MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 739/2003

Avukat Dottor John Bugeja Caruana

vs

Alfred Brown

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-22 ta’ Lulju, 2003, li in forza taghha, wara li eccepixxa illi;

L-attur huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 150, fi Triq Santa Lucia, Valletta li jinsab mikri ghand is-socjeta’ Sullivan & Sullivan Limited;

Il-konvenut huwa l-kerrej tal-fond bin-numru 149, fi Triq Santa Lucia, Valletta li wkoll huwa proprjeta’ ta’ l-attur;

Il-konvenut abbuzivament, illegalment u kontra r-rieda ta' l-attur, qed jaghmel uzu mill-bejt tal-proprjeta' ta' l-attur, dik bin-numru 150, billi installa *air-conditioning unit* u *connection box* fuq il-bejt ta' din il-proprjeta' u wkoll ghadda *extractor wires* minn fuq dan l-istess bejt;

Ghalkemm il-konvenut gie ddiffidat milli juza tali bejt ghall-iskopijiet fuq imsemmija (**Dok A**) u anke gie interpellat sabiex inehhi kull haga hemm installata u jerga' jirripristina din il-proprjeta' fl-istat originali taghha, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' April, 2003 (**Dok B**), huwa mar kontra il-volonta ta' l-attur u baqa' inadempjenti;

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tordna lill-konvenut sabiex inehhi l-*air conditioning unit*, l-*connection box* u l-*extractor wires* minn fuq il-bejt tal-fond bin-numru 150, fi Triq Santa Lucia, Valletta, proprjeta' ta' l-attur;

2. Tiffissa terminu qasir u perentorju ghal dan l-iskop;

3. Tawtorizza lill-attur li, fin-nuqqas tal-konvenut, jaghmel ix-xoghol hu *a spejjez* tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata it-28 ta' April, 2003, kontra l-konvenuti li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi;

1. L-eccipjenti ghandu mikri lilu l-fond 150 fi Triq Santa Lucija, Valletta, liema kirja tinkludi wkoll d-dritt tal-uzu tal-bejt tal-fond *in kwistjoni* flimkien ma' inkwilini ohra, u ghalhekk l-istess *"air conditioning unit"* qieghed installat b'mod legali indipendentement mill-volonta' tal-attur is-sid;

2. Ma' hemm ebda *"connection box"* u *"extractor wires"* fuq il-proprjeta tal-attur kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.

3. Konsegwentement isegwi li t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kaz u d-dokumenti ezebiti;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur f'din il-kawza huwa l-proprjetarju ta' zewg fondi adjacenti ta' xulxin gewwa Triq Santa Lucia, Valletta; li fond 149 huwa mikri lill-konvenut Alfred Brown, waqt li dak bin-numru 150 huwa mikri lid-ditta Sullivan & Sullivan Limited. Ricentement, il-konvenut zvillupa l-fond mikri lilu ghal-uzu bhala kafetterija u *bar* u ried iwahhal *air-condition unit* fil-hanut b'*outlet* fuq il-bejt tal-fond ta' ma' genbu numru 150. Huwa avvicina lill-inkwilin tal-fond, certu Stanley Sullivan, f'isem is-socjeta' Sullivan & Sullivan Ltd, u talbu l-permess biex iwahhal l-*unit* fuq il-bejt tal-fond mikri lilu. Dan wiegbu li, fl-ewwel lok, hu ma kienx is-sid tal-fond u, ghalhekk, ma setax jaghti permess ghat-twahhil ta' *air-conditioning unit* fuq proprjeta' ta' haddiehor, u fit-tieni lok, u f'kull kaz, hu lanqas ma ried li titwahhal dik il-*unit* fuq il-bejt. Il-konvenut ipprova javvicina lil dan l-inkwilin *tramite* l-Avukat tieghu, imma meta baqa' ma hax il-permess, f'jum minnhom, qabad nies li, wara li sgassaw access ghal-fuq bejt ta' blokk *flats* fil-vicin, qabzu ghal-fuq il-bejt mikri lill-Sullivan & Sullivan Ltd u wahlu l-*unit*. Dan sar kontra l-volonta' u minghajr permess tal-inkwilin. Is-sid, l-attur, qatt ma gie avvicinat mill-konvenut biex jaghti permess ghal-uzu tal-*air-conditioning unit*, u meta s-Sur Sullivan kien qallu x'ried jaghmel il-konvenut, mill-ewwel ghamilha cara li ma kienx

se jippermetti t-twahhil tal-*unit* fuq il-bejt tal-proprjeta' tieghu.

Il-konvenut jghid li hu ghandu l-uzu tal-bejt u seta' jwahhal il-*unit* indipendentement mill-volonta' tal-attur. Kif jirrizulta, *pero'*, il-bejt fejn twahhal il-*unit* mhux il-bejt tal-fond mikri lill-konvenut, izda hu bejt ghal-uzu esklussiv tal-fond 150 mikri lil Sullivan & Sullivan Ltd. Il-fond mikri lill-konvenut, dak bin-numru 149, ghandu u inkera *"with the underlying cellar"*, *pero'*, m'ghandux uzu ta' bejt. Kieku l-konvenut kellu, kif jallega, l-uzu ta' dak il-bejt ma kienx jipprova, kif ghamel, jottjeni l-permess minghand id-ditta Sullivan & Sullivan Ltd, u ma kienx lanqas juza sotterfugi biex jottjeni access ghal-dak il-bejt.

Fuq kollox, il-bejt lanqas hu accessibbli b'xi tarag fiss, izda wiehed jista' jakwista access ghal-fuqu biss b'sellun u, ghalhekk, mhux bejt li wiehed jista' jaghmel *"uzu"* minnu b'mod regolari. Il-bejt kellu jservi biss bhala saqaf tal-fond *sottostante*, u kif xehed il-perit Louis A. Naudi, mhux bejt maghmul ghal xi forma ta' uzu jew biex jiehu toqol ta' pis.

Kif inghad, ma inghata ebda permess mis-sid ghal-istallazzjoni ta' dik l-*air-conditioning unit.* Il-konvenut kellem biss lill-inkwilin li b'mod kategoriku xehed li huwa irrifjuta li jaghti permess lill-konvenut ghat-tqieghed tal-*air-conditioning unit* fuq is-saqaf tal-bejt tal-fond mikri lilu. F'kull kaz, anke jekk l-inkwilin ta' il-permess tieghu, dik il-koncessjoni ma tista qatt torbot jew tkun ta' pregjudizzju ghas-sid. Inkwilin ghandu biss dritt personali ghat-tgawdija tal-fond mikri lilu, u ma jista qatt jassogetta l-fond mikri lilu ghal xi uzu minn terzi jew ghal xi piz. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Farrugia noe vs Psaila et", deciza fil-21 ta' Jannar, 1993, s-sid ghandu dritt li jwaqqaf kwalunkwe uzu (f'dak il-kaz, ta' passagg) li terzi jkunu qed jaghmlu fuq il-proprjeta' tieghu. Inkwilin ma jistax jikkostitwixxi servitujiet favur fond li tieghu ma kellux il-proprjeta' ("Cutajar Paris vs Fiorini", Appell, 29 ta' Ottubru, 1999).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' it-talbiet tal-attur u tordna lill-konvenut

sabiex fi zmien ghaxar (10) tijiem mil-lum inehhi l-*air conditioning unit*, il-*connection box* u l-*extractor wires* minn fuq il-bejt tal-fond numru 150, Triq Santa Lucia, Valletta, li hu proprjeta' tal-attur, u f'kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel dan fi zmien hawn lilu moghti, qed tawtorizza lill-attur, minn issa stess, sabiex jaghmel ix-xoghol hu *a spejjez* tal-konvenut.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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