

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANNA FELICE**

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 783/2007

**Gaetano Abdilla u martu Margaret Abdilla**

**VS**

**Ludwig Camilleri u I-Ghajn Construction Limited**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-konjugi Abdilla fejn dawn qalu illi:

1. L-esponenti Gaetano Abdilla u martu Mary Abdilla huma proprjetarji flimkien tal-appartamenti internament markati bin-numri wiehed (1) u tlieta (3), formanti parti minn blokk ta` appartamenti, bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsaskala, akkwistati minnhom b`att tan-Nutar Pierre Falzon tat-tletin (30) ta` Marzu, tas-sena elfejn u sitta (2006);

2. Skond l-imsemmi kuntratt, kull wiehed minn dawn l-appartamenti igawdi d-dritt li jzomm tank tal-ilma u *television aerial* fuq il-bejt tal-blokk li minnu jiformaw parti, id-dritt ta` access ghalihom f`kaz ta` hsara u manutenzjoni, u d-dritt ta` inxir ta` hwejjeg fuq l-istess bejt, liema bejt huwa proprjeta` tal-intimati;

3. Skond l-istess kuntratt, dawn id-drittijiet ghandhom *'jibqghu in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja'*;

4. L-intimati applikaw u ottjenew permess ghall-izvilupp tal-bejt tal-blokk li minnu dawn l-appartamenti jiformaw parti minghajr ma nformaw lill-esponenti u bla ma indikaw fuq l-applikazzjoni l-interess tal-esponenti;

5. Ricentement, abbuзивament u minghajr ebda jedd legali, l-intimati qabdu u bdew xoghol ta` zvilupp u kostruzzjoni ta` *penthouse* fuq l-imsemmi bejt b`mod li cahhdu permanentement lill-esponenti mid-drittijiet taghhom fuq imsemmija;

6. Fit-2 ta` Lulju, 2007, din il-Qorti laqghet it-talba tal-esponenti u zammet lill-intimati milli jkomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta` bini jew zvilupp fuq il-bejt tal-blokk fuq imsemmi (Inib. Numru 915/07);

7. Dan l-izvilupp icahhad permanentement lill-esponenti mid-drittijiet taghhom ta` uzu u tgawdija fuq l-imsemmi bejt kif fuq inghad, oltre li jikkagunalhom danni ohra kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Talbu lil intimati jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

i. tiddikjara u tiddeciedi li l-appartamenti bin-numru wiehed (1) u tlieta (3), proprjeta` tal-esponenti, igawdu kull wiehed minnhom id-dritt li jzomm tank tal-ilma u *television aerial*, id-dritt ta` access ghalihom f`kaz ta` hsara u manutenzjoni, kif ukoll id-dritt ta` inxir ta` hwejjeg fuq il-bejt tal-blokk, bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsaskala, li minnu jiffurmaw parti;

ii. konsegwentement tordna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex jirreintegraw lill-esponenti fid-drittijiet taghhom ta` uzu u tgawdija fuq l-imsemmi bejt kif fuq inghad, u dan taht id-direzzjoni ta` perit li jigi nominat; u

iii. fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu huma l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni numru 915/2007 kontra l-intimati, li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati li qalu illi:

Fl-ewwel lok Ludwig Camilleri ma hux proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza u ghalhekk ma ghandu l-ebda interess guridiku fit-talbiet kif proposti u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghas-spejjez tal-atturi;

Fit-tieni lok L-Ghajn Construction Limited bhala proprjetarja tal-arja tal-istess block kienet irriservat fuq il-kuntratt ta` bejgh id-dritt li tibni dik l-arja; il-bini ta` din l-arja bl-ebda mod ma huwa ser jostakola lill-atturi fit-tgawdija ta` xi dritt taghhom u dan billi fuq l-ahhar bejt ta` dak li qieghed jinbena huma xorta wahda ser ikollhom dritt iwahhlu aerial u tank tal-ilma u dwar id-dritt taghhom li jonxru s-socjeta` konvenuta rriservat arja fuq il-livell tas-sular ta` fuq l-atturi fejn dawn jkunu jistghu jonxru u b`hekk jkunu jistghu juzaw dan id-dritt ta` inxir; jigi rilevat li fil-kaz ta` servitujiet predjali, fil-kaz li jigi ritenut li din tammonta ghall-tali servitu, l-fond dominanti huwa obligat li jezercita dik is-servitu bl-inqas inkonvenjent u dannu ghall-fond servjenti; ghalhekk it-talbiet tal-atturi huma infondati billi m`hux minnu li l-konvenuti b`xi mod qieghdin jintralcjaw tali drittijiet pretizi bil-kostruzzjoni li qieghdin jaghmlu;

Fit-tielet lok id-dritt koncess kien personali ghal "Schembri & Sons Limited" l-akkwirenti tal-appartament in kwistjoni u ma kienx servitu predjali li tintiret mill-akkwirenti futuri;

Fir-raba` lok kwalsijasi dritt koncess irid jigi interpretat u mifhum fil-kuntest tar-riserva maghmula mill-istess socjeta` koncedenti fl-att stess ta` trasferiment li tisviluppa l-arja taghha fuq il-fond, u allura dak id-dritt irid jigi intiz u interpretat b` mod li jirrendi tali zvilupp possibli;

Ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghal dak li jirrigwarda l-fatti dikjarati l-esponenti jirrilevaw is-segwenti;

1. il-fatti kif kontenuti fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi mhux kontestati;
2. il-fatti kif kontenuti fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati fis-sens li dawk kienu drittijiet personali tas-socjeta` akkwirenti "Schembri & Sons Limited" u mhux tal-atturi; illi pero` b`dana kollu dawn id-drittijiet ma humiex qieghdin jigu mittiefsa mill-konvenuti;
3. il-fatti kif kontenuti fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi mhux kontestati fis-sens li veru hemm tali kliem fil-kuntratt ta` vendita;
4. il-fatti kif kontenuti fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati billi l-konvenuti kienu informaw lill-atturi bix-xoghol li kienu bi hsiebhom jikkostruwixxu u anke kien hemm laqghat bejniethom dwar l-istess;
5. il-fatti kif kontenuti fil-hames paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati billi s-socjeta` konvenuta halliet arja fejn l-atturi jistghu jonxru kif ukoll halliet lill-atturi jaghmlu aerial u tank tal-ilma u bl-ebda mod ma interferiet jew naqqset dawn id-drittijiet pretizi bil-konstruzzjoni taghha;
6. il-fatti kif kontenuti fis-sitt paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi mhux kontestati ghalkemm huwa

Kopja Informali ta' Sentenza

kontestat li dan il-mandat kien hemm loku u ghalhekk minn issa l-konvenuti qieghdin jzommu lill-atturi responsabbli ghad-danni lilhom kkagunati b'dan il-mandat;

7. il-fatti kif kontenuti fis-seba` paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati ghaliex mhux minnu li l-atturi bil-kostruzzjoni qieghdin b`xi mod jigu mcahnda permanentement mid-dritt li jawhlu tank ta` l-ilma u aerial jew li ma jkollhomx arja fejn jistghu jonxru.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Ikkunsidrat illi din il-kawza tirrigwarda bejt fuq binja appartamenti li r-rikorrenti igawdu drittijiet fuqu. Ir-rikorrenti kienu akkwistaw l-appartamenti minghand socjeta` li kienet akkwistathom minghand is-socjeta` intimata li kienet irrizervat ghaliha d-dritt li tizviluppa l-arja tal-binja filwaqt li kellhom jibqghu in vigore d-drittijiet relatati mal-appartamenti u cioe` tqeghid ta` tank tal-ilma, aerial tat-T.V. u d-dritt ta` inxir ta` hwejjeg.

L-intimati bdew jizviluppaw l-arja billi bnew appartement iehor u fuq dan ittaw jibnu ukoll penthouse, liema binja giet imwaqqfa permezz ta` mandat ta` inibizzjoni. L-intimati jikkontendu li l-kostruzzjoni kif pjanata ma kienetx ser tostakola lir-rikorrenti fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom.

Il-Qorti tibda` biex tikkonsidra l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li hija fis-sens li Ludwig Camilleri m`huwiex proprjetarju tal-fond mertu tal-kwistjoni u ghalhekk m`ghandux ebda nteress u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. F`dan il-kuntest il-Qorti tinnota li l-permess relattiv veru li hareg ghan-nom ta` Ludwig Camilleri o.b.o. Ghajn Construction Limited. Pero`, apparti din ir-referenza ghall-permess tal-MEPA, ma

ngabet ebda prova lil din il-Qorti dwar in-nuqqas ta' nteress tal-istess Ludwig Camilleri. Galadarba kien qed iqajjem il-problema hu kien jinkombi lilu li jgib prova taghha. Dan naqas li jaghmlu. Anzi, ittra pprezentata mill-istess Perit tal-konvenuti Anthony Muscat liema ittra hija kopja ta' ittra mibghuta lill-MEPA, l-istess Perit jirreferi ghal Camilleri bhal "my client". F'dawn ic-cirkostanzi, l-Qorti ma tistax tasal ghall-konkluzzjoni li l-atturi harrku hazin meta harrku wkoll lil Ludwig Camilleri, li wara kollox, lanqas biss xehed f'dawn il-proceduri fejn seta' b'xi mod juri n-nuqqas ta' nteress tieghu (li lanqas fix-xhieda ta' missieru u huh ma sar ebda referenza ghalih). L-istudju li sar mill-abbli difensuri tal-konvenuti fir-rigward tal-personalita' guridika tas-socjeta' huwa estensiv u ezawrjenti. Madanakollu, ma ngab lil din il-Qorti ebda argument li hija s-socjeta' biss li tista' tkun qiegghda possibiliment tilledi d-drittijiet tal-atturi. F'dawn ic-cirkostanzi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

Il-Qorti issa ser tghaddi biex tezamina t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut, peress illi hija tal-fehma li t-tieni u r-raba' eccezzjonijiet ghandhom jigu kkunsidrati flimkien. Fit-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jikkontendu li d-dritt li nghata kien inghata personalment lil Schembri & Sons Limited u ma kienx servitu' predjali li seta' jintiret mill-akkwirenti futuri.

Il-Qorti tghid mal-ewwel li ma taqbilx ma din it-tezi. L-atturi odjerni akkwistaw il-fond in kwistjoni minghand Schembri & Sons, li kienu akkwistaw minghand Lay Lay Company Limited u l-Ghajn Company limited. Fil-kuntratt ta' akkwist li bih xtraw Schembri & Sons Limited id-dritt mertu tal-kawza odjerna kien gie mnizzel hekk:

"L-imsemmija flats ghandhom id-dritt ta' tank ta' ilma u television aerial fuq il-bejt tal-block li minnu jaghmlu parti, u dritt ta' access f'kaz ta' hsara u manutenzjoni, u dritt ta' nxir ta' hwejjeg fuq l-imsemmi bejt, liema drittijiet jibqghu in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja".

Din id-dicitura hija identika fiz-zewg kuntratti li bihom akkwistat is-socjeta` Schembri, cioe` dak tat-18 ta` Jannar, 1999 u l-iehor tas-27 ta` Ottubru, 2000.

Xejn ma juri li d-dritt li nghata m`huwiex servitu` gravanti fuq l-istess arja. Il-Qorti hi tal-fehma li kieku l-bejgiegh dakinhar ried jillimita l-uzu ghas-socjeta` Schembri biss, kien jesprimi dan b`mod car u inekwivoku. Il-kuntratti jatribwixxu d-dritt ta` uzu tal-bejt lill-appartamenti, ghalhekk ma jista` bl-ebda mod jitqies li d-dritt mhux wiehed reali. F`dan il-kuntest, issir referenza ghad-dikjarazzjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza *Delicata vs Psaila Manche'* (17 ta` Ottubru, 2003) (Imh. G. Caruana Demajo) f`kuntest identiku, "jedd ta` uzu huwa *uis in re* u bhala tali huwa tutelabbli gudizzjarjament" kif ukoll ghad-dikjarazzjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza *Mamo vs Interventures Ltd* (12 ta` Dicembru, 2006) (Imh. G. Caruana Demajo).

Il-jedd ta` uzu regolat fil-Kodici Civili, li huwa servitu personali u ghalhekk limitat fiz-zmien, ma huwiex il-jedd ta` uzu li dwaru saret din il-kawza. Dan huwa biss rizultat ta` prassi notarili hazina li, sfortunatament, jidher li dahlet sew, li kliem illi l-ligi taghtihom tifsira preciza intuzaw b`tifsira ohra.

Il-konvenuti nnifsihom bl-ebda mod ma rreferew ghal din it-tezi, la fix-xhieda taghhom u wisq anqas fl-agir taghhom fil-konfront tal-atturi. Qatt hadd ma allega li d-dritt ghall-uzu tal-bejt ma giex fil-fatt trasferit lill-atturi. Anzi, meta l-konvenuti gew iffaccjati mill-mandat ta` inibizzjoni, inbidlet il-konfigurazzjoni tal-binja sabiex tkun tista` tigi rizervata parti mis-superficje ghall-inxir. F`dawn ic-cirkostanzi, din l-eccezzjoni ukoll qed tigi michuda.

Bit-tieni u r-raba` eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jilqghu ghat-talbiet tal-attur billi jikkontendu li l-binja mhux ser tostakola l-atturi fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom kif ukoll li kwalsiasi dritt jigi interpretat u mifhum fil-kuntest tar-rizerva li tisviluppa l-arja u allura dak id-dritt jigi ntiz u nterpretat b`mod li jirrendi tali zvilupp possibli.

Il-Qorti tinnota li jirrizulta li wara li l-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba tal-atturi odjerni u zammet lill-konvenuti milli jkomplu jibnu, dawn ta` l-ahhar ippruvaw jirrimedjaw billi emendaw il-pjanti u naqqsu t-terrazzin tal-penthouse proposta b`arja li kellha tkun rizervata ghall-inxir. Skond ma juru l-pjanti u kif ikkonferma l-perit tal-konvenuti fid-deposizzjoni tieghu, din l-arja hi ta` cirka erbatax il-pied bi tmien jew disa` piedi. Anki skond ma jidher mir-ritratti esibiti, gie krejat speci ta` kuritur maqtugh mit-terrazzin tal-penthouse. Mad-daqqa t`ghajn lejn il-pjanti, u, izjed u izjed wara li wiehed jifli l-pjanti, wiehed jinduna li l-parti li giet rizervata hija biss proporzjon minimu ta` dak li hi s-superficje kollha tal-bejt. Kif tista` qatt tissodisfa l-bzonnijiet ta` nxir ta` hwejjeg ta` zewg jekk mhux tlett familji, il-Qorti ssibha difficli timmagina. (Il-Qorti m`ghandha ebda informazzjoni jekk l-appartament tat-tielet sular ghandux ukoll uzu tal-bejt ghall-inxir, f`liema kaz is-sitwazzjoni ssir aktar irrizorja).

Il-kuntratt li jikkoncedi d-dritt ma jillimitax id-dritt tal-uzu ghall-parti mill-bejt, kif gie li jigri, meta l-kuntratt jispecifica liema parti mill-bejt tista` titgawda minn appartament partikolari kif fil-fatt kien il-kaz Buhagiar vs Micallef (Qorti tal-Appell 14 ta` Lulju, 2008).

Dan pero`, ma jfissirx li tali dritt huwa illimitat f`kull sens. Id-dritt tal-konvenuti odjerni li jizviluppaw l-arja huwa hemm u huwa nkontestat. Hija l-estensjoni tal-ezercizzju ta` dan id-dritt li hija kontestata. Filwaqt li l-atturi odjerni iridu jaccettaw id-dritt rizervat ta` zvilupp, u fil-fatt qatt ma oggezzjonjaw ghall-bini tat-tielet sular li zamm id-daqs tal-bejt kif kien, l-istess konvenuti iridu japprezzaw ukoll li dritt tal-uzu tal-bejt ghall-inxir ma jistghux jissodisfawh semplicement billi jiddilinejaw qatgha fuq l-istess bejt arbitrarjament, kif fil-fatt ghamlu. Infatti l-ligi fl-Art. 474(1) tal-Kodici Civili tipprovdi illi:

*“474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista` jaghmel xejn li jista` jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta` xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma` jista` jiddestina ghall-ezercizzju tas-*



*servitu` parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita` fil-bidu`.*

Infatti, fid-decizjoni fuq citata *Delicata vs Psaila Manche`* din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet illi "... il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta` uzu ta` l-atturi jew ibiddu l-modalita` tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi`".

Il-Qorti terga` tirreferi hawnhekk ghad-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fuq citata *Mamo et vs Interventures Ltd* (12 ta` Dicembru, 2006 – Imh G. Caruana Demajo), kif ukoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza *Bundy vs Bonello* (12 ta` Ottubru, 2006 – Imh. Tonio Mallia).

Il-konvenuti jikkontendu li l-atturi taw il-kunsens taghhom. F`dan il-partijiet ma jaqblux. Il-Qorti ssib li l-fatti aktar jikkonfortaw lill-attur odjern meta jghid li ma ta ebda kunsens. Il-pjanti originali tal-binja ma kienu pprovdew ghall-ebda parti mill-bejt rizervata. Kien wara l-mandat ta` inibizzjoni li gew emendati biex jappartaw parti mill-bejt ghall-inxir. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda tal-perit tal-istess konvenuti kif ukoll mid-dati fuq id-dokumenti esibiti. Il-Qorti ghalhekk ma taccettax li kien hemm qbil.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa` l-ewwel talba tal-atturi, tilqa` t-tieni talba u tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahrejn jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex jirreintegraw lill-esponenti fid-drittijiet taghhom ta` uzu u tgawdija fuq l-imsemmi bejt u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop. Fin-nuqqas l-intimati huma awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet huma stess taht id-direzzjoni tal-istess perit, a spejjez tal-intimati.

L-ispejjez tal-kawza u dawk tal-mandat ta` inibizzjoni 915/2007 jithallsu mill-istess intimati.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----