MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 587/2001/1

John Mary u Maria konjugi Desira

Vs

Leo u Patrizia mizzewgin Cachia

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-9 ta’ April 2001 li permezz taghha l-attur wara li ppremettew illi huma jabitaw fil-fond Flat 1, St. Joseph, 10, Kavallerizza Road, Marsaxlokk detenut minnhom b’lokazjoni mentri l-konvenuti jabitaw fil-fond adjacenti Flat 2, Faustina fl-istess triq; illi l-esponenti ghandhom bid-dritt ta’ godiment kompriz fl-istess lokazjoni l-parapett fronteggjanti l-fond taghhom li minnu u fuqu ilhom jaghmlu uzu mill-bidunett tal-lokazjoni’ kif hekk ghamel ukoll l-inkwilin precedenti tal-fond; illi fuq dan il-parapett jew terrazzin l-atturi jaghmlu n-naxra taghhom oltre htigijiet ohra; illi l-konvenuti qed jippretendu illi ghandhom dritt jaghmlu xogholijiet edilizji b’mod li

juzurpaw id-dritt ta' godiment li l-istanti ghandhom fuq dan il-parapett tant li fir-rigward il-konvenuti ga' ottenew il-permess necessarju tal-bini; illi l-istanti talbu w ottenew il-hrug ta' Mandat ta' Inibizjoni fil-konfront tal-istess konvenuti u dan b'digriet ta' din il-Qorti tas-6 ta' April, 2001; talbu li din l-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-atturi ghandhom dritt ta' tgawdija kompriz fit-titolu ta' inkwilinat fuq il-parapett jew terrazzin fronteggjanti l-fond lokat lilhom Flat 1, St. Joseph, 10 Kavallerizza Road, Marsaxlokk;
2. tordna lill-konvenuti biex bl-ebda mod ma jfixklu lill-atturi f'dan id-dritt ta' godiment u inkwilinat fuq il-parapett de quo.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-procedura tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-22 ta' Mejju, 2001 li permezz taghha eccepew illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi l-atturi ma ghandhom ebda dritt ta' tgawdija jew titolu fuq il-parapett in kwistjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-kontro talba tal-konvenuti presentata kontestwalment man-nota tal-eccezzjoni li permezz taghha ppremettew illi huma sidien tal-proprjeta' immobbli konsistenti (a) f'zewg appartament ossai Masionettes bla numru, maghrufa bl-isem St. Faustine u St. Joseph, fi Triq Kavallerizza, Marsaxlokk, bl-arja taghhom u bil-btiehi ta' wara li jifformaw parti integrali mill-istess fondi, liema maisonettes huma kontigwi u huma accessibbli minn entratura komuni bin-numru ghaxra, u sitwati fil-livell ta' l-ewwel sular; (b) tal-parapett ossia terrazzin quddiem l-istess maisonettes sitwat ukoll fl-ewwel sular u (c) zewg garages fis-sular terran, li jgibu n-numru 11 u 12 Triq Kavallerizza, Marsaxlokk; illi l-fond St. Joseph, huwa mikri lill-atturi; illi l-atturi qed jippretendu li ghandhom titolu fuq

il-parapett imsejjah minnhom ukoll b hala terrazzin quddiem il-fond mikri lilhom billi qed isostnu illi huwa kompriz fil-kirja tal-imsemmi fond, liema pretensjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; illi l-konvenuti jixtiequ jizviluppaw il-proprjeta' immobbli taghhom fuq imsemmija u ottenew il-permess mehtieg mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar; illi kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza bl-izvilupp li l-konvenuti jixtiequ jaghmlu fil-proprjeta' taghhom huma mhux sejrin ifixklu lill-atturi fid-dgawdija tal-fond mikri lilhom jew jilledulhom b'xi mod id-drittijiet taghhom; illi l-atturi abuzivament u minghajr ebda titolu wahhlu flushing u qed ipoggu c-cilindri tal-gaz fil-bitha interna bejn iz-zewg maisonettes u dana minkejja li huma ma ghandhomx access ghall-istess bitha liema bitha tappartjeni lill-konvenuti u hija accessibbli biss lill-konvenuti; inoltre l-atturi abuzivament u minghajr ebda titolu qed iqieghdu zewg tankijiet tal-ilma u aerial tat-televizjoni fuq il-bejt tal-fond mikri lilhom; ukoll l-atturi qeghdin minghajr ebda dritt juzaw il-parapett biex jonxru l-hwejjeg taghhom fuq l-imsemmi parapett u qed joholqu inkonvenjenzi kbar lill-konvenuti; illi l-atturi ottenew l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (mandat numru 987/01) sabiex izommu lill-konvenuti milli jesegwixxu xogholijiet fuq il-parapett fuq imsemmi; illi bl-imsemmi mandat l-atturi qed jikkagunaw danni lill-konvenuti, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-parapett fuq imsemmi frontegganti il-fond mikri lill-atturi ma jiffurmax parti mill-kirja tal-fond ossia flat 1, St. Joseph, 10 Kavallerizza Road, Marsaxlokk;
2. tiddikjara illi bl-izvilupp illi l-konvenuti sejrin jaghmlu fuq il-proprjeta' taghhom fuq imsemmija mhux sejrin jilledu d-drittijiet ta' l-atturi;
3. tiddikjara illi l-atturi ma ghandhom ebda dritt illi jzommu lill-konvenuti milli jaghmlu l-istess xogholijiet;
4. tawtorizza lill-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet fuq il-proprjeta' taghhom skond kif approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar;
5. tiddikjara li l-atturi ottnew l-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi minghajr ebda raguni valida skond il-ligi;

6. tiddikjara lill-atturi responsabbli ghad-danni illi l-konvenuti qeghdin isofru minhabba l-hrug tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni;
7. tillikwida d-danni li l-konvenuti qed isofru u sejrin isofru minhabba l-hrug tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni;
8. tikkundanna lill-atturi ihallsu lill-konvenuti d-danni hekk likwidati;
9. tiddikjara illi l-atturi ma ghandhom ebda dritt izommu fil-bitha interna fuq imsemmija l-flushing u c-cilindru tal-gaz u li ma wkoll ma ghandhom dritt izommu t-tankijiet tal-ilma u aerial tat-televizjoni fuq il-bejt tal-fond mikri lilhom;
10. tikkundanna lill-atturi sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti inehhu l-imsemmija flushing, cilindru tal-gaz, tankijiet tal-ilma u aerial tat-televizjoni minn fejn attwalment jinsabu;
11. tawtorizza lill-konvenuti sabiex fin-nuqqas li l-atturi inehhu l-imsemmija flushing, cilindru tal-gaz, tankijiet tal-ilma u aerial tat-televizjoni minn fejn attwalment jinsabu fiz-zmien prefiss minn dina l-Qorti inehhu dawn l-oggetti huma stess a spejjes tal-atturi;
12. tinibixxi lill-atturi milli jonxru l-hwejjeg fuq il-parapett fuq imsemmi.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mal-kontro talba.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro talba tal-konvenuti fejn gie eccepit illi t-talbiet attrici (sic) huma fonadmentalment insostenibbli u ghandhom jigu michuda; illi kif premess mill-eccipjenti fl-azzjoni principali huma ghandhom dritt ta' godiment fuq il-garage de quo.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-30 ta' Mejju, 2001 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2001 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

F'dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li huma ghandhom t-tgawdija kompriz fit-titolu ta' inkwilinat fuq il-parapett jew terrazzin fronteggjanti l-fond lokat lilhom Flat 1, St. Joseph, 10 Kavallerizza Road, Marsaxlokk liema fond huwa proprjeta' tal-konvenuti. Din it-talba qed issir in segwitu ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni mill-atturi kontra l-konvenuti meta l-istess konvenuti kienu ttentaw jaghmlu xi xogholijiet strutturali fl-imsemmi terrazzin.

Il-fond in kwistjoni huwa wiehed minn zewg maisonettes li jinsabu fil-livell ta' l-ewwel sular li ghandhom l-access taghhom minn tarag komuni li mit-triq iwassal ghall-arja li tinsab quddiem z-zewg ambjenti imsemmija. Din l-arja hija formata bis-saqaf ta' zewg garages li jinsabu fil-livell tat-triq. Bejn il-maisonettes hemm bieb li jaghti ghal-tarag li pero ma wassal imkien billi is-shaft tat-tarag gie msaqqaf u l-izvilupp originalment intiz ma tkompliex. Kull maisonette ghandha tieqa fronteggjanti li spazju indikat bhala terrazzin.

Jirrizulta li l-atturi ilhom jokkupaw l-fond taghha b'titolu ta' lokazzjoni ghal cirka 20 sena u f'dak il-perjodu huma dejjem ghamlu uzu minn dan it-terrazzin, bhal ma kien jaghmel Joseph Zahra, l-inkwilin precedenti. Il-maisonette kontigwu kien ukoll okkupat mill-konvenuti ghal diversi snin, ukoll b'titolu ta' kera, u dawn ukoll kienu jaghmlu uzu minn dik il-parti tal-istess terrazzin li kienet tinsab quddiem l-maisonette taghhom.

Mix-xhieda ta' Mary Attard, gja sid l-fondi in kwistjoni, jirrizulta li matul il-kirja l-inkwilini kienu jaghmlu uzu mill-ambjenti frontegganti l-fond lilhom mikri. Infatti hi tghid li hi ma setghetx tidhol fuq dan il-parapett billi dan kien f'idejn l-inkwilini u f'din l-arja kienet tara hwejjeg minxurin. L-inkwilin precedenti tal-fond okkupat mill-atturi jghid li huwa kien juza dan it-terrazzin "*li kien jitqies bhala parti mill-kirja*."

Insomma mill-provi rizultanti quddiem din il-Qorti ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni li dan it-terrazzin kien u ghadu jintuza mill-atturi. Mhux hekk biss izda kien ukoll jintuza mill-inkwlini precedenti tal-istess fond okkupat mill-atturi kif ukoll mill-inkwilini tal-fond adjacenti, inkluzi l-istess konvenuti. Jirrizulta ukoll li l-unika ambjenti li kien hemm fl-ewwel sular kienu dawn iz-zewg maisonettes u dan it-terrazzin. Ghalhekk wiehed ghandu jistenna li minn ikollu il-lokazzjoni tal-maisonettes ghandu, per necessita', jkollu l-uzu tal-arja fuq l-garages imsemmija liema arja tifforma l-terrazzin quddiem dawn l-istess maisonettes. Huwa logiku li hekk ghandu jkun stante li l-access ghall-maisonettes huwa minn fuq dan it-terrazzin; l-istess maisonettes ghandhom twieqi jifthu fuqu; din l-area ma sservi lill-haddiehor fil-blokk. U finalment l-inkwilini tal-maisonettes qatt ma gew specifikatament proibiti milli jaghmlu uzu minn dan it-terrazzin, cioe dan l-ambjent qatt ma gie eskluz mill-kirja.

Fic-cirkostanzi din il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u konsegwentement l-mandat ta' inibizzjoni kkonfermat.

Illi dwar il-kontro-talba tal-konvenuti jigi rilevat fl-ewwel lok li kif jidher mill-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2002 il-konvenuti ma humiex qed jinsistu fuq is-6, 7 u 8 talbiet minnhom proposti fil-kontro talba u cioe dawk rigwardanti l-likwidazzjoni u hlas tad-danni minnhom allegatament sofferti bhala konsegwenza tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni. Huwa minnu li kellha tigi presentata nota ta' cessjoni fir-registru f'dan ir-rigward izda din ma tirrizultax fl-atti b'dana kollu din il-Qorti hija tal-fehma li dak li ntqal fl-imsemmi verbal ghandu jkun bizzejjed biex dawn it-talbiet jigu kunsidrati bhala ceduti.

Illi rigward it-talbiet l-ohra fil-kontro talba tal-konvenuti jigi rilevat li l-ewwel talba hija milquta minn dak li inghad hawn fuq fir-rigward tat-talbiet attrici u ghalhekk din ser tigi michuda. Illi t-tieni, tielet u raba' talbiet fil-kontro talba tal-konvenuti ma jammontawx ghall-talbiet rikonvenzjonali permessi skond l-artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-izvilupp tal-arja in kwistjoni proposta mill-

konvenuti u d-drittijiet lokatizzji tal-atturi huma zewg affarijiet kompletament distinti u separati u ma ghandhomx jigu determinati fl-istess gudizzju. Dan anke fl-interess tal-istess konvenuti billi kull pronunzjament ta' din il-Qorti fir-rigward necessarjament ikun jirrifletti d-decizjoni fit-talba principali. Illi l-hames talba fil-kontro talba tal-konvenuti hija necessarjament marbuta mas-6, 7 u 8 talbiet li, kif inghad fuq, gew irtirati. Illi d-9, 10 u 11 il-talba tal-kontro talba wkoll mhux ammissibbli a termini ta' l-artikolu 396 tal-Kap 12. Finalment it-12 il-talba fil-kontro talba ma tistax tigi akolta, anzi ghandha tigi michuda nkwantu t-talba attrici ser tigi milqugha u b'hekk l-atturi ma ghandhomx jigu mizmuma milli juzaw il-parapett skond kif jixtiequ.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ta' tgawdija tat-terrazzin frontegganti l-fond Flat 1, St. Joseph, 10 Kavallerizza Road, Marsaxlokk, liema ambjent jifforma parti mill-fond lilhom mikri, u konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex bl-ebda mod ma jfixklu lill-atturi f'dan id-dritt ta' godiment u inkwilinat fuq it-terrazzin imsemmi. Fl-istess hin tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-6, 7 u 8 talbiet fil-kontro talba tal-konvenuti stante li dawn gew irtirati, u tichad it-talbiet l-ohra kollha ghar-ragunijiet fuq moghtija.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti.

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