MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1416/1996/1

Jeanne Vassallo Grant
Vs
JoeRo Limited u b' digriet tal-11 ta' Dicembru 1996 giet kjamata in kawza s-socjeta' Salus Limited, u b' digriet tal-21 ta' Frar 1997 gew kjamati in kawza Vincent Curmi u l-Onorevoli Imhallef Noel Arrigo bhala amministratur tal-assi tal-mejjet Markiz John Scicluna, kif ukoll ghan-nom tal-eredi futuri tal-mejjet Markiz John Scicluna, u b' digriet tas-16 ta' Gunju 1997 gew kjamati in kawza Corinne Ramsey u Mignon Marshall

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attrici ppremettiet u talbet hekk:

Peress illi l-attrici tikri l-fond 95 Windsor Terrance, Sliema liema fond huwa wiehed minn blokk ta' sitt appartamenti.

L-apartament l-ohra ghandhom entratura minn Triq Sir Luigi Camilleri Street, Sliema.

Peress illi kompriz fil-lokazzjoni vigenti favur l-attrici huma kamra fuq il-bejt (washroom) liema kamra hija soprastanti l-fond 95 Windsor Terrace, kif ukoll tal-istess bejt tal-istess blokk ta appartamenti. L-attrici taccedi ghal-bejt u kamra minn bieb intern tal-appartament lilha mikri li jaghti ghat-tarag komuni li jinsab f'6 Triq Sir Luigi Camilleri.

Peress illi s-sid originali tal-arja tal-bejt, cioe Sciclunas Estates, bieghu l-arja tal-blokk ta' appartamenti liema arja illum huma propjeta tal-konvenuti.

Peress illi l-konvenuti jridu jibnu fuq l-arja tal-bejt liema bini jikkontempla d-demolizzjoni tal-imsemmija kamra tal-bejt u l-attrici oggezzjonat ghal-dan billi b'tali kostruzzjoni jkunu qed jivvjolaw id-drittijiet tal-inkwilinat taghha.

Peress illi b'digriet tat-12 t'April 1996 nhareg mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti (Mandat Numru 3991/95).

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex, prevja okkorrendo konferma tal-fuq imsemmi mandat:

1. tiddeciedi u tiddikjara illi l-arja tal-bejt tal-blokk ta appartamenti li minnu l-fond 95 Windsor Terrace, Sliema jifforma parti kif wkoll l-kamra tal-bejt imsemmija huma soggetti ghal-lokazzjoni favur l-attrici u konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhomx dritt li jaghmlu xogholijiet ta kostruzzjoni fuqhom li jfixklu lil-attrici mil-konsegwenzjali drittijiet taghha.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti, komprizi dawk ta mandat 3991/95 minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta JoeRo Limited li biha eccepiet:

Illi t-talba attrici hi infondata fil-fatt u fid-dritt billi mhux korrett kif gie affermat minnha illi hi ghandha b'titolu ta' lokazzjoni l-arja tal-blokk de quo u tal-kamra tal-bejt;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Salur Limited li biha eccepiet:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa akkwista l-proprjeta' minghand l-assi ereditarju tal-Markiz John Scicluna u ohrajn skond kuntratt tan-Nutar Dottor Hugh Grima tat-8 ta' April 1993.

2. Illi huwa akkwista l-proprjeta' 6 Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha bl-arja libera taghha.

3. Illi kif jirrizulta mill-korp tac-citazzjoni s-sid originali tal-bejt u cioe Scicluna's Estate bieghu l-arja tal-blokk ta' appartamenti lill-kjamat in kawza Salus Limited li sussegwentement ittrasferit id-drittijiet taghha kollha lil JoeRo Limited.

4. Illi ghalhekk jinhtieg illi jigi kjamat in kawza l-assi ereditarju tal-Markis John Scicluna u ohrajn u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tat-8 ta' April 1993 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Vincent Curmi u l-Onorevoli Imhallef Noel Arrigo nomine, li biha eccepew:

Illi fl-ewwel lok l-Imhallef Noel Arrigo ma ghadux amministratur tal-eredita in kwistjoni u ghandu jinhareg mill-kawza;

Illi fit-tieni lok iridu jigu msejjha fil-kawza il-kovendituri l-ohra fuq il-vendita originali;

Illi fil-meritu meta saret il-vendita l-kompraturi kienu ben konxji tas-sitwazzjoni u ghalhekk l-kjamati fil-kawza ma huma bl-ebda mod tenuti li jaghmlu tajjeb.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-kjamati fil-kawza Corinne Ramsey u Mignon Marshall, ghalkemm debitament notifikati, baqghu kontumaci;
Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi b' kuntratt ippubblikat fl-1 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, Anthony Vassallo, ir-ragel tal-attrici, kien akkwista minghand il-Markiz John Scicluna b' titolu ta' emfitewsi temporanea ghal zmien tletin sena "t-terran numru 95 Windsor Terrace kantuniera ma' Parallel Street [illum Sir Luigi Camilleri Street] numru 6, Sliema"[1].

Illi meta skada l-perijodu ta' din il-koncessjoni emfitewtika fit-30 ta' Gunju 1985, l-imsemmi Anthony Vassallo u martu, l-attrici, baqghu jokkupaw dan il-fond b' titolu ta' lokazzjoni *ope legis* u l-korrispettiv, issa kera, gie awmentat minn Lm45 ghal Lm90 fis-sena; u in fatti fis-17 ta' Lulju 1985 kienet saret skrittura ta' lokazzjoni f' dan is-sens.[2]

Illi dan it-terran jifforma parti minn blokk ta' appartamenti sitwat f' kantuniera bejn Triq Windsor Terrace u Triq Sir Luigi Camilleri f' tas-Sliema; u ghandu bieb separat ghalih minn Triq Windsor Terrace, izda ghandu bieb intern fl-istess fond li jghati ghall-partijiet komuni tal-kumplament tal-appartamenti. L-entratura ghall-appartamenti l-ohra hija minn numru 5 Triq Sir Luigi Camilleri. B' hekk l-attrici

[1] Fol.62
[2] Fol.67

ghandha access ghat-tarag komuni li jaghti ghall-bejt kemm direttament mill-appartament taghha, kif ukoll mill-bieb principali tal-istess blokk.

Irrizulta ukoll li dan il-flat, bhal kumplament tal-flats l-ohra fl-istess blokk, ghandu l-kamra tal-bejt rispettiva tieghu, liema kamra ghandha bieb li jaghti direttament ghall-fuq il-bejt. B' hekk l-attrici ghandha access ghal fuq il-bejt, u mill-bejt ghal kamra tal-bejt relattiva ghall-flat taghha. Illi matul is-sena 1988 rizultat ta' maltempata kbira din il-kamra kien jehtigilha li jsirulha tiswijiet urgenti u ta' natura strutturali. Dawn saru mis-sidien tat-terran, u cioe' minn Vincent Curmi nomine; rizultat ta' dawn it-tiswijiet l-kera tal-fond giet eventwalment awmentata ghal Lm111. Din kienet giet accettata mill-konjugi Grant u di fatti saru zewg skritturi ta' lokazzjoni, wahda fil-15 ta' Dicembru 1989[3] u l-ohra fl-1 ta' Ottubru 1990[4] sabiex il-posizzjoni tigi nkorporata fi ftehim bil-miktub. F' dawn iz-zewg skritturi gie specifikament indikat li z-zieda fil-kera kien rizultat ta' riparazzjonijiet fil- "washroom tal-fond[5] 95 Windsor Terrace, Sliema" u dan "ghat-tenur ta' l-Att XXIII ta' 1979". Minn dan jirrizulta manifest li l-kamra tal-bejt in kwistjoni kienet meqjusa bhala accessorju tal-fond lokat, kemm mis-sidien kif ukoll l-inkwilini

Illi sussegwentement b' kuntratt datat 8 ta' April 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, is-sidien tal-fond de quo, rapprezentati minn Vincent Curmi, bieghu lis-socjeta' kjamata in kawza Salus Limited l-arja sovrasanti l-blokk, libera u franka; u gie espressament dikjarat li "[3] l-arja b' dan l-att mibjugha u trasferita qed tinbiegh bil-vacant possession u cioe' bhala mhux soggetta ghal ebda kirja jew dritt iehor reali jew personali favur terzi."[6] Ma' din l-arja gie trasferit ukoll lill-Salus Limited s-sehem indiviz fil-partijiet komuni fil-blokk, fosthom "il-kmamar tal-bejt u l-partijet l-ohra li solitament huma intizi ghall uzu komuni".

[3] Fol.75
[4] Fol.90
[5] Sottolinear ta' din il-Qorti
[6] Fol.31 – sottolinear ta' din il-Qorti

Is-socjeta' kompratrici obbligat ruhha li a spejjez taghha tibni kmamar tal-bejt godda fuq il-bejt il-gdid li ghad irid jinbena hekk kif l-istess arja tigi sviluppata f' sular jew sulari godda; u taghti "id-dritt lis-sidien l-ohra fl-imsemmi blokk ta' flats esistenti tal-uzu tal-partijiet komuni u bi ftehim jinstallaw aerial tat-television u tank tal-ilma fuq l-istess bejt u li jkollhom dritt ta' access [ghal manutenzjoni tal-istess] fuq il-bejt".

Illi b' kuntratt sussegwenti pubblikat fil-15 ta' Gunju 1995 minn Nutar Dottor Peter Fleri Soler, is-socjeta' Salus Limited bieghet lis-socjeta' konvenuta l-imsemmija arja "bil-pussess vakanti u libera minn kwalunkwe dritt kemm reali kemm personali favur terzi hlief ghad-dritt ta' uzu tas-sidien tal-appartamenti fil-blokk kif jirrizulta mit-titolu ta' l-istess sidien..."[7]

Illi sussegwentement l-arja giet zviluppata mis-socjeta' konvenuta, u, nonostante li l-attrici kienet ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra din is-socjeta' ghat-twaqqif tax-xogholijiet li kienu qed isur, xorta wahda s-socjeta' JoeRo Limited baqghet ghaddejja bix-xogholijiet u di fatti nbnew zewg sulari ohra u penthouse fuq iz-zewg sulari gja ezistenti, eskluz il-pjanterren. Izda l-kamra tal-bejt relattiva ghall-fond okkupat mill-attrici ma tmessitx u di fatti l-bini tela' madwarha u fuqha, b' mod li l-attrici ghad ghandha access ghaliha.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi permezz tal-proceduri odjerni l-attrici qeda titlob minn din il-Qorti [1] dikjarazzjoni illi l-arja tal-bejt tal-blokk, kif ukoll il-kamra tal-bejt fuq indikata, huma soggetti ghal-lokazzjoni favur l-attrici; u [2] li l-konvenuti m' ghandhomx dritt li jaghmlu xogholijiet ta' kostruzzjoni fuqhom "li jfixklu lill-attrici mill-konsegwenzjali drittijiet taghha."

Illi ghalhekk l-ewwel punt li jehtieg li jigi deciz huwa jekk il-parti tal-bejt uzata minnha u l-imsemmija kamra, humiex inkluzi fil-lokazzjoni vigenti favur l-attrici tal-fond numru 95.

[7] Fol.36 – sottolinear ta' din il-Qorti

F’ dan ir-rigward hija ferm relevanti d-deposizzjoni ta’ Marquita Craig, xhud indipendenti, fejn spjegat li l-bejt tal-blokk kien maqsum fit-tnejn b’ mod li s-sidien tal-appartamenti sitwati fuq in-naha tal-lemin kellhom l-uzi ta’ dik il-parti tal-bejt sovrastanti l-flats taghhom, filwaqt li hi u l-attrici li joqghodu fil-kantuniera “kellna l-bejt tan-naha tax-xellug. Dan il-bejt kien jintusa minn nies li l-bejt kien fuqhom…. Kull flat kellu l-kamra tieghu.”[8] Ix-xhud qalet wkoll li qabel ma sar l-izvilupp mis-socjeta’ konvenuta il-bejt “kienu juzawh in-nies li joqghodu fil-flat[s] u Mrs.Vassallo Grant u r-ragel taghha.”[9] Dwar is-sitwazzjoni wara l-izvilupp tal-bejt, ix-xhud qalet li llum hija tuza l-bejt il-gdid, u cioe’ dik il-parti li kienet tuza qabel.[10]

Jigi osservat ukoll li mill-affidavit tal-Perit Mark Azzopardi jirrizulta li l-arja ossia l-bejt il-gdid jintlahaq “peremezz ta’ tarag, li baqa’ fl-istess posizzjoni kif minn dejjem kien, Go fih pero’ saret struttura ta’ lift.” Rigward il-kamra kkonferma “illi l-access ghal din il-kamra ghadu disponibbli u dan jista’ jintuza bla xkiel”. Fid-dikjarazzjoni annessa mal-affidavit tieghu, ix-xhud iddikjara li l-access ghal din il-kamra kien disponibbli anke matul ix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni.[11]

In tema legali jigi osservat li hija gurisprudenza kostanti li fin-nuqqas ta’ ftehim specjali, fil-kuntratt tal-kirja, il-lokatur ghandu l-obbligu li jaghti lill-kerrej il-godiment mhux biss ta’ l-immobbli oggett tal-kirja, **imma wkoll tal-partijiet accessorji tieghu**; u ghaldaqstant **il-kiri tal-fond jikkomprendi l-kiri tal-bejt** ta’ dak il-fond, jekk dak il-bejt ma jkunx gie eskluz fi ftehim espress fil-kirja; u mhux argument tajjeb favur din l-eskluzjoni l-fatt li l-bejt mhux accessibbli b’[tarag regolari jew li hemm nuqqas ta’ opramorta.” *[PA[JCC]* ***Carmela Cassar vs Paolo Galea [1963];[****Vol.LXVII.II.705] App.Inf.****Pace vs Muscat*** *[1953] Vol.XXXVII.I.561]; [PA[AM]* ***Francesco Agius vs George Borg [1959]***

[8] Fol.58 [1416/96]
[9] Fol.55 [Ibid]
[10] Fol.65 [Ibid]
[11] Fols.22 – 24 [Ibid]

Fil-kawza *App.Inf.[WH]**Joseph Agius Ruggier vs Carmelo Brincat** [11.04.1959],* l-Onorabbli Qorti tal-Appell filwaqt li rribadiet dan il-principju ndikat is-segwenti fatturi li wassluha ghall-konkluzjoni li l-parti tal-bejt, li ma kienitx sovraposta ghal-mezzanin mikri lill-atturi, kienet ukoll kompriza fil-lokazzjoni:

[1] *"lo stato dei luoghi"* – [**il-fattur topgrafiku**] ghalkemm bejn iz-zewg spazji kien hemm cint, izda kien hemm apertura li kienet tirrendi z-zewg arji komunikanti u kienu **accessibbli** biss mill-mezzanin;
[2] Fl-okkazzjoni tal-lokazzjoni **ma ntqal xejn biex jillimita** d-drittijiet tal-attur;
[3] "Skond l-insenjament dottrinali, konformi del resto ghas-sens komun, **l-ezekuzzjoni tal-konvenzjoni hi indikattiva tal-mizura tal-lokazzjoni** *[Pacion, citat Kollez.Vol.III.516].* L-attur kien ilu jaghmel uzu miz-zewg arji interrott, pubbliku u pacifiku ghal circa tmientax il-sena.

Illi dawn il-principji legali, ghandhom relevanza fil-rizoluzzjoni ta' dan il-kaz, nonostante li bejn il-fond de quo u l-bejt u l-kamra tal-bejt uzata mill-attrici hemm diversi sulari. F' dan ir-rigward huma oppotuni s-segwenti konsiderazzjonijiet:

[a] Fil-fehma ta' din il-Qorti, m' ghandux ikun hemm dubbju li l-kamra tal-bejt relattiva ghall-fond tal-attrici ghandha tigi konsidrata, ghall-finijiet tal-godiment lokatizju, bhala accessorju ghall-fond principali, kif ukoll l-uzu ta' dik il-parti tal-bejt uzata mill-okkupanti tal-fondi sottostanti, inkluza l-attrici, u li hija accessibbli ghall-istess.

[b] Kif fuq osservat, *"l-esekuzzjoni tal-konvenzjoni hi indikattiva tal-mizura tal-lokazzjoni".* Issa mill-provi rrizulta sodisfacentement li l-attrici u zewgha kienu **jaghmlu uzu** minn dik il-parti tal-bejt sovraposta, ghalkemm mhux direttament, ghal fond taghhom, u li dan l-uzu kien wiehed **pubbliku u pacifiku** ghal **diversi snin**. Di fatti dan l-uzu jirrizali mis-sena tal-koncessjoni emfitewtika cioe' s-sena

1995. Ix-xhud Marquita Craig, li bdiet toqghod fl-appartament taghha fis-sena 1979 qalet li hi u l-attrici kellhom spazju li kienu juzawh huma; u ma jirrizultax li xi hadd qatt sab xi oggezzjoni ghall-uzu tal-bejt da parti tal-attrici.

[c] Barra minnhekk il-fattur topografiku ghandu l-importanza tieghu fil-materja in disamina, fis-sens li apparti mill-fatt li l-parti uzata mill-attrici huwa sovrastante ghall-fond taghha, minn dan l-istess terran hemm access dirett mill-fond taghha ghal-bejt tramite tarag komuni. Dan il-fatt inkontestat - kunsidrat fid-dawl tal-fatt li la fil-kuntratt ta' l-emfitewsi u lanqas fl-iskritturi sussegwenti, ma giet imposta fuq l-attrici ebda limitazzjoni ta' uzu f' dan is-sens - ma ghandu jhalli ebda dubbju li kemm l-uzu tal-bejt kif ukoll tal-kamra tal-bejt, li ghalihom l-attrici kellha access dirett mill-fond taghha, kienu inkluzi fil-lokazzjoni. Inoltre, il-godiment lokatizju tal-kamra tal-bejt, fic-cirkostanzi tal-kaz, necessarjament tinvolvi access mill-bejt, u ghalhekk huwa indikattiv tal-inkluzjoni tal-uzu tal-bejt f' dan il-godiment.

[d] Illi dawn il-konsiderazzjonijiet jsibu konfort qawwi u shih bil-fatt ampjament provat u inkontestat li meta l-kamra tal-bejt sarulha t-tiswijiet mehtiega, kif fuq indikat, sar awment fil-kera tal-attrici minn Lm90 ghal Lm111. Awment li kien pretiz ai termini tal-Att fuq indikat minn Vincent Curmi nomine bhala lokatur, u li kien gie accettat bla diskussjoni mill-attrici u zewgha bhala inkwilini. Di fatti kienu saru skritturi appositament sabiex jirregistraw bil-miktub il-ftehim taghhom dwar l-awment tal-kera tal-fond minhabba t-tiswijiet li saru fil *"washroom tal-istess fond".* Dan il-fatt ma jhalli ebda spazju ghal xi dubju li l-kamra tal-bejt kienet meqjusa mis-sidien lokaturi bhala formanti parti mill-kirja, u cioe' bhala accessorja ghaliha. Kamra li taccedi ghaliha billi tghaddi minn fuq il-bejt u li ghandha bieb li jaghti ghal bejt.

Dawn il-konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt wasslu lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li kemm il-kamra tal-bejt kif ukoll l-parti tal-bejt uzata ghal zmien twil mill-attrici, sovrastanti l-fond tagha, huma inkluzi fil-lokazzjoni vigenti favur

taghha tal-fond numru 97 Windsor Terrace Sliema, u ghalhekk l-ewwel parti tat-talba attrici ghandha tigi milqugha.

Illi t-tieni parti tat-talba attrici tirrikjedi ezami dwar ix-xogholijiet li saru u jekk dawn ghandhomx jigu kunsidrata bhala li fixklu lill-attrici fil-godiment tad-dritt taghha kemm tal-kamra kif ukoll tal-uzu ta' parti mill-bejt.

In propositu l-Qorti tosserva li, ghalkemm fic-citazzjoni l-attrici indikat biss li l-pregudizzju li ser issofri l-attrici kien bix-xogholijiet ta'kostruzzjoni fuq l-arja tal-bejt u d-demolizzjoni [prospettata] tal-kamra; fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha, l-attrici qed tilmenta li [1] giet imbarrata t-tieqa li kien hemm fil-kamra tal-bejt; [2] giet privata mill-uzu li kellha tal-arja tal-istess kamra "fejn kellha aerial tat-TV"; [3] il-bejt il-gdid jinsab f' livell izjed gholi, b' zewg sular, mill-bejt l-antik, liema fattur jippregudika l-attrici li "ghandha certu eta' u [4] inoltre hemm izjed appartamenti b' hekk d-dgawdija hija mnaqqsa. Il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi rigward l-ewwel ilment il-Qorti tirrileva li ma gietx provat sodisfacentement li fil-kamra de quo kien hemm tieqa. La fix-xhieda moghtija minnha matul is-smigh tar-rikors ghal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, u lanqas fl-affidavit taghha prezentat fil-kawza odjerna, l-attrici ma semmiet li kien hemm tieqa fil-kamra tal-bejt. Inoltre ix-xhud Marquita Craig fuq dan l-aspett ma kienitx certa.[12]

[2] Illi dwar it-tieni ilment il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li bil-posizzjoni kif inhi llum giet elimanata l-arja tal-kamra tal-bejt de qua; minn naha l-ohra, pero' mill-provi jidher li tul is-snin kollha tal-lokazzjoni l-uzu li kien sar mill-arja ta' din il-kamra kien limitat ghall-istallazzjoni tal-aerial tat-television tal-attrici. Rigward dan l-aerial il-Qorti tirrileva li ma hemm xejn x'jostakola lill-attrici milli dina twahhlu fil-bejt il-gdid, u b' hekk ikun f' posizzjoni izjed gholi b' rizultat ahjar ghall-attrici. Is-socjeta' konvenuta ghandha obbligi kontrattwali precizi u

[12] Fol.61

specifici f' dan ir-rigward li jghatu lill-okkupanti tal-fondi sottostante dritt ghal kamra tal-bejt u twahhil ta' aerial u tank tal-ilma fuq il-bejt il-gdid. Ghalhekk bil-fatt li l-arja tal-kamra giet eliminata, ma jista' jinghad li l-attrici inkwilina giet privata "di una parte piu o meno notevole del suo godimento." *[Pacifici Mazzoni kkwotat fil-kawza PA Joseph Vella vs Edgar Caruana Montaldo – 25.06.1959]*

[3] It-tielet ilment attrici jirrigwarda z-zieda fil-gholi tal-bejt il-gdid, li hi qed issostni li, stante l-eta' taghha, huwa ta' pregudizzju ghaliha. In propositu l-Qorti tirrileva li, ghalkemm ma giex provat b' mod car li fil-fatt gie installat lift fil-blokk, mix-xhieda tal-Perit Mark Azzopardi jirrizulta li dan il-fatt gie ippjant, tant li fl-affidavit tieghu ddikjara li hemm "struttura ta' lift". Minn dan jirrizulta li fil-blokk hemm jew ser jkun hemm installat lift, u ghalhekk il-posizzjoni tal-attrici giet miljorata fis-sens li, filwaqt li qabel, l-access ghal-bejt kien jinvolvi li dina titlqa' zewg sulari tararg, bl-istallazzjoni tal-lift, l-attrici mhux ser ikollha ghalfejn titla' tarag biex taccedi ghal fuq il-bejt il-gdid. Inoltre, jigi osservat li ma giet imposta ebda limitazzjoni fuq sid l-bejt relattiva ghall-gholi tal-bejt, u l-obbligu tal-lokatur versu l-attrici jirrigwarda biss l-uzu tal-bejt u tal-washroom, irrispettivament mill-gholi tieghu. F' dan ir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni li huwa fatt not ghal kulhadd li illum il-gurnata blokki ta' appartamenti gholjin diversi sulari, kollha ghandhom l-istallazzjoni ta' lift bhala wahda mill-partijiet komuni.

[4] Illi in kwantu ghar-raba ilment il-Qorti tirrileva li, ghalkemm il-lokazzjoni tal-attrici tikkomprendi l-uzu ta' spazju fuq il-bejt, dan l-ispazju u l-estensjoni tieghu ma giex determinat u konvenut bejnha u bejn il-lokatur, izda kien rizultat ta' *modus vivendi* adottat mill-okkupanti tal-appartamenti l-ohra, huma kemm huma; u ghalhekk, sakemm ma tigix provata, u fil-fatt ma gietx provata, sitwazzjoni fejn ikun hemm impossibilita' ghall-attrici li tuza l-bejt, ma jistax jinghad li l-uzu taghha tal-bejt gie menomat ghax hemm izjed nies juzaw il-bejt jew li jistghu juzaw il-bejt. Wara kollox ix-xhud Marquita Craig xehedet li issa hija qed tuza l-ispazju taghha fuq il-bejt il-gdid, u ma ghamlet ebda ilment f' dan ir-rigward.

In fine rigward il-kamra tal-bejt tal-fond de quo, ezistenti llum, il-Qorti tosserva li ma tarax li hemm diffikulta' jew ostakolu li, bil-kunsens tal-attrici, din il-kamra tal-bejt tigi rikostruwita fuq il-bejt il-gdid biex b' hekk il-posizzjoni taghha tkun kompletament riprestinata. Il-fattur tal-lift jirrendi l-access ghaliha aktar facli u komdu ghall-attrici.

Dan premess u kunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li ma jistax validament jinghad li x-xogholijiet li saru mis-socjeta' konvenuta fixklu lill-attrici mill-godiment lokatizji taghha; u ghalhekk din il-parti tat-talba attrici mhijex gustifikata.

Spejjez

Illi in vista tal-punti legali involuti f' dan il-kaz, il-Qorti tikkunsidera opportun temperament tal-kap tal-ispejjez u taghmel is-segwenti osservazzjonijiet.

Fl-ewwel lok jigi osservat li fil-fehma tal-Qorti s-socjeta' kjamata in kawza Salus Limited m' ghandhiex tbati spejjez f' dan il-kaz. Ghalkemm Vincent Curmi fix-xhieda tieghu sostna li meta sar it-trasferiment lil Salus Limited Joseph Zammit kien konsapevoli tad-drittijiet lokatizji li kellha l-attrici fuq l-arja u l-kamra tal-bejt, Joseph Zammit innega din l-asserzjoni u sostna li l-posizzjoni legali tieghu hija <u>kif tidher fuq il-kuntratt</u>. In propositu l-Qorti tosserva li, irrispettivament mill-motivi li spingew lil Vincent Curmi sabiex fl-att tat-trasferiment inizzel li l-arja kienet qeda tinbigh bil-pussess vakant, gja la darba huwa ghazel li jaghmel din id-dikjarazzjoni f' Att pubbliku huwa addossa fuqu r-responsabbilita' ta' dik id-dikjarazzjoni. Inoltre, meta sussegwentement sar il-bejgh lil JoeRo Ltd. minn Salus Ltd. din tal-ahhar trasferit l-arja <u>kif akkwistata</u>. Ghalhekk f' dawn ic-cirkostanzi Salus Limited ma ghandu jkollha ebda responsabbilita' ghall-hlas ta' spejjez gudizzjarji; minn naha l-ohra, Vincent Curmi nomine ghandhu jbati parti mill-ispejjez stante li l-kwistjoni odjerna issib l-origini taghha fid-dikjarazzjoni inveritiera tieghu fuq indikata.

Illi fit-tieni lok jinghad, li ghalkemm is-socjeta' konvenuta JoeRo Limited akkwistat l-arja minn ghand Salus Limited bil-pussess vakant, b' digriet moghti minn din il-Qorti fit-12 ta' April 1996 – qabel l-istituzzjoni tal-proceduri odjerni – giet milqugha talba tal-attrici ghal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni mitlub, liema talba kienet tikkomprendi kemm l-arja tal-bejt kif ukoll il-kamra tal-bejt "jew xi haga li tista' tnaqqas id-drittijiet lokatizzji" taghha. Nonostante dan id-digriet, is-socjeta' JoeRo Limited baqghet ghaddejja bix-xogholijiet u kostruzzjoni ta' sulari. Minn dan isegwi li [1] JoeRo Limited anke qabel il-kawza kienet taf bil-pretensjonijiet tal-attrici; u [2] dan nonostante hija xorta baqghet ghaddejja bix-xogholijiet. Minn dan ghandu jirrizulta car li hija ghandha tbati parti mill-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-arja tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti li minnu l-fond 95 Windsor Terrace Sliema jifforma parti, kif ukoll il-kamra tal-bejt indikata fic-citazzjoni huma soggetti ghal-lokazzjoni favur l-attrici; izda tichad it-tieni parti tat-talba attrici.

Is-socjeta' kjamata in kawza Salus Limited ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju; kif ukoll ghandhu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju l-Onor.Imhallef Noel Arrigo, stante li fiz-zmien tal-proceduri odjerni ma kienx ghadu amministratur tal-eredita' tal-Markiz John Scicluna.

L-ispejjez ghandhom jigu spartiti bil-mod segwenti: dawk tar-Registru ghandhom jigu sopporati mis-socjeta' konvenuta JoeRo Limited u l-kjamata fil-kawza Vincent Curmi nomine fi kwoti wgwali bejniethom; l-istess Vincent Curmi nomine ghandhu jbati wkoll l-ispejjez kollha relattivi ghall-kjamati fil-kawza Salus Limited, Corinne Ramsey u Mignon Marshall; l-ispejjez relattivi ghal mandat ta' inibizzjoni numru 3991/95 ikunu a kariku tas-socjeta' JoeRo Limited. L-ispejjez l-ohra jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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