MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1186/2000/1

Casa (Real Estate) Limited u Qrejten Limited

vs

Alfred Zahra

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjetajiet attrici datata 9 ta' Gunju 2000 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponew: -

Illi l-konvenut Alfred Zahra huwa proprjetarju tal-garaxx bla isem u bla numru, markat mhux ufficjalment bin-numru sbatax (17) f'entratura privata ossia *drive in* li tizbokka f' Ursoline Sisters Street, Gwardamangia, u dan in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-4 ta' Novembru 1987 (Dok A).

Illi fuq l-istess kuntratt il-konvenut Alfred Zahra akkwista l-ko proprjeta` ta' parti zghira mid-*drive in* privata li minn Ursoline Sisters Street, Gwardamangia, taghti ghall-garaxx numru 17 kif ahjar spjegat fuq l-annessa pjanta Dok 6.

Illi skont l-istess kuntratt il-konvenut Alfred Zahra huwa pprojbit milli jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-garaxx *de quo* minghajr il-kunsens bil-miktub tas-socjeta` attrici Qrejten Limited.

Illi s-socjeta` attrici Casa (Real Estate) Limited hija proprjetarja tal-garaxx bla numru u bla isem, markat mhux ufficjalment bin-numru wiehed (1), fl-istess *drive in* privata li tizbokka f'Ursoline Sisters Street, Gwardamangia, u dan in forza ta' kuntratt ta' permuta in atti Nutar Dottor Pierre Cassar tad-19 ta' Settembru 1995 (Dok. C).

Illi in forza tal-istess kuntratt is-socjeta` attrici Casa (Real Estate) Limited hija wkoll ko-proprjetarja ma' terzi ta' parti akbar mid-*drive in* privata li taghti minn Ursoline Sisters Street ghall-garaxx imsemmi numru wiehed (1) u dan kif ahjar spjegat fuq l-annessa pjanta Dok. D liema *drive in* privata tmiss mal-hajt laterali tal-garaxx tal-konvenut.

Illi recentement il-konvenut minghajr ma ottjena l-ebda permess jew kunsens, anzi kontra l-volonta` espressa tas-socjetajiet attrici, feteh tieqa fil-hajt divizorju li jifred il-garaxx numru 17 u d-*drive in* privata.

Illi l-ftuh tat-tieqa *de quo* sar bi ksur tal-artikolu 419 (a) tal-Kodici Civili u tal-kondizzjonijiet kontrattwali fuq imsemmija.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenut ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti : -

1. Tiddikjara illi l-konvenut ma kellux dritt jiftah it-tieqa *de quo* fil-hajt divizorju ta' bejn il-garaxx tieghu u d-*drive in* privata.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jerga' jaghlaq it-tieqa *de quo*.

3. U fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jghalqu t-tieqa *de quo* a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-10 ta' Ottubru 2000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 11 ta' Gunju 2001 (fol 31) fejn espona : -

1. Illi preliminarjament jigi eccepit li l-proprjeta' in kwistjoni tappartjeni l-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konvenut u martu Rita, u ghalhekk Rita Zahra kellha tkun konvenuta bhala kompartecipi fl-istess komunjoni.

2. Illi z-zewg socjetajiet attrici ghanhom igibu prova tal-interess guridiku li kull wahda minnhom ghandha f'din il-kawza, *stante* li dan qed jigi kkontestat.

3. Illi skont il-kuntratt esebit mill-atturi, il-kunsens da parti tal-atturi jew l-aventi kawza taghhom ma setax jigi rifjutat minghajr ma tinghata raguni valida.

4. Illi bla pregudizzju ghal dawn, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur *stante* li minn dejjem kien progettat li l-*garage* in kwistjoni jinqasam fi 3 *garages* li kull wiehed ikollu l-fetha tieghu, u fi kwalunkwe kaz Artikolu 419 tal-Kodici Civili mhux applikabbli, imma huwa applikabbli Artikolu 409 tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2001 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fuq talba tal-Avukat tal-attur, il-Qorti halliet il-kawza biex issir t-trattazzjoni tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut b' noti ta'

sottomissjonijiet tat lill-konvenut sal-31 ta' Lulju 2001 biex iressaq n-nota tieghu b'notifika ta' kopja taghha lill-Avukat li jkollu tmient ijiem zmien biex iressaq nota ta' twegiba. Il-Qorti halliet il-kawza ghal provvediment dwar din l-ewwel eccezzjoni ghall-11 ta' Ottubru 2001; u rat il-verabli tas-seduti l-ohra, inkluz dak tal-31 ta' Ottubru 2001 fejn il-kawza giet deciza *in parte*, fejn il-Qorti kif diversament presjeduta : -

"Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qieghda tiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-imharrek billi tichad l-istess eccezzjoni ghaliex mhix pruvata b'mod soddisfacenti u tordna li l-kawza titkompla bis-smigh fil-mertu.

L-ispejjez marbutin ma' din id-decizjoni jigu determinati mas-sentenza finali."

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Marzu 2004 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw estensivament il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-10 ta' Gunju 2004; u l-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tad-29 ta' Novembru 2012 fejn b'Ordni tal-istess Qorti l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' April 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' April 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Leslie Cuschieri ghall-konvenut. Is-socjeta` attrici msejha tliet darbiet baqghet ma dehritx. Dr. Cuschieri irrileva li in aggunta ma' dak li kien diga` sottomess oralment mill-avukati tal-partijiet quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, din il-Qorti giet mistiedna tinvestiga wkoll jekk l-ilment tal-atturi kellux jigi dirett kontra iben il-konvenut, u cioe` Duncan Zahra. Dr. Cuschieri fic-cirkostanzi talab li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-Qorti laqghet it-talba. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-19 ta' Novembru 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz tal-kawza odjerna, is-socjetajiet atturi qed jitolbu li l-konvenut jigi ordnat jerga' jaghlaq tieqa li fetah abbuzivament u illegalment fil-hajt divizorju bejn il-garaxx tieghu, numru sbatax (17) f'entratura privata ossia *drive in* li tizbokka f'Ursoline Sisters Street, Gwardamangia, ghal fuq l-istess *drive-in* li hija proprjeta` in komuni bejn il-konvenut u s-socjeta` attrici *Casa (Real Estate) Limited* u terzi. Huma jghidu li l-konvenut agixxa bi ksur tal-artikolu 419 (a) tal-kap.16.

Il-konvenut wiegeb *in linea* preliminari li l-gudizzju mhux integru peress li martu ma gietx iccitata u l-garaxx in kwistjoni tifforma parti mill-assi tal-komunjoni tal-akkwisti gja ezistenti bejniethom[1]. *Inoltre* eccepixxa n-nuqqas ta' interess guridiku f'kull wiehed mis-socjetajiet attrici u, fil-mertu, li *Qrejten Limited* ma setax jirrifjuta l-kunsens tieghu ghall-alterazzjonijiet skont il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. Fil-mertu jghid ukoll li minn dejjem kien progettat li l-*garage* in kwistjoni jinqasam fi 3 garaxxijiet li kull wiehed ikollu l-fetha tieghu u fi kwalunkwe kaz huwa l-Artikolu 409 tal-Kap.16 li huwa applikabbli u mhux l-Artikolu 419.

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma fil-qosor is-segwenti. Permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-4 ta' Novembru 1987 (**DOK A)**[2], Alfred Zahra akkwista l-garaxx deskritt fic-citazzjoni mill-poter ta' Qrejten Limited.

Skont il-klawsola numru 5 tal-kuntratt "*Inkluz fil-bejgh u fil-prezz hemm il-komunjoni tad-drive in li taghti minn Ursoline Sisters Street ghal garaxx in vendita sal-gholi tal-livell tal-garages, liema drive in, il-vendituri nomine jirriservaw id-dritt illi jsaqqfu u sussegwentement jibnu fuq il-garaxx in vendita. Il-vendituri nomine jirriservaw ukoll favur taghhom u l-aventi causa minnhom id-dritt illi juzaw*

[1] Din l-eccezzjoni giet michuda b'sentenza parzjali moghtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fit-3 ta' Ottubru 2001 li kopja taghha tinsab a fol.37 tal-process.

[2] Esebit a fol. 5 tal-process

l-istess drive in in komuni mal-proprjetarji l-ohra tal-garages."

Skont l-**Artikolu 7** tal-istess hemm stipulat li *"Il-kompratur ma jkunx jista' jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-garage mibjugh minghajr il-kunsens bil-miktub tal-vendituri jew l-aventi causa taghhom liema kunsens ma jistax jigi rifjutat minghajr raguni valida u fl-eventwalita' li tali kunsens jinghata l-istess alterazjonijiet ghandhom isiru taht l-inkarigu ta' perit."*

Is-socjeta` attrici *Casa Real Estate Limited* akkwistat b'titolu ta' permuta in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tad-19 ta' Settembru 1995[3] il-garaxx numru 1, fid-*drive in* mertu ta' din il-kawza, liberu u frank u nkluz sehem indiviz fi proprjeta` tal-partijiet komuni tad-*drive in* privata li taghti minn Ursoline Sisters Street ghall-*garage in vendita* sal-gholi tal-*garages*.

B'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tat-30 ta' Dicembru 1995 **(DOK AA1)**[4] is-socjeta` *Casa (Real Estate) Ltd* akkwistat minghand *Qrejten Limited* l-arja sovrastanti l-garaxxijiet tal-blokk inkluz il-garaxxijiet 1 u 17, u l-arja tad-*drive-in* privata li tizbokka f'Ursuline Sisters Street Gwardamangia mil-livell tal-*garages* 'il fuq, id-dritt li jibnu l-istess arja fuq il-*garages* u li jsaqqfu d-*drive-in* u jibnu fuqha, kif ukoll li juzaw l-istess *drive-in* indikata tal-komun mal-proprjetarji tal-*garages* l-ohra fl-imsemmija *drive-in.*

B'att korrettorju tal-5 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Falzon **(DOK AA2)**[5] gie ccarat li bl-att tat-30 ta' Dicembru 1995 *Qrejten Ltd* kienet cediet favur *Casa (Real Estate) Ltd inter alia* d-dritt li kull tibdil strutturali fil-kumpless tal-bini in kwistjoni kellu jsir bl-approvazzjoni bil-miktub tal-istess *Qrejten Ltd.* kif ukoll cediet "*Kull dritt li ghandha kontra terzi fir-rigward ta' dan id-dritt imsemmi fis-sens li kull kwistjoni minhabba nuqqas ta' applikazzjoni ta' permess*

---

[3] Esebit a fol. 10 et. seq. tal-process
[4] Esebit a fol. 68 et.seq. tal-process
[5] Esebit a fol. 72 et.seq. tal-process.

ghal xi bdil strutturali minn terzi jew Casa (Real Estate) Ltd huwa inkluz fic-cessjoni fuq citata."

Fit-28 ta' Settembru 1999 il-konvenut ghamel applikazzjoni ghall-permess biex jiftah tieqa fil-hajt tal-*garage* tieghu numru 17. Din l-applikazzjoni intlaqghet u ghal habta tal-2 ta' Marzu 2000[6] fetah it-tieqa in kwistjoni.

Provi Prodotti

Xehed **Anthony Abdilla** in rapprezentanza ta' *Casa (Real Estate) Limited*[7] u qal li *Qrejten Limited* kienet proprjetarja tal-arja sovrastanti l-garaxxijiet immarkati bin-numri 1 sa 17 inkluza d-'drive-in' privata li tizbokka f'Ursoline Sisters Street. Bl-att tat-30 ta' Dicembru 1995 **(Dok. AA1)** din is-socjeta` bieghet lil *Casa (Real Estate) Ltd* id-drittijiet taghha biex jibnu l-arja sovrastanti l-garaxxijiet imsemmija, li jsaqqfu d-'drive-in' u jibnu fuqha bid-dritt ukoll li juzaw l-istess 'drive-in' indikata in komuni mal-proprjetarji tal-garaxxijiet l-ohra fl-imsemmi 'drive-in'. *"Ovvjament f'dan il-kuntratt l-interess ghadda ghand Casa (Real Estate) Ltd."*

Sussegwentement fil-5 ta' Mejju 2000 **(Dok. AA2)** sar att korrettorju bejn l-istralcjarju ta' *Qrejten Limited* u *Casa (Real Estate) Ltd* fejn jirrizulta b'mod iktar car li d-drittijiet li kellha *Qrejten Limited* gew mghoddija lil *Casa (Real Estate) Ltd.* fosthom "*illi t-tibdil strutturali li jsir fil-proprjeta` mibjugha lill-terzi u lil Casa (Real Estate) Limited kellu jkollu l-approvazzjoni bil-miktub mill-istess Qrejten Limited."*

Spjega li s-socjeta' tieghu bdiet ittella' l-bini. Tela' pilastru tal-konkos bil-pilastri tal-garaxxijiet tal-livell t'isfel taht il-garaxx numru 17. F'Marzu tas-sena 2000 il-konvenut beda ikisser dan il-pilastru u fetah tieqa fuq l-appogg tal-garaxx tieghu ghal mad-'drive-in'. Dan hu indikat bi vlegga fuq il-pjanta annessa a fol. 9 tal-process. Ix-xhud kien ukoll oggezzjona ghall-applikazzjoni maghmula mill-

[6] Ara kopja tar-rapport tal-Pulizija **DOK AZ4** a fol. 105-106.
[7] Xhieda a fol 48 et seq tal-process.

konvenut mal-Awtorita' tal-Ippjanar biex jirranga l-garaxx u sostna li l-ftuh tat-tieqa kienet ser teffettwa l-binja kollha totali.

Esebixxa wkoll l-*approved plan* tal-bini tal-Qrejten kollu fil-1985 **(Dok. AA3)**. Il-garaxx numru 17 ma nbeniex skont il-pjan originali peress li nbiegh bhala garaxx.

Esebixxa wkoll pjanta **(Dok AA4)** tal-garaxx kif mibjugh "*as existing."*

Esebixxa wkoll pjanta ta' *side elevation* bl-alterazzjonijiet proposti fejn hemm zewgt itwieqi u hemm propost it-tielet tieqa. Il-permess inghata fis-7 ta' Marzu 2000 *subject to third party rights. (*Ara **Dokti AA6** u **AA7)**. Esebixxa wkoll sett ta' ritratti (**Dok. AA8** u **AA9)** li juru l-pilastru mkisser, wara li nkiser, u t-tieqa li tigi fuqu ezatt.

Ix-xhud qal li bazikament huma wieqfa mill-bini tal-binja ghaliex ma hemmx post iehor minn fejn jitla' pilastru iehor.

In-kontro ezami[8] xehed li hemm *drive-in* wahda fuq il-livell ta' Triq tas-Sorijiet Ursolini. F'kull kuntratt ta bejgh ta' *garage* kien inkluz parti indiviza tad-*drive-in* mit-triq l-Ursolini sal-*garage* rispettiv *in vendita*, u ma kienx jinkludi l-arja tal-*garage* u tad-*drive-in*. Muri l-pjanta a fol 9 tal-process qal li l-parti mberfla bil-blu ma kinetx tidher fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut.

Rega' xehed **in-kontro ezami**[9] u qal li t-tieqa infethet bejn 1999 u 2000. Fis-sena 1993 is-socjeta` *Casa (Real Estate) Ltd.* kienet ghamlet konvenju mal-konvenut ghat-tpartit tal-*garage* tieghu ma post iehor kummercjali. Sal-1998 il-konvenut kien nehha hwejgu mill-*garage* izda l-kuntratt finali baqa' ma sarx.

Xehed **Carmelo Scicluna**, Direttur u azzjonist fis-socjeta` *Casa (Real Estate) Ltd*[10] u kkkonferma li kien ra lil Alfred Zahra u membri tal-familija tieghu jkissru l-pilastru li

---
[8] Xhieda a fol.133 et.seq. tal-process.
[9] Xhieda a fol. 166 et.seq. tal-process
[10] Xhieda a fol. 87 et.seq. tal-process.

qieghed fil-proprjeta` taghhom. Dan il-pilastru hu parti mill-progett li qed jaghmlu u huwa *main beam li jrid isir ghall-progett u minghajru ma jistax isir."* Ghamel rapport mal-ghassa tal-Pulizija, izda ftit granet wara sab il-pilastru mkisser u t-tieqa miftuha.[11] Qal li t-tieqa nfethet fic-centru fejn kien hemm il-pilastru. Il-pilastru kien appogg mal-hajt.

Qal li l-pilastru kien fil-proprjeta' komun u s-socjeta` tieghu kellha l-approvazzjoni tas-sidien tal-*garages* biex taghmel x-xoghlijiet necessarji. Skont ix-xhud il-konvenut m'ghandux sehem mid-*drive-in* fejn kien hemm il-pilastru u fetah it-tieqa imma "*skont il-kuntratt tal-bejgh li ghandna ahna, dan ghandu sehem minn quddiem il-bieb lejn it-triq"*. Il-pilastru hu izjed ‘il gewwa u ma kellhomx ghalfejn jitolbuh permess biex jaghmlu l-pilastru.

In kontro ezami qal ukoll li kellhom permess ghall-pilastru dakinhar tal-incident peress li kien parti mill-progett taghhom. F'seduta ohra**[12]** qal li qatt ma gie mitlub biex jaghti l-permess tieghu ghal ftuh tat-tieqa u ghandu oggezzjoni peress li l-konvenut fetah it-tieqa fuq il-komun u fuq proprjeta' tieghu. *Inoltre* bil-ftuh tat-tieqa, il-kumpaniji attrici jistghu jigu affettwati fl-izvilupp tas-sular ta' fuq. Ma setax jispjega izdjed izda qal li l-pilastru kien sar qabel mal-konvenut kien fetah it-tieqa u l-perit kien qallhom li l-bini gie affettwat. Fil-pjanti tal-bini approvati dak il-pilastru ma kienx gie indikat b'mod preciz u meta ghamlu l-applikazzjoni gie indikat specifikament bhala pilastru.

Mistoqsi jekk talabx il-permess tas-sidien l-ohra tal-garaxxijiet qabel ma’ bena l-pilastru qal li qabel ma nbeda l-progett saret kitba ma’ dawk kollha nteressati illi bihom kienu qablu li x-xoghlijiet kollha mehtiega li kellhom isiru setghu jaghmluhom. Ma’ dan il-ftehim kien hemm pjanta li kienet tindika l-pilastru in kwistjoni.

Xehed **Alfred Zahra**[13]. Qal li juza l-garaxx bhala hanut u wara zmien beda jopera fih ibnu Duncan Zahra. Ried jiftah tieqa fil-hajt ta' wiehed mill-gnub tal-garaxx li jaghti ghal

[11] Ix-xhud esebixxa kopja tar-rapport (**Dok. CS1)** tal-20 ta' Marzu 2000.
[12] Xhieda a fol. 173 et. seq. tal-process
[13] Affidavit a fol. 108 et. seq. tal-process

fuq id-*drive-in* b'zieda maz-zewgt itwieqi zghar ohra li diga' kienu ezistenti fil-hajt biex ikollhom iktar arja u dawl naturali.

Inkariga lill-Perit Joe Grech biex ihejji pjanta tat-tibdil strutturali. Qal li l-hajt fejn fetah it-tieqa huwa tieghu biss u in ottemperanza mal-klawsola 7 tal-kuntratt avza lis-sidien tal-*garages* li kienu xtraw minghand Qrejten Limited, urihom il-pjanta ta' dak li kellu pproggettat u ffirmawlu l-kunsens taghhom **(DOK AZ1)** Qrejten Limited kienet bieghet il-*garages* kollha sal-1989 u skont ix-xhud ma kienx hemm il-htiega tal-kunsens tal-kumpanija izjed.

Qal ukoll li: "*Kien biss fl-1995 li Abdilla u Carmel Scicluna, li jirraprezentaw lil Qrejten Limited regghu xtraw il-garage numru 1 fl-istess kumpless minghand certu Louis Mifsud din-id darba f'isem Casa (Real Estate)Ltd*. *Louis Mifsud kien diga` tani l-kunsens tieghu biex niftah it-tieqa inkwistjoni u ghalhekk jien ma kellix bzonn ta' kunsens minghand min xtara minghand Louis Mifsud."*
Kemm Abdilla kif ukoll Scicluna ppretendew li jpartatilhom il-*garage* 17 ma' zewg *garages* ohra u meta ma waslux fi qbil, bdew piki u problemi u bdew jibnu minghajr permess u missew id-*drive-in* komuni minghajr il-kunsens tas-sidien tant li nfethet kawza (Citazz 1872/99GV). Fis-sena 1999 applika u ottjena l-permess minghand il-Planning Authority (PA 05159/99) (**Dok AZ3)** mahrug fl-4 ta' Marzu 2000).

Qal li meta applika ghall-ftuh tat-tieqa, *Casa (Real Estate) Ltd* kellha l-permess ghal xoghol partikolari fuq in-naha ta' barra tal-kumpless ta' *garages* (PA1771/91) li ma kien jinkludi ebda pilastru fid-*drive-in.* Izda fid-19 ta' Jannar 2000, *Casa (Real Estate) Ltd* ghamel applikazzjoni ohra (PA 300/2002) sabiex idahhlu pilastru fil-post fejn kien applika ghat-tieqa, fid-*drive-in* tal-proprjeta` komuni bejn is-sidien kollha tal-*garages*. Huma ma talbuhomx il-kunsens biex jibnu dan il-pilastru. Hadd mis-sidien ma ried dan il-pilastru peress li jdejjaq id-*drive-in.* Madanakollu Scicluna u Abdilla bdew jibnuh malajr biex b'hekk jimblukkaw il-post li fih kellha tinfetah it-tieqa tieghu. Il-permess li hareg diversi xhur wara hu esebit bhala **DOK**

AZ3. Skont ix-xhud ghalhekk dan il-pilastru kien inbena abbuzivament fiz-zmien li ibnu beda jhottu.

In-**kontro ezami**[14] qal li meta nqalghu l-kwistjonijiet bejnu u bejn Abdilla u Scicluna, il-konvenju li sar fl-1993 ma kienx baqa' fis-sehh. Hu applika ghall-ftuh tat-tieqa fit-28 ta' Settembru 1999[15] u ma kienx jaf li *Casa (Real Estate) Ltd* kienet is-sid tal-*garage* numru 1. Kien minghalih li Louis Mifsud kien is-sid u talbu l-permess ghall-ftuh tat-tieqa. Meta tah il-firma Mifsud, ma kienx ghadu biegh il-*garage* (**Dok. AZ1** a fol. 102). Il-persuni kollha li kellhom garaxx fil-kumpless iffirmawlu l-kunsens taghhom. Dwar **Dok AZ1** esebixxa l-original bhala **DOK XX** a fol. 177.

Xehed **in-Nutar Dottor Tonio Spiteri**[16] u qal li mal-kuntratt tal-4 ta' Novembru 1987 a fol. 5 sa 8 tal-process ma kienx jidher li kien hemm pjanta annessa. Huwa evidenti mill-klawsola 5 li l-*garages* rispettivi li hemm f'dik il-binja kellhom kollha bieb intern ghalihom u segregati minn xulxin.

It-Tieni Eccezzjoni tal-Konvenut

Qabel xejn il-konvenut eccepixxa li "*z-zewg socjetajiet attrici ghandhom igibu prova tal-interess guridiku li kull wahda minnhom ghandha f'din il-kawza, stante li dan qed jigi kkontestat.*"

Illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna u anki ta' Qrati barranin tirrikjedi li rekwizit imprexindibbli ta' kull azzjoni hu l-interess f'min jipproponiha. Il-principji in materja huma ben assodati. Kif intqal fis-sentenza "**J Muscat et vs R Buttigieg et**" (27 ta' Marzu 1990 – Vol LXXIV.iii.481): -

"L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi tal-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu; b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari; c) attwali

[14] Xhieda a fol. 169 et.seq. tal-process
[15] **Dok. AZ2 (**fol 103).
[16] Xhieda a fol. 138 et.seq.tal-process.

fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Jirrizulta mill-atti li sa minn qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri, bil-kuntratt tat-30 ta' Dicembru 1995 (**Dok. AA1)** il-kumpanija *Qrejten Limited* kienet cediet id-drittijiet kollha taghha rigward il-binja in kwistjoni a favur *Casa (Real Estate) Limited* inkluz d-dritt li tesigi li tintalab il-permess ghall-alterazzjonijiet strutturali fil-garaxx tal-konvenut. Dan gie ammess minn Anthony Abdilla li xehed "*Ovvjament f'dan il-kuntratt l-interess ghadda ghand Casa (Real Estate) Ltd."* B'hekk kull interess ta' *Qrejten Ltd* biex tipproponi din l-azzjoni spicca.

Kif gie ritenut mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza deciza fis-17 ta' Frar 1993, fl-ismijiet "**Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard**" "*l-interess guridiku huwa risaput,* irid jissussisti matul il-hajja tal-azzjoni".

Bhala konsegwenza l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta' din is-socjeta`.

Il-kwistjoni hija differenti fir-rigward ta' Casa (*Real Estate) Limited* li bil-kuntratt imsemmi (**Dok.AA1)** dahhlet fiz-zarbun ta' *Qrejten Limited. Inoltre*, din l-istess socjeta` hija proprjetarja tal-garaxx numru wiehed (1) u ta' sehem indiviz mid-*drive-in* flimkien mal-konvenut u ghandha ghalhekk interess legittimu biex tipproponi din l-azzjoni.

Ghalhekk u ghal dawn il-motivi il-Qorti qed tilqa' din it-tieni eccezzjoni fil-konfront ta' Qrejten Limited filwaqt li qed tichadha fil-konfront ta' *Casa (Real Estate)* Ltd.

<u>Konsiderazzjonijiet Fuq il-Mertu</u>

Qabel xejn jirrizulta mhux ikkontestat li nfethet tieqa fil-hajt tal-garaxx numru 17, proprjeta` tal-konvenut Zahra, ghal fuq *drive-in,* proprjeta` in komun mas-sidien tal-garaxxijiet l-ohra fl-istess kumpless. Hu ammess mill-konvenut li ma

talabx l-awtorizzazzjoni tal-kumpanija *Qrejten Limited* qabel ma ghamel dawn l-alterazzjonijiet strutturali. Hu ggustifika ruhu billi qal li meta gie biex jiftah it-tieqa, *Qrejten Limited* kienet bieghet il-garaxxijiet kollha u allura ma kellux ghalfejn jitlob il-permess minghandha.

Illi ma hemm l-ebda dubju li din il-kawza titratta dwar l-applikazzjoni ta' obbligazzjonijiet kontrattwali bejn il-firmatarji tal-istess u dwar l-interpretazzjoni taghhom u f'dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi ghall-principji li jirregolaw l-istess b'referenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16**, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skont l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"* (**"Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A. C. 30 ta' Marzu 1997.)

Ukoll illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li "*l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda*". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines**").

Il-Qorti tifhem li l-qofol ta' din il-kwistjoni tikkonsisti f'apprezzament tad-drittijiet u obbligazzjonijiet spettanti lis-socjeta` *Casa (Real Estate) Limited* u lill-konvenut skont l-atti tal-akkwist u kuntratti relattivi.

Jirrizulta li *Casa (Real Estate) Limited* hija sid tal-garaxx numru 1, minghajr l-arja tieghu, u tas-sehem indiviz fi proprjeta` tal-partijiet komuni u cioe tad-*drive-in* privata li taghti "*minn Ursoline Sisters Street ghal garage in vendita.*"[17] Hija wkoll is-successur fit-titlu tas-socjeta`

[17] Kuntratt esebit a fol. 10 - 15 tal-process.

Qrejten Limited u bhala tali akkwistat il-jeddijiet kollha spettanti lil din il-kumpanija kontra s-sidien tal-garaxxijiet tal-kumpless, inkluz il-konvenut.[18]

Il-konvenut, da parti tieghu, huwa s-sid tal-garaxx numru 17 u sid *pro indiviso* "*tad-drive-in li taghti minn Ursoline Sisters Street ghal garage in vendita."*[19] Skont il-kuntratt ta' l-akkwist tieghu l-konvenut "*ma jkunx jista' jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-garage mibjugh minghajr il-kunsens bil-miktub tal-vendituri jew l-aventi causa taghhom liema kunsens ma jistax jigi rifjutat minghajr raguni valida, u fl-eventwalita` li tali kunsens jinghata l-istess alterazzjonijiet ghandhom isiru taht l-inkarigu ta' Perit." (Klawsola 7 tal-kuntratt).*

It-tifsira ta' din il-klawsola hija cara u ma tippermettix interpretazzjoni ohra ghajr li l-konvenut kellu jfittex il-permess tal-vendituri jew l-aventi *causa* taghhom qabel ma beda x-xoghlijiet strutturali. Dan ma ghamlux, la minghand *Qrejten Limited* u lanqas minghand *Casa (Real Estate) Limited.*

Illi f'dan ir-rigward l-**artikoli 1002 u 1003 tal-Kodici Civili** jipprovdu illi:-

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" u *"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif jkun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet.*

Qrejten Limited irriservat f'kull kuntratt ta' bejgh tal-*garages* tal-binja l-proprjeta' tal-arja sovrastanti l-garaxxijiet u sovrastanti d-*drive-in* u rriservat id-dritt li ssaqqaf id-*drive-in*. Kien car li din is-socjeta` kellha l-intenzjoni u interess li tibni sulari ohra fuq il-garaxxijiet fil-futur u ghalhekk zammet il-proprjeta' tal-*arja* sovrastanti.

[18] Kuntratt **AA1** u att korrettorju **AA2**
[19] Kuntratt esebit a fol 5-8 tal-process.

Illi l-konvenut ma kellux ragun meta sostna li kien bizzejjed li jgib il-permess tas-sidien tal-garaxxijiet l-ohra biex ikun jista' jiftah it-tieqa mertu ta' din il-kawza, ghaliex is-socjeta' venditrici ma kenitx biss is-sid ta' garaxx, imma kienet is-sid tal-arja sovrastanti u intitolata wkoll li tesigi li tikkontrolla tibdiliet strutturali li kienu jenhtiegu l-kunsens taghha biex jitwettqu legalment, jew, fin-nuqqas, li dan isir bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti.

Huwa minnu li skont il-klawsola 7 fuq citata, dan il-permess ma jistax jigi rifjutat minghajr raguni valida izda b'hekk il-konvenut ma jistax jissana l-azzjoni illegali tieghu. Ha il-ligi f'idejh meta fetah it-tieqa minghajr ma kkonsulta ma ebda wiehed mis-socjetajiet atturi, lanqas ma' *Casa (Real Estate) Limited* li kienet wkoll sid tal-garaxx numru 1. Jekk dan il-kunsens ikun gie rrifjutat minghajr raguni gusta, kien ikollu d-dritt li jirrikorri lejn il-Qorti kompetenti ghar-rimedji kollha li jista' jkollu. Izda ma setax jinjora l-obbligazzjoni cara u inekwivoka tieghu kif imfisser fil-kuntratt ta' akkwist li jitlob tal-kunsens tal-kontraent, *Qrejten Limited,* jew tal-aventi causa tieghu qabel ma jagixxi.

Il-Qorti tosserva li l-konvenut ma kien xejn konsistenti fix-xhieda tieghu meta qal li dakinhar tal-applikazzjoni kien talab lil Louis Mifsud li jaghtih il-kunsens tieghu. Dak iz-zmien Louis Mifsud kien gja biegh il-garaxx numru 1 lis-socjeta' attrici. Izda l-konvenut xehed li "*Il-firma Mifsud kien tahieli qabel ma biegh il-garage, kien ghadu s-sid tal-istess garage."*

Il-partijiet fix-xhieda u fil-provi taghhom dahlu f'kwistjonijiet li, fil-fehma ta' Qorti, huma rrilevanti ghall-kaz in ezami. Per ezempju, il-fatt li kien hemm disgwid bejn id-diretturi tas-socjetajiet attrici u l-konvenut, u r-retroxena tal-permessi rigward il-pilastru li nhatt mill-konvenut ma jincidux fuq id-drittijiet ta' proprjeta' fuq il-komun tad-*drive-in* u fuq il-jeddijiet kontrattwali tal-atturi.

Inoltre l-parti mid-*drive-in* li jappartjeni lill-konvenut lanqas m’hu stabbilit bic-certezza in kwantu li gie ammess li ma kienx hemm pjanta annessa mal-att ta' akkwist tieghu u s-

socjeta` attrici, da parti taghha, ssostni li l-konvenut ma jippartecipax fil-parti fid-*drive-in* fejn infethet it-tieqa.

Skont il-**klawsola 7** tal-kuntratt, il-konvenut akkwista "*il-komunjoni tad-drive in li taghti minn Ursoline Sisters Street ghal garaxx in vendita*. Wiehed jifhem li l-konfini li japplikaw ghall-konvenut huma l-istess bhal dawk applikabbli lis-sidien tal-garaxxijiet l-ohra u li s-sens komun jghid li huwa sid komun tad-*drive-in* sal-konfini tal-garaxx tieghu, li jinkludi ghalhekk il-parti fejn infethet it-tieqa. Madanakollu xorta kellu jitlob il-permess minnghand il-komproprjetarji kollha qabel ma fetah din it-tieqa ghal fuq id-*drive-in* komun - haga li ma ghamilx ghalhiex ma talabx il-permess mis-socjeta' attrici.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra tal-konvenut.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tas-socjeta *Qrejten Limited*, **tichad** il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u **tilqa'** it-talbiet attrici billi: -

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara** illi l-konvenut ma kellux dritt jiftah it-tieqa *de quo* fil-hajt divizorju ta' bejn il-garaxx tieghu u d-*drive in* privata.

2. **Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna** lill-konvenut sabiex fi zmien perentorju ta' xahar jerga' jaghlaq it-tieqa *de quo*.

3. **Tilqa' t-tielet talba attrici** u fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mal-ordni msemmija fiz-zmien lilu prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex jghalqu t-tieqa *de quo* a spejjez tal-konvenut.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut hlief dawk ta' Qrejten Limited li ghandhom jigu sopportati mill-istess socjeta` attrici Qrejten Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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