MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 822/2007/1

Giselle Cini

v.

Martin Baron

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-attrici pprezentat fit-30 ta’ Lulju 2007, u li jaqra hekk:

“1. 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;

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

“3. 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;

“4. 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;

“5. 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.

“6. 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;

“7. 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 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;

“8. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

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

“a. 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;

“b. 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;

“c. 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 lilu prefiss;

“d. 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 guramentata tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

“1. Preliminarjament jigi sottomess illi talba sabiex mandat ta` inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwita` ma hijiex 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 sond 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 enfazizzata 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-Onorabbli 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-<u>bejt assenjata lilha skond il-kuntratt tat-28 ta` Settembru, 2004</u>, xorta wahda t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti 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 jiftiehmu 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-Ippjannar 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-Ippjanar.

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

Rat is-sentenza preliminari li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Dicembru 2008, li in forza taghha cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u ordnat it-tkomplija tal-kawza;

Dik il-Qorti tat din is-sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut.

"Ikkunsidrat illi din il-kawza tittratta dwar vertenza li nqalghet bejn il-partijiet meta sid l-arja tal-appartament tal-attrici ddecieda li jibni penthouse fuq il-bejt tal-istess appartament li l-attrici ghandha dritt ghall-uzu ta` parti minnu.

"L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hija li din il-kawza tammonta ghal talba sabiex mandat ta` inibizzjoni jigi kkonfermat in perpetwita`.

"Il-Qorti tinnota li l-attrici fir-rikors taghha taghmel erba` talbiet distinti ghalkemm konnessi. Ghalkemm ir-raba` talba taghha tidher li tista` tkun interpretata bhala talba ghal konferma perpetwa tal-mandat ta` inibizzjoni, il-Qorti ma tistax b`hekk tinjora it-tlett talbiet l-ohra tal-istess attrici f`din il-kawza.

"L-insenjament ta` dawn il-Qrati dejjem kien li ma jistax jintalab mandat ta` inibizzjoni in perpetwita` pero` dan il-principju jghodd ghas-sitwazzjoni meta dik tkun l-unika talba li ssir u mhux meta tkun konnessa ma` talba rigwardant d-dritt innifsu li dwaru jkun inhareg il-mandat ta` inibizzjoni.

"Madanakollu, il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Simon Debono vs HSBC (Imhallef Raymond Pace 27/6/2002), fejn il-Qorti elenkat ampjament il-gurisprudenza awtecedenti fil-materja u ttrattat sitwazzjoni identika ghal dik odjerna.

"Il-Qorti ma tarax il-konnessjoni li ghamel l-intimat ma` l-Art. 843 tal-Kap. 12, liema artikolu huwa l-provvediment li jistabbilixxi t-termini li dak li jkun ottjena mandat ta` inibizzjoni ghandu jagixxi.

"Ghalhekk din il-Qorti qeghda tiskarta din l-eccezzjoni.

"It-tieni eccezzjoni tal-konvenut hija li l-kawza ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-Art. 843 tal-Kap. 12. Il-Qorti terga` tinnota, kif ghamlet aktar 'il fuq, li l-Art. 843 tal-Kap. 12 jittratta t-terminu li fih ghandha tigi ntavolata kawza wara l-ottjeniment ta` mandat. Dan m`ghandu x`jaqsam xejn mal-kaz odjern. Fl-istess eccezzjoni l-istess intimat jispjega illi l-attrici kellha titlob konferma tal-jedd taghha kawtelat bil-mandat ta` inibizzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma` din it-tezi tal-konvenut. L-ewwel talba tal-attrici hija precizament dikjaratorja u ghalhekk il-Qorti qeghda tichad ukoll din l-eccezzjoni.

"Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat u tordna li l-kawza titkompla regolarment."

Rat is-sentenza finali li tat l-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Jannar 2011, li in forza taghha cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u laqghet it-talbiet tal-attrici, bl-ispejjez jithallsu mill-konvenut;

Dik il-Qorti tat din l-ahhar sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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 ftehmu ukoll 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".

"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 ixekkel 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 ibiddlu 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 fuqu l-attrici.

> ""Illi l-attrici, dan it-titolu validu fil-ligi hija ghandha u dan johrog car mill-kuntratt ta' akkwist anness bhala **<u>Dok. A</u>** mar-rikors guramentat skond l-istess kuntratt tat-28 ta' Settembru 2004, hemm specifikament imnizzel 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 llum, 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 superficie 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 jbiddel 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-istallar 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 tieghu, din il-Qorti tqis li esposizjoni 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-organizazzjoni 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.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

“... ... thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza parzjali moghtija fl-10 ta’ Dicembru 2008 kif ukoll dik finali moghtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta’ Jannar fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi u b’hekk tichad it-talbiet tal-attrici appellata u konsegwentement tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-esponent. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.”

Rat ir-risposta tal-attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti li dan l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-istess konvenut appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-attrici xtrat appartament ix-Xghajra bid-dritt tal-uzu ta' parti determinata tal-bejt tal-blokk ta' qies ta' 38 metri kwadri. Il-konvenut venditur, li kien sid il-blokk, zamm il-proprjeta` tal-bejt u zamm id-dritt *'to build further storeys'* fuq l-istess bejt, b'mod li jekk jaghmel hekk jittrasferixxi lill-attrici *'all rights enjoyed by purchaser on the present roof to the new roof',* fis-sens li l-attrici *'shall continue to use a divided portion of the new roof, equal to that enjoyed on the present roof'.* Il-konvenut bena *penthouse* fuq il-bejt, u se jhalli porzjoni tal-bejt ta' daqs ta' 38 m.k ghall-uzu tal-attrici. L-attrici tilmenta li din il-bicca tal-bejt ser tkun speci ta' 'terazzin' tal-*penthouse*, u mhux se tkun tista' tgawdi dan il-bejt kif kienet qabel.

L-ewwel Qorti qablet mat-tezi attrici, bil-konvenut jappella u jissottometti li *"dak li bi hsiebu jaghmel il-konvenut appellant, huwa li jibni parti mill-bejt inkwistjoni filwaqt li jhalli parti minnha soggett ghal ga` ezistenti dritt ta' uzu favur l-attrici."*

Qabel ma titratta l-meritu, din il-Qorti trid tezamina l-appell inkwantu jirreferi ghas-sentenza preliminari tal-ewwel Qorti tal-10 ta' Dicembru 2008. L-ewwel eccezzjoni, li giet michuda mill-ewwel Qorti, tolqot il-validita` tal-azzjoni attrici li, skont il-konvenut, hi nulla peress illi parti ma tistax titlob konferma in perpetwu ta' mandat ta' inibizzjoni. Dak li jissottometti l-konvenut hu korrett fil-principju, pero`, dwar in-natura tat-talbiet kollox jiddependi mill-iskop tal-azzjoni. L-attrici tippretendi drittijiet partikolari ta' uzu tal-bejt, u talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex il-konvenut jigi inibit milli jizviluppa l-bejt bi hsara tal-interessi taghha. Darba hu hekk, il-kawza li trid tiftah trid tkun tikkontjeni talba dikjaratorja fejn titlob rikonoxximent gudizzjarju tad-drittijiet li tippretendi li ghandha, u talbiet relatati biex il-parti l-ohra ma jfixkilhiex f'dik id-dgawdija. Talbiet, allura, biex il-konvenut ihaliha dgawdi d-drittijiet li tippretendi li ghandha u biex jigi mizmum milli jostakola d-dgawdija ta' dawk id-drittijiet, huma konsegwenzjali ghat-talba dikjaratorja li ressqet l-attrici, u l-azzjoni ghalhekk, saret korrettement bil-mod li saret.

Kawza intiza semplicement ghall-konferma ta' mandat ta' inibizzjoni hija irregolari, pero`, kawza intiza biex il-konvenut ma jkomplix ifixkel lill-attrici fid-

dgawdija tad-drittijiet li tippretendi li ghandha, hija regolari u ghamlet sew l-ewwel Qorti li cahdet l-eccezzjoni relattiva.

It-tieni eccezzjoni hija wkoll mhux misthoqqa. L-attrici, f'din il-kawza, talbet il-konferma tal-jedd taghha kif kawtelat, u cioe`, li ghandha dritt ma tigix imfixkla fid-dgawdija tal-parti determinata tal-bejt skont il-kuntratti li wasslu ghal akkwist tal-appartament taghha. Dan hu rifless fl-erba' talbiet li ressqet l-attrici.

L-aggravju relattiv qed jigi, ghalhekk, michud u s-sentenza preliminari, li tat l-ewwel Qorti fl-10 ta' Dicembru 2008 qed tigi konfermata.

Trattat issa l-meritu tal-appell, din il-Qorti tara' li s-sentenza tal-ewwel Qorti timmerita konferma. Il-konvenut appellant jghid illi d-dritt tal-uzu tal-bejt il-gdid ser jinghata lill-attrici fid-dimensjoni u f'parti delinejata tal-bejt il-gdid kif koncess fil-kuntratt tal-akkwist. Ikompli jghid li *"izda dan id-dritt huwa biss ezercitabbli jekk u sakemm tippermetti l-ligi"*. Hawn hi *'l-imma'* ta' kollox! Bl-izvilupp li jrid jaghmel il-konvenut se johloq sitwazzjoni fejn il-ligi tillimita l-uzu li l-attrici tkun tista' taghmel tal-bejt. Huwa l-agir tal-konvenut li se jwassal ghal din il-limitazzjoni, u dan ma jistax jaghmlu ghax obbliga ruhu li jhalli lill-attrici tuza l-bejt u dgawdih bl-istess mod kif issa qed tuza l-bejt dessinjat.

Dwar l-uzu ta’ bejt din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha fil-kaz **Grima v. Atkins**, deciza fis-6 ta’ Lulju 2007 fejn jinghad li dritt ta’ uzu ta’ bejt ghandu tifsira wiesgha; ntqal hekk a propositu:

> *“Jista' jkun hemm xi limitazzonijiet amministrattivi fir-rigward ta' l-uzu tal-bejt, pero`, it-twahhil tal-kanen u hbula ta' l-inxir zgur jitqies bhala uzu normali tal-bejt. Dan ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt, ghax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu. Hekk, per ezempju, il-bejt ma jistax jintuza bhala toilet ghall-pets li jista' jkollhom is-sidien ta' l-appartamenti, lanqas biex jinzamm xi festin b'muzika tghajjat, pero`, dment li l-uzu jkun normali u ragjonevoli, u ma jtellifx lis-sidien l-ohra mit-tgawdija li huma jistghu jaghmlu tal-bejt, dak l-uzu ghandu jithalla.*
>
> *“Hawnhekk il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet din il-Qorti (diversament komposta) fil-kawza* ***Spiteri v. Popeye Investments Ltd*** *deciza fit-3 ta' Novembru 2006, dwar it-tifsira tad-dritt ta' "uzu" ta' bejt. Wara li ghamlet riferenza ghan-Novissimo Digesto Italiano, il-Qorti osservat illi:*
>
>> *““Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access fuq il-bejt ghall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-appartament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu d-dritt li juza' bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa "air conditioner" fuq il-bejt (****AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et)****. Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni… …”*

Kif kompliet tghid din il-Qorti fil-kawza **Caruana Dingli v. Bonello Ghio**, deciza fl-1 ta’ April 2014:

> *"Huwa dan id-dritt liberu u wiesgha li ghandu jigi rispettat mis-sid l-arja tal-block. Bil-bini ta' sular normali iehor fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun piu o meno l-istess bhal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenut, pero`, ghazel illi jibni penthouse is-sitwazzjoni tinbidel. L-argument tal-konvenut illi mhux hu izda l-ligi stess li qeghda tnaqqas jew timina d-drittijiet tal-atturi huwa sofizmu, 'il ghaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jizviluppa penthouse u mhux l-Awtorita` tal-Ippjanar.*

> *"Il-kostruzzjoni ta' penthouse ggorr maghha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f'limitazzjoni esagerata tad-drittijiet dwar l-uzu tal-bejt il-gdid (il-bejt ta' fuq il-penthouse) da parti tal-atturi. Id-drittijiet tal-atturi, per ezempju, ghall-inxir tal-hwejjeg u tqeghid ta' cilindri tal-gass ma jistghux isiru fuq il-bejt tal-penthouse, li jkun minghajr ilqugh, cioe`, minghajr opra morta effettiva, u l-access tieghu mhux sejjer ikun mit-tromba tat-tarag intern. Din il-Qorti, fil-kawza* ***Gerada v. Sant*** *deciza fil-25 ta' Marzu 2011, kienet ukoll ma ppermettietx il-bini ta' penthouse fuq il-bejt ta' blokk appartamenti fejn ukoll kien gie rizervat dritt ta' uzu tieghu. Intqal f'dik il-kawza, f'sitwazzjoni li tixbah dik prezenti, illi:*

>> *""L-access li nghata lill-appellanti kien <u>ghall-bejt kollu</u> u minghajr limitazzjonijiet, u ghalkemm id-dritt inghata ghall-bejt ezistenti jew <u>eventwali bjut</u> tal-blokk (jigifieri l-bejt wara l-izvilupp ma kellux necessarjament jibqa tal-istess daqs u kobor), il-konvenuti ma jistghux jissegregaw parti mill-bejt b'hajt, b'mod li ghall-parti mill-istess bejt ikollhom uzu esklussiv. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti bnew il-hajt li issa qed jaqsam il-bejt il-gdid u li naqqas l-area tal-bejt precedenti."*

> *"Anke f'dan il-kaz, l-uzu inghata ghall-bejt kollu, u dan id-dritt ma jistax jitnaqqas unilateralment mis-sid tal-arja, (ara, fl-istess sens, il-kawza* ***Mercieca v. Tabone****, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 2008)."*

Kwindi, il-bejt tal-*penthouse* ma jistax iservi l-istess skop bhall-bejt prezenti, u mhux skont il-ftehim.

Il-konvenut jissottometti wkoll illi l-izvilupp propost mhux se jokkupa l-bejt kollu ezistenti, u l-attrici se jibqala' l-uzu ta' 38 m.k kif koncess lilha fil-kuntratti tal-akkwist, u dan minhabba *setback* fil-bini li se jithalla mill-bejt originali. Il-konvenut jghid li hu jista' jbiddel il-konfini ta' din l-*area*, basta jipprovdilha porzjon bejt li jkollu l-istess superficji. Dan jista' jkun minnu, pero` ma jfissirx li d-drittijiet tal-attrici ser jibqghu impregudikati. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, dan is-*setback* se jkun fl-istess livell tal-*penthouse*, li jfisser li jekk l-attrici tonxor l-indumenti privati taghha fuq dan il-bejt, dawn se jigu f'wicc min ikun qed joqghod fil-*penthouse* b'imbarazz evidenti ghall-istess attrici. Il-bejt il-gdid ikollu wkoll aperturi u/jew twieqi jaghtu dirett ghal fuqu, li jfisser li tispicca l-privatezza li qed dgawdi bhalissa l-attrici. Sal-lum, l-attrici hija soggetta ghal intromissjoni minn min ikun qed juza' l-bejt kontemporaneament maghha, izda bl-izvilupp propost, se tispicca b'nies iharsu u jissindikawla direttament mill-kumdita` ta' darhom!

Dan id-dritt ta' uzu tal-bejt huwa servitu` li s-sid tal-fond servjenti ma jistax inaqqas, u ma jista' jaghmel xejn li b'xi mod itellef mid-dgawdija tieghu kif previst fl-att kostituttiv tieghu, u cioe`, f'dan il-kaz, bla limitazzjoni, hlief ghal dak li jrid ir-rispett lejn il-buon vicinat. Hekk, per ezempju, l-uzu ta' parti ta' bejt ghall-festin zghir jew *barbeque* ghall-familja, fil-limiti ta' ragjonevolezza, ghandu jitqies uzu normali, izda hu difficli li dan isir bin-nies ta' *penthouse* iharsu go fik.

Jekk il-konvenut ihoss li ghandu jitlob li l-ezercizzju ta’ tali servitu` ssir f’parti ohra tal-fond servjenti, irid jaghmel talba specifika ghal dan kif irid l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili, pero`, ma jistax jiddeciedi unilateralment li jaqbad u jbiddel in-natura tas-servitu` skont kif jaqbel lilu.

Din il-Qorti tara, ghalhekk, li anke s-sentenza tad-19 ta’ Jannar 2011 tal-ewwel Qorti timmerita konferma.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tichad l-istess u tikkonferma z-zewg sentenzi li tat il-Prim’Awla tal-Qorti Civili f’dan il-kaz.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenut appellant Martin Baron.

< Sentenza Finali >

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