



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**

Seduta ta' l-20 ta' April, 2015

Mandat Numru. 1127/2013/1

**Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1127/2013/LSO fl-ismijiet:-**

**E. J. Busuttil Limited (C-10135), Phyllis Spiteri Lucas (ID 0396870M), Julian Meilak (ID 0533890M) u Claudine Meilak (ID 0323677M), u Tarcisio Mallia (ID 0058053M) u Dolores Mallia (ID 0075760M)**

**vs**

**Grands Developers Limited (C-9878) u  
Ryan Mallia (ID 0351183M)**

**II-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors prezentat mir-rikorrenti E. J. Busuttil Ltd et datata t-30 ta' Lulju 2013 fejn espona : -

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli: -

Jaccedu u/jew jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' demolizzjoni u/jew bini fuq l-arja tal-blokka ta' appartamenti bl-isem "Niche", 7, Triq ix-Xorrox, Birkirkara, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1 Illi l-esponenti huma s-sidien rispettivi ta' l-appartamenti internamenti immarkati bin-numri wiehed (1) sa erbgħa (4) fil-blokka ta' appartamenti fuq imsemmija, liema appartamenti gew minnhom akkwistati fis-sena 1996; is-socjeta` intimata hija l-kumpanija li bniet u zviluppat il-blokka, bieghet l-appartamenti in kwistjoni lir-rikorrenti bid-

dritt ta' uzu tal-bejt ghall-inxir u ghall-installazzjoni ta' *aerials* u tankijiet ta' l-ilma u zammet il-proprjeta' ta' l-arja tal-blokka ghal zvilupp futur;

2. Illi l-ftehim ta' bejn il-partijiet kien illi jekk johorgu permessi ghal appartamenti addizzjonali, id-dritt ta' uzu tal-bejt tar-rikorrenti jghaddi ghal fuq il-bejt il-gdid; u dan kif stipulat permezz tas-segweni dicitura komuni ghall-erba' kuntratti: *"The Purchasers shall have the right to install a television aerial and hang clothes on the said roof by mutual agreement of the co-users and owners. Grands is reserving the right to build further storeys, in which case it shall be entitled, and is hereby being authorised without the necessity of further notice to the purchasers and their successors in title, to remove forthwith all television aerials and all water tanks. However Grands is obliged and hereby undertakes to reinstall same at its expense on the higher roof then constructed and provided that the water supply coming from the roof tank is not interrupted for more than forty-eight hours"*;

3. Illi s-socjeta` intimata talbet u ottjeniet permess (PA 01280/10) sabiex, flok appartamenti addizzjonali, tibni *penthouse*, u qed tippretendi li minflok taghti lir-rikorrenti bejt shih bhal ma kellhom u bhal ma gawdew sa issa, taghtihom porzjon zghir mit-terrazzin tal-*penthouse*, u dan billi hija *policy* tal-MEPA li ghall-arja ta' *penthouses* ma jistax ikollok access ghall-inxir u lanqas opramorti;

4. Illi recentement l-intimat Ryan Mallia allega li akkwista l-arja in kwistjoni u qabbad haddiema sabiex, minghajr il-permess tar-rikorrenti, jaqilghu il-hbula ta' l-inxir tar-rikorrenti u jaghmlu xoghol ta' demolizzjoni u ta' bini, u okkupa l-bejt kollu b'materjal tal-kostruzzjoni; l-esponenti jsostnu (i) illi dan jikkostitwixxi spoll; (ii) illi sid l-arja ma ghandux dritt illi jcekken arbitrarjament l-area disponibbli ghall-inxir minghajr ftehim ma' l-

utenti (ara *Scicluna et vs Xuereb et*, Cit. Nru 786/05FS, deciza 27/02/2007), u (iii) illi mir-rictrki jirrizulta li Ryan Mallia ghadu ma akkwista xejn u l-arja ghadha ta' Grands Developers Ltd;

Jinghad umilment illi ghaldaqstant il-hrug ta' dan il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti. Illi l-jeddijiet tar-rikorrenti jirrizultaw *prima facie* mill-premessi esposti, u li jekk dan il-mandat ma jinharigx il-pregudizzju li jista' jinholoq ghar-rikorrenti jista' ma jkunx hemm rimedju ghalih. L-esponenti jitolbu *a tenur* ta' l-artikolu 875(2) Kap.12 li l-hrug ta' dan il-mandat jigi milqugh immedjatament fuq bazi provvizorja sakemm din l-Onorabbli Qorti jkollha l-opportunita` li taghti smigh lill-partijiet, u jitolbu *inoltre* li jigi notifikat u ezegwit b'urgenza.

Illi l-esponenti se jigi ppregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghghobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izzommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tat-30 ta' Lulju 2013 fejn il-Qorti laqghet it-talba provvizorjament u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta; irriservat li tipprovdi fi stadju ulerjuri u appuntat l-istess Mandat ta' Inibizzjoni ghas-smigh ghat-22 ta' Awwissu 2013.

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata Grands Developers Limited (C 9878) datata 5 ta' Awwissu 2013 a fol 33 tal-process.

Rat ir-risposta tal-intimat Ryan Mallia (ID 0351183M) datata 5 ta' Awwissu 2013 a fol 45 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduta kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn il-partijiet ittentaw transazzjoni u fuq talba taghhom, din il-Qorti estendiet it-terminu ghall-ghoti tad-Digriet sal-20 ta' April, 2015.

Rat il-verbal tal-ahhar seduta tal-14 ta' April 2015 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru d-difensuri tal-partijiet, li qablu li ma kkonkludewx ftehim u li l-Qorti ghalhekk tista' tghaddi ghal digriet finali. Id-difensuri trattaw ir-rikors. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Illi permezz tar-rikors odjern , ir-rikorrenti, ilkoll sidien ta' appartamenti formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "*Niche*" ,7 fi Triq is-Xorrox, Birkirkara, talbu lil din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimati milli jaccedu u/jew jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' demolizzjoni u/jew bini fuq l-arja ta' l-imsemmi blokk.

L-intimati opponew ghat-talba.

Is-socjeta' Grands Developers Limited wiegbet li ir-rikorrenti, b'dan il-mandat, iridu "*jghawgu d-dirghajn* " taghha billi it-talba mhiex sorretta bil-ftehim espress fil-kuntratti tal-akkwist rispettivi bejn il-kontendenti fejn qablu li s-socjeta' intimata zzomm id-dritt li tibni fuq l-arja tal-bejt esistenti u anke zammet il-proprijeta' tal-istess arja. Inoltre l-uniku zvilupp permess huwa il-bini ta' *penthouse* u mhux permess il-kostruzzjoni ta' appartamenti iehor .Hu maghruf li l-ligi u r-regolamenti tal-lppjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq *penthouse*.Inoltre r-rikorrenti mhumiex ser isofru pregiudizzju irirmedjabbli jekk issir xi kostruzzjoni ghalhiex f'kaz li jirnexxu fil-kawza taghhom jistghu jitolbu d-demolizzjoni tal-binja eretta.

L-intimat **Ryan Mallia** wiegeb semplicement billi assocja ruhu mas-socjeta' Grands Development Limited fir-risposta taghha. Hu jghid li dahal fi ftehim mas-socjeta' intimata sabiex jakkwista l-arja mertu tal-mandat.

### **Fatti fil-Qosor**

Ir-rikorrenti huma proprjetarji rispettivi ta' l-appartamenti internamenti immarkati bin-numri wiehed (1) sa erbgħa (4) fil-blokka ta' appartamenti premissi. Is-socjeta' intimata talbet u ottjeniet permess (PA 01280/10) sabiex, flok appartamenti addizzjonali, tibni *penthouse*. B'hekk qed tipproponi li taghtihom porzjon zghir mit-terrazzin tal-*penthouse* billi hija *policy* tal-MEPA li għall-arja ta' *penthouses* ma jistax ikollok access għall-inxir u lanqas opramorti. Huma għalhekk talbu l-hrug ta' dan il-mandat billi dan l-izvilupp ser jillimitalhom l-uzu tal-bejt li gawdew sallum u li, skont l-istess rikorrenti, għandhom d-dritt li jkomplu igawdu mingħajr restrizzjoni skond il-kuntratt tal-akkwist taghhom.

## **Klawsoli Kontrattwali.**

Ir-rikorrenti esibew il-kuntratti ta' akkwist rispettivi taghhom.

**Kuntratt in Atti tan-Nutar Michel Dingli tal 30 ta; Awissu , 1996 - akkwist mis-socjeta' E.J. Busuttil Limited (DOK A).**

Il-klawsola operativa tghid hekk:

*"In virtue of this the third part of this Deed, Grands sells, transfers and conveys unto E.J. Busuttil , which accepts ,purchases and acquires*

*b) The apartment to be internally numbered one (1) at first floor level .....which apartment...partly enjoys the right to instal and maintain on the roof of the block a water tank and a television aerial, and, in common with the other apartments in the same block, the right of use of the entrance, entrance hall, staircase, landings, stairwell, roof , lift shaft.*

*-omissis-*

*The purchaser E.J. Busuttil and its successors to title shall have the right of perpetual use, together with the owners of the other apartments in the same block, of the stairs, main door,corridors, lift shafs, and in general all those parts of the building which are intended for common use.*

*The said common parts and commodities are excluded from this sale and shall remain the exclusive property of Grands which shall be entitled to unobstructed access thereto at all times.*

*Likewise excluded from the sale is the roof and airspace of the block of which the apartment forms part which shall therefore remain the exclusive property of Grands.*

*E.J. Busuttil shall have the right to install a television aerial and hang clothes on the said roof by mutual agreement of the co-users and owners.*

*Grands is reserving the right to build further storeys in which case it shall be entitled, and is hereby being authorised without the necessity of further prior notice to the purchaser and its successors in title, to remove forthwith the television aerials and all water tanks. However Grands is obliged and hereby undertakes to reinstall same at its expense on the higher roof then constructed and provided that the water supply coming from the roof tank is not interrupted for more than fortyeight hours."*

Dawn il-klawsoli huma riprodotti *verbatim* fil-kuntratti tar-rikorrenti kollha **(Dokti.B,C u D)**.

## **Dritt**

Premess li l-ghan ta' talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew



pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat (**Art 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta**).

Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju;<sup>1</sup> it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.<sup>2</sup> Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjed li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux komputu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom

---

<sup>1</sup> Ara f'dan is-sens "*Grech proprio et nomine vs Manfre*" – A.C. – Dec.14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290; u "*40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar*" (P.A. (RCP) - Dec. 2 ta' Novembru 2010.

<sup>2</sup>Ara f'dan is-sens "*Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut* " P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

### **Dritt 'Prima Facie'**

Hu pacifiku bejn il-partijiet li s-socjeta' intimata zammet il-propjeta' tal-bejt u arja kif ukoll id-dritt li tizviluppa l-bejt b'dan li d-dritt tas-sidien tal-appartamenti jibqa' sa certu punt impregjudikat. Inoltre l-izvilupp li qed jigi propost huwa ta' *penthouse* bir-restrizzjonijiet kollha rizultanti mill-ligi u regolamenti tal-lppjanar partikolarment li ma jkunx hemm access ghall-bejt sovrastanti. L-uzu li qed jigi propost mis-socjeta' intimata hija ta' area ristretta.

Ir-rikorrenti jibbazaw it-talba taghhom fuq id-dritt ghall-uzu tal-bejt pattwit fil-kuntratt tal-akkwist taghhom. L-intimati, da parti taghhom, jissottomettu li bl-istess kuntratt, il-venditur Grands Development Limited zamm ghalih il-partijiet komuni inkluz il-bejt li kienu eskluzi mill-bejgh. Jghidu li minn imkien ma jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom dritt li jaghmlu uzu llimitat tal-bejt. Id-dritt ghall-inxir jirreferi ghall-bejt attwali (*the said roof*) u jista'jigi esercitat biss bil-kunsens tal-istess Grands Development Limited u tal-ko-utenti l-ohra.

Is-socjeta' intimata takkampa fuq l-insenjament moghti minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawza **Patrick Caruana Dingli et v Alberto Bonello Ghio** deciza fis-17 ta' Gunju 2010. Din is-sentenza,

izda, giet rovexxjata in parti mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' April 2014 kif gie rikonoxxut mill-istess socjeta intimata waqt it-trattazzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, l-pretensjoni ta' dritt tar-rikorrenti jiddependi fuq l-interpretazzjoni li għanda ssir tal-klawsoli operattivi fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom.

Jigi precisat li r-rikorrenti xtraw l-appartamenti tagħhom bid-drittijiet u pertinenzi kollha direttament mis-sid. L-oggett tal-bejgh u deskritt hekk:

*"b) The apartment .....which apartment...partly enjoys the right to instal and maintain on the roof of the block a water tank and a television aerial, and, in common with the other apartments in the same block, the right of use of the entrance, entrance hall, staircase, landings, stairwell, roof, lift shaft."*(sottolinear ta' din il-Qorti)

L-ewwel punt li tixtieq tagħmel din il-Qorti għalhekk, hija li f'din il-klawsola, huwa car li ma giets stipulata limitazzjoni għall-uzu tal-bejt għalhiex altrimenti ma jkunx hemm il kelma "and" bejn id-dritt għat-twahhil ta' tank u aerial u l-uzu tal-bejt u partijiet l-oħra komuni. Fejn il-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.(**Art 1002 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta**).

## **Usu ta' Bejt - Servitu'**

**Skond l-Artikolu 454 tal-Kodici Civili (Kap. 16):-** *“Is-sidien jistghu jstabilixxu, skond l-Artikolu 400, kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku.”*

Ovvjament is-servitu' irid ikun ta' vantagg stabbilit ghallfond (dominanti) fuq fond ta' haddiehor (serventi).

Fil-kawza deciza fis-6 ta' Meju 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (PATM) fl-ismijiet **Joseph Buhagiar et vs George Micallef et** gie osservat: *“Id-dritt ta' uzu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu s-servitu' ta' moghdija, u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodici civili), u jista' jinghad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'ghandux sinjali li jidhru ta' l-ezistenza tieghu (artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bhala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu' jista' jigi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta'sid ta' zewg fondi (artikolu 469(1) tal-Kodici Civili).”*

Ghalkemm il-bejt hu proprjeta' tal-konvenuti Grands Developers Limited b'daqshekk ma jfissirx li tista' taghmel li trid . Id-dritt ta' proprjetarju li jgawdi l-proprjeta' bl-ahjar mod li jqies, hi soggetta ghall-limitazzjoni li m'ghandux jithalla jaghmel xogholijiet li jippregudikaw drittijiet *tad-dominus servitus*.

Il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Caruana Dingli et v Bonello Ghio** surriferit irriteniet hekk:

*“ irid issa jigi deciz jekk, fil-fatt, inholoqx servitu` ta' uzu tal-bejt fil-kaz tax-xerreja tad-diversi appartamenti. Dak li jiddistingwi servitu` minn*

*semplici obbligazioni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz. Kif jghid il-Laurent ("Diritto Reale-Delle Servitu`) "il carattere essenziale della servitu`" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo". Fil-kawza **Risiott v. Bajada**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Mejju 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici regolament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta' jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista' jigi dentifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawza l-Qorti ravnizat l-ezistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' zvilupp "holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu` li beni iehor ma jkunx oghla minnu."*

*"Fil-kaz in ezami, tezisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jinghad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruhu li jikkawtela l-uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, izda hu kien qed jintrabat ghalih u ghal avventi kawza minnu, u l-fatt li ma ntuzatx il-frazi "holqien ta' servitu`", jew xi haga simili, ma jfissirx li, bhala dritt, ma nholoqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawza **Scicluna v. Sant**, deciza fit-30 ta' Novembru 2007, osservat illi: "F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi billi ma ntuzawx il-kliem "servitu` ta' dritt ta' passagg", u dan billi dak li tnizzel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li tehtieg li l-kelma "servitu`" tintuza espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qieghed effettivament jinghata."*

Fil-kaz ta' uhud mill-atturi f'dik il-kawza, ma kienx stabbilit xi limitazzjoni ghall-uzu taghhom tal-bejt fil-kuntratti tal-akkwist taghhom. Il-Qorti tal-Appell iddistingwit bejn dawk mill-atturi fejn il-venditur irriserva espressis

verbis id-dritt li jibni *penthouse* minn dawn l-atturi l-oħra għajr għall-attur Patrick Caruana Dingli li xtara "the right to use the roof", għalkemm dan accetta li l-bejt jista' jkun 56 metri kwadri iżgħar milli hu.

Il-Qorti ta' l-Appell għalhekk ikkonkludiet hekk:

*" fil-kazijiet l-oħra, l-uzu tal-bejt hu mingħajr limiti, u*

*hlief għal kaz ta' Patrick Caruana Dingli, ma hux patwit li l-bejt jista' jkun iżgħar milli kien. Fil-fehema ta' din il-Qorti, dan id-dritt koncess ta' uzu tal-bejt huwa servitu` li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-uzu li jista' jsir mill-istess.*

*Almenu fil-konfront ta' whud mill-atturi, il-venditur, għalkemm f'kull kaz zamm id-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jzomm ferm dan l-uzu kif originarjament koncess. Dan huwa l-implikazzjoni tad-dritt koncess fil-kuntratti. Dan l-uzu huwa limitazzjoni għad-dritt ta' tgawdija li zamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti.*

*Id-dritt ta' uzu tal-bejt inghata, f'certi kazijiet, b'mod generali, u mhux limitat għat-tqeghid ta' aerials u/jew tankijiet tal-ilma. Kif inghad minn din il-Qorti fil-kawza **Grima v. Atkins**, deciza fis-6 ta' Lulju 2007, dritt ta' uzu ta' bejt għandu tifsira wiesgha".*

*Hawnhekk il-Qorti għamlet riferenza għal dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell 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-proprietarji 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-proprietarji 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”*

Fic-cirkostanzi, ghalhekk, din il-Qorti ma tistax taqbel mat-tezi tal-intimati li r-rikorrenti ghandhom dritt limitat ghall-uzu tal-bejt ghalhiex dan id-dritt hu mfisser b'mod car b'zieda mad-dritt ghall-istallat tat-tank u television aerial.

Kif gie ribadit fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Sydney Atkins et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Lulju 2007, il-konvenuti kellhom l-uzu komuni tal-bejt flimkien ma' ohrajn u fil-kuntratt kien jinghad li kellhom dritt li jpoggu tank tal-ilma u aerial fuq l-istess. Il-qorti osservat li, *“Id-dritt specifikat ta' l-installazzjoni tat-tank ta' l-ilma u ta' l-aerial tat-televizjoni nghata mhux biex jikkwalifika jew jillimta l-uzu tal-bejt, izda 'ex*

*abundanti cautela', u biex jigu evitati dubji dwar l-estensjoni ta' l-uzu, peress li, f'kull kaz, il-konvenuti kienu akkwistaw l-uzu komuni ma' ohrajn tal-bejt bhala parti mill-proprjeta'."*

Huwa ammess li r-rikorrenti qed jigu offrutu spazju ferm izghar sabiex jacedu ghalih. Id-daqs tal-bejt meta paragunat ma' dik il-parti tal-bejt li ser jibqa' utilizabbli jekk tinbena l-penthouse hija mnaqqsa sostanzjalment meta paragunata ma' dak li hemm illum. Dan mhuwiex koncess minn qari tal-istipulazzjonijiet pattwiti bejn il-venditur u l-akkwirenti rispettivi. Anke f'dan il-kaz, l-uzu inghata ghall-bejt kollu, u dan id-dritt ma jistax jitnaqqas unilateralment mis-sid tal-arja.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti taqbel li r-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw jedd *prima facie* sabiex iwaqqfu lill-intimati milli jibnu l-arja tal-blokka ta' appartamenti in mertu .Dan ifisser li lanqas jistghu jaghmlu xoghol ta' demolizzjoni ghal dan l-iskop. Rigward iz-zamma ta' access ghall-bejt, izda, il-Qorti tqies li r-rikorrenti m'ghandhomx dritt lanqas *prima facie* li jzommu lill-intimati milli jacedu ghall-bejt. Is-socjeta' intimata hija s-sid tal-bejt in esklussiv u minn qari semplici tal-klawsoli tal-kuntratti rispettivi jirrizulta inekwivokament li s-sid zamm id-dritt ghall-access ghall-bejt u huwa intitolat "to unobstructed access (to the common parts and commodities) at all times."

Ghalhekk dan ser jigi rifless fid-digriet finali.

## **Htiega tal-Mandat**



L-intimati jissottomettu li r-rikorrenti mhumiex ser ibaghtu pregiudizzju irrimedjabbli f'kaz li l-mandat ma jintlaqax ghalhiex fl-aghar ipotesi li l-Qorti, fil-proceduri fil-mertu, tilqa' t-talbiet taghhom, jistghu dejjem jitolbu d-demolizzjoni tal-*penthouse*.

Il-Qorti ma taqbilx ma din is-sottomissjoni. F'kaz li l-mandat ma jintlaqax, u jinbena l-*penthouse*, huwa ovvju li r-rikorrenti ser jbaghtu minnufih pregiudizzju ghad-drittijiet attwali taghhom ta' uzu llimitat ghall-bejt in mertu. Id-demolizzjoni tal-*penthouse*, f'kaz li r-rikorrenti jirnexxu fit-talbiet taghhom fil-mertu, mhuwiex ser jirrimpjazza t-telf ta' uzu fil-frattemp.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, anke dan l-element huwa ppruvat.

Ovvjament dan kollu jghodd ghall-intimat Ryan Mallia li ffirmat ftehim mas-socjeta' Intimata u ghalhekk jidderiva t-titolu tieghu mill-istess socjeta' intimata.

Jigi precisat ukoll li l-mandat qed jintlaqa' sabiex l-intimati jinzammu milli jibnu *penthouse*, peress li l-istess kuntratti bejn il-kontendenti jippermetti l-bini ta' appartamenti/appartamenti *ut sic* fuq il-bejt in kwistjoni, jekk dan jigi permess bil-ligi u bir-regolamenti tal-ippjanar.

### **III. DECIDE**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, **taqta' u tiddeciedi**, billi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-

dritt vantat mir-rikorrenti u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat, **tilqa' t-talba** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimati fis-sens li m'ghandhomx jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' demolizzjoni u/jew bini ta' *penthouse* fuq l-arja tal-blokka ta' appartamenti bl-isem "Niche", 7, Triq ix-Xorrox, Birkirkara.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

**Degretat.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----