

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta ta' l-24 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 2600/1997/1

Oreste Cilia

VS

**Realco Developments Ltd u b'nota tal-10 ta' Lulju
2000 Mario Vella assuma l-atti ta' din il-kawza minflok
is-socjeta' Realco Developments Ltd**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ipprezentata mill-attur fit-13 ta' Novembru 1997, li *in forza* tieghu, wara li ppremetta :

Illi l-attur, permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Frar, 1982, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, akkwista l-appartament numru 4, formanti parti mill-korp ta' erba' appartamenti li jgibu l-isem "Arizona Flats", Islet Promenade, Bugibba;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi skond it-terminu tal-kuntratt ta' l-akkwist, l-attur "ghandu t-tarag komuni mat-tlett flats l-ohra fl-istess block u bid-dritt tal-uzu tal-bejt mat-tlett appartamenti l-ohra";

Illi l-attur sar jaf li recentement is-socjeta' konvenuta akkwistat l-arja sovrastanti l-istess korp ta' appartamenti u l-istess socjeta' konvenuta ottjeniet permess tal-Planning Authority ghall-bini ta' zewg appartamenti u "washrooms" fuq l-bejt, li tieghu l-attur ghandu d-dritt tal-uzu, liema permess inhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi;

Illi l-attur ottjena l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (numru 5517/97) kontra s-socjeta' konvenuta sabiex din tigi inibita milli tibni jew taghmel xi forma ta' kostruzzjoni fuq il-bejt attwali tal-blokk ta' appartamenti "de quo";

Illi tali zvilupp imur kontra d-dritt tal-uzu tal-bejt moghti lill-attur, meta fil-fatt is-sid originali tal-arja, meta zviluppa u biegh l-korp ta' appartamenti "de quo" qatt ma rriserva favur tieghu d-dritt li jizviluppa l-arja;

Illi jekk is-socjeta' konvenuta tibni fuq il-bejt tal-appartamenti "de quo", l-attur ser ibaghti pregudizzju konsistenti fil-fatt illi ser jigi michud arbitrarjament mill-uzu tal-bejt attwali, il-bejt il-gdid ser ikun sular gholi minn dak attwali u l-blokk ta' appartamenti m'ghandhomx lift, u inolre il-bejt il-gdid ser ikun izghar minn dak attwali billi s-socjeta' konvenuta trid tibni "washrooms" fuq l-istess bejt, meta bhalissa m'hemmx "washrooms";

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara :

1. Illi l-attur igawdi d-dritt tal-uzu, flimkien ma terzi, tal-bejt attwali tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala "Arizona Flats", Islet Promenade, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, konfinanti mit-tramuntana ma Islet Promenade, mill-Lvant ma proprjeta tas-sacerdot Dun Emanuel Cardona, jew l-aventi kawza tieghu, u mill-lbic mal-proprjeta' ta' Giuseppe Camilleri jew l-aventi kawza tieghu;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi s-socjeta' konvenuta m'ghandiex id-dritt tizviluppa jew taghmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt attwali tal-blokk ta' appartamenti fuq deskritt, in kwantu dan ikun bi ksur tad-dritt tal-uzu li jgawdi l-attur tal-bejt in kwistjoni;

3. Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 5517/97 mahrug mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili "Oreste Cilia vs Realco Developments Limited";

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li minn issa hi ngunta in subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-attur;

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Realco Developments Limited, li *in forza* taghha hija eccepjet :

1. Illi s-socjeta' eccipjenti ma hijjex il-legittimu kontradittur stante li l-propjetarju odjern tal-arja tal-blokk ta' appartamenti msemija "Arizona Flats", Islet Promenade, Bugibba, huwa Mario Vella ta' "Dar il-Bies", Triq il-Qoton, Naxxar;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-mertu jinghad illi peress li s-socjeta' attrici hija s-sid assolut tal-arja tal-blokk ta' appartamenti msemija "Arizona Flats", Islet Promenade, Bugibba u stante li l-attur jew l-atturi tieghu ma rrestringewx konvenzjonalment lis-socjeta' attrici jew l-awturi taghha milli jizviluppaw l-istess arja, huwa ma ghandu l-ebda dritt li jitlob dan illum;

3. Illi s-socjeta' attrici dejjem ghamlitha cara li ser tippermetti lill-attur l-uzu tal-arja tal-bejt il-gdid li ser jigi kostruwit fuq is-sular li hija ser ittella' skond il-permess mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar, u ghalhekk ukoll it-talba tieghu ghandha tigi michuda;

4. Illi l-mandat ta' inibizzjoni numru 5517/97 li kien inhareg mill-attur kontra s-socjeta' attrici gie revokat minn dina l-Qorti wara r-rikors numru 1409/98 GCD ntavolat mill-istess socjeta' attrici u ghalhekk ma jistax jigi konfermat kif mitlub mill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tas-socjeta' konvenuta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-10 ta' Lulju 2000 li permezz taghha Mario Vella assuma l-atti tal-kawza minflok is-socjeta' Realco Developments Ltd;

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Lulju 2000 fejn l-istess Mario Vella iddikjara li ta ruhu b'notifikat bic-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh tal-kawza u irrefera ghan-nota ta' eccezzjonijietga ipprezentata liema nota kellha titqies illi giet ipprezentata minnu.

L-imsemmi Mario Vella iddikjara illi huwa akkwista l-arja in kwistjoni fil-5 ta' Ottubru 1998.

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi prodotti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-attur tat-28 ta' Mejju 2007;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenut tat-12 ta' Gunju 2007;

Rat illi l-kawza thalliet ghallem ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi l-attur Oreste Cilia xtara l-appartament numru 4, Arizona Flats, Islet Promenade, Bugibba permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fil-25 ta' Frar 1982. L-attur Oreste Cilia xehed illi huwa proprjetarju wkoll tal-partijiet komuni inkluz tad-dritt tal-uzu tal-bejt flimkien mal-proprjetarji l-ohra tal-appartamenti l-ohrajn. L-attur xehed illi fil-blokk ta' appartamenti ma hemmx lift u illi hemm applikazzjoni pendenti sabiex jinbena sular iehor fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u sabiex fuq il-bejt jinbdew erba' washrooms u ghalhekk qal illi l-ispazju tal-bejt tieghu ser jigi ridott u inoltre ser ikollu jitla sular iehor sabiex jasal fuq

il-bejt. L-attur xehed ukoll illi l-bitha ser tiddallam u l-valur ta' l-appartament tieghu jigi ridott.

Illi effettivament l-attur esebixxa l-kuntratt li permezz tieghu huwa xtara l-flat in kwistjoni u a fol. 69 hemm sottolinejat mill-istess attur is-segweni kliem mill-kuntratt : “ghandu it-tarag komuni mat-tliet flats l-ohra fl-istess blokk, u bid-dritt tal-uzu tal-bejt mat-tliet appartamenti l-ohra”.

Illi xehed il-konvenut Mario Vella u ikkonferma li kien akkwista l-arja fuq il-blokk ta' appartamenti maghruf bhala “Arizona Flats”, Islets Promenade, Bugibba u illi huwa ottjena wkoll il-permessi minghand l-awtorita kompetenti sabiex jibni fuq dawn l-appartamenti zewg appartamenti ohrajn. Huwa esebixxa kopja tal-permessi bil-pjanti u ikkonferma illi fuq l-appartamenti skond il-permessi illi ottjena huwa ottjena wkoll permess sabiex isiru washrooms. Il-konvenut xehed illi l-proprjetarji tal-appartamenti l-ohrajn ser ikollhom l-istess drittijiet illi ghandhom illum, inkluz li jistghu juzaw il-bejt. Izda ikkonferma illi peress illi mhux ser ikun hemm lift il-proprjetarji ta' l-appartamenti l-ohrajn iridu jitolghu aktar tarag sabiex jaslu fuq il-bejt. Il-konvenut xehed illi jista jsir lift fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, izda il-proprjetarji l-ohrajn skond hu ma iridux jikkontribwixxu ghall-ispejjez sabiex jigi konstruwit dan il-lift minkejja il-fatt illi huwa dispost li johrog nofs l-ispejjez. Il-konvenut ikkonferma illi ser jibni wkoll erba “washrooms” u b'hekk jitnaqqas l-ispazju li hemm fuq il-bejt u skond hu l-“washrooms” ser jikkupaw inqas minn kwart il-bejt.

Illi telghu jixhdu l-proprjetarji ta' l-appartamenti l-ohrajn illi kollha qalu illi huma juzaw il-bejt in kwistjoni u ghandhom ukoll tank ta' l-ilma u arial fuq l-istess bejt.

Illi l-attur tella jixhed lill-Perit Michael Attard illi wara illi acceda fuq il-fond in kwistjoni xehed illi ma hemmx spazju bizzejjed biex jidhol lift u jifdal spazzju ghall-tarag fil-“landing”.

Illi l-konvenut Mario Vella ipprezenta affidavit fejn inter alia xehed illi l-block ta' appartamenti in kwistjoni kien gie originarjament mibghugh mir-Reverendu Sacerdot Dun Luigi Camilleri lil Helen Gauci permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Marzu 1962 u illi f'dan il-kuntratt jinghad illi dan l-appartament "ghandu fossa komuni ma beni vicini, bid-dritt tal-uzu tal-bejt u minghajr l-arja tieghu" u dan b'referenza ghall-appartament numru 4 proprjeta ta' l-attur. Il-konvenut xehed illi huwa xtara minghand is-socjeta' Realco Developments Limited permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Ottubru 1998 l-entrata, it-tromba tat-tarag, ix-'shaft' u l-bejt ta' blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Il-konvenut kompli jixhed illi il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 5517/97 li jissemma fic-citazzjoni kien gie revokat wara rikors numru 1409/98 GCD, li kien gie ipprezentat mis-socjeta' Realco Developments Limited. Sussegwentement kienet saret talba lill-Qorti mis-sidien ta' l-appartamenti l-ohra tal-blokk sabiex is-socjeta' Realco Developments Limited tigi inibita milli tizviluppa l-arja tal-blokk in kwistjoni. Dan il-mandat gie michud wara li l-Qorti kellha l-opportunita tezamina ir-risposta tas-socjeta' Realco Developments Limited u il-konvenut annetta kopja ta' dan id-digriet bhala Dok MV4. Il-konvenut ikkonferma illi meta u jekk isir l-izvilupp illi huwa qieghead jipproponi is-sidien ta' l-appartamenti l-ohrajn tal-blokk ser ikollhom access liberu ghall-bejt kollu, inkluz ghal fuq il-'washrooms'.

Illi xehed Joseph Farrugia rapprezentant tal-MEPA u qal illi hemm applikazzjoni pendenti fuq il-blokk tal-flats in kwistjoni. Huwa ikkonferma illi t-tielet sular skond l-applikazzjoni li saret ser jinbena skond kif inhu mibni it-tieni sular, filwaqt li hemm ukoll applikazzjoni ghall-'penthouse' fuq it-tielet sular u l-'penthouse' ser tkun irtirata lura. Huwa ikkonferma li l-bejt li ser ikun hemm fuq il-'penthouse' ser ikun izghar mill-bejt li hemm illum u illi fost l-oggetti li intalbu fl-applikazzjoni hemm li jsir lift fit-tromba tat-tarag. Huwa ikkonferma illi in vista tal-permessi li qed jintalbu l-bejt jekk eventwalment isir il-bini ikun gholi zewg sulari minn fejn hu illum. Skond l-applikazzjoni ma hemmx previst li jsiru 'washrooms' fuq il-'penthouse'. Ix-xhud ikkonferma li meta saret l-

applikazzjoni originali il-permess kien inhareg pero' l-bini sar biss sat-tieni sular. Hemm 'enforcement notices' fis-sens illi minn gewwa z-zewg sulari li inbnew ma nbnewx skond il-pjanti. Huwa ikkonferma wkoll illi l-permessi li hargu fuq l-applikazzjoni 6240/96 skadew bhala permessi.

Illi sussegwentement xehed rapprezentant iehor tal-MEPA certu Ivor Robinich illi ikkonferma illi saret applikazzjoni numru 136/2003 minn Mario Vella u il-'proposal' kienet 'extension two third floor flat approved in PA6240/96 and alterations stairway to include lift". L-applikazzjoni giet approvata fis-7 ta' Ottubru 2005 u gie approvat ukol l-'alteration to stairway' kif imsemmi fl-applikazzjoni. Ix-xhud esebixxa l-applikazzjoni bhala Dokument AL1 u ipprezenta bhala Dokumenti AL2 il-permezz u il-pjanti approvati.

Illi rega' xehed il-konvenut u esebixxa kopja tal-permess tal-MEPA illi inhareg fl-10 ta' Mejju 2006 numru 1196/06 bhala Dokument X 1. Il-konvenut xehed illi l-access ghall-bejt tal-'penthouse' ser ikun mit-tarag li jaghti direttament ghall-'penthouse'. Il-konvenut xehed ukoll illi biex l-access ikun aktar komdu flok it-tarag biss huwa ser jaghmel ukoll lift sabiex l-gholi tas-sulari jigi aktar komdu bl-uzu ta' lift. Il-konvenut xehed illi l-erba' sidien tal-appartamenti ta' taht ser ikollhom l-access ghall-bejt tal-'penthouse', kif ukoll l-uzu bhalma ghandhom id-dritt u l-uzu tal-bejt kif inhu illum il-gurnata. Il-konvenut xehed illi huwa ghandu permess ghall-sular iehor ghall-'penthouse' u ghalhekk l-'area' tal-bejt ser tickien u xehed illi l-lift jasal sal-penthouse, sa fuq nett sal-bejt. Dwar it-tarag prezenti il-konvenut xehed illi dan huwa ta' zewg piedi u nofs u issar ser ikun zewg piedi u tlett pulzieri u ghandu l-permessi kollha. Il-konvenut xehed illi l-lift ser jaghmlu a spejjez tieghu, izda ghall-maintenance tieghu irid jikkontribwixxi kullhadd. Naturalment il-konvenut xehed illi ma ghadux bil-hsieb illi itella 'washrooms' fuq il-bejt.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur irnexxielu jipprova illi huwa xtara l-appartament tieghu formanti parti mill-korp ta' appartamenti 'Arizona

Flats', f'Islets Promenade Bugibba bid-dritt ta' l-uzu tal-bejt mat-tlett appartamenti l-oħra. Minn naha tieghu l-konvenut xtara l-arja izda l-entrata għat- tromba tat-tarag, ix-'shaft' u l-bejt tal-istess blokk ta' appartamenti xtrahom suggett għad-dritt ta' l-uzu favur il-proprjetarji tal-appartamenti tal-blokk.

Illi l-Qorti rat sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet "Joseph Buhagiar et vs George u Joseph u Paul ahwa Micallef".

Illi f'din is-sentenza il-Qorti kienet qalet illi :

"Id-dritt ta' uzu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu s-servitu' ta' mogħdija, u dan peress li għall-ezercizzju tieghu hu meħtieġ filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodici civili), u jista' jingħad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'għandux sinjali li jidhru ta' l-eżistenza tieghu (artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bħala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu' jista' jigi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi. Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu għall-akkwist ta' dak is-servitu, u dan it-titolu ta' uzu ta' bejt irid jirrizulta derivattiv mill-proprjetarju ta' dak il-bejt, għax huma biss is-sidien tal-proprjeta' li jistghu jistabilixxu servitujiet (artikolu 454 Kodici Civili)."

Illi precizament fil-kaz odjern l-attur irnexxielu jipprova illi huwa akkwista dan it-titolu validu għall-akkwist ta' dan is-servitu li huwa l-uzu tal-bejt u dan għamlu permezz ta' l-aqwa prova li setgħa jesebixxi u cioe' il-kuntratt illi permezz tieghu huwa akkwista il-flat flimkien mal-uzu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. L-attur għalhekk wera li dak is-servitu kien gie mahluq mis-sid tal-bejt in kwistjoni. Effettivament il-konvenut meta xtara l-arja xtraha suggett għall-uzu tal-bejt mill-proprjetarji ta' l-erba' appartamenti ta' l-istess blokk.

Ikkunsidrat :

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi irrizulta illi l-konvenut ser jibni 'penthouse' u ser jaghti id-dritt ta' l-uzu tal-bejt ta' din il-'penthouse', izda f'dan ir-rigward il-Qorti terga taghmel referenza ghas-sentenza taghha kif diversament presjeduta tas-6 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet "Joseph Buhagiar et vs George u Joseph u Paul ahwa Micallef" fejn intqal illi :

"il-ligi u r-regolamenti ta' l-lppjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq 'penthouse'.

Illi ghalhekk, il-ligi u r-regolamenti tal-lppjanar ma jippremettu l-ebda uzu permanenti ta' bejt (nahseb trid tigi bini) ta' 'penthouse'. Huwa minnu illi mhuwiex il-konvenut li qieghed iccahhad lill-attur minn dan l-uzu, izda il-Ligi u r-regolamenti tal-lppjanar.

Illi l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili jghid hekk fis-subartikolu 1 tieghu :

"Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu."

Illi jekk il-konvenut jithalla jaghmel il-kostruzzjoni skond il-permessi li huwa ottjena mill-Awtorita ta' Malta dwar l-lppjanar il-MEPA ser jitnaqqas serjament id-dritt ta' l-uzu tal-bejt illi igawdi bhalissa l-attur, anke peress illi bhalissa ma jezisti l-ebda lift fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u jekk jigi installat xi lift il-konvenut qieghed jghid minn issa illi l-attur biex juzah irid ihallas ghall-manutenzjoni ta' l-istess lift u jekk jonqos milli jaghmel dan u juza t-tarag minflok ma juza l-lift it-tarag ser ikun ferm idjaq minn dak ezistenti u inoltre l-attur ser ikollu jitla ferm aktar tarag sabiex jasal ghall-bejt; liema bejt ser ikun ta' daqs ferm anqas minn dak ezistenti.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq imsemmija il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel

Kopja Informali ta' Sentenza

eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta peress illi illum il-gurnata Mario Vella assumma l-atti f'ismu u huwa l-konvenut f'din il-kawza, tichad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, izda tilqa r-raba eccezzjoni ta' l-istess socjeta' konvenuta u tilqa l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, izda tichad it-tielet talba attrici stante illi l-mandat ta' Inibizzjoni numru 5517/97 imsemmi fit-tielet talba attrici kien gie revokat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----