

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1362/2001/1

Joseph u Christine konjugi Grima.

-vs-

**Sydney u Maria Doris konjugi Atkins, Joseph u Jana
konjugi Briffa, Brian Galea, Glenn Borg u Barbara
Borg Muscat mart l-istess Glenn Borg.**

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fid-19 ta' Lulju, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-appartament ossija *penthouse* li jgib in-numru hamsa (5) formanti parti minn

Pagna 1 minn 8

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

blokk appartamenti li jgibu l-isem ta' Ortensia Flats, fi Triq l-Imgiebah, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u dan skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist relattiv in atti Nutar Pierri Falzon hawn anness u mmarkat Dok. JG1; u

Illi permez tal-istess kuntratt Dok. JG 1 l-atturi akkwistaw l-arja ta' fuq il-bejt tal-*penthouse* in kwistjoni; u

Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' l-appartamenti l-ohra li jgibu n-numri 1, 2, 3 u 4 formanti parti mill-blokk ta' appartamenti in kwistjoni bl-isem ta' Ortensia Flats; u

Illi sal-lum, hadd mir-residenti l-ohra qatt ma uzaw dan il-bejt ghall-inxir tal-hwejjeg; u

Illi nhar is-Sibt 30 ta' Gunju, 2001, l-konvenuti, jew min minnhom, qabdu u wahhlu hbula tal-inxir ma' *pipes* tal-hadid fuq il-bejt, bl-intenzjoni evidenti illi jibdew jonxru hwejjighom fuq il-bejt, u juzaw il-bejt kif jidrilhom; u

Illi l-appartament tal-atturi inbena bhala *penthouse* mill-konjugi Joseph u Rose Vella, u dan kif jirrisulta mill-annessa kopja fotostatika tal-permess tal-bini immarkat Dok. JGZ;

Illi huwa pacifiku illi r-regola tal-Awtorita' tal-lppjanar jipprojbixxu illi ssir attivita' bhal inxir, jew xort'ohra fuq il-bejt ta' *penthouse*.

Inoltre illi d-dritt ta' uzu tal-bejt akkwistat mill-konvenuti konjugi Atkins, Glenn u Barbara Borg, u Brian Galea hu limitat kontrattwalment ghall-installazzjoni ta' tant tal-ilma u ta' television aerial, kif jirrisulta mill-annessi Dok. JG2, 3 u 4 rispettivament; u

Illi l-konvenuti konjugi Briffa, li del resto jghixu fil-pjan terran u jonxru l-hwejjeg fil-bitha taghhom, ukoll xtraw biss

Kopja Informali ta' Sentenza

I-uzu tal-bejt, u dan kif jirrisulta mill-anness kuntratt (Dok. JG 5);

Illi permezz ta' digriet tal-10 ta' Lulju, 2001, din l-Onorabli Qorti laqghet talba tal-atturi ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2044/01 GV, kopja legali annessa u mmarkata Dok. JG, sabiex il-konvenuti jittrazznu milli juzaw il-bejt u l-arja proprjeta' taghhom.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi d-dritt ta' uzu tal-bejt da parti tal-konvenuti hu limitat biss ghall-installazzjoni ta' tank tal-ilma u *aerial*, u *dish* tas-satellita bil-kunsens unanimu tal-partijiet, izda f'ebda kaz ma jinkludi d-dritt li l-konvenuti jonxru l-hwejjeg taghhom hemm u, kwindi, li jzommu hbula ta' l-inxir hemm, jew illi jaghmlu forom ohra ta' usu tal-istess bejt;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom izarmaw il-hadid u hbula tal-inxir li wahhlu fuq il-bejt fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti izarmaw huma l-hadid u hbula tal-inxir taht is-sorveljanza ta' perit.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2044/01 li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet pprezentata fl-24 ta' Ottubru 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi fl-ewwel lok jinghad illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti jixtieq jirrileva illi diga' hemm kawza pendenti bejn il-kontendenti fl-ismijiet inversi (Cit. Nru. 2696/99 JRM) dwar inter alia d-dritt ta' access taghhom ghal bejt u ghalhekk ikun utili illi din il-kawza odjerna tinstemgha ma' din l-imsemmija kawza.

3. Illi fit-tielet lok minn qari akkurat tal-kuntratti esebiti mill-atturi jirrizulta ampjament illi l-konvenuti kollha ghandhom l-uzu tal-bejt u dan kif jista' jigi ppruvat ahjar waqt il-gbir tal-provi.

4. Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghal premess il-konvenuti kollha kienu juzaw l-ambjent ta' fuq il-bejt u dan kif anke ghandu jirrizulta mill-atti tal-kawza fl-ismijiet Atkins Sydney et vs Grima Joseph (Cit. Nru. 2696/99 JRM).

5. Illi fil-hames lok u minghajr pregudizzju ghal premess il-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti minn dejjem kien intenzjonat ghall-uzu tar-residenti kollha fl-imsemmi appartamenti u dan anke tenut kont tal-fatt illi l-atturi stess fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom jammettu illi "il-konvenuti konjugi Briffa, ... ukoll xtraw biss l-uzu tal-bejt". Illi ghalhekk l-ecceppjenti ma jistax jifhem kif qed jinghad illi ma hemmx dritt ta' uzu tal-bejt. Tant kienet l-intenzjoni tal-awtur tal-atturi meta dan biegh l-appartamenti lill-konvenuti illi kwazi f'kull kuntratt ta' akkwist hemm indikat illi l-bejt huwa komuni. L-atturi qed jinqdew konvenjentement bil-kelma penthouse sabiex jinneggaw id-dritt ta' uzu li ghandhom il-konvenuti tal-bejt.

6. Illi fis-sitt lok u minghajr pregudizzju ghal-premess il-mandat ta' inibizzjoni numru 2044/01 inhareg in mala fede mill-atturi u l-konvenuti qed jirriservaw minn

Kopja Informali ta' Sentenza

issa d-dritt taghhom li jiprocedu f'dan ir-rigward skond il-ligi.

7. Illi ghalhekk il-kawza ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju 2004 li bih il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat.

Illi din il-vertenza hija koncentrata fuq id-drittijiet ta' proprjeta' tal-bejt imsemmi fic-citazzjoni u l-interpretazzjoni tal-atti tal-akkwist tal-partijiet.

Il-proprjetajiet inbnew mill-konjugi Vella illi kienu akkwistaw l-art fl-1989. Wara li nbnew l-appartamenti dawn bdew jinbieghu wiehed wiehed lill-kontendenti.

L-atturi akkwistaw l-appartament ta' fuq (numru 5) fis-7 ta' Settembru 1999 u akkwistaw ukoll *the ownership of the airspace which is subject to the right of use of third parties namely the owners of the other flats for the keeping of a water tank and television aerial and access to them for maintenance repair. Iktar il-fuq fil-kuntratt wiehed isib having in common with the other flats in the same block ... the common use of the roof.* (Fol 8 tal-process).

Il-konvenuti Atkins akkwistaw fit-13 ta' Lulju 1999 il-flat numru 4 *having in common with the other flats in the block*

The use of the roof having a right to install a water tank and a television aerial on the said roof.

Il-konvenuti Borg akkwistaw f' April 1998 il-flat numru 2, u fil-kaz taghhom akkwistaw ukoll *the common use of the roof*. Iktar il-quddeim (fol 27) gie indikat ukoll illi *Purchasers have the right to install a water tank and television aerial on the roof of the block*.

Il-konvenut Galea akkwista fi Frar 1997 il-flat numru 3 u *l-uzu komuni ma ohrajn tal-bejt (uppermost roof)*. Hu kellu ukoll id-dritt li *jpoggi tank tal-ilma u aerial tat-television fuq (l-istess) bejt*.

Il-konvenuti Briffa f' Ottubru tal-1996 akkwistaw il-flat numru wiehed u biex wiehed ikun preciz *il-bejt, l-uzu tieghu peress li l-arja tieghu tibqa' proprjeta' tal-venditur*.

L-atturi qed jikkontendu illi l-konvenuti ghandhom biss dritt li jistallaw tank u l-aerial fuq il-bejt in kwistjoni u xejn iktar. Skond huma, id-dritt tal-uzu tal-bejt hu fi kliemhom stess fin-nota ta' sottomissjonijiet *kwalifikat* f'dan is-sens. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Il-konvenuti ghandhom id-dritt tal-uzu fis-sens legali tal-kelma peress illi dan johrog mill-atti tal-akkwist. Dan hu definit fl-artiklu 392 tal-Kodici Civili bhala d-dritt li wiehed juza oggett proprjeta' ta' haddiehor ghall-bzonnijiet tieghu u ghal dawk tal-familja tieghu.

Fil-kaz in ezami, kieku fil-kuntratti tal-akkwist tal-konvenuti ma giex specifikat ukoll id-dritt li jistallaw l-aerial u t-tank, ma kienx ikun car jekk dawn gewx akkwistati jew le. Id-drittijiet hekk akkwisiti, huma in aggunta ghad-drittijiet normal tal-utent tad-dritt tal-uzu u mhux kwalifika tal-istess dritt. Tant hu hekk illi *eccetto* ghall-kaz tal-att tal-akkwist tal-konvenuti Atkins, id-dritt imsemmi gie indikat fi klawnsola separata tal-kuntratt. Madankollu lanqas fil-kaz tal-konjugi Atkins ma jista' jinghad

li d-dritt gie b'dan il-mod kwalifikat ghaliex id-dicitura tal-kuntratt ma tindikax dan. Wiehed ma ghandux jinsa li din hija azzjoni petitoria u ghalhekk l-attur ghandu jipprova d-

dritt tieghu minghajr ebda ombra ta' dubbju – ara diversi sentenzi fuq dan il-punt, per esempju Borg – Buhagiar deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1958). F'din il-kawza fost hwejjeg ohra inghad illi kull dubbju ghandu jimmilita favur il-konvenut possessor.

L-atturi ssottomettew ukoll li ladarba l-flat tal-atturi gie denominat bhala penthouse ma jista' jsir ebda inxir fuq il-bejt. Lanqas ma' dan il-Qorti ma taqbel. L-ewwelnett il-kuncett ta' penthouse huwa inesistenti fl-ordinament legali civili taghna. L-atturi akkwistaw appartament fis-sular ta' fuq. Jekk iridu jsejjhulu penthouse affari taghhom izda ma jistghux juzaw dan l-argument f'azzjoni civili. Jekk jezistu regolamenti tal-awtorita' koncernata dawn ma jirrigwardjax din il-Qorti li trid tiddeciedi biss il-vertenza bejn il-partijiet dwar x'uzu jista' jsir mill-bejt. Barra minn hekk ma jkunx gust li ghaliex fl-att tal-akkwist tal-atturi tnizzlet il-kelma penthouse, dan ghandu jeffettwa d-drittijiet civili tal-konvenuti li del rest akkwistaw qabel l-attur. Ghalhekk il-provi li ngabru f'dan is-sens huma rrilevanti.

L-atturi pero' qed jitolbu ukoll it-tnehhija tal-istrutturi illi twahhlu mill-konvenuti ghall-inxir tal-hwejjeg. Hawnhekk il-Qorti taghti ragun lill-atturi ghaliex b'dawn l-istrutturi, l-ispazju fiziku tal-bejt gie mnaqqas u effettwat. L-uzu ghandu jsir b'mod ragonevoli. Il-konvenuti, jekk ikollhom bzonn jonxru ghandhom juzaw strutturi li jistghu jitnehhew wara li jkunu inqadew bihom (*portable*).

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti,

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi izda limitament billi tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhomx dritt izommu hbula tal-inxir fuq il-bejt, u tichad it-talbiet l-ohra kontenuti fl-istess talba;

2. Tilqa' t-tieni talba u tornda lill-konvenuti inehhu l-hbula tal-inxir u hadid li wahhlu fuq il-bejt in kwistjoni fi zmien xahar mil-llum;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jnehhom huma a spejjes tal-konvenuti taht is-suervizjoni tal-AIC Mario Cassar.

L-ispejjes ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----