MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 782/2008

Joseph **BORĠ** u martu Sylvia Borġ u Joseph Mifsud u Rosalina Mifsud

vs

Saviour **CAMILLERI** u Andreanna Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-1 ta' Awissu, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-bini ta' *penthouse* li l-imħarrkin applikaw għal permessi tagħha mill-awtoritajiet konċernati u li fi ħsiebhom itellgħu fil-blokka ta' bini bl-isem ta' "*Sunflower Flats*", f'numru sitta u sittin (66), Triq il-Għasel, Mellieħa,

se’ jkun ta’ ħsara għall-jedd tagħhom ta’ użu tal-bejt komuni tal-istess blokka bini; (b) tordna lill-imħarrkin ma jagħmlu l-ebda binja li b’xi mod tista’ tkun ta’ ħsara għall-jedd tagħhom ta’ użu tal-bejt kif mogħti lilhom fil-kuntratti li bihom kisbu l-appartamenti rispettivi tagħhom; (ċ) tiddikjara li l-effetti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1048/08FS maħruġ kontra l-imħarrkin fit-23 ta’ Lulju, 2008, jibqgħu fis-seħħ għal żmien li ma jagħlaqx. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta’ Awissu, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fl-4 ta’ Settembru, 2008, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b’mod preliminari, qalu li l-atturi miżżewġin Borġ m’għandhomx l-interess ġuridiku li jressqu din il-kawża, għaliex l-imħarrkin ma kinux parti fil-kuntratt li bih l-attur Borġ kisbu l-appartament tagħhom u l-jedd tal-użu tal-bejt. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-ebda ħsara għall-jeddijiet tal-atturi ma sejra sseħħ bil-bini maħsub mill-imħarrkin u li dwaru ngħataw il-permessi kollha relativi mill-awtoritajiet. Minbarra dan, il-prinċipju hu li t-tgawdija ta’ servitu’ għandha tkun ristretta għal dak li huwa strettament meħtieġ għat-tgawdija tiegħu u m’għandiex tkun b’mod li tgħabbi żżejjed lis-sid tal-fond serventi. Għalqu billi qalu li d-dritt tal-użu ta’ bejt irid jitgawda biss u safejn tippermetti l-liġi, u ladarba l-liġi u r-regolamenti tal-ippjanar ma jippermettux li jintuża bejt ta’ *penthouse*, allura l-jedd li jippretendu l-atturi, minkejja r-riżerva li saret favurihom fil-kuntratt, ma jistax jibqa’ fis-seħħ ladarba li d-deċiżjoni amministrativa ssarraf daqs ġrajja ta’ forza maġġuri;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta’ Ottubru, 2009, li bih ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin Camilleri dwar in-nuqqas ta’ interess tal-atturi Borġ f’din il-kawża;

Rat il-provi dokumentali mressqa mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-imħarrkin (debitament traskritta)[1];

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Jannar, 2010, li bih tat lill-atturi żmien biex iressqu Nota ta' Sottomissjonijiet bi tweġiba għas-sottomissjonijiet magħmulin mill-avukat tal-imħarrkin;

Rat li sal-lum l-atturi ma ressqu l-ebda sottomissjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Marzu, 2010, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża dwar ħarsien ta' servitu' ta' użu ta' bejt. L-atturi huma s-sidien taż-żewġ appartamenti li jagħmlu minn blokka ta' bini u huma, fost l-oħrajn, igawdu l-jedd tal-użu tal-bejt tal-istess blokka. L-imħarrkin huma s-sidien tal-ambjenti l-oħrajn tal-blokka u żammew favurihom il-proprjeta' tal-arja tal-blokka 'l fuq mill-imsemmi bejt. Billi l-imħarrkin talbu u kisbu l-ħruġ ta' permess għall-iżvilupp tal-arja fis-sura ta' *penthouse*, l-atturi jqisu li jekk kemm-il darba se' jitħalla jsir dan l-iżvilupp se' jonqos il-jedd tagħhom tal-użu tal-bejt fejn sejjer jinbena l-*penthouse*. Minħabba li kienu kisbu favurihom il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin u dawn ma wrew l-ebda fehma li jżommu lura mill-ħsieb tagħhom li jibnu l-*penthouse*, l-atturi fetħu din il-kawża biex il-Qorti ssib li dik il-binja sejra tnaqqsilhom il-jedd tagħhom ta' użu tal-bejt u biex iżżomm lill-imħarrkin milli jwettqu l-proġett tagħhom;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu b'għadd ta' eċċezzjonijiet, kemm preliminari u wkoll fil-mertu. L-eċċezzjoni preliminari tirreferi għall-atturi miżżewġin Borġ

[1] Paġġ. 51 – 3 tal-proċess

waħedhom u mhux ukoll għall-atturi miżżewġin Mifsud. B'din l-eċċezzjoni, l-imħarrkin jgħidu li l-atturi Borġ m'għandhomx interess f'din il-kawża għaliex meta Borġ kisbu l-appartament tagħhom u l-jedd tal-użu tal-bejt, l-istess imħarrkin ma kinux intalbu jersqu għall-kuntratt u għalhekk l-atturi ma jistgħux jopponu dak il-jedd kontrihom;

Illi mill-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti jirriżulta li b'kuntratt tat-18 ta' Marzu, 2003, l-imħarrkin kienu xtraw mingħand l-aħwa Bonniċi l-post bin-numri sitta u sittin (66), tmienja u sittin (68) u sebgħin (70), fi Triq il-Għasel, Mellieħa, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Huma waqqgħu l-bini mixtri[2] u minfloku tellgħu binja ġdida magħmula minn għadd ta' remissi fil-livell ta' taħt l-art u żewġ appartamenti fuqhom mil-livell tat-triq 'il fuq. Il-blokka ssemmiet "*Sunflower*";

Illi l-atturi Mifsud kisbu l-appartament numru wieħed (1) mill-imsemmija blokka ta' bini flimkien mal-*garage* internament markat bin-numru tnejn (2) mill-istess blokka mingħand l-imħarrkin bis-saħħa ta' kuntratt tat-12 ta' Ottubru, 2004[3], fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. B'mod partikolari, baqa' miftiehem f'dak il-kuntratt li "*L-arja tal-blokk tibqa' proprieta' tal-vendituri li għandhom dritt li jibnu sulari oħra fuq l-istess arja u li jestendu l-common parts u s-servizzi pero' d-drittijiet tal-kompraturi fuq il-bejt eventwali jibqgħu l-istess*";

Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 2004[4], fl-atti tal-istess nutar, l-imħarrkin biegħu l-appartament numru tnejn (2) flimkien mal-*garage* internament markat bin-numru wieħed (1) mill-imsemmija blokka, lil Pierre Gaffiero, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fl-imsemmi kuntratt, iddaħħlet ukoll dwar l-arja tal-bejt l-istess klawsola bħalma ddaħħlet fil-każ tal-kuntratt tal-atturi Mifsud;

[2] Affidavit tal-imħarrek f'paġ. 42 tal-proċess
[3] Dok "A", f'paġġ. 15 sa 21 tal-proċess
[4] Dok "B", f'paġġ. 22 – 8 tal-proċess

Illi l-atturi Borġ kisbu l-appartament numru tnejn u l-*garage* numru wieħed mingħand Pierre Gaffiero bis-saħħa ta' kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2005[5], fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, magħduda magħhom il-klawsola li titkellem dwar il-jedd tal-użu tal-bejt u tar-riserva tal-bini fuqu min-naħa tal-imħarrkin;

Illi f'Ottubru tal-2006, l-imħarrkin ressqu applikazzjoni għal żvilupp tal-arja tal-imsemmija blokka, biex iwaqqgħu żewġt ikmamar tal-bejt tal-istess u jibnu *penthouse* minflokhom. Il-permess inħareġ fi Frar tal-2007[6]. F'Lulju tal-2008, l-atturi kisbu l-atturi kisbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin u fil-bidu ta' Awissu, 2008, infetħet din il-kawża;

Illi l-Qorti tibda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-eċċezzjoni taħt eżami</u> billi tfisser li l-imħarrkin qegħdin iqanqlu l-kwestjoni tan-nuqqas ta' interess fil-konfront biss tal-atturi miżżewġin Borġ. Dan ifissruh għaliex meta l-istess atturi Borġ kisbu l-appartament u l-*garage* li jagħmel mill-blokka tal-bini, fuq il-kuntratt ma kinux dehru l-imħarrkin infushom u lanqas kienu ntalbu jagħtu l-kunsens tagħhom;

Illi huwa magħruf li l-interess ġuridiku f'attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, joħloq il-ħtieġa tal-vertenza. Għalhekk, dan iġib miegħu l-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess ġuridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna għandha, jiġifieri li titlob li, fil-konfront tagħha, isir ħaqq jew li tiġi msewwija inġustizzja magħmula fil-konfront tagħha[7];

Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilita' u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd[8], b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni

[5] Dok "Ċ", f'paġġ. 29 sa 36 tal-proċess
[6] Dok "D", f'paġġ. 37 – 8 tal-proċess
[7] App. Kumm. **2.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.98**);
[8] Ara App. Ċiv. **13.2.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Manche' vs Montebello*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.56**)

ma tistax treġi[9]. Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta' sentenzi ċaħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb b'sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali[10];

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawza[11];

Illi ġie stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża[12], u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat[13];

Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid, u jista' jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv[14], imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku[15];

Illi daqstant ieħor huwa magħruf li fil-każ ta' bini ġdid li jkun sejjer jew qiegħed jittella', il-fatt waħdu li bini seta' kien kopert bil-permessi meħtieġa ma jnissilx l-interess ġuridiku biex wieħed jattakka dak il-bini[16], u dan għaliex permess bħal dak la jżid u lanqas inaqqas mill-jeddijiet tat-terzi li jkollhom bini fil-qrib[17]. Biex jissejjes l-interess ġuridiku f'każ bħal dak, jeħtieġ li l-parti attriċi turi li bit-titligħ tal-bini hija tkun ġarrbet ħsara fit-tgawdija tal-ġid tagħha, kemm bil-ħolqien ta' servitu' jew b'kull mod ieħor[18];

[9] P.A. **7.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Sammut*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.605**)
[10] Ara App. Ċiv. **8.6.1942** fil-kawża fl-ismijiet ***Cortis vs Bonello*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.218**)
[11] App. Ċiv. **17.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.246**).
[12] Ara App. Ċiv. **3.12.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Caruana*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.232**) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija
[13] Ara App. Ċiv. **12.12.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et***
[14] P.A. **13.10.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Axiaq vs Mizzi noe et*** (Kollez. Vol: **XXXVI.ii.532**)
[15] App. Ċiv. **15.12.1932** fil-kawża fl-ismijiet ***Scolaro vs Bailey*** (Kollez. Vol: **XXVII.ii.195**)
[16] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Francesco Saverio Borġ vs Joseph Mallia et***, u P.A. GV **29.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Philip Galea et vs Tigne' Development Co. Ltd. et***
[17] P.A. GCD **20.11.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Dentist Gerald Żammit vs Alfred Borġ***
[18] P.A. PS **21.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġustu Debono vs Emanuel Buħaġiar***

Illi mill-atti tal-kawża joħroġ li, fil-każ tal-atturi Borġ, jidher li għandhom l-interess li ma jħallu li jsir xejn fuq il-bejt li għalih għandhom id-dritt tal-użu li b'xi mod inaqqas dak li kienu jgawdu sal-ġurnata tal-lum. Dan huwa interess li jixbah lil dak tal-atturi l-oħrajn. Minbarra dan, il-jedd li huma jistrieħu fuqu biex ressqu din il-kawża kien dak li nħoloq favur l-awtur tagħhom mill-imħarrkin infushom. Il-Qorti ma taqbilx li dak il-jedd mhux opponibbli għall-imħarrkin għall-fatt li meta l-atturi Borġ xtraw il-ġid mingħand Pierre Gaffiero, ma kinux insistew ukoll li l-imħarrkin jersqu għall-kuntratt. Dan jingħad għaliex il-kuntratt li bih l-atturi Borġ kisbu l-ġid mingħand Pierre Gaffiero jirriproduċi l-istess kundizzjonijiet li kienu saru fil-kuntratt li bih Gaffiero xtara mingġand l-imħarrkin;

Illi f'dan ir-rigward, il-ġurisprudenza msemmija mill-għaref difensur tal-imħarrkin ma tgħinx f'dan l-istadju għad-determinazzjoni tal-interess tal-atturi fil-kawża. Il-Qorti f'dan il-waqt tal-kawża (u biex iżżomm lura milli tfisser xi fehma dwar il-mertu tal-kwestjoni li għandha tistħarrġu aktar 'il quddiem) tillimita ruħha biex tgħid biss li l-interess tal-atturi Borġ f'din il-kawża huwa l-istess bħal dak tal-atturi l-oħrajn Mifsud. Li dak l-interess tnissel fi stadju qabel ma nbdiet din il-kawża, meta huma talbu u kisbu l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Fuq kollox, jidher li dak l-interess għadu fis-seħħ sal-lum u jikkostitwixxi l-element tal-attwalita' li huwa meħtieġ biex jirradika l-interess ġuridiku f'kull waqt tal-kawża[19]. Minbarra dan, l-interess tal-atturi Borġ f'din il-kawża huwa kemm dirett u personali (billi jolqot il-ġid partikolari tagħhom u b'effetti diretti fir-rigward tagħhom personalment) u kif ukoll ġuridiku (għaliex jirrigwarda t-tgawdija ta' ħwejjiġhom u l-qagħda ta' dak il-ġid konformi mal-patti kuntrattwali miftehma);

Illi għalhekk, dwar din l-eċċezzjoni, l-Qorti tara li l-imħarrkin iżjed dehru li jqisu lilhom infushom bħala persuni li m'għandhomx iwieġbu għall-pretensjonijiet tal-atturi Borġ milli tassew jemmnu li l-istess atturi m'għandhomx l-interess ġuridiku fl-istess pretensjonijiet.

[19] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Tarċisio Barbara vs Emanuel** Azzopardi et*

Fehma bħal din tikkwalifika biex tkun il-mertu ta’ xi eċċezzjoni oħra, imma żgur mhux ta’ eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ interess ġuridiku;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti m’hijiex sejra tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Camilleri, **bl-ispejjeż kontra tagħhom**, billi m’hijiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u ssib li l-atturi miżżewġin Borġ għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex iressqu u jmexxu ’l quddiem din il-kawża; u

Tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi tal-atturi.

Moqrija

< Sentenza In Parte >

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