MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta ta' l-1 ta' Diċembru, 2014

Mandat Numru. 1701/2014/1

Madalaine Bezzina (0875151M)

vs

Manwel Bezzina (316065M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ Madelaine Bezzina pprezentat fid-29 ta’ Ottubru 2014 fejn talbet il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta` mikrija lilha 45, Broadway Flats, Flat 1, Triq il-Fuxa, San Gwann, kif ukoll sabiex l-intimat ma jippregudikax l-kondizzjonijiet pattwiti fil-kirja.

Ir-rikorrenti qed titlob li l-intimat jinzamm milli jesegwixxi x-xoghlijiet imsemmija fir-rikors bi pregudizzju ghad-drittijiet taghha premessi. Hi ssostni li l-intimat talab il-hrug ta' permess ghall-bini mill-MEPA sabiex jaghmel alterazzjonijiet strutturali sostanzjali fil-binja li tinkludi l-fond lilha mikri, liema permess inhareg "*saving third party rights."*

Ix-xoghlijiet li tghid li l-intimat jrid jaghmel u li tirreferi ghalihom fir-rikors huma :-

1) inehhi t-tarag komuni;

2) jaqla' l-hajt tal-faccata minn fejn tidhol ir-rikorrenti u ghandha l-entratura tal-appartament taghha;

3) il-kamra tas-sodda tar-rikorrenti jrid jaqsamha b'hajt sabiex jikkonvertiha f'zewg *bedrooms*;

4) inehhi parti mill-bitha li tifforma parti mill-kirja taghha u l-istess irid jaghmel fil-kaz tal-*washroom* u tal-bejt li ghandha l-uzu taghhom;

5) jiehu parti mis-salott u mill-bitha sabiex fin-naha taghha jkollu *area* ikbar;

6) jaqlaghlha l-gallarija "sabiha mibnija bil-gebel" sabiex jaghmilha tal-*aluminium.*

Rat id-digriet tad-29 ta’ Ottubru 2014 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b’erbat

ijiem (4) zmien ghar-risposta. Irriservat li tipprovdi definittivament fi stadju ulterjuri, u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-13 ta' Novembru 2014.

Rat ir-risposta tal-intimat Manwel Bezzina datata 3 ta' Novembru 2014 a fol 8 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Novembru 2014 fejn, meta issejjah ir-rikors dehru r-rikorrenti assistita minn Dr. Tonio Azzopardi u l-intimat assistit minn Dr. Dominic Cassar. Dr. Azzopardi ddikjara li r-rikorrenti tikri minghand l-intimat 45, *Broadway Flats, Flat 1, Triq il-Fuxa, San Gwann.* Gie verbalizzat li hemm kontestazzjoni dwar l-uzu tal-*washroom* fuq il-bejt. Fuq mistoqsija tal-Qorti r-rikorrenti ddikjarat li qatt ma naxret fuq il-bejt izda ghandha l-provista tad-dawl fil-*washroom* li hi tghid li kellha dritt li tuza bhala parti mill-kirja taghha u li hija mqabda mad-dawl taghha. Ir-rikors gie differit ghall-probabbli cessjoni u probabbli transazzjoni ghall-25 ta' Novembru 2014.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-25 ta' Novembru 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors ir-rikorrenti u d-difensur taghha Dr Tonio Azzopardi msejha tliet darbiet ma dehrux. Deher Dr Dominic Cassar ghall-intimat prezenti, li nforma lill-Qorti li ma sehhitx it-transazzjoni. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Dominic Cassar. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

<u>II. IKKUNSIDRAT</u>

Illi r-rikorrenti qed tagixxi biex tikkawtela l-jeddijiet taghha ta' tgawdija tal-fond mikri u tal-ambjenti li jaghmlu mal-krija kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-istess kirja taghha.

Bhala fatti applikabbli ghall-kaz jirrizulta li l-intimat flimkien ma martu huma sidien tal-blokk ta' zewg appartamenti flimkien mal-arja tieghu. Ir-rikorrenti tikri l-appartament numru wiehed (1) mill-istess intimat. Hu ottjena l-permessi mehtiega biex jibni zewg appartamenti sovrastanti liema permessi inhargu minnkejja l-oggezzjonijiet tar-rikorrenti. Jghid li ohtu tixtieq twaqqfu milli jibni peress li dan ser johloq trab, storbju u inkonvenjent ghaliha.

L-intimat, fir-risposta tieghu cahad li ser jaghmel ix-xoghlijiet indikati mir-rikorrenti fil-paragrafi 1) sa 6) imsemmija fir-rikors ghajr ghall-bejt billi jixtieq jibni zewg sulari orha. Jichad li l-kirja tar-rikorrenti kienet tikkomprendi l-uzu tal-bejt u lanqas jezistu hbula tal-inxir u *aerials.* Dwar il-bqija jsostni li x-xoghlijiet li xtaq jaghmel kienu jikkonsistu fi stallazzjoni ta' *lift,* u ameljoramenti fil-blokk, liema xoghlijiet fil-partijiet komuni jenhtiegu l-kunsens tar-rikorrent biex isiru.

Premess li l-ghan ta’ talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta’ hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat.

Bil-ligi skont l-**artikolu 873** tal-Kap 12, jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta’ mandat bhal dak. Il-gurisprudenza hija kostanti fir-rigward u l-ewwel haga li jrid juri kreditur

ezekutanti hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju;[1] it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2] Dawn iz-zewg elementi f'kaz tal-imsemmi artikolu legali, huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Dwar il-jedd pretiz, mhuwiex ikkontestat li r-rikorrenti tikri appartament u li ghandha jeddijiet ta' usu fuq il-partijiet komuni, tant li l-istess intimat jammetti li ma jistax jaghmel ix-xoghlijiet fit-tarag u fil-partijiet komuni gjaladarba r-rikorrenti mhix disposta li takkonsentixxi ghalihom. *Multo magis* ghandha l-jedd ghall-uzu esklussiv tal-appartament u bitha taghha mill-bieb il-gewwa.

<u>Jedd '*Prima Facie*'</u>

L-onere tal-prova jinkombi fuq ir-rikorrenti u fir-rigward tal-*washroom* u tal-uzu tal-bejt, din il-Qorti mhix konvinta li r-rikorrenti rnexxielha tipprova tali jedd anke fuq bazi ta' mera *prima facie.* Id-dritt ghall-uzu tal-bejt mhuwiex accessorju *sine qua non* f'kirja ta' appartament u jirrizulta anke mill-istqarrijiet tar-rikorrenti li qatt ma naxret fuq il-bejt. Fir-rigward tal-

[1] Ara f'dan is-sens *"**Grech proprio et nomine vs Manfre**"* – A.C. – Dec.14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290; u *"**40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**"* (P.A.(RCP) - Dec. 2 ta' Novembru 2010.

[2] Ara f'dan is-sens "***Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut***" P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

washroom hi akkampat fuq il-fatt li hemm provista ta' dawl fil-*washroom* li hija mqabda mad-dawl taghha. Ir-rikorrenti ma gabet l-ebda prova biex turi lill-Qorti li tikri ukoll il-*washroom* u fl-assenza ta' tali prova din il-Qorti mhix disposta li tilqa' t-talba taghha fir-rigward tal-bejt.

Hu pacifiku li din il-Qorti mhix b'hekk qed tippronunzja ruhha fuq il-mertu tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet. Dan hu l-kompitu tal-Qorti li tkun vestita bil-proceduri ulterjuri fejn l-ezami li jsir ikun wiehed approfondit u fejn il-partijiet jistghu iressqu l-provi kollha rilevanti in mertu.

<u>Htiega ghall-Mandat</u>

Jibqa' it-tieni element li jenhtieg li jigi ppruvat b'mod kumulattiv. Fil-kaz odjern, l-intimat jistqarr li mhux ser jissokta bix-xoghlijiet fil-partijiet komuni, u certament mhuwiex ser jaghmel xoghlijiet fis-salott, bitha u fil-kamra tas-sodda tar-rikorrenti minghajr il-kunsens taghha skont il-Ligi. Madanakollu din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li jirrizulta li dawn ix-xoghlijiet, mhux biss dawk fl-ambjenti komuni imma sahansitra fil-fond tar-rikorrenti, kienu kkontemplati fl-applikazzjoni tal-intimat ghall-permess mahrug mill-MEPA.

Fil-fehma taghha,izda, ghandha ssir distinzjoni bejn xoghlijiet fil-partijiet komuni u xoghlijiet fid-dar tar-rikorrenti. Dawn tal-ahhar jirrikjedu l-kunsens taghha sabiex l-intimat ikun jista’ semplicement jirfes l-ghatba ghall-gewwa altrimenti jkun qed jikkommetti reat. Ghalhekk jezistu garanziji ohra adegwati u effettivi biex jikkawtelaw il-jeddijiet tar-rikorrenti fuq l-ambjenti mill-bieb tal-appartament taghha l-gewwa minghajr il-htiega tal-mandat hawn mitlub. Fir-rigward tal-bitha, jista' jkun li l-intimat ikun jista' jinvadi l-bitha minn fond attigwu u ghalhekk dan l-ambjent jenhtieg li jigi kkawtelat bil-hrug ta' mandat appositu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti ser tilqa' t-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' inibizzjoni biss *in parte* u senjatament, in kwantu li l-intimat ser jinzamm milli jaghmel ix-xoghlijiet imsemmija fil-paragrafi 1, u 2 u dawk imsemmija fil-paragrafi 4 u 5 limitatament biss sabiex ma jnehhix parti mill-bitha formanti parti mill-kirja taghha, u fil-paragrafu 6.

III DECIDE

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif ser jinghad u ghalhekk tirrevoka *contrario imperio* d-Digriet taghha tad-29 ta' Ottubru 2014 sabiex hawn **Tilqa' t-talba** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni *in parte* skont kif hawn imfisser billi:-

Tordna l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jesegwixxi s-segwenti xoghlijiet fil-blokk ta' appartamenti u garaxxijiet bl-isem *Broadway Flats,* fi Triq il-Fuxa, San Gwann:

1) inehhi t-tarag komuni;

2) jaqla' l-hajt tal-faccata minn fejn tidhol ir-rikorrenti u ghandha l-entratura tal-appartament taghha;

3) inehhi jew jiehu parti mill-bitha li tifforma parti mill-kirja tar-rikorrenti;

4) jaqla' l-gallarija tal-gebel tar-rikorrenti jew ibiddilha f'wahda tal-*aluminium.*

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mill-intimat.

Degretat.

< Sentenza Finali >

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