



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 754/2003

Georgina Borg
vs
Errol Cassar

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-attrici li biha ippremettiet:

Illi l-attrici hija proprjetarja tal-appartament numru tlieta li jiffirma parti minn blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia;

Illi a tenur tal-att tal-akkwist ta' din il-proprjeta` datat l-20 ta' Mejju, 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello (kopja ta' liema giet annessa u immarkata Dok. A) l-appartament ta' l-attrici, flimkien ma' appartamenti ohra, igawdi l-komunjoni tal-partijiet komuni tal-blokk bini inkluz

Kopja Informali ta' Sentenza

il-bejt li ghandha l-uzu tieghu flimkien mal-proprjetarji l-ohra;

Illi l-konvenut ottjena permess minghand il-MEPA sabiex jizviluppa l-arja tal-fuq imsemmi blokk bini u dan billi jibni sulari ulterjuri bhala *flats* u *penthouse*;

Illi dan l-izvilupp ser juzurpa d-drittijiet li ghandha l-attrici fir-rigward ta' dan il-bejt u jikkawza lill-attrici inkonvenjent serju billi jnaqqas id-drittijiet li hija ghandha fuq il-bejt komuni ta' dawn l-appartamenti;

Illi l-attrici ipprezentat mandat ta' inibizzjoni (Numru 1114/03) kontra l-konvenut sabiex huwa jigi mizmum milli jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt fuq il-blokk fuq imsemmi (kopja ta' liema giet annessa u immarkata Dok. B) li gie milqugh permezz ta' digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Lulju, 2003 (Dok. C) u nhareg il-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub;

L-attrici talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-attrici hija ko-proprjetarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia flimkien mas-sidien l-ohra ta' l-appartamenti li jiformaw parti minn dan l-istess blokk;

2. In difett tiddikjara li fi kwalsijazi kaz l-attrici ghandha d-dritt ta' l-uzu ta' dan l-istess bejt u li l-izvilupp li ser jaghmel il-konvenut inaqqas sostanzjalment minn dan id-dritt ta' uzu;

3. Tiddikjara konsegwentement li l-konvenut m'ghandu l-ebda jedd li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt fuq il-blokk maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia minghajr ma jottjeni l-kunsens ta' l-attrici u l-ko-proprjetarji l-ohra;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1114/03, kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1) Preliminarjament l-istanza attrici ghandha titqies dezerta a tenur ta' l-Artiklu 963 (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta *stante* li n-notifika tac-citazzjoni odjerna saret aktar minn sena wara l-prezentata ta' l-istess citazzjoni;

2) Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress li mhux minnu li l-attrici hija ko-proprietarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala "Envil Flats" jew "Envil Court" f'Guze Ellul Street, Gwardamangia, flimkien mas-sidien l-ohra tal-appartamenti li jiformaw parti minn dan l-istess blokk. L-attrici ghandha, flimkien mal-proprietarji l-ohra, id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-imsemmi blokk, u dana kif jirrizulta mill-ewwel artiklu tal-att tal-akkwist taghha datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello;

3) Illi t-tieni u t-tielet talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi d-dritt ta' uzu li tgawdi l-attrici ghall-bejt (li ma hux specifikat fil-kuntratt tal-akkwist taghha f'liema sular irid ikun) tal-imsemmi blokk ta' appartamenti ma jaghtihix ukoll id-dritt li tfixkel u twaqqaf kapriccosament l-izvilupp li l-eccipjent, bhala proprietarju tal-imsemmi bejt, ghandu kull dritt li jaghmel, liema zvilupp gie approvat mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (PA 06819/02) u partikolarment meta l-istess zvilupp, kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat, mhux ser inaqgas "sostanzjalment minn dan id-dritt ta' uzu" li tgawdi l-attrici u dana kif jirrizulta mill-annessa dikjarazzjoni (Dok. EC) tal-Perit Dathan Muscat, il-perit arkitett nkarigat mill-izvilupp in kwistjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista ta' xhieda u d-dokument presentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Inghatat sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' Novembru, 2007 fejn inghad:

“Ghall-motivi premessi, tilqa' l-appell, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tirrespingi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tibghat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex din tkompli tisma' l-kawza skond il-ligi. Fic-cirkostanzi l-ispejjez sa issa inkorsi, kemm dawk tal-ewwel grad kif ukoll dawk ta' din l-istanza, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.”

Xehed Ivor Robinich u ssemma:

“Fir-rigward tas-sit li gejnt ingunt fuqu nikkonferma li hemm applikazzjoni PA 6819/2002 li din l-applikazzjoni dahlet il-MEPA fil-5 ta' Dicembru 2002 u saret mis-Sur Errol Cassar ta' Lyn Triq G. Cassar Pieta. Il-*location* hija Ervil Court, Triq Guze Ellul Pieta' u l-*proposal* ser niddetta testwalment '*proposed additional story above existing apartment block, proposal includes erection of penthouse at roof level.*' Din l-applikazzjoni giet milqugha u l-permess hareg fl-20 ta' Awissu 2003. Il-permess huwa validu ghal 5 snin, jigifieri skada fl-20 ta' Awissu 2008. Sallum l-awtorita` ma jidhirx li hemm xi talba ohra ghal estenzjoni tal-permess jew inkella applikazzjoni ghal permess fuq dan is-sit. Ser nipprezenta din l-applikazzjoni flimkien ma *site plan* bhala Dok. AD1”.

Gie prezentat affidavit ta' l-attrici Georgina Borg, fejn semmiet li hi proprjetarja ta' l-appartament numru 3 fil-blokk ta' appartamenti nru. 63, Guze Ellul Street, Pieta` u li xtratha f'20 ta' Mejju 1987. Sostniet li ghandha l-komproprjeta` tal-belt u anke l-uzu tieghu. Hi oggezzjonat ghall-bini ta' *penthouse*. Hi esibiet il-*planning application case details*.

Gie prezentat affidavit tal-konvenut Errol Cassar, fejn semma li permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, l-attrici akkwistat minghandu appartament li jiffirma parti minn blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala Ervil Court, f'Guze` Ellul Street, Gwardamangia, liema appartament igawdi, flimkien mal-proprjetarji l-ohra, id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-istess blokk bini u dana skond ma jirrizulta mill-ewwel artikolu tal-att tal-akkwist taghha datat u li kjarament jistipula hekk:

'In virtue of this deed the vendor Errol Cassar hereby sells, transfers and conveys to the purchaser Georgina sive Georgia Borg who accepts, buys and acquires the flat internally numbered three (3), situate at second floor level, forming part of a block of four flats, without external number, named 'Ervil Flats' or 'Ervil Court' in Guze` Ellul Street, Guardamangia, bounded the said block on the North by the said street, East by property of Geranz Azzopardi, and West by property of the vendor, which flat enjoys in common with the other flats in the said block, the use of the front door, entrance to the block, stairwell, staircase, landings, and the roof, and with the co-ownership of all other common parts...'

Zied jghid:

“Huwa ghalhekk illi l-attrici hija zbaljata meta fic-citazzjoni u fl-affidavit taghha tghid illi hija ko-proprjetarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghrufa bhala 'Ervil Flats' f'Guze` Ellul Street, Gwardamangia, flimkien mas-sidien l-ohra tal-appartamenti li jiformaw parti minn dan l-istess blokk.

Illi d-dritt ta' uzu li tgwadi l-attrici ghall-bejt, li ma hux specifikat fil-kuntratt ta' l-akkwist taghha f'liema sular irid

ikun, ma jaghtix lill-attrici d-dritt li tfixkilni u/jew li twaqqafni kapriccozament mill-izvilupp li jiena, bhala proprjetarju tal-imsemmi bejt, ghandi kull dritt li naghmel..”

Semma li minhabba l-agir ta' l-attrici ghadu ma bediex bl-izvilupp u qed isofri danni, u dan meta l-azzjoni attrici hi wahda infondata.

Semma li hu fuq il-bejt ried jibni sular u *penthouse*. Qal li jaf li l-bejt tal-*penthouse* ma jistax jintuza mir-residenti. Ikkonferma li fil-kuntratt tat-trasferiment ma' Georgina Borg ma kitibx li fil-fatt jista' jibni u dan ghax sostna li ma kellux bzonn innizzel l-ebda klawsola *stante* li huwa tieghu u jista' jibni. Zied li ma hemmx proposta ta' *lift* fil-blokka.

Gew prodotti xhieda ohra li semmew li kienu jafu li l-konvenut kellu l-intenzjoni li jibni u dan imsemmi fil-kuntratt tagghom.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1 Fatti fil-qosor:

L-attrici akkwistat l-appartament taghha minghand il-konvenut permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello u esebit a fol 57 tal-process. Ghalkemm kienu saru xi diskussjonijiet dwar il-possibilita` li l-konvenut jibni xi sular iehor, fil-kuntratt ma ssemma xejn. Snin wara fis-sena 2002 il-konvenut applika sabiex ikun jista' jizviluppa l-bejt tal-blokk ta' l-apartamenti billi jinbena sular addizzjonali, u *penthouse*. Dan kien permezz ta' applikazjoni li sar fil-MEPA *tramite* l-Perit Dathan Muscat fil-5 ta' Dicembru 2002, liema permezz inhareg fl-20 ta' Awissu 2003 u jgib in-numru PA 06819/02.

Malli l-konvenut applika ghal permezz l-attrici immedjatament iprocediet bil-kawza odjerna. Hi sostniet li tali zvilupp kien ser jilledi d-drittijiet li kellha kemm ta' proprjeta` u kemm ta' uzu fuq il-bejt. Min-naha tieghu l-konvenut sostna li l-attrici kella biss id-dritt ta' l-uzu tal-bejt u ghalhekk hu kellu d-dritt li jikkostruwixxi.

D2: Propjeta` tal-bejt:

Il-parti rilevanti tal-kuntratt tghid li l-attrici akkwistat:

“the flat internally numbered three ... which flat enjoys in common with the other flats in the said block, the use of the front door, entrance to the block, stairwell, staircase, landings and the roof, and with the co-ownership of all other common parts”

Ghalkemm l-attrici tipprova tuza diversi stratagemmi mentali biex iwasslu ghall-konkluzzjoni li l-bejt huwa taghha dan mhux hekk u hi ghandha biss l-uzu tal-bejt. Hi tinsisti li ma saritx esklużjoni specifika u ghalhekk ghandha d-dritt ghall-bejt. Tikkwota mill-Att Dwar il-Condominia (il-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) u specifikament l-artikolu 5 li jghid:

“Kemmi il darba ma jirrizultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' *condominium* huma dawn li gejjin, ukoll jekk wiehed jew izjed mill-condomini ma jaghmilx uzu minnu...”

Izda f'dan il-kaz ghandna l-klawsola li tispecifika dak li jghid il-kuntratt.

Ghal dawn il-motivi tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut li l-ewwel talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress li mhux minnu li l-attrici hija ko-proprietarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala “Envil Flats” jew “Envil Court” f'Guze Ellul Street, Gwardamangia, flimkien mas-sidien l-ohra ta' l-appartamenti li jiformaw parti minn dan l-istess blokk.

D3. Drittijiet ta' l-attrici:

Izda min-naha l-ohra l-attrici ghandha, flimkien mal-proprietarji l-ohra, id-dritt ta' uzu tal-bejt ta' l-imsemmi blokk, u dana kif jirrizulta mill-ewwel artikolu ta' l-att ta' l-akkwist taghha datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello.

Fin-nota taghha l-attrici riferiet ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, moghtija fis-7 ta' Mejju 2010 fil-kawza fl-ismijiet “**Oreste Cilia v. Realco Developments Ltd et**” (2600/1997/1). F'dik il-kawza l-attur kellu d-dritt li jgawdi l-uzu tal-bejt, u ma kien hemm l-

ebda klawnsola fil-kuntratt t'akkwist ta' l-attur li kienet tippermetti li l-konvenut jizviluppa l-arja. Il-Prim'Istanza ghalhekk sabet li l-konvenut ma setghax jizviluppa l-arja in kwantu l-attur kellu servitù t'uzu tal-bejt u dana peress li ai termini ta' l-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili 'is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar...;' u kompliet biex tispjega illi s-servitu ser ikun ta' akbar xkiel ghall-attur

“anke peress illi ... jekk jigi installat xi lift il-konvenut qiegħed jghid minn issa illi l-attur biex juzah irid ihallas għall-manutenzjoni tal-istess lift u jekk jonqos milli jaghmel dan u jaza t-tarag flok ma jaza l-lift it-tarag ser ikun ferm idjaq minn dak ezistenti u inoltre l-attur ser ikollu jitla ferma aktar tarag sabiex jasal għall-bejt; liema bejt ser ikun ta' daqs ferm anqas minn dak ezistenti.”

Il-Qorti ta' l-Appell qablet ma dan l-isenjament u spjegat: “Finalment l-appellant donnu qed jitlob li jigi mogħti dritt limitat għal dak li huwa zvilupp tal-arja tal-blokk ta' appartamenti. Hu jsostni li l-ewwel Qorti kellha tagħmel distinzjoni bejn kostruzzjoni ta' appartamenti mingħajr pent house u kostruzzjoni tal-istess appartamenti addizzjonali bi pent house fuqhom u dan billi l-effett fuq l-attur u l-uzu tiegħu tal-arja tal-bejt kienet tkun differentement milquta. Din il-Qorti izda ma tara ebda raguni l-ghala kellha ssir din id-distinzjoni. It-talba attrici hija intenzjonata għad-dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li l-konvenut ma għandux dritt li jizviluppa jew jagħmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni in kwantu dan l-izvilupp ikun ta' detriment għad-dritt ta' uzu li jgawdi l-istess attur. Il-konsegwenza tal-akkoljiment ta' din it-talba twassal għal konkluzzjoni naturali li xejn ma jista' jsir fuq dan il-bejt u mhux li jista' jsir certu zvilupp. Dan l-aggravju għalhekk mhux gustifikat.”

D4. Inkonvenjenzi għall-attrici:

It-tieni u tielet talbiet ta' l-attrici jghidu hekk:

In difett tiddikjara li fi kwalsijazi kaz l-attrici għandha d-dritt ta' l-uzu ta' dan l-istess bejt u li l-izvilupp li ser jagħmel il-konvenut inaqqas sostanzjalment minn dan id-dritt ta' uzu;

Tiddikjara konsegwentement li l-konvenut m'ghandu l-ebda jedd li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt fuq il-blokk maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia minghajr ma jottjeni l-kunsens ta' l-attrici u l-ko-proprjetarji l-ohra;

Illi kieku t-tieni u tielet talbiet attrici ma kellhomx jintlaqghu d-drittijiet ta' l-attrici ser jonqsu. Infatti hi sejra jkollha titla' tarag aktar biex taccedi ghall-bejt. Lanqas *lift* mhu ser jigi istallat. L-area tal-bejt ser tickien konsiderevolment minhabba li l-bejt tal-*penthouse* ma jistax jintuza. Fil-prezent l-attrici tgawdi minn sehema (bejn erba') ta' bejt tal-kejl ta' cirka 288 metru kwadru (kif jirrizulta mill-pjanti ta' l-izvilupp esebiti), wara l-izvilupp ser ikun hemm 70 metru kwadru li jkollu jintqassam bejn iktar minn erba' min-nies. Ghalhekk id-daqs tal-bejt, u l-uzu tieghu gie imnaqqas.

Dak li qal fir-rapport tieghu mill-Perit Dathan Muscat ghandu jigi rispettata izda mhux ghalih biex jiggudika l-kawza. Ukoll il-fatt li l-konvenut fil-kuntratti ma' terzi specifika d-dritt tieghu li jibni ma jaghtihx drittijiet fil-konfront ta' l-attrici. Jekk xi haga jkompli jipprova li anke l-intimat stess hass il-bzonn li hu kellu jaghmel l-istess fil-kuntratt ma' l-attrici.

Hu importanti f'dan ir-rigward dak li jsemmi l-artikolu 474(1) tal-Kodici Civili:

“is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù 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-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu.”

Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni logika li l-izvilupp propost mill-konvenut ser jipprejudika d-dritt ta' l-uzu li ghandha l-attrici li kieku kellu jigi permess.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni kienet finalment deciza mill-Qorti ta' l-Appell kif fuq imsemmi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dwar it-tieni eccezzjoni dwar il-komprorpjeta` tal-bejt *de quo* din hi milqugha u fl-istess hin l-ewwel talba attrici michuda. (ara f'dan ir-rigward "D2" hawn fuq).

Dwar it-tielet eccezzjoni dawn huma michuda waqt li t-tieni u t-tielet talba huma milqugha b'dan li qed jigi dikjarat li l-attrici ghandha d-dritt ta' uzu tal-bejt fl-istat li hu u li l-izvilupp propost kieku accettat inaqas sostanzjalment dan id-dritt ta' uzu u tiddikjara li l-konvenut m'ghandu ebda jew li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt. (ara f'dan ir-rigward "D3" u "D4" hawn fuq).

Spejjez 2/5 ghall-attrici u 3/5 ghall-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----