MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 465/2001/1

Manor Investments Limited
vs
David Fitzpatrick Lee

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu, is-socjeta’ attrici, wara li ppremettiet: illi l-konvenut permezz ta’ kuntratt datat 20 ta’ Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, kopja tieghu hawn annessa u markata bhala Dok. A, xtara minghand is-socjeta attrici appartament f’Manor Court, Blokk G. b’access minn Triq il-Maskri, Qawra liema appartament gie internament numerat 1A;

Illi permezz tal-istess kuntratt l-konvenut akkwista l-access u l-uzu tal-partijiet komuni tal-blokk hlief ghal bejt tal-istess blokk fir-rigward ta’ liema l-access u l-uzu gie ristrett u dana fejn il-kuntratt jghid hekk *“but excluding the*

roof area access to which is restricted as specified hereunder";

Illi fl-istess kuntratt l-access u l-uzu tal-bejt tal-blokk in kwistjoni da parti tal-konvenut gie ristrett u dana fejn il-kuntratt jghi hekk *"the purchaser shall have access to the roof area for the maintenance and proper upkeep of the water tank and common television aerial, both of which are to be installed and kept in an area indicated by the vendor"*;

Illi l-bejt u l-arja ta' Manor Court, inkluz ta' Blokk G, huwa propjeta assoluta tas-socjeta attrici;

Illi f'dawn l-ahhar gimghat l-konvenut qabad u installa apparat tas-satellita fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni bi ksur tat-termini tal-kuntratt hawn anness u markat bhala Dok. A u minghajr il-permess, jew il-kunsens tas-socjeta attrici;

Illi l-konvenut minghajr ebda dritt, jew titolu validu fil-ligi qed juza parti mill-bejt ta' Manor Court permezz ta' installazzoni ta' apparat tas-satellita;

Illi ghalkemm interpellat sabiex jizgombra minn dik il-parti tal-bejt li qed juza abuzivament billi jnehhi l-apparat tas-satellita installat l-konvenut baqgha inadempjenti;

Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Talbet li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-bejt u l-arja ta' Manor Court inkluz dik il-parti li qed juza l-konvenut b'mod abusiv u illegali hija propjeta assoluta tas-socjeta attrici;
2. Tiddikjara illi l-konvenut permezz tal-installazzjoni ta' apparat tas-satellita qieghed juza porzjon mill-bejt ta' Manor Court, Blokk G, Triq il-Maskri, Qawra minghajr ebda dritt, jew titolu validu fil-ligi;
3. Tordna lill-konvenut jizgombra minn dik il-parti tal-bejt ta' Manor Court, Blokk G, Triq il-Maskri, Qawra li qed juza b'mod abusiv u illegali billi jnehhi l-oggetti kollha propjeta

tieghu, senjament l-apparat kollu tas-satellita, u dan fi zmien qasir u perentorju;
4. Tawtorizza lis-socjeta attrici, bl-ispejjez kollha a karigu tal-konvenut, sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jottempra ruhu mal-ordni ta' dina l-Onorabbli Qorti fi zmien prefiss tghamel dak kollu necessarju sabiex tizgombra lill-konvenut minn dik il-parti tal-bejt li qed juza b'mod abusiv u illegali u dana billi tawtorizza lis-socjeta attrici tnehhi l-oggetti kollha propjeta tal-konvenut, senjament l-apparat kollu tas-satellita, u dana tahtt dawk il-provedimenti kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa;
5. Tinibixxi permanentement lill-konvenut milli jeccedi u jaghmel uzu mill-bejt ta' Manor Court hlief ghall-access u l-uzu moghti lilu b'mod ristrett fil-kuntratt hawn annesas u markat bhala Dok. A;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:
1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-*common television aerial* huwa difettuz u l-eccipjent m'ghandux reception tajba tat-T.V. set fl-appartament tieghu. Kwindi l-attur kiser l-obbligazzjonijiet minnu assunti fil-kuntratt ta' l-20 ta' Marzu, 1999;
2. Illi in oltre uhud mill-inkwilini ta' l-appartamenti l-ohrajn tal-blokk in kwistjoni nstallaw apparat tas-satellita fuq il-bejt in kwistjoni anke jekk fil-kuntratt taghhom hemm stipulat l-istess kondizzjonijiet bhal dawk ta' l-eccipjent;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet, u l-listi tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi l-affidavits prezentati;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' kuntratt[1] datat 20 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, il-konvenut kien xtara minghand is-socjeta' attrici appartament internament numerat 1A f' Manor Court Blokk G, b' access minn Triq il-Maskri, Qawra.

Illi fit-termini tal-istess kuntratt l-konvenut akkwista wkoll access u l-uzu tal-partijiet komuni fl-istess blokk, hlief ghal bejt tal-blokk fir-rigward ta' liema l-access u l-uzu gie ristrett f' dawn it-termini: *the purchaser [il-konvenut] shall have access to the roof area for the maintenance and proper upkeep of the water tank and common television aerial, both of which are to be installed and kept in an area indicated by the vendor."*[2]

Illi f' Marzu tas-sena 2001 il-konvenut installa apparat tas-satellita fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni minghajr il-permess jew kunsens tas-socjeta' attrici, bir-rizultat li, kif qed issostni l-istess socjeta', huwa qed jokkupa u juza parti minn dan il-bejt minghajr titolu validu fil-ligi u b' mod abbusiv u illegali bi ksur tat-termini tal-imsemmi kuntratt.

Illi l-konvenut qed jipprova jiggustifika l-komportament tieghu billi jallega li l-common television aerial huwa difettuz u hu m' ghandux reception televisiva tajba, u ghalhekk, skond hu, s-socjeta' attrici kissret l-obbligazzjonijiet minnha assunti fil-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta'. Fit-tieni eccezzjoni tieghu, il-konvenut qed jeccepixxi li uhud mill-inkwilini ta' l-appartamenti l-ohrajn tal-blokk in kwistjoni nstallaw apparat tas-satellita fuq l-istess bejt, anke jekk fil-kuntrat taghhom hemm stipulat l-istess kondizzjonijiet bhal dawk indikati fil-kuntratt tal-akkwist tieghu.

Illi fix-xhieda tieghu l-konvenut kkonferma l-fatti kif esposti mis-socjeta' attrici, u filwaqt li rrikonoxxa li ma ghandu ebda titolu fil-ligi fuq il-bejt, hlief ghal iskopijiet indikati fil-kuntratt, sostna li hu ma kellux reception tajba u inoltre hemm inwkilini ohra li ghandhom id-dish tas-satellita fuq il-bejt.

[1] Dok.A
[2] Fol.6

Konsiderazzjoni tal-Qorti
Illi mill-provi jirrizultaw ampjament provati l-fatti kif esposti mis-socjeta' attrici fic-citazzjoni u fid-dikjarazzjoni guramentata. Dawn il-fatt gew konfermati mid-diretturi John Giordmania u Charles Aquilina, fl-affidavits taghhom, kif ukoll ammessi mill-konvenut fix-xhoeda tieghu.

Illi jirrizulta car li, ghalkemm permezz tal-imsemmi kuntratt il-konvenut akkwista b' titolu ta' proprjeta' il-fond fuq indikat, dan it-titolu ma jestendix ghal-bejt tal-blokk in kwistjoni; u l-uniku dritt li ghandu fuq dan il-bejt kien dak ta' access ghall-iskopjiet indikati fil-kuntratt, cioe' manutenzjoni tat-tank tal-ilma u tat-*television aerial* komuni. Kull tip ta' <u>uzu iehor</u> maghmul mill-konvenut fuq dan il-bejt jezorbita mill-parametri tal-kuntratt, u ghalhekk huwa minghajr titolu legali u ghalhekk abbusiv.

Illi minn dan johrog car u manifest li l-konvenut, anke jekk ghal grazzja tal-argument dak sostnut minnu fl-eccezzjonijiet tieghu huwa minnu, ma kellu ebda dritt li, minghajr il-kunsens tad-dirigenti tas-socjeta' attrici, jokkupa parti mill-bejt bl-istallazzjoni ta' satellite dish.

Illi ghall-eccezzjoni tieghu li kien hemm ksur tat-termini tal-kuntratt da parti tas-socjeta' venditrici, hemm rimedji ohrajn fil-ligi, izda zgur mhux dak li jokkupazzjoni illegalment parti mill-proprjeta' ta' haddiehor. Inoltre, ghal dak li jirrigwada t-tieni eccezzjoni tieghu, il-Qorti tosserva li l-kuntratti li saru ma' l-inkwilini l-ohra u l-ftehim li seta' sar magghom, huma *res inter alios acta* ghal konvenut li ma kienx partecipi fl-istess, u *res inter alios acta, aliis neque nocet, neque prodest*.

Illi rigward l-ewwel talba attrici, jigi rilevat li s-socjeta' attrici qed titlob minn din il-Qorti dikjarazzjoni fis-sens li "il-bejt u l-arja ta' Manor Court inkluz dik il-parti li qed juza l-konvenut … hija proprjeta' assoluta tas-socjeta' attrici." In propositu l-Qorti tosserva li l-unika prova li resqet l-attrici fir-rigward tat-titolu taghha huwa l-kuntratt fuq citat li jikkoncerna biss il-blokk G ta' Manor Court u l-unika referenza ghal proprjeta' tal-kumpless kollu hija

dikjarazzjoni fil-kuntratt li hija kienet xtrat l-art li fuqha hu mibni l-kumpless minghand il-Gvern ta' Malta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tat-28 ta' Frar 1995.

Illi ghandu jidher car li minghajr provi ulterjuri ma jistax jinghad li ngabet prova sodisfacenti li s-socjeta' attrici hija propretarja assoluta tal-bejt u l-arja tal-imsemmi kumpless kollu. Ghaldaqstant id-dikjarazzjoni ser tigi limitata kif ser jinghad ghall-dak li jirreferi ghalih il-kuntratt de quo, u cioe' ghal bejt u l-arja tal-blokk G fil-kumpless.

Illi kwantu ghall-ahhar talba attrici, il-Qorti tosserva li din tekwivali ghal talba ghall-hrug ta' mandat kawtelatorju permanenti – haga li mhjiex permessa mill-ligi *[**Carmela Aquilina vs Francis Aquilina et** deciza 27.II.1991].*

Ghal dawn il-motivi, filwaqt li tirrispingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-ewwel erba talbiet attrici kif ser jinghad: tiddikjara li l-konvenut permezz tal-istallazzjoni tal-apparat fuq imsemmi qed jokkupa parti mill-bejt ta' Blokk G f' Manor Court, proprjeta' tas-socjeta' attrici, u dan minghajr ebda dritt u titolu validu tal-ligi; tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien tlett gimghat jizgombra minn din il-parti tal-bejt billi jnehhi minn hemmhekk l-oggetti kollha proprjeta' tieghu, senjatament l-appart kollu tas-satellita; tawtorizza lis-socjeta' attrici tnehhi dan l-apparat kollu a spejjez tal-konvenut, jekk wara l-iskadenza tal- perijodu l-konvenut jibqa' inadempjenti; tichad l-ahhar talba attrici.

Bl-ispejjez kollha a kariku tal-konvenut, hlief dawk relattivi ghall-ahhar talba li ghandhom jibqghu a kariku tas-socjeta'attrici.

< Sentenza Finali >

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