MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 822/2007

Giselle Cini

vs

Martin Baron

Il-Qorti:

Rat ir-rikors.

1. B`kuntratt tat-28 ta` Settembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion kif emendat b`kuntratt iehor tas-16 ta` Dicembru, 2004 (kopja annessa u markata Dok A u Dok B) l-attrici xtrat l-appartament, bla numru, li jinsab t-tieni sular fil-fond numru 5, Triq Kolu Vella, Xghajra minghand il-konvenut, bid-dritt ta` uzu tal-bejt kif delineata fl-annessa pjanta annessa u markata Dok. C;

2. Skond l-istess kuntratt tat-28 ta` Settembru, 2004 (Dok. A) hemm specifikatament li: *"purchaser shall have the right of use of a divided part of the roof which divided part of the roof is situated on the part of the roof fronting the stairwell providing access …* kif ukoll l-ahhar paragrafu tal-istess pagna fejn jghid car u tond li jekk jinbnew aktar sulari, *'in such eventuality vendors shall transfer all rights enjoyed by purchaser on the present roof to the new roof at their expense and for intents and purposes it is hereby being declared that purchaser shall continue to use a divided portion of the new roof equal to that enjoyed on the present roof'*;

3. Skond l-kuntratt tas-16 ta` Dicembru, 2004 (Dok. B) li jemenda l-istess biss fis-sens li s-sid tal-arja huwa responsabbli ghal riparazzjonijiet straordinarji fuq il-bejt u li stabilixxa l-area li ghandha fuq il-bejt, l-istess attrici, liema area hi ta` 38 square metres.

4. Il-konvenut intimat ghamel applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar u Ambjent skond PA numru 563/07, sabiex jibni penthouse fuq l-istess bejt tal-istess fond b`dan li kemm-il darba johrog tali permess, l-attrici mhux ser jibqa` jkollha aktar l-uzu tal-parti tal-bejt assenjata lilha u ghalhekk ser jigi negat lilha d-dritt ta` uzu ta` dik il-parti tal-bejt assenjata lilha;

5. Skond ir-regolamenti tal-Awtorita` tal-Ippjanar u Ambjent, ebda penthouse ma jkollha bejt ghajr ghall-istallazzjoni tat-tank tal-ilma u tat-television u ghalhekk zgur li r-rikorrenti ser tigi mcahda mid-dritt ta` uzu tal-bejt skond il-kuntratt ta` akkwist taghha;

6. Il-konvenut jaf b`dan u gie mwissi dwar dan stante wkoll li kien hu stess li biegh lir-rikorrenti attrici l-fond in kwistjoni bid-dritt tal-uzu tal-bejt liema dritt jibqa` vigenti u mhux mittiefes anke jekk jibni aktar sulari, izda injora ghal kollox lir-rikorrenti attrici;

7. Fuq talba tal-attrici din il-Qorti laqghet it-talba attrici ghal hrug ta` mandat ta` inibizzjoni (Mandat numru 877/07) sabiex l-intimat konvenut ma jaghmel kwalunkwe

xoghol ta` kostruzzjoni u xoghol iehor li jinnega lilha d-dritt ta` dik il-parti tal-bejt tal-fond in kwistjoni li tieghu l-attrici ghandha dritt ta` uzu skond il-kuntratti hawn fuq imsemmija;

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbet lil konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

a. Tiddikjara u tiddeciedi li bl-izvilupp li jrid jaghmel il-konvenut sabiex jibni penthouse fuq l-arja tal-bejt tal-fond numru 5, Triq Kolu Vella Xghajra, l-konvenut intimat ser jikser d-dritt tal-attrici ghall-uzu tal-parti tal-bejt assenjata lilha skond il-kuntratti hawn fuq imsemmija;

b. Tordna lill-konvenut sabiex ma jaghmel ebda xogholijiet li jiksru d-dritt tal-attrici dwar l-uzu tal-parti tal-bejt assenjata lilha skond il-kuntratt hawn fuq imsemmija;

c. Tikkundanna lill-konvenut intimat sabiex ihalli access liberu lill-attrici ghall-imsemmija parti tal-bejt tal-istess fond assenjata lill-attrici mill-istess konvenut li fiha hija ghandha d-dritt ta` uzu u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

d. Tinibixxi lill-konvenut milli jibni l-imsemmija penthouse u kwalunkwe xoghol ta` kostruzzjoni u xoghol iehor li jcahhad lill-attrici l-parti tal-bejt li ghandha dritt ta` uzu taghha skond il-kuntratti hawn fuq imsemmija u wkoll a tenur tal-mandat ta` inibizzjoni numru 877/07 fl-ismijiet “Gizelle Cini vs Martin Baron”.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta.

1. Preliminarjament jigi sottomess illi talba sabiex mandat ta` inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwita` ma hijiex ammissibbli skond il-ligi taghna u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet ta` l-Artikolu 843 tal-Kap. 12. Fil-fatt it-

talba markata ittra (d) fir-rikors promotur hija essenzjalment talba sabiex l-mandat ta` inibizzjoni numru 877/07 jigi ikkonfermat in perpetwita. Jigi rilevat illi t-talba ittra (d) saret b`mod separat u distint mit-talba ittra (b) fir-rikors promotur;

2. Ukoll preliminarjament jigi sottomess illi l-kawza intavolata mir-rikorrenti ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-artikolu 843 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta. Illi l-jedd imsemmi u kawtelat fil-Mandat ta` Inibizzjoni Numru 877/07 huwa l-allegat dritt ta` uzu ta` parti delinejata tal-bejt sovrappost l-fond 5, Triq Kola Vella, Xghajra. Illi dak li kellha obbligu li taghmel ir-rikorrenti huwa li tintavola kawza ghall-asserzjoni tal-jedd sostantiv minnha allegat u l-konsegwiment rikjest mill-artikolu 843 tal-Kapitolu 12 kellu jkun rifless f`talba / talbiet li jitolbu l-konferma ta` dak id-dritt allegat u imsemmi fil-mandat kawtelatorju li jintitola lir-rikorrenti ghar-rimedji li talbet. Dana r-rikorrenti ma ghamlitux. Fil-fatt fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed titlob r-rimedji minghajr ma ghamlet talba biex il-Qorti tiddikjara li hija ghandha tali jekk li tintitola ghar-rimedji li talbet.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu jigi sottomess illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghar-ragunijiet segwenti:

i. it-talbiet rikorrenti huma kollha essenzjalment intizi sabiex r-rikorrenti tigi garantita l-uzu ta` dik il-parti tal-bejt lilha assenjata skond il-kuntratt anness mar-rikors promotur u cioe` dik delinejata fil-pjanta annessa mar-rikors promotur u markata bhala Dok. C. Fil-fatt meta wiehed jezamina t-talbiet rikorrenti huwa ripetut f`kull talba illi dak li qed tippretendi r-rikorrenti huwa li ma jsir xejn li jcahhad lill-istess rikorrenti mill-uzu ta` dik il-parti tal-*bejt assenjata lilha sond il-kuntratt imsemmi.*

ii. Ir-rikorrenti f`ebda stadju ma hija qed titlob li jigi garantit d-dritt ta` uzu biss izda qed tippretendi li jigi garantit d-dritt ta` uzu ta` dik il-parti tal-*bejt assenjata lilha skond il-kuntratt imsemmi*.

iii. Dina d-distinzjoni hija essenzjali li tigi enfazizzat u dana ghaliex mill-kuntratt pubbliku datat 28 ta` Settembru, 2004 jirrizulta ampjament illi l-intimat ghandu kull dritt illi jibni fuq dik il-parti tal-bejt li giet assenjata lir-rikorrenti. Fil-fatt fl-imsemmi kuntratt jinghad hekk:

"Save what is stated above, no other rights are being transferred with regards to the roof, which shall remain the exclusive property of vendors, who reserve the right to build further stores/storeys when the relative permits are issued, and provided the foundations withstand additional construction, to extend the common parts and services to the new storeys, and to pass the necessary services from the shafts and internal yards. In such eventually vendors shall transfer all rights enjoyed by purchaser on the present roof to the new roof at their expense, and for intents and purposes, it is hereby being declared that the purchaser shall continue to use a divided portion of the new roof, equal to that enjoyed on the present roof".

iv. Min dak appena citat jirrizulta ampjament illi l-intimat ghandu kull dritt li jibni fuq dik il-parti tal-bejt assenjata lir-rikorrenti fl-att pubbliku tat-28 ta` Settembru, 2004. F`kaz li jaghmel dan huwa ghandu jikkoncedi dritt ta` uzu lir-rikorrent fuq il-bejt il-gdid li jkun hemm wara l-izvilupp. Izda dana ma jfissirx li ma jistax jibni fuq dik il-parti li llum (cioe` qabel l-izvilupp) giet assenjata lir-rikorrenti sabiex tezercita d-dritt ta` uzu.

v. Id-dritt ta` uzu moghti f`parti delinejata kien kundizzjonali u dana fis-sens illi f`kaz li jinhareg permess ghal bini l-intimat ikollu d-dritt li jibni fuq dik il-parti delinejata u d-dritt ta` rikorrenti jinghata fuq il-bejt il-gdid. L-assenjazzjoni ta` dik il-parti delinejata tal-bejt maghmula fil-kuntratt tat-28 ta` Settembru, 2004 kienet wahda temporanja u dana sakemm jinbnew sulari ohra.

vi. Il-jedd li qed tippretendi li ghandha r-rikorrenti fuq dik il-parti delinejata fil-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala Dok. C huwa wiehed temporanju u kundizzjonat u dana kif espost. Illi bhala tali ma jaghtix id-dritt lir-rikorrenti li titlob ir-rimedji kif riflessi fit-talbiet tar-

rikors promotur u cioe` li tippretendi li hija tibqa` tuza dik il-parti delinejata anke jekk jinhargu l-permessi tal-bini sabiex jinbnew sulari ohra;

4. Li kieku, ghal grazzja tal-argument, dina l-Onorabbli Qorti ma kellhiex taqbel ma` dak appena sottomess u jidhrilha illi bhala fatt dak li qed tippretendi r-rikorrenti huwa biss li jigi protett d-dritt ta` uzu tal-bejt u mhux d-dritt ta` uzu ta` dik il-parti tal-bejt assenjata lilha skond il-kuntratt tat-28 ta` Settembru, 2004, xorta wahda t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet:

i. illi l-intimat qatt ma indika jew b`xi mod insinwa li huwa kellu xi intenzjoni li jcahhad lir-rikorrenti mill-uzu tal-bejt l-gdid li ser ikun jezisti wara l-izvilupp intiz. Ghal kuntrarju l-intimat informa lir-rikorrenti, anke fil-mori tal-proceduri tal-mandat ta` inibizzjoni, illi d-dritt ta` uzu tal-bejt il-gdid ser jinghata lir-rikorrenti fid-dimensjoni u f`parti delinejata tal-bejt il-gdid u dana kif pattwit fil-kuntratt pubbliku tat-28 ta` Settembru, 2004;

ii. Izda dana d-dritt huwa biss ezercitabbli jekk u sakemm tippermetti l-ligi. Jekk nonostante dak li l-partijiet jiftiehmu f`kuntratt, il-ligi ma tippermettix dak li jigi pattwit, dik l-obbligazzjoni ma tistax tidhol fis-sehh u dana minhabba att amministrattiv li hi ekwivalenti ghall-forza maggura.

iii. Jekk il-ligijiet vigenti u/jew l-awtoritajiet kompetenti jimpedixxu lir-rikorrenti milli tezercita dana d-dritt ta` uzu fuq il-bejt il-gdid li jkun hemm wara li jsir l-izvilupp intiz ma hijiex kwistjoni li ghaliha ghandu jirrispondi l-intimat.

iv. L-intimat, la darba bhala sid ta` l-arja tal-blokk, irriserva d-dritt li jibni sular iehor, u la darba l-permess ghas-sular il-gdid seta` jinhareg biss ta` ‘penthouse’, u mhux permess bil-ligi u r-regolamenti ta` l-Ippjannar uzu permanenti ta` bejt ta` ‘penthouse’, l-intimat ma jistax jinstab responsabbli talli mhux qed jippermetti lir-rikorrenti tuza il-bejt tal-‘penthouse’, ghax bhala fatt, mhux l-intimat qed icahhad lir-rikorrenti minn dan l-uzu, imma l-ligi u r-regolamenti ta` l-Ippjanar.

Ghaldaqstant l-intimat, filwaqt li jirriserva li jressaq dawk is-sottomissjonijiet ulterjuri li jistghu jirrizultaw necessarji u opportuni, umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez tal-istanti kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-istess rikorrenti.

Rat li, ghalkemm debitament awtorizzat jipprezenta nota ta` sottomissjonijiet dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tieghu, huwa naqas milli jaghmel dan.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut.

Ikkunsidrat illi din il-kawza tittratta dwar vertenza li nqalghet bejn il-partijiet meta sid l-arja tal-appartament tal-attrici ddecieda li jibni penthouse fuq il-bejt tal-istess appartament li l-attrici ghandha dritt ghall-uzu ta` parti minnu.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hija li din il-kawza tammonta ghal talba sabiex mandat ta` inibizzjoni jigi kkonfermat in perpetwita`.

Il-Qorti tinnota li l-attrici fir-rikors taghha taghmel erba` talbiet distinti ghalkemm konnessi. Ghalkemm ir-raba` talba taghha tidher li tista` tkun interpretata bhala talba ghal konferma perpetwa tal-mandat ta` inibizzjoni, il-Qorti ma tistax b`hekk tinjora it-tlett talbiet l-ohra tal-istess attrici f`din il-kawza.

L-insenjament ta` dawn il-Qrati dejjem kien li ma jistax jintalab mandat ta` inibizzjoni in perpetwita` pero` dan il-principju jghodd ghas-sitwazzjoni meta dik tkun l-unika talba li ssir u mhux meta tkun konnessa ma` talba rigwardant d-dritt innifsu li dwaru jkun inhareg il-mandat ta` inibizzjoni.

Madanakollu, il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Simon Debono vs HSBC (Imhallef Raymond Pace 27/6/2002), fejn il-Qorti elenkat ampjament il-gurisprudenza awtecedenti fil-materja u ttrattat sitwazzjoni identika ghal dik odjerna.

Il-Qorti ma tarax il-konnessjoni li ghamel l-intimat ma` l-Art. 843 tal-Kap. 12, liema artikolu huwa l-provvediment li jistabbilixxi t-termini li dak li jkun ottjena mandat ta` inibizzjoni ghandu jagixxi.

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tiskarta din l-eccezzjoni.

It-tieni eccezzjoni tal-konvenut hija li l-kawza ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-Art. 843 tal-Kap. 12. Il-Qorti terga` tinnota, kif ghamlet aktar ‘il fuq, li l-Art. 843 tal-Kap. 12 jittratta t-terminu li fih ghandha tigi ntavolata kawza wara l-ottjeniment ta` mandat. Dan m`ghandu x`jaqsam xejn mal-kaz odjern. Fl-istess eccezzjoni l-istess intimat jispjega illi l-attrici kellha titlob konferma tal-jedd taghha kawtelat bil-mandat ta` inibizzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma` din it-tezi tal-konvenut. L-ewwel talba tal-attrici hija precizament dikjaratorja u ghalhekk il-Qorti qeghda tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat u tordna li l-kawza titkompla regolarment.

< Sentenza In Parte >

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