

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 822/2007

Giselle Cini

vs

Martin Baron

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Giselle Cini fejn din, wara li ppremettiet illi:

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 mmarkata Dok. A u Dok. B), l-attrici xtrat l-appartament, bla numru, li jinsab it-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 mmarkata Dok. C;

Skond l-istess kuntratt tat-28 ta' Settembru 2004 (Dok. A), hemm specificatament 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’;*

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

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;

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 mcahhda mid-dritt ta' uzu tal-bejt skond il-kuntratt ta' akkwist taghha.

Il-konvenut jaf b'dan u gie mwissi dwar dan stante ukoll 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;

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

Kopja Informali ta' Sentenza

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.

Talab il-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

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, il-konvenut intimat ser jikser id-dritt tal-attrici ghall-uzu tal-parti tal-bejt assenjata lilha skond il-kuntratti hawn fuq imsemmija;

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-kuntratti hawn fuq imsemmija;

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 lillu prefiss;

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

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Martin Baron fejn dan eccepixxa illi:

1. Preliminarjament jigi sottomess illi talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwita' ma hijjex 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 jedd 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 skond 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 enfazzata 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 storey/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 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 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-Onorabli 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-segweni 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 jiftiehm u 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-lppjannar 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-lppjanar.

Kopja Informali ta' Sentenza

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 joghghobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez tal-istanti kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat il-verbal taghha tat-18 ta' Gunju 2009 , li permezz tieghu gie nominat il-Perit Mario Cassar biex jirrelata dwar il-kejl tal-bejt ezistenti in relazzjoni mal-kejl tal-bejt propost, inkluz l-area ta' quddiem il-penthouse proposta. (fol. 138)

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

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

Ikkunsidrat illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza kienu hekk:

Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Settembru 2004, l-attrici akkwistat minghand il-konvenut appartament fit-tieni sular fil-binja Nru. 5, Triq Kolu Vella, Xghajra. Permezz tal-istess kuntratt, il-partijiet ftehm u koll illi:

“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, and has a total superficial area of approximately thirty eight square metres which divided portion of the roof is bounded from the North-East by the said street, from the North-West by the other part of the roof and from the South-East by plot number eighteen (18) of the lands known as Ta' Dun Carlo sive' ta' Dun Pawl at Xghajra in the limits of Zabbar”.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-vendituri rrizervaw ghalihom id-dritt ta' proprjeta' tal-bejt u d-dritt li jizviluppaw dan il-bejt b'dana illi:

“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”.

Il-konvenut talab u ottjena minghand MEPA permess biex jizviluppa l-bejt tal-binja billi jibni fuqu penthouse, zvilupp dan li l-attrici ssostni li ser ixikkel id-dritt taghha tal-uzu tal-bejt. Il-konvenut isostni illi l-izvilupp propost mhux ser ixikkel it-tgawdija tal-attrici tad-drittijiet taghha.

L-attrici talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fir-rigward ta' dan l-izvilupp u sussegwentement istitwiet dawn il-proceduri.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza “Delicata vs Psaila Manche' et” (17 ta' Ottubru 2003) sostniet illi l-jedd ta' uzu tal-bejt “huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta' immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-*numerus clausus* tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqsu dan id-dritt ta' “uzu” tal-atturi jew ibiddu l-modalita' tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi”.

Il-Qorti tenfasizza li l-kuntratt ta' akkwist tal-attrici identifika precizament u specifikatament liema parti mill-bejt ghandha jedd fuq l-attrici.

“Illi l-attrici, dan it-titolu validu fil-ligi hija ghandha u dan johrog car mill-kuntratt ta' akkwist anness bhala **Dok. A** mar-rikors guramentat skond l-istess kuntratt tat-28 ta' Settembru 2004, hemm specifikament innizzel 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, and

has a total superficial area of approximately thirty eight square metres which divided portion of the roof is bounded from the North-East by the said street, from the North-West by the other part of the roof and from the South-East by plot number eighteen (18) of the lands known as Ta' Dun Carlo sive' ta' Dun Pawl at Xghajra in the limits of Zabbar”.

Il-Qorti hi tal-fehma illi kien il-konvenut li ntrabat li jikkoncedi l-uzu ta' dik il-parti tal-bejt specifika lill-attrici. Ma jistax unilateralment jibdel fehmtu issa.

Fic-cirkostanzi li ghandha quddiemha l-Qorti illum, l-izvilupp propost huwa intenzjonat li jipprovdi ghall-uzu tal-attrici, parti mis-setback li huwa terazzin tal-penthouse. Huwa veru li dan huwa propost li jkollha superficje ta' 38 metri kwadri, area tal-istess daqs li ghandha prezentement l-attrici. Pero' il-Qorti tqis illi din qatt ma tista' tissejjah bejt u ma ghandhiex il-karatteristici ta' bejt. Il-penthouse proposta mill-konvenut ikollha aperturi direttament fuq l-istess terazzin li hu propost li tuza l-attrici, fattur dan li jbidel sostanzjalment in-natura tal-istess area. Terazzin ta' penthouse ghandu iktar min-natura ta' bitha milli bejt. Din il-Qorti tqis li d-daqs, ghalkemm essenzjali, m'huwiex kollox.

Il-Qorti tiddubita kemm ikun fattibbli li sid ta' penthouse jaccetta nxir ta' hwejjeg wara t-twieqi tal-Living / Dining room tieghu, jew inkella airconditioning unit taht it-tieqa tal-kamra tas-sodda, modalitajiet ta' uzu dawn normali in relazzjoni ma' bejt.

Fil-kawza “La Ferla vs Vella”, (deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2005), il-Qorti rriteniet:

“Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, meta installaw dan l-apparat fuq il-bejt, huma kienu qeghdin jaghmlu uzu, fil-qies gust, tad-dritt taghhom”, u dan in relazzjoni mal-installar ta' airconditioners, uzu dan, fuq kollox, koncess fl-istess kuntratt. Il-Qorti, fl-istess sentenza rriteniet l-istess rigward wires ghall-inxir. Anke, kieku, ghall-grazzja tal-argument, sid il-penthouse jaccetta nxir quddiem it-twieqi

Kopja Informali ta' Sentenza

tieghu, din il-Qorti tqis li esposizioni ta' indumenti kontinwament f'wicc in-nies tista' tkun ta' mbarazz personali ghal sid l-istess indumenti u invazjoni ta' privatezza li l-Qorti ma tqisx li ghandha tigi soggettata ghalih l-attrici.

Lanqas ma l-Qorti tqis fattibbli u accettabbli l-organizzazzjoni ta' xi barbecue jew festin iehor wara t-twieqi ta' sid il-penthouse.

Dak li qed jipproponi l-konvenut jirrendi s-superficie inadegwata ghall-uzu meqjus normali ta' bejt u dan anke fil-limitazzjonijiet tar-regoli tal-buon vicinat.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet tal-attrici.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----