MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-6 ta' Gunju, 2013

Mandat Numru. 712/2013/1

Gelat d'Or Limited (C-25511)

vs

Warren Azzopardi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Gelat d'Or Limited li talbet lil din il-Qorti zzomm lill-intimat milli jiftah twieqi fil-hitan divizorji u li ser jaghtu ghal gewwa l-bitha, u li jaghmel galleriji u/jew terazzini li jaghtu ghal fuq il-parapett tal-fond bin-numru 85, Triq George Borg Olivier gja Triq Grenfell, San Giljan, li tieghu, is-socjeta' rikorrenti hija komproprjetarja, u dana skont l-intenzjoni tieghu li jaghmel bl-ittra tat-12 ta' April 2013 (Dok. A) fejn qed jinghad li f'qasir zmien ser jinbdew ix-xoghlijiet skont il-permessi bin-numru PA/02311/12 mahrugin f'isem l-intimat u deskritti bhala '*To demolish existing building (except part ground floor and first floor*

facade on Triq Borg Olivier) and construct 6 apartments and overlying penthouse' (Dok. B) u dana billi tali zvilupp in kwantu jinkludi l-ftuh ta' circa 32 tieqa (minflok l-4 li hemm illum) u 4 gallariji mizjuda mat-tnejn li hemm illum, li ser jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrent, jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti u dana billi ser iwasslu ghall-aggravar tas-servitujiet ezistenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet precedenti.

Rat ir-risposta ta' Warren Azzopardi li, ghar-ragunijiet hemm imfissra sostna li l-Qorti ghandha tichad it-talba.

Ikkunsidrat illi mandat ta' inibizzjoni jintalab u jinhareg a tenur tal-Art. 873 li testwalment jipprovdi illi:

"***873.*** *(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat;*

(2) Il-qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet."

Minn dan jirrizulta li r-rikorrenti jehtieglu juri zewg hwejjeg biex jirnexxilu jikseb il-hrug ta' din ix-xorta ta' mandat. Dawn iz-zewg kundizzjonijiet huma kumulattivi u mhux alternattivi u n-nuqqas ta' xi wahda ghandha twassal ghac-cahda.

Jigi enfasizzat illi l-ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa essenzjalment kostrett ghal dak li jidher mad-daqqa t'ghajn, b'ezami profond jibqa' riservat ghal dik il-Qorti li tigi adita biex tiddeciedi l-kawza li ssegwi l-hrug ta' kull mandat kawtelatorju.

Il-Qorti tibda biex tiskarta l-oggezzjonijiet ta' natura preliminari mqajma mill-intimat. L-ewwel oggezzjoni tirrigwarda n-nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju stante li s-

socjeta' rikorrenti hija biss wahda mill-proprjetarji tal-fond sovrastanti ghall-izvilupp ippjanat. Din l-oggezzjoni, fil-fehma tal-Qorti, ma ghandha ebda siwi stante li, f'materja ta' din in-natura, huwa kull komproprjetarju li ghandu dritt jagixxi biex jittutela l-proprjeta'.

Lanqas ma jista' l-intimat joggezzjona a bazi tal-fatt li l-binja proposta huwa zvilupp ta' socjeta' kummercjali distinta u dan ghar-raguni li kien Warren Azzopardi personalment li avza li ser jinbdew xoghlijiet u ghalhekk, galadarba l-intimazzjoni giet minghandu (il-permessi tal-bini ukoll jidhru li qeghdin f'ismu), ghandu jkun hu li jwiegeb ghaliha. L-istess tirritjeni l-Qorti fir-rigward tal-fatt li proprjeta' oggetta ghal zvilupp hija infatti proprjeta' tal-familja Zammit. Din tal-ahhar m'ghandha f'isimha ebda permess u lanqas qieghda tittenta zvilupp fis-sit. Dan kollu qed isir f'isem l-intimat.

Dan premess, ghal dak li jirrigwarda l-mertu, il-Qorti tqis li r-rikorrenti rnexxielhom jissodisfaw il-kundizzjonijiet imposta mil-ligi ghall-hrug tal-mandat mitlub. Il-binja li qed jipproponi jizviluppa l-intimat tidher li ser tinkludi gallarijiet ghal fuq il-parapett tal-hanut sovrastanti. Issa l-intimat isostni li huwa ghandu dritt jaghmel dan, u dan a tenur tal-Art. 426 tal-Kap. 16 li testwalment jipprovdi illi:

"***426.*** *Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt.*"

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din it-tezi tal-konvenut. Il-gallariji mhumiex proposti li jaghtu ghal fuq hajt ta' barra izda ghal fuq proprjeta' tar-rikorrenti.

Din il-Qorti diversament presjeduta, fil-kawza "Zammit Lupi et vs Ripard et" (deciza mill-Imhallef T. Mallia fit-30 ta' Ottubru – konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006) ghamlet rassenja estensiva tal-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati fir-rigward u ghaliha din il-Qorti taghmel pjena referenza. In succint, il-parapett mhuwiex meqjus hajt ta' barra anke jekk ikun imiss mat-

triq. Ghalhekk ir-rikorrent ghandu dritt izomm lill-intimat milli jaggrava servitu' ezistenti billi jzid aperturi ghal fuq il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' definittivament it-talba kontenuta fir-rikors tal-14 ta' Mejju 2013.

L-ispejjez jithallsu minn Warren Azzopardi.

< Sentenza Finali >

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