MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 610/2009

Rikors Numru 610/2009 SM

Glavan Limited

(C-12927)

vs

Conrad Cassar (ID No. 429580 M)

Antoinette Borg (ID No. 371780 M)

Marco Mizzi (ID No. 297180 M)

Diane Mizzi (ID No. 90383 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-22 ta' Gunju, 2009, li permezz tieghu is-socjeta' rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1 Illi s-socjeta' rikorrenti zviluppat art illum okkupata minn blokk t'appartamenti, bla isem u bin-numru 183, Triq Bajjada, Haz-Zabbar, konsistenti f'hanut fl-ewwel sular, f'zewg (2) appartamenti sovrastanti, u bejt fuqhom;

1.2 Illi l-istess socjeta' rikorrenti ittrasferit l-appartament numbru 1 lill-intimati Conrad Cassar u Antoinette Borg permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat il-5 ta' Gunju, 2002, (ara foll 5 sa 10);

1.3 Illi l-imsemmija socjeta' rikorrenti kienet sussegwentement ittrasferit l-appartament numru 2 fl-istess blokk fuq riferit lill-intimati Marco u Dianne konjugi Mizzi permezz ta' kuntratt quddiem l-istess Nutar indikat fil-paragrafu precedenti u datat it-3 ta' Marzu, 2003 (ara foll 13 sa 17);

1.4 Illi fiz-zewg kuntratti fuq riferiti, is-socjeta' rikorrenti zammet il-propjeta` assoluta tal-bejt u tal-arja sovraposta l-istess blokk t'appartamenti;

1.5 Illi din l-istess socjeta` irrizervat wkoll id-dritt li tibni aktar sulari fl-arja riferita fil-paragrafu precedenti;

1.6 Illi nonstante s-suespost, l-intimati applikaw ghal permess ta' zvilipp ta' kmamar fuq il-bejt tal-istess blokk, (ara foll 20);

1.7 Illi s-socjeta` rikorrenti kienet opponiet ghall-izvilupp propost mill-intimati u indikat fil-paragrafu precedenti, (ara foll 22);

1.8 Illi nonostante l-opposizzjoni *de quo*, l-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar xorta approvat l-applikazzjoni tal-intimati, liema approvazzjoni hi datata iz-17 t'April, 2009;

1.9 Illi muniti b'tali permess, l-intimati, jew persuni inkarigati minnhom, taw bidu ghall-bini hekk minnhom prospettat;

1.10 Illi l-imsemmija kmamar tal-bejt huma ippjanati li jimbnew f'nofs il-bejt tal-blokk in dizamina u huma ta' daqs konsiderevoli;

1.11 Illi dawn il-kmamar ser jilledu d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti;

1.12 Illi fit-18 ta' Marzu, 2009, is-socjeta` rikorrenti ottjeniet permess mill-istess Awtorita' fuq referita biex tizviluppa l-bejt tal-imsemmi blokk appartamenti u l-arja *de quo*, (ara fol 23);

1.13 Illi fl-istess bini prospettat mis-socjeta` rikorrenti u issa sancit mill-Awtorita` involuta, hemm prospettat zewgt (2) ikmamar tal-bejt intizi ghall-uzu esklussiv tal-intimati, flimkien ma' bejt segregat ghall-uzu tal-istess intimati, oltre access separat u dirett mill-partijiet komuni tal-istess blokk;

1.14 Illi il-bini tal-intimati ser icahhad lis-socjeta` rikorrenti mid-dritt taghha li tizviluppa l-bejt u l-arja tal-blokk *de quo*, li jappartjenu lilha;

1.15 Illi s-socjeta` rikorrenti ottjeniet mandat t'inibizzjoni li bih waqqfet lill-intimati milli jkomplu jibnu l-kmamar *de quo*;

1.16 Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex din:

1.16.1 Tiddikjara u tiddeciedi li l-bini effettwat u progettat fl-applikazzjoni DN/01299/08 mill-intimati jew min minnhom fuq il-bejt *de quo* jilledu id-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti;

1.16.2 Tordna lill-intimati jew min minnhom biex fi zmien qasir u perentorju inehhu l-bini minnhom maghmul fuq l-istess imsemmi bejt, u dan, taht is-soverljanza ta' periti nominandi;

1.16.3 Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex fil-kaz li l-intimati jew minnhom ma jezegwux l-ordni tal-qorti fit-termini lilhom koncess, taghmel ix-xogholijiet necessarji l-istess socjeta` rikorrenti ghas-spejjez tal-intimati jew min minnhom, u dan ukoll taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;

1.16.4 Bl-ispejjez kif dedotti kontra l-intimati;

2.0 Rat ir-risposta guramentata tal-intimati datata t-30 ta' Lulju, 2009, li permezz taghha sintetikament esponew is-segwenti:

2.1 Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li:

2.1.1 Il-fatti li fuqhom huma ibbazati mhux korretti;

2.1.2 L-istess fatti mhux kompluti;

2.2 Illi hu minnhu li s-socjeta` rikorrenti:

2.2.1 Zammet l-arja tal-blokk *de quo*, fi propjeta` assoluta;

2.2.2 Zammet wkoll id-dritt li tibni fuq din l-istess arja;

2.3 Illi pero' tat id-dritt lill-intimati biex jibnu *"washroom"* fuq l-arja tal-blokk in dizamina, (ara foll 9 u 16);

2.4 Illi s-socjeta` rikorrenti intrabtet li a spejjez taghha iccaqlaq is-servizzi kollha inkluz il-*'washroom'* tal-intimati Mizzi meta l-arja tal-blokk *de quo* tigi zviluppata, (ara foll 16)

2.5 Illi s-socjeta` rikorrenti aljenat favur l-intimati d-dritt assolut ta' uzu komuni u indiviz tal-bejt kollu u mhux ta' parti minnu;

2.6 Illi ghalhekk l-intimati ghandhom id-dritt li jgawdu u juzaw il-bejt kollu tal-blokk *de quo* u, li jibnu *"washroom"* kull wiehed a spejjez taghhom, kif gie indikat fil-pjanta annessa mall-kuntratti ta' kompravendita involuti;

2.7 Illi l-intimati huma fortifikati bil-permess tal-bini rilaxxat mill-Awtorita' fuq gia` riferita li hi kompetenti tohrog il-permess ghall-bini;

2.8 Illi l-*"washrooms"* offruti mis-socjeta` rikorrenti lill-intimati huma zghar wisq u li *di piu*`, mhux ser jinghataw l-uzu tal-bejt kollu;

2.9 Illi s-socjeta' rikorrenti xorta tista' tizviluppa l-arja propjeta` taghha;

2.10 Illi ghalhekk jitolbu lil din il-qorti biex:

2.10.1 Tichad it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

2.10.2 Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess risposta guramentata kontra s-socjeta` rikorrenti;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-6 t'Ottubru, 2009 li permezz tieghu hatret assistant gudizzjarju ghall-iskop hemm indikat, (ara fol 38), u kif sussegwentement estiz bid-digriet taghha datat is-16 ta' Frar, 2010, (ara fol 40);

4. Rat in-nota datata tat-3 ta' Jannar, 2012, li permezz taghha l-atti, qabel f'idejn l-imsemmi assistent gudizzjarju, gew annessi mall-atti l-ohra ta' din il-procedura, (ara foll 57);

5. Semghet ix-xhieda prodotta;

6. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

7. Rat id-digriet taghha datat il-5 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jeffetwaw it-trattazzjoni tal-kawza bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 111);

8. Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti datat is-6 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu talbu estensjoni tat-termini lilhom koncess u riferit fil-paragrafu precedenti;

9. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti rispettivament datati d-9 t'Awissu u t-12 ta' Dicembru, it-tnejn tal-2013, (ara foll 118 u foll 126);

10. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, (ara foll 131);

Ikkunsidrat:

11.0 Illi preliminarjament ghandu jigi immedjatament ribadit is-segwenti:

11.1 Illi permezz tal-verbal datat is-6 ta' Marzu, 2014, (ara foll 131), l-abbli rapprezentant legali tal-intimati informali ll-qorti li l-intimati Conrad Cassar u Antoinette Borg kienu izzewgu u adottaw il-kunjom konjugali *Cassar Sara*`, (ara foll 131),

11.2 Illi nonostante tali zvilupp, ma jirrizultax li saret talba appozita biex issir il-korrezzjoni reza hekk necessarja;

11.3 Illi *a tenur* tal-artiklu 175 (1) tal-Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, tali korrezzjoni, ghalkemm tista` facilment issir, **tista` biss issir, wara talba ta' wahda mill-partijiet** – liema talba ma tirrizultax li saret, (ara fol 131);

11.4 Illi ghalhekk, tenut kont tas-suespost, tiddikjara li l-okkju tal-kawza ghandu jibqa` jidher kif originarjament indikat fir-rikors guramentat promotur;

Ikkunsidrat:

12.0 Illi spurgat is-suespost, il-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

12.1 Illi s-socjeta` rikorrenti zviluppat il-blokk meritu ta' din il-procedura u bieghet iz-zewgt (2) appartamenti li bniet lill-intimati;

12.2 Illi skont il-kuntratti esebiti jirrizulta assodat li l-istess socjeta`:

12.2.1 Zammet id-drittijiet taghha ta' propjetarja fuq l-arja kollha tal-blokk minnha mibni u mibjuh lill-intimati kif indikat qabel;

12.2.2 Illi ikkoncediet spazju ta' *"washroom"* lill-intimati;

12.2.3 Illi din il- *"washroom"* koncessa separatament lill-intimati kienet suggetta ghall-possibilita` li l-arja tal-blokk *di quo* tinbena, u konsegwentement l-istess *"washrooms"* ikollhom jitwaqqghu u jimbnew f'livell

aktar oghli u dan, minghajr pregudizzju ghal drittijiet kontigwi tal-intimati biex jaccedu ghalihom minn partijiet komuni tal-blokk t'appartamenti hekk estiz, (ara rispettivament foll 9 u foll 16);

12.2.4 Illi dawn il-kundizzjonijiet hekk sintetikament esposti jirrizultaw fil-kuntratti rispettivi riprodotti kif indikati fil-paragrafu precedenti;

Ikkunsidrat:

13. Illi nonostante tali posizzjoni prekarja hekk rizultanti fir-rigward, l-intimati ipprecipitaw is-sitwazzjoni u applikaw ghall-permess biex jibnu l-*'washrooms'* rispettivi taghhom meta kien ovvju li s-socjeta` rikorrenti irriteniet id-dritt taghha li testendi l-oghli tal-blokk t'appartamenti meta jidhrilna xieraq u opportun;

14. Illi *di piu`*, meta l-awtorita` involuta esplorat l-applikazzjoni tal-intimati ghall-bini tal-*'washrooms' de quo,* din, nonostante l-opposizzjoni specifika tas-socjeta` rikorrenti, ikkoncediet il-permessi relattivi lill-intimati;

15. Illi mhux biss, talli fuq applikazzjoni tas-socjeta` rikorrenti, l-istess awtorita` ikkoncediet ukoll il-permess lill-istess biex tibni sulari ohra fuq il-blokk gia` ezistenti;

16. Illi pero`, jirrizulta wkoll li l-*'washrooms' de quo,* huma wkoll progettati li jkunu kbar u f'nofs il-bejt, b'mod li jirrovinaw kull prospett ta' intiza intelligenti bejn il-kontendenti;

Ikkunsidrat:

17.0 Illi in effetti s-sitwazzjoni li zviluppat issib ir-rizoluzzjoni taghha mill-interpretazzjoni in *bona fede* tal-kuntratti in dizamina li sintetikament jistabbilixxu bi kjarezza s-segwenti:

17.1 Illi l-intimati inghataw id-dritt bl-uzu tal-bejt tal-blokk *de quo*, (ara foll 9 u 16);

17.2 Illi pero` is-socjeta` rikorrenti zammet id-dritt esklussiv tal- propjeta` tal-bejt *de quo, (ara* foll *9 u 16);*

17.3 Illi l-istess socjeta` rikorrenti zammet ukoll id-dritt taghha li tibni sulari ohra fuq l-istess blokk, (ara foll 9 u 16);

Ikkunsidrat:

18. Illi tenut kont tar-rizultanzi kontrattwali fuq esposti, li ghalihom l-istess intimati liberalment ghazlu li jammettu l-kunsens taghhom fir-rigward, ghandu jinghad li jirrizulta assodat li t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma kemm legittimi, kif ukoll legalment fondati;

Ikkunsidrat:

19. Illi minn naha l-ohra jirrizulta s-segwenti;

19.1 Illi l-intimati qed jagixxu kontra dawk il-kundizzjonijiet kontrattwali li huma liberament ghazlu li jaqblu fuqhom;

19.2 Illi *di piu`* jirrizulta li qed jisfruttaw is-sitwazzjoni billi jibnu l-*'washrooms' de quo* b'tali mod li jokkupaw parti sostanzjali tal-bejt biex komodament joholqu speci ta' *'penthouse'* li sservihom veru komdu;

19.3 Illi ovvjament, la jirrizulta li ghandhom dritt kontrattwali ghal dan, u jekk koncess, ghandu jkun pacifiku li jkun t'ingustizzja immani fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti li meta irredigiet il-kuntratti ta' kompravendita *de quo* ma ikkoncediet xejn minn dan;

19.4 Illi t-tentattiv tal-intimati rigward l-uzu tal-bejt *de quo* jmur ferm lill-hemm mill-uzu ragonevoli ta' bejt kif indikat fil-kawza, fl-ismijiet ***'Grima et vs Atkins et'*** datata l-15 ta' Novembru, 2004;

DECIDE:

20.0 Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

20.1 Filwaqt li tirrespingi r-risposta guramentata tal-intimati;

20.2 Tilqa` t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti u ghalhekk:

20.2.1 Tiddikjara u tiddeciedi li l-bini effettwat u progettat fl-applikazzjoni DN/01299/08 mill-intimati fuq il-bejt meritu ta' din il-kawza jilledu d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti;

20.2.2 Tordna lill-intimati biex fi zmien tlett (3) xhur millum inehhu l-bini minnhom maghmul fuq l-imsmmi bejt u dan taht is-sorveljanza ta' perit li jigi appozitament nominat wara rikors *ad hoc*;

20.2.3 Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex fil-kaz li l-intimati ma jezegwux l-ordni indikat fil-paragrafu precedenti fit-termini hemm lilhom koncess, l-istess socjeta` rikorrenti tkun minn issa awtorizzata taghmel ix-xogholijiet necessarji ghas-spejjez tal-intimati, u dan, ukoll taht is-sorveljanza ta' perit appozitament appuntat wara rikors appozitu, jekk ikun il-kaz;

20.2.4 Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur, kontra l-intimati fuq indikati.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

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