibbli li l-Qorti tiehu konjizzjoni ta' xi haga li ma sehhitx ghax infatti sehhet fil-kors tal-kawza.

Ukoll tichad it-tieni eccezzjoni minhabba li fil-kors tal-kawza l-jeddijiet tal-atturi fil-fatt gew mittiefsa. Certament li l-kawza ma saritx inutilment.

Dwar l-aspett li mhux possibbli li jkun hemm Mandat ta' Inibizzjoni ***ope sententie*** minhabba n-natura kawtelatorja tal-istess mandat, dan bilfors jigi milqugh.

Tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut li l-izvilupp ma naqqasx id-drittijiet tal-atturi rizultanti mill-kuntratt tal-akkwist ghax kif irrizulta fuq dan affettwahom principalment fil-kobor tal-bejt, fil-pjan tal-bejt u l-mod ta' accessibilita` ghall-istess bejt.

Dwar it-talbiet tal-atturi ma thossx li fil-fatt tasal ghal xi haga billi taghti xi ordni dwar il-mandat ta' Inibizzjoni izda tiddikjara li l-izvilupp li sar mill-konvenut jilledi u jikser id-drittijiet tal-atturi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' bejn il-partijiet.

Tazzarda minhabba li ma hemmx talba specifika izda minhabba x-xewqa li jigu evitati kawzi ohra bejn il-kontendenti u biex tinqata' darba ghal dejjem kull tilwima bejn il-partijiet li tiddikjara li kawza tal-agir tal-konvenut l-atturi sofrew danni ta' tmint elef lira Maltin (Lm8,000) liema ammont huwa likwidat ***arbitrio boni viri***.

Spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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