MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2010

Citazzjoni Numru. 553/2006

Sharon Causon, Vincent Buhagiar u martu Krushenka Buhagiar, u Andrew David Faulkner u martu Wendy Jayne Faulkner

Versus

***Polidano Brothers Limited* u Angelo Vella u martu Mary Vella**

1. Din il-kawża hija dwar id-dritt ta’ “użu” ta’ bejt ta’ korp ta’ appartamenti.

2. L-atturi fissru illi bis-saħħa ta’ diversi kuntratti huma individwalment xtraw mingħand il-konvenuti tliet appartamenti differenti fil-korp li jismu *Papillon Court*, fi Triq il-Friefet, Marsascala. F’kull każ, l-atturi għandhom id-dritt ta’ użu tal-bejt ta’ fuq il-korp ta’ appartamenti, b’dan illi l-konvenuti żammew il-jedd li jiżviluppaw l-istess arja u b’dan ukoll illi, f’dak il-każ, l-atturi jkollhom dritt għall-użu tal-bejt il-ġdid.

3. Ġara illi l-konvenuti għamlu talba numru 06734/05 lill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ippjanar u kisbu mingħand dik l-awtorità permess biex jibnu erba' *penthouses* fuq il-bejt tal-korp ta' appartamenti. Jekk dan l-iżvilupp iseħħ kif iridu l-konvenuti ma hux sejjer ikun hemm bejt li jistgħu jinqdew bih l-atturi, bi ksur tal-jeddijiet tagħhom kif joħorġu mill-kuntratti.

4. Billi għalxejn b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Frar 2006 sejħu lill-konvenuti biex formalment igħidu illi sejrin iħarsu f'kollox l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom lejhom, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenuti ma għandhomx jedd li jagħmlu żvilupp fuq il-bejt tal-korp ta' appartamenti fuq imsemmi jekk dan l-iżvilupp ma jsirx b'mod li l-atturi jkollhom dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid skond kif hemm miftiehem fil-kuntratti bejn il-partijiet;

ii. tordna lill-konvenuti sabiex b'ebda mod ma jagħmlu żvilupp fuq il-bejt li ma jkunx kif iridu l-kuntratti bejn il-partijiet; u

iii. tordna lill-konvenuti jwaqqgħu kull żvilupp li jikser il-jeddijiet tal-atturi fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom u, fin-nuqqas, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti.

5. L-atturi qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni li ntalab il-ħruġ tiegħu flimkien mar-rikors maħluf.

6. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. preliminarjament, illi r-rikors maħluf sar ħażin u ma jiswiex għax ma tħarisx dak li jrid l-art. 156 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

ii. dwar l-ewwel talba, illi skond il-kondizzjonijiet tal-kuntratt relativ, il-jedd tal-atturi għall-użu tal-bejt wara li jinbnew il-*penthouses* huwa limitat għat-tqegħid u manutenzjoni ta' *air conditioner*, antenna tat-televiżjoni, *sattellite dish* u tank tal-ilma;

iii. dwar it-tieni talba, il-konvenuti ma għandhomx oġġezzjoni ladarba l-iżvilupp li sejrin iwettqu b'ebda mod ma jmur kontra l-kondizzjonijiet kuntrattwali u b'ebda mod ma jikser il-jeddijiet tal-atturi għax l-użu tal-bejt kif miftiehem għandu jiġi interpretat fid-dawl tal-permessi maħruġa mill-awtorità;

iv. dwar it-tielet talba, il-konvenuti għadhom ma bdewx jibnu l-*penthouses* u għalhekk din it-talba għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż; u

v. il-konvenuti ma għandhomx ibatu spejjeż.

7. L-ewwel eċċezzjoni, li tgħid illi r-rikors maħluf ma jħarisx dak li jgħid u jrid l-art. 156 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, ma tfissirx x'inhuma dawn in-nuqqasijiet. Billi *prima facie* ma jiidher li hemm xejn proċeduralment ħażin fir-rikors maħluf, u ma huwiex kompitu tal-qorti li tagħmel tajjeb għan-nuqqas tal-konvenuti li jfissru sew l-eċċezzjoni tagħhom, l-ewwel eċċezzjoni hija miċħuda.

8. Dwar ir-raba' eċċezzjoni, li tolqot it-tielet talba, l-atturi waqt is-seduta tat-2 ta' Marzu 2010 qalu illi, għar-raġuni mogħtija fl-eċċezzjoni, ma għandhomx aktar interess fit-tielet eċċezzjoni tagħhom. Il-qorti għalhekk ma hijiex sejra tqis dik it-talba.

9. Ngħaddu issa għall-meritu tal-kawża. Il-fatti relevanti huma dawn: bi tliet kuntratti separati l-atturi Causon, Buhagiar u Faulkner xtraw tliet appartamenti fl-istess korp mingħand il-konvenuti. Il-parti relevanti tal-kuntratt tal-attriċi Causon tgħid hekk:

Il-bejt u l-arja sovrastanti l-imsemmi blokk ser jibqgħu proprjetà tal-vendituri però qegħdin jaghtu lill-kumpratriċi d-dritt ta' użu ta' nofs l-ogħla bejt tal-blokk u speċifikament dak in-nofs tal-bejt li tmiss ma' Triq il-Gross, Marsascala, liema użu huwa limitat biss għall-inxir ta' ħwejjeġ, id-dritt li l-kumpratriċi tinstalla *wires* tal-inxir tal-ħwejjeġ, *air conditioner*, *television aerial*, tank tal-ilma u *satellite dish*, kif ukoll li l-kumpratrici jkollha aċċess biex tagħmel manutenzjoni tal-affarijiet fuq imsemmija. Il-vendituri qegħdin jirriservaw favur tagħhom id-dritt li jibnu sular jew sulari oħra fuq l-imsemmi bejt dejjem li dan il-bini jsir skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti. Fil-każ illi jibnu xi sular jew sulari oħra fuq l-imsemmi bejt. il-vendituri jobbligaw ruħhom li, a spejjeż tagħhom jerġgħu jinstallaw fuq il-bejt il-gdid, l-*air conditioner*, l-*aerial* tat-*television*, is-*satellite dish* u t-tank tal-ilma proprjetà tal-kumpratriċi li dejjem ikollha d-dritt ta' użu tal-ogħla bejt tal-blokk.

10. Il-kuntratt ta' Buhagiar igħid hekk:

Is-sidien ta' dana l-*flat* għandhom id-dritt li jwaħħlu u jmantnu fuq il-bejt tal-imsemmi blokk, tank tal-ilma u *television aerial* jew *satellite dish* komuni ghall-blokk, u li jonxru fuq il-bejt. L-arja tal-blokk tibqa' proprjetà tal-bejjigħa. F'każ li l-bejjigħa jibnu sular u/jew sulari oħra fuq il-bejt tal-imsemmi blokk, id-drittijiet tax-xerrejja fuq il-bejt il-ġdid ikunu identiċi bħal dawk preżenti, u l-użu tal-bejt ikun bejn is-sidien tal-appartamenti kollha inklużi l-appartamenti l-ġodda.

11. Il-kuntratt ta' Faulkner igħid hekk:

The purchasers have the right of a water tank and a television aerial or satellite dish on the roof of the block and to use said roof for the hanging of clothes. The roof and the common parts remain the property of the vendors, who reserve the right to build further storeys if the necessary permits are issued, in which case they will have at their expence to reinstall the existing services unto the new roof.

12. Il-konvenuti qegħdin igħidu illi dawn il-pattijiet għandhom jiftehmu fis-sens illi jkunu kompatibbli ma' żvilupp tal-arja ta' fuq il-bejt, u jiġu interpretati fid-dawl tal-permessi li jinħarġu mill-awtoritajiet. Igħidu wkoll illi l-iżvilupp il-ġdid xorta sejjer iħares il-ftehim għax l-użu tal-bejt li għandhom l-atturi huwa limitat għat-tqegħid ta' *air conditioner*, antenna tat-televiżjoni, *sattellite dish* u tank tal-ilma, u għall-aċċess meħtieġ għall-manutenzjoni ta' dawk is-servizzi. Dan kollu, ikomplu jgħidu l-konvenuti, sejjer jibqa' fl-iżvilupp li jridu jagħmlu.

13. Dan l-argument tal-konvenuti kien ikollu xi valur li kieku d-dritt tal-atturi kien limitat għat-tqegħid tas-servizzi minnhom imsemmija għax f'dak il-każ, jekk tassew l-atturi sejrin ikomplu jgawdu l-istess servizzi, l-oppożizzjoni tagħhom kienet tkun att ta' emulazzjoni. L-atturi iżda għandhom ukoll il-jedd – li l-konvenuti konvenjentement insew isemmuh – illi jonxru fuq il-bejt, u dan il-jedd sejjer jitnaqqas u jixxekkel drastikament jekk jitwettaq l-iżvilupp li jridu l-konvenuti, għax dak l-iżvilupp inaqqas l-arja tal-bejt disponibbli għall-atturi.

14. Lanqas ma għandu relevanza l-fatt illi l-konvenuti kisbu l-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet pubbliċi kompetenti, għax il-permess jirregola biss ir-relazzjoni

bejn min jitlob il-ħruġ tiegħu u l-awtorità li toħorġu, u ma jolqotx il-jeddijiet kuntrattwali ta' terzi.

15. Għalhekk, billi l-iżvilupp li jridu l-konvenuti jmur kontra l-ftehim li jorbothom mal-atturi, it-talbiet tal-atturi għandhom jintlaqgħu, u l-qorti taqta' l-kawża billi tgħid illi l-konvenuti ma għandhomx jedd li jagħmlu żvilupp fuq il-bejt tal-korp fejn hemm l-appartamenti tal-atturi jekk dan l-iżvilupp ma jsirx b'mod li l-atturi jkollhom l-istess dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid skond kif hemm miftiehem fil-kuntratti bejn il-partijiet, u żżomm lill-konvenuti milli jagħmlu żvilupp fuq il-bejt li jnaqqas jew ixekkel il-jeddijiet tal-atturi kif stipulati fil-kuntratti bejn il-partijiet. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż mitluba fir-rikors maħluf.

< Sentenza Finali >

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