MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 367/2011

Mary armla ta' Salvino Tellus u
Mary Anne mart Noel Pace Asciaq

vs

Karl Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-14 ta’ April 2011 li jghid hekk:

1. Illi b'kuntratt in atti in-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-18 ta' Jannar, 1986 (Dokument MT) l-esponenti Mary Tellus xtrat l-appartament, fil-livell "groundfloor", market bin-numru wiehed (1) fi blokk ta' erba' (4) appartamenti maghruf bhala "Dawson Place" fi Triq is-Sirk, fis-Swieqi. Kif jinghad fil-kuntratt riferenzjat, l-istess apartament

"enjoys in common with the flats in the block the staircase and hall and all other common parts serving the flats in the said block." Barra hekk, il-kuntratt jghid illi "the buyer shall have the right to install a television aerial and a water tank on the roof of the overlying flat, as also to inspect the same from time to time."

2. Illi b'kuntratt in atti in-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tas-17 t'April, 1985 (Dokument MPA) l-esponenti Mary Anne Pace Asciaq xtrat l-appartament ukoll fil-livell "ground floor" immarkat bin-numru (2) fil-blokk fuq imsemmi ta' erba' (4) appartamenti maghruf bhala "Dawson Place" fi Triq is-Sirk (gja Park Avenue), fis-Swieqi. Il-kuntratt riferenzjat, hekk kif jghid il-kuntratt ta' xiri tal-esponenti l-ohra Mary Tellus, jispecifika illi l-appartament gie trasferit bil-komunjoni flimkien mal-appartamenti l-ohrajn fil-blokk ta' "the staircase and hall and all other common parts serving the flats in the said block." Jinghad ukoll fil-kuntratt illi l-esponenti "has the right to install a television aerial and a water tank on the roof of the overlying flat, and the right to inspect such television aerial and water tank from time to time."

3. Illi minn meta sar l-akkwist do parti tal-esponenti tal-appartamenti taghhom, kif inghad fl-1986 fil-kaz ta' Mary Tellus u fl-1985 fil-kaz ta' Mary Anne Pace Asciaq, l-istess esponenti dejjem setghu jaccedu liberament bit-tarag li ghandhom in komun flimkien mal-appartamenti l-ohrajn fil-blokk ghal bejt fejn huma kienu installaw it-tank tal-ilma u l-aerial taghhom.

4. Illi l-konvenut beda x-xoghol ta' kostruzzjoni, fil-blokk "Dawson Place" fuq imsemmi, ta' sular iehor u "penthouse". Dan ix-xoghol ghadu mhux kompletat, izda l-konvenut kif ikkostruwixxa l-bini tieghu irrenda impossiblli l-access normali u liberu li kellhom l-esponenti, kif inghad, ghall-bejt tal-appartamenti sovrastanti.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti, prevja id-dikjarazzjoni li

(i) bil-kostruzzjoni imwettqa mill-konvenut kif fuq spjegat gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-access normali u liberu ghal bejt ghall-iskopijiet ikkontemplati fil-kuntratti ta' akkwist rispettivi taghhom, precitati, ukoll bhala koproprjetarji tat-tarag fil-blokk "Dawson Place" fi Triq is-Sirk, Swieqi;

(ii) tordna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jesegwixxi x-xogholijiet li jinhtiegu biex jirripristina l-access liberu ghall-bejt li kellhom l-esponenti kif spjegat, u dan taht is-supervizzjoni ta' perit nominand;

(iii) fil-kaz illi l-konvenut jonqos milli jaghmel dak illi jigi ordnat fiz-zmien lilu prefiss, tawtorizza lill-esponenti biex jaghmlu huma stess a spejjez tal-konvenut ix-xogholijiet relativi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa' ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:
1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi mhux minnu li gew vjolati d-drittijiet tal-atturi rikorrenti ghal access normali u liberu ghall-bejt tal-block kif qed jigi allegat, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi x-xoghol ta' zvilupp u kostruzzjoni li qed jigi mwettaq fis-sit in kwistjoni fuq inkarigu tal-eccipjenti qed isir konformement mal-permessi rilaxxjati mill-Awtoritajiet kompetenti, u qed jigu adoperati l-mizuri li solitament jittiehdu meta jkun qed isir dan il-generu ta' zvilupp sabiex l-atturi rikorrenti jkollhom access ghal fuq l-arja, izda dan limitatament ghall-iskopijiet deskritti fil-kuntratt ta' akkwist taghhom.

3. Illi ghalhekk, u gialadarba mill-atti ta' akkwist tal-atturi rikorrenti jirrizulta illi l-access taghhom ghal fuq il-bejt huwa limitat ghal skopijiet ta' installazjoni, spezzjoni u manutenzjoni ta' television aerial u tank tal-ilma, l-eccipjenti m'ghandux jigi tenut u ordnat li jaghti xi forma ta'

access ghal fuq il-bejt b'tali mod illi jizdied I-piz li ghalih hija soggetta l-proprjeta tieghu.

4. IIIi jsegwi ghalhekk illi I-eccipjenti m'ghandux jigi kkundannat iwettaq ebda xogholijiet ta' riprestinar kif qed jigi mitlub Ii jaghmel mill-atturi rikorrenti, u lanqas m'ghandhom jigu awtorizzati I-istess atturi rikorrenti Ii jwettqu ebda xogholijiet a spejjez tal-eccipjenti.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat l-atti u r-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi mir-relazzjoni tal-Perit Alan Saliba jirrizulta li fejn qabel ir-rikorrenti kienu jaccedu direttament mit-tarag komuni tal-blokk ghal washroom li taghti direttament ghal fuq il-bejt, fil-prezent iridu jaccedu mill-penthouse tal-konvenut ghal fuq il-bejt.

Il-perit ippropona biex jerga’ jigi riprestinat access separat ghal bejt mill-livelli komuni tal-blokk, li issir fetha fir-rokna tas-saqaf, wara li jsir travu tal-hadid angulat biex jerfa il-qtugh fl-istess saqaf. Taht l-istess fetha issir pjattaforma u sellun li jaghti ghall-bejt (ara ritratt 03). Issuggerixxa bini ta' kamra baxxa fuq il-bejt b'bieba wieqfa ghall-access fuq il-bejt. Qal li dan l-access ghandu jservi ghas-sidien tal-appartamenti l-ohra ukoll.

Mary Tellus xehdet li qabel kellhom access dirett ghall-bejt mill-washroom. Il-konvenut pero issa bena penthouse minflok il-washroom u ghalaq l-access li kellhom u llum jridu bilfors jghaddu mill-penthouse. Huma mhumiex qed jaqblu mal-proposta tal-perit billi hu ghamel bhal sellun mal-hajt mentri l-perit taghhom kien issuggerixxa li jkun hemm tarag qisu garigor biex titla' ghal fuq il-bejt.

Mary Ann Pace Asciak ikkonfermat dak li qalet Mary Tellus u ziedet li mhuwiex komdu ghalihom li jkollhom access b'sellun fuq il-bejt kif propost billi huma anzjani.

Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut b’mod manifest illeda d-dritt ta’ access dirett li kienu jgawdu l-atturi meta dan nehha l-access li kellhom l-atturi ghal bejt mill-washroom u l-uniku access ghal bejt hu issa mill-proprjeta tal-konvenut proprjetarju tal-penthouse. Kif jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku paragrafi 12 sa 15, il-binja kienet originarjament komposta minn zewg flats okkupati mill-atturi u l-access ghal bejt kien mit-tromba tat-tarag li taccedi ghal washroom zghira li minnha tohrog fuq il-bejt. Sussegwentement fl-2006 u 2008 inhargu permessi ghal bini ta’ sular iehor u penthouse. Illum trid tghaddi mill-penthouse u tohrog fuq it-terrazzin taghha u titla’ b’sellum biex taccedi ghal bejt u tgawdija ta’ servitu ta’ tank ta’ ilma u aerial gawdut mill-atturi.

L-access minn proprjeta privata hi lesiva tad-dritt ta’ servitu tal-atturi li kienu jgawdu qabel minn proprjeta komuni tal-blokk ta’ appartamenti.

Kwindi t-talba fil-mertu tal-attrici hi gustifikata.

Illi fil-fehma tal-Qorti l-proposta tal-perit tax-xoghol li jrid isir qua access ghal bejt mill-parti komuni tal-oghla sular hi accettabbli pero li jsir sellum mal-hajt ghalkemm hija wahda fattibbili, izda fic-cirkostanzi, fejn l-atturi huma persuni nisa anzjani (wahda ta' 76 sena u l-ohra ta' 63), mhijiex proposta prattika. Il-Qorti jidhrilha li ghandu jsir garigor tal-hadid kif issuggerew l-atturi minflok is-sellum mal-hajt li fin-nuqqas ta’ spazju ghal dan ghandu jsir is-sellum kemm jista’ jkun komdu jekk dan hu konformi mal-policies tal-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha moghtija, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet tal-attrici, u tordna lill-intimat biex fi zmien tlett xhur jesegwixxi x-xogholijiet li jinhtiegu biex jirripristina l-access liberu ghall-bejt li kellhom l-atturi kif

illum mibni bil-mod kif spjegat f'dina s-sentenza u skond il-pjanti tal-perit Saliba kif emendati skond il-bzonn, u dan kollu taht is-supervizzjoni ta' perit Alan Saliba kollox u spejjez tal-konvenut. Fil-kaz illi l-intimat jonqos milli jaghmel dak illi gie ordnat lilu fiz-zmien prefiss, tawtorizza lil-atturi biex jaghmlu huma stess a spejjez tal-intimat ix-xogholijiet relativi indikati inkluz jekk jirrizulta necessarju kull permess ulterjuri mahrug mill-awtoritajiet kompetenti, dejjem taht is-supervisjoni tal-perit Saliba u kollox a spejjez tal-konvenut.

Spejjez tal-kawza ghal konvenut.

< Sentenza Finali >

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