MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 548/2011

Disma Azzopardi, Mary Ray, Trevor Hewitt u martu Carol Hewitt, Helen Brett, Innocent Xuereb u martu Rita Xuereb, Emanuel Grehc u martu Cynthia Grech, Albert Xuereb u martu Sylvia Xuereb

Vs

Polidano Brothers Limited

Din il-kawza titratta dwar l-ilment tal-atturi li l-izvilupp li behsiebha taghmel il-konvenuta fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti 25, Belview Court, Triq il-Mistrieh, Bugibba, San Pawl il-Bahar ser iwassal biex jippregudika d-drittijiet ta' access u uzu li l-atturi ghandhom tal-bejt u l-arja billi jitnaqqas jekk mhux igieb fix-xejn id-drittijiet li l-konvenuta ggarantit. Ghalhekk qeghdin jitolbu:-
1. Dikjarazzjoni li jgawdu dritt ta' access u uzu tal-arja, inkluz inxir tal-hwejjeg, fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti.

2. Ix-xogholijiet ta’ bini u zvilupp li ser isir fuq il-bejt ser iwasslu biex jigu uzurpati d-drittijiet tal-atturi.
3. Dikjarazzjoni li l-konvenuta m’ghandix jedd li taghmel ix-xogholijiet.
4. Li l-mandat ta’ inibizzjoni 628/2011 jintlaqa b’mod permanenti.

Il-konvenuta wiegbet li:
1. Id-dritt ta’ uzu tal-bejt hu soggett ghal kondizzjoni li l-konvenuta tizviluppa l-bejt skond il-permessi mahruga mill-Awtorita Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar.
2. L-atturi ser jibqghu igawdu l-uzu tal-bejt tal-penthouse, fil-limitazzjoni li mponiet l-Awtorita.
3. Gialadarba l-konvenuti accettaw li s-sid tal-bejt ikun jista’ jizviluppa l-arja, accettaw ukoll li l-izvilupp isir skond ir-regoli tal-Awtorita Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar.
4. Ir-raba’ talba ghandha tigi michuda ghaliex mandat ta’ inibizzjoni ma jista’ qatt ikun perpetwu.

L-atturi akkwistaw bil-mod li ser jinghad:-
i. Maria Ray b’kuntratt tal-21 ta’ Frar 2001 fl-atti tan-nutar John Patrick Hayman minghand Polidano Brothers Limited, l-appartament numru 1, inkluz *“l-uzu tas-sehem relattiv tal-partijiet komuni mill-bieb ta’ barra sal-bieb tal-bejt u shafts, bid-dritt li l-kumpratrici twahhal tank tal-iulma u television aerial fuq il-bejt u hbula tal-inxier.”*. Fil-kuntratt jinghad li l-konvenuta ghandha dritt tizviluppa l-arja bl-obbligu li terga tpoggi t-tank tal-ilma, hbula tal-inxier u television aerial fuq l-oghla bejt. B’kuntratt tas-7 ta’ Marzu 2007 atti nutar Dr Mario Bugeja, Disma Azzopardi akkwista nofs indiviz tal-fond bl-istess drittijiet.
ii. L-atturi Hewitt b’kuntratt tal-4 ta’ April 2006 fl-atti tan-nutar Dr Dorita Galea Medita xtraw minghand il-konjugi Agius l-appartament numru 2, inkluz *“the right on the purchasers part to install a water tank and a television aerial on the roof and also to have wires put up for the hanging of clothes.”*. Fil-kuntratt jinghad li l-konvenuta ghandha l-jedd li tibni l-arja tal-blokk.
iii. L-atturi Brett b’kuntratt tal-4 ta’ Awissu 2005 fl-atti tan-nutar Dr Remigio Zammit Pace, xtraw minghand Cachia l-appartament numru 7, inkluz *“the use of the common parts from the main door to the door leading to*

the roof and shafts, and also the use of the roof, which roof shall remain the property of Polidano Brothers Limited,..... which right of use means that the purchaser shall have the right to fix and install a water-tank, hanging lines and a television aerial, which right shall also apply to the new roof in the eventuality that the Company shall build further storeys on the existing building, and in such a case the Company bound itself to transfer at its expense the water-tank.".

iv. L-atturi Xuereb b'kuntratt tas-6 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-nutar Dr Mario Bugeja xtraw minghand il-konvenuta l-appartament numru 8, *"..... bid-dritt li l-kumpraturi jwahhlu tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt u hbula tal-inxier. Il-venditur jirriserva d-dritt li jibni l-arja tal-bejt u ghaldaqstant ghandu d-dritt ta' access ghal bejt u d-dritt li jaqla' tank tal-ilma, hbula tal-inxier u televsion aerial u a spejjez tieghu jerga jpoggihom fuq il-bejt il-gdid tal-blokk."*.

v. L-atturi Grech b'kuntratt tal-31 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-nutar Dr Mario Bugeja xtraw minghand il-konvenuta l-appartament numru 9, b'kundizzjoni identika ghal dik li nsibu fil-kuntratt tal-atturi Xuereb.

vi. L-atturi Albert u Sylvia konjugi Xuereb b'kuntratt tal-20 ta' Gunju 2002 fl-atti tan-nutar Dr Mario Bugeja xtraw minghand il-konvenuta l-appartament numru 10, b'kundizzjoi identika ghal dik li nsibu fil-kuntratt tal-atturi l-ohra Xuereb.

Il-konvenuta nghatat *outline development permit* mill-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (numru 2899/08 datat 16 ta' Jannar 2009) ghal *'extension to three apartments at fourth floor & build two penthouses at present roof level.'*.

Mill-kuntratti relattivi m'hemmx dubju li s-sidien ghandhom dritt li jaghmlu uzu mill-oghla bejt biex jonxru l-hwejjeg. Fir-rigward ta' dan m'hemmx kontestazzjoni. Hu wkoll evidenti li ghalkemm il-konvenuta rrizervat il-jedd li tibni l-arja tal-bejt, is-sidien kellhom jibgqghu igawdu l-jedd ta' inxir ta' hwejjeg fuq l-oghla bejt. Mill-provi li ressqu l-atturi jidher li bl-izvilupp li trid taghmel l-attrici dan il-jedd ser jispicca, gialadarba fuq il-bejt ser jinbnew zewg penthouses. Disma Azzopardi xehed fis-seduta tas-17 ta' Frar 2012 u spjega kif l-oghla bejt ser ikun accessibbli

minn man-hole u mhux ser ikun iktar possibbli li wiehed jonxor fuq il-bejt minhabba l-mod kif ser isir l-izvilupp; *'Nikkonferma li rajthom il-pjanti tal-MEPA, u minn hawn irrizultali li dak li se jaghmel l-izviluppatur hu li biex ikollna access fuq is-saqaf tal-penthouse se jkollna nghaddu minn tanbocc. Se nkunu qisna submarine. Opramorta fuq dan is-saqaf mhux se jkun hemm. Qalli li l-footrpint se tickien ghax ovvjament il-penthouses se jkollok it-terrazzin quddiemha, u il-parti ta' wara. Illum l-access hu minn bieb. Dan huwa access liberu. Ma rridu nitolbu l-permess ta' hadd. Ghandna cavetta u kull wiehed wiehed minnha ghandu kopja tac-cavetta li taghti ghal fuq il-bejt.'*. Verzjoni li ma gietx kontradetta gialadarba l-konvenuta ghazlet li tibqa' sikta ghal dak li jirrigwarda provi. Ghalkemm hu minnu li l-konvenuta rrizervat id-dritt li tizviluppa l-arja tal-bejt, pero dan il-jedd ma jistax isir b'mod li jippregudika d-drittijiet li jgawdu l-atturi sakemm ma jintlehaqx ftehim bejn il-partijiet jew hu permissibbli skond il-ligi. Dan irrispettivament mill-fatt jekk is-sid tal-arja m'ghandux ghazla ohra ghajr li jibni penthouses ghaliex hekk jezigu l-policies tal-MEPA. Il-ftehim hu ligi bejn il-partijiet u l-qorti ma ghandha l-ebda jedd li minn jeddha tvarja dak li jkunu ftehemu l-partijiet fil-kuntratt ta' bejgh u xiri, sempliciment minhabba l-fatt li l-permess tal-MEPA jipprovdi ghall-bini ta' penthouses.

Fil-kawza **Carmel Delicata et vs Sonja Mary Psaila Manche et** deciza minn din il-qorti (Imhallef G. Caruana Demajo) li wkoll kienet titratta dwar il-jedd tal-uzu ta' bejt, il-qorti kkumentat : *'Dwar it-tnaqqis fl-uzu tal-partijiet komuni, ghax djieq it-tarag u ma baqax agevoli l-access ghall-bejt, ma hux mehtieg illi nqisu sewwasew x'inhu l-jedd ta' "uzu" msemmi fil-kuntratt: bizzejjed nghidu illi huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjetà 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 ta' l-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta' "uzu" ta' l-atturi jew ibiddlu l-modalità tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens ta' l-atturi.'*. Il-qorti kkonkludiet li x-xogholijiet li saru kienu waslu biex jitnaqqas sew it-tgawdija tat-tarag u

l-bejt u sahansitra ordnat li jitnehha x-xoghol kollu li kien sar.

Fit-twegiba guramenta l-konvenuta ddikjarat li l-atturi ser jibqghu igawdu l-jedd tal-uzu tal-bejt tal-penthouse, pero dan fil-limitazzjonijiet li mponiet il-MEPA. Ghall-qorti dan m'huwiex accettabbli. Ghalkemm is-sid tal-bejt irrizerva d-dritt li jizviluppa, hadd m'ghandu jedd jimponi limitazzjonijiet fuq il-jeddijiet li jkunu nghataw jekk mhux b'ftehim. Principju li ghandu japplika rrispettivament minn fejn gejjin il-limitazzjonijiet. Fir-realta' bil-bini tal-penthouses il-jedd tal-inxir ser jingieb fix-xejn meta tqies il-mod kif ser ikun l-access ghal fuq il-bejt. Inoltre l-bjut tal-penthouses ma ghandhomx opramorta u ghalhekk m'hemmx sigurta, u sahansitra skond il-policies tal-MEPA ma jistax isir inxir fuq penthouses (*Development Control Policy and Design Guidance 2007*). Fis-sentenza **Bundy et v. Bonello**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru 2006, intqal kif *penthouse* mibni fuq bejt inaqqas b'mod sostanzjali l-uzu ta' dak il-bejt : *"Hu fatt li s-saqaf ta' penthouse ma jistax iservi ta' bejt ta' blokk bini normali. F'kaz ta' blokk bini, il-bejt ikun accessibbli minn tromba ta' tarag li taghti ghal kamra tal-bejt li jkollha bieb ta' daqs normali jaghti ghall-istess bejt. Il-bejt jista' jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet tal-ilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta' kull tip ta' hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta' wash-rooms ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti. Is-saqaf ta' penthouse ma jistax jintuza ghal dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta' penthouse wiehed jista', forsi, jpoggi t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television, pero`, ma jistax jibni washrooms fuqu u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar ohra. Is-saqaf ta' penthouse zgur li ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta' blokk flats. Lanqas ma jkun permess li ssaqaf ta' penthouse jkun imdawwar b'cint (opra morta) gholi sitt filati kif tesigi l-ligi. Ghalkemm illum, wiehed jista' jipprovdi access ghas-saqaf ta' penthouse, kif jammetti l-istess konvenut, dan irid jigi provdut by non-solid construction means, u l-kamra tas-saqaf m'ghandhiex tkun ghola minn metru u nofs, b'access ghas-saqaf ikun minn hatch flok minn bieb. Dan ifisser li l-access irid ikun provdut b'xi sellum jew tarag ta' non-solid construction u, imbaghad dak li jkun jkollu jixref*

ghal fuq is-saqaf b'certa skumdita billi jintlewa l-isfel halli jghaddi mill-gol hatch provdut. Zgur li dan l-uzu mhux kontemplat ghall-mara tad-dar li tkun trid itella' l-hassla ghall-inxir!".

Inoltre ll-fatt li fil-kuntratti tal-akkwisti relattivi jinghad li s-sid irrizerva l-jedd li jibni iktar sulari, ma jfissirx li b'daqshekk l-atturi accettaw li jistghu jigu mposti limitazzjonijiet fuq il-jeddijiet li jgawdu fir-rigward tal-bejt tal-blokk u li jwasslu ghat-telfien tal-jeddijiet garantiti fil-kuntratti ta' akkwist. Tant hu hekk li fil-kuntratti jinghad li mal-izvilupp, is-sid irid jerga' jwahhal kollox (inkluz hbula ta' inxier) fuq il-bejt il-gdid.

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet hlief ghall-ahhar eccezzjoni, u :-

1. Tikkonferma li l-atturi ghandhom il-jedd li jaghmlu uzu mill-oghla bejt tal-blokk ta' appartamenti numru hamsa u ghoxrin (25), Belview Court, Triq tal-Mistrieh, Bugibba, San Pawl il-Bahar ghall-iskop li jissemma fil-kuntratti ta' xiri ta' kull wiehed minnhom, inkluz id-dritt li jonxru fuq il-bejt.

2. Tiddikjara li l-izvilupp li trid taghmel il-konvenuta ser iwassal biex ma jkunx iktar possibbli li l-atturi jaghmlu uzu mill-bejt ghall-inxir bl-istess mod kif qeghdin jaghmlu uzu minnu llum.

3. Tikkonferma li l-konvenuta m'ghandix dritt li tizviluppa l-arja tal-blokk ta' appartament numru hamsa u ghoxrin (25), Belview Court, Triq tal-Mistrieh, Bugibba, San Pawl il-Bahar b'mod li l-oghla bejt ser ikun fuq penthouses, gialadarba mhux ser ikun possibbli ghall-atturi li jkomplu jaghmlu uzu mill-bejt ghall-inxir tal-hwejjeg bl-istess mod kif isir illum.

4. Tichad ir-raba' talba in kwantu m'huwiex possibli li mandat ta' inibizzjoni jigi konfermat

permanentement. Tali mandat hu ta’ natura kawtelatorja u ntiz biss sabiex sabiex iservi ta’ garanzija ghall-pretensjoni ta’ min talbu diment li hemm proceduri gudizzjarji pendenti.

Spejjez, inkluzi tal-mandat ta’ inibizzjoni 628/11, huma a karigu tal-konvenuta hlief ghall-ispejjez relatati mar-raba’ talba li jkunu a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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