QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2024

Numru 11

Rikors Numru 390/22TA

Joseph Vella (K.I. Nru. 963446M)

vs

Brenden Degiorgio u b'digriet tas-27 ta' Frar 2024 l-isem tal-konvenut ġie korrett minn Brenden għal Brendan

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph vella (l-Attur) tal-10 ta' Mejju 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

"1. Illi l-attur huwa s-sid tal-blokka maghrufa bhala Binja San Gusepp Haddiem li tinsab gewwa Triq Indri Psaila, Tal-Handaq Industrial Zone, Qormi u ghandha erba (4) sulari, li jikkonsistu f'garaxxijiet industrijali u imhazen u dan skond l-anness kuntratt immarkat bhala Dok "A";

2. Illi l-konvenut ghandu proprjeta' tieghu f'tali binja, ossia l-garaxx P 18, li jinsab fl-ewwel livell, jigifieri fil-first floor, u hu juzah ghal xoghol ta' aperturi ta' aluminium u dan skond l-anness kuntratt mmarkat bhala Dok "B";

3. Illi tul dawn l-ahhar xhur u anki snin, il-konvenut beda jhalli affarijiet tieghu, ossia merkanzija, fil-komun u fil-passagg tal-blokka u

sahansitra quddiem il-bieb t'emergenza. Dan kollu qed jikkawza inkonvenjent ghall-attur u kif ukoll ghas-sidien l-ohra tal-blokka, apparti l-fatt li hu ma jistax jingombra l-komun tal-proprjeta';

4. Illi dan l-ingombru qieghed isir kontra l-ligi ghax il-passagg tal-komun hija proprjeta' esklussiva u assoluta ta' l-attur u minkejja li gie interpellat diversi drabi sabiex inehhi kwalsiasi ingombru, l-istess konvenut qed jirrifjuta li jaghmel dan;

5. Illi l-attur ra lill-konvenut ipoggi tali merkanzija u/jew oggetti fil-komun u meta avvicinah biex inehhih, il-konvenut beda jheddu;

6. Illi inoltre, il-konvenut installa u ghandu xkaffar tal-hadid fil-komun li fuqhom jistiva l-merkanzija u/jew oggetti ohra;

7. Illi addizzjonalment, il-konvenut installa hoist fil-komun li qieghed ikun ta' intralc u ta' ingombru u anke ta' inkonvenjent ghall-attur u kif ukoll ghal terzi, apparti l-fatt li l-konvenut ma jistax jwahhal dan il-hoist fil-proprjeta' ta' l-attur.

8. Illi, ghalhekk, l-attur qed idur lejn l-awtorita' gudizzjarja biex is-sitwazzjoni tigi indirizzata u radrizzata u, allura, kellha tinfetah il-prezenti kawza biex jinghata rimedju.

9. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza ta' l-attur.

Ghaldaqstant, jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni ohra permessi mil-ligi u moghtija l-provvedimenti u dikjarazzjonijiet opportuni, joghgobha –

I. Tiddikjara illi l-ghemil tal-konvenut huwa abbuziv u illecitu u li jippregudika l-jeddijiet ta' l-attur;

II. Tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt li jingombra l-partijiet komuni jew li jpoggi oggetti fihom jew li jinstalla affarijiet f'tali partijiet komuni;

III. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhi l-affarijiet kollha li hu installa u/jew li hu pogga fil-komun tal-proprjeta', inkluz il-hoist u l-ixkaffar, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi;

IV. Tiffissa terminu sabiex il-konvenut iwettaq dak misjub fit-talba precedenti u biex, fin-nuqqas tieghu, kwalsiasi inkonvenjent jigi awtorizzat li jigi mnehhi mill-attur bi spejjez tal-konvenut;

V. Timponi multa kontra l-intimat jekk l-intimat jerga jpoggi affarijiet fil-komun sabiex inehhihom;

VI. Taghti kull ordni jew direttiva u/jew takkorda kull rimedju li jinhass xieraq fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz fid-dawl tat-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni, b'riserva ghal kull azzjoni ohra li tikkompeti lill-attur skond il-Ligi, jew l-aventi kawza tieghu, kontra l-konvenut, jew l-aventi kawza tieghu."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Brendan Degiorgio (il-konvenut) tal-14 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, l-ewwel isem tal-intimat m'huwiex 'Brenden' iżda 'Brendan' (kopja tal-karta tal-identita tal-Intimat hawn annessa bħala DOK. A);

2. Illi m'huwiex kontestat illi l-esponenti għandu proprjeta' f'tali binja, ossia l-garaxx P 18, li jinsab fl-ewwel livell u li u hu jużah ghal xogħol ta' aperturi ta' aluminju;

3. Illi l-ġudizzju m'huwiex integru stante illi l-esponenti konvenut huwa wieħed mis-sidien tal-partijiet komuni tal-blokka magħrufa bħala Binja San Ġusepp Ħaddiem li tinsab ġewwa Triq Indri Psaila, Tal-Ħandaq Industrial Zone, Qormi u li għandha erba' (4) sulari, li jokkonsistu f'garaxxijiet industrijali u imħazen;

4. Illi qiegħed jiġi ikkontestat li l-passaġġ tal-komun hija proprjeta' esklussiva u assoluta tal-attur;

5. Illi qiegħed jiġi ikkontestat illi l-konvenut installa hoist fil-komun li gieghed ikun ta' intralċ u ta' ingombru u anke ta' inkonvenient ghall-attur u kif ukoll għal terzi;

6. Illi ma huwa minnu xejn li l-konvenut f'din il-kawża iħalli l-affarijiet tiegħu quddiem il-bieb tal-emerġenza;

7. Illi din il-kawża hija frivola u vessatorja għaliex is-sidien tal-garaxxijiet l-oħra fil-blokka iħallu xi oġġetti kif ukol karozzi fil-komun u dana bil-kunsens bonarju u reċiproku tal-istess sidien;

8. Għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors tal-Kawża.

Qrat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Attur jgħid li huwa sid tal-blokka magħrufa bħala binja San Ġużepp Ħaddiem li tinsab fi Triq Indri Psaila fiż-żona magħrufa bħala tal-Ħandaq ġewwa Ħal-Qormi. Din il-binja hija magħmula minn erbgħa sulari li jikkonsistu f'garaxxijiet industrijali u imħażen.

2. Da parti tiegħu l-konvenut huwa propjetarju tal-garaxx P18 li jinsab fl-ewwel livell ta' din il-binja. Jidher li l-Konvenut jagħmel xogħol ta' aperturi tal-aluminium. L-Attur qiegħed jilmenta li fost partijiet komuni oħra, l-konvenut qiegħed jingombra xi partijiet komuni fost oħrajn fil-passaġġ tal-blokka li huwa intiż biex ikun wieħed ta' emerġenza. Apparti minn dan il-konvenut f'parti tal-komun għandu ukoll xkaffar tal-ħadid li fuqhom jistiva l-merkanzija. Installa wkoll hoist fil-parti tal-kommun.

3. L-Attur interpella lill-konvenut biex ineħħi dan l-ingombru iżda dan baqa' inadempjenti bil-konsegwenza li l-Attur kien kostrett li jipproċedi bl-istanti kontra tiegħu.

Punti ta' Liġi

4. Il-vertenza li għandha quddiemha l-Qorti hija regolata minn artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta

(a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha jinqdew biha skond jeddijiethom kif stabbilita bl-użu;

(b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom".

5. Din ir-regola sservi biex tħares il-prinċipju li, f'kull ġid miżmum minn aktar minn sid wieħed, kull wieħed mis-sidien jidħol fil-vantaġġi u l-piżijiet ta' dak il-ġid skond is-sehem tiegħu, u l-ebda komproprjetarju ma jista' jinqeda bil-ħaġa kontra l-interessi tal-komunjoni (Ara Art. 493 tal-Kap 16 u Art. 490(2) tal-Kodiċi Ċivili) jew b'mod li ma jħallix lis-sidien l-oħrajn.

Konsiderazzjonijiet

6. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li l-ġudizzju mhux integru li hu huwa biss wieħed mis-sidien tal-partijiet kommuni.

7. B'din l-eċċezzjoni l-konvenut qiegħed isostni li sabiex l-azzjoni tirnexxi l-Attur kellu jagħmilha kontra l-kompropjetarji. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan. Hekk bħal ma' l-Attur jista' jaġixxi waħdu mingħajr ma jkollu miegħu lill-kompropjetarji l-oħra, hekk ukoll jista' jaġixxi kontra wieħed mill-kompropjetarji, li fil-fehma tiegħu ma hux josserva r-regola fuq imsemmija.

8. Ġie stabbilit li l-Attur ma għandux bżonn illi jaġixxi ma' l-oħrajn. Infatti skont l-Art 187 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (illum Art 491 tal-Kodiċi Ċivili) jiddisponi li kull wieħed mill-kompropjetarji għandu dritt li juża l-ħaġa li tkun komuni skond id-destinazzjoni tagħha, u għalhekk biex il-kompossessur tal-ħaġa komuni jieħu pussess tagħha, ma għandux bżonn il-konkors ta' l-oħrajn, iżda l-azzjoni tista' tkun tiegħu waħdu. (Ara sentenzi fl-ismijiet

Ruggero Peralta -vs- Elisa Wirth, Appell mill-Bord, 16 ta' Novembru 1942 u Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited deċiża fit-12 ta' Novembru 2003). Għalhekk, bl-istess mod ma għandux għalfejn jaġixxi kontra l-kompropjetarji l-oħra, iżda biss fil-konfront ta' min ma jkunx qiegħed jinqeda bil-kommun skont il-liġi. Kieku kien mod ieħor, il-kompropjetarji li jkunu qegħdin josservaw ir-regoli tal-kompropjeta', jsibu lilhom infushom koinvolti f'kawża intortament meta huma ma jaħtu xejn.

9. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

10. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-konvenut iqanqal ukoll, li ma hux minnu kif jippremetti l-Attur, li huwa propjetarju tal-partijiet kommuni. Dan huwa minnu, għaliex bil-kuntratt tat-22 ta' Frar 2022 fl-Atti tan-nutar Melvin Polidano, l-Attur akkwista biss mingħand Polidano Properties Ltd "*In-nofs indivis tal-partijiet kommuni tal-block bini"* mertu tal-kawża.

11. Dan ifisser ukoll pero', li l-Attur sar kompropjetarju inter alia mal-konvenut. Għalkemm tassew li ma huwiex propjetarju tal-binja, dan il-fatt xorta jintitolah li jipproċedi bl-istanti għaliex għandu interess ġuridiku li jipproteġi l-interessi tiegħu qua kompropjetarju tal-partijiet komuni u l-azzjoni taħt artikolu 491 tagħti azzjoni lil kull kompropjetarju indistintivament minn kemm huwa kbir jew żgħir is-sehem tiegħu fil-ħaġa miżmuma in kommun jew jekk dak li jkun ikunx propjetarju ta' xi parti mill-binja fejn ikun hemm il-partijiet komuni.

12. Għalhekk anke din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

Il-mertu

13. Il-Qorti kellha opportunita' li taċċedi fuq is-sit fid-29 ta' Mejju 2023. Waqt dan l-aċċess osservat li kien hemm hoist, li llum tneħħa mill-konvenut, parti fejn kien hemm xkaffali b'materjal li juża l-konvenut għax-xogħol tiegħu, u kurridur dejjaq li kien imballat b'materjal fuq kull naħa tiegħu li jwassal għall-bieb li jagħti għal barra. Dan il-materjal huwa wkoll tal-konvenut.

14. Huwa prinċipju stabbilit li l-ebda komproprjetarju ma jista' jinqeda bil-ħaġa kontra l-interessi tal-komunjoni jew b'mod li ma jħallix lis-sidien l-oħrajn jinqdew biha skond jeddijiethom (ara **Sentenza fl-ismijiet Michael Portelli vs Paul Bonello**).

15. Dwar il-hoist diġa' ġie rilevat li dan tneħħa mill-konvenut fil-morti tal-Kawża (Ara nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut para 17 a' fol 96).

Kwantu għal parti fejn kien hemm fiha xkaffali b'materjal li juża għax-xogħol tiegħu l-konvenut, għalkemm dawn tassew qegħdin jinżammu f'parti li hija kommuni, din il-Qorti ma tqiesx b'daqshekk li dan huwa ingombru ta' użu ta' propjeta kommuni.

16. Jingħad li "*Il diritto di compropieta' dei condomini sulle parti kommuni di un edificio deve ritenersi leso ogni qualvolta uno dei condomini abbia attrato la cose commune in tutto u in parte nella propia disponibbilita' esclusiva ma sottraendola alla possibilita' di sfruttamento collettivo*". Issa f'dan il-każ il-konvenut ma arrogax għalih innifsu l-partijiet kollha jew xi parti

sinjifikanti li tnaqqas il-godiment tal-kompropjetarji l-oħrajn u waqt l-aċċess il-Qorti osservat li l-mod kif kien stivat il-materjal b'ebda mod ma jingombra l-użu tal-kommunjoni.

17. Di fatti dan il-prinċipju ġie anke rikonoxxut mill-Qrati tagħna. Fis-sentenza fl-ismijiet **LaFerla vs Vella, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2005,** intqal li sid ta' flat għandu kull dritt li jqabbad katusa ġdida ma' katusa komuni, bl-istess mod l-installazzjoni ta' air-conditioning unit żgħir fuq il-bejt komuni mingħajr ma dan joħloq ingombru jammonta għall-użu fil-qies tal-proprjeta` komuni. L-istess jgħodd għall-użu ta' ħbula ta' l-inxir fuq il-bejt komun (ara ukoll **Sentenza fl-ismijiet Anthony Scicluna vs Saviour sive Alvin Scicluna u b'digriet tat-23 ta' Settembru 2022**). Issa fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti l-użu ta' din il-parti tal-komun li oġġettivament ma għandha ebda utilita' għall-ebda wieħed mill-kompropjetarji ma hux bi ksur tar-regoli tal-kompropjeta'.

18. Kwantu għall-kurridur dejjaq fuq imsemmi, ma jistax jingħad l-istess ħaġa. Wieħed mill-obbligi li kull komproprjetajru jrid josserva huwa dak "*li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha".* Dan l-obbligu huwa speċifikament rikjest minn artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili (supra). Huwa prinċipju importanti li l-ebda komproprjetarju ma jista' jinqeda bil-ħaġa kontra l-interessi tal-komunjoni jew b'mod li ma jħallix lis-sidien l-oħrajn jinqdew biha skont jeddijiethom. Di fatti huwa mgħallem li "*E' compito del guidice di merito accertare di volta in volta se gli atti e le opera dei singoli condomini, mirnati alla sua inteficazione del propio godimento della cosa*

commune, siano confermi o meno alla destinazione della cosa stessa" (Ara **Pescatore e Ruperto, Codice Civile Annotato, 7th Ed. Pg 899**).

19. Mill-atti jirrisulta b'mod ċar għall-aħħar li dan il-kurridur partikolari huwa "*a fire escape passage*". Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, anke l-konvenut jirrikonoxxi li dan il-kurridur bħala *emergency fire escape* (a' fol 96 para 13 tan-nota ta' osservazzjonijiet). Anke fir-rikors ġuramentat, l-Attur jilmenta li dan il-passaġġ jagħti għall-bieb ta' emerġenza. Għalhekk huwa ċar, li dan il-passaġġ ma hux maħsub li jservi ta' maħżen iżda destinat bħala passaġġ ta' emerġenza, fatt li jagħmel l-għemil tal-konvenut aktar gravi.

20. Meta l-Qorti attendiet fuq il-post setgħet tara b'għajnejha kif dan il-passaġġ tassew kien mimli merkanzija tal-konvenut fuq iż-żewġ naħat tiegħu. Ir-ritratti esebiti mill-Attur jagħti ħjiel ta' dak li qed tgħid il-Qorti (ara fol 72 sa 76). F'partijiet ta' dan il-passaġġ bil-kemm għadu jista' jgħaddi bniedem.

21. Dan ifisser, li fir-rigward ta' dan il-passaġġ, din il-Qorti issib li l-ilment tal-Attur huwa fondat.

22. Kwantu għat-talba tal-Attur li din il-Qorti timponi multa, din ma hiex sostenibbli fil-liġi, għalhekk mhux ser tintlaqa'. Multi u penali għandhom ikunu espressament sanzjonati mil-liġi.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi u dan limitatament għall-passaġġ ossia kurridur fuq imsemmi u fejn hija maħżuna l-merkanzija tal-Attur kif jidhru fir-ritratt fuq imsemmija (a' fol 72 sa 76).

Tilqa' it-tieni talba Attriċi limitatament kif ingħad.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju ta' xahrejn ineħħi l-affarijiet kollha mill-imsemmi passaġġ ossia kurridur.

Tiċħad il-ħames talba Attriċi.

Tilqa' is-sitt talba Attriċi u tordna li fin-nuqqas li l-konvenut ma jagħmilx dak lilu ordnat fiż-żmien konċess, tawtorizza lill-Attur jneħħi l-merkanzija imsemmija mill-imsemmi kurridur a' spejjes tal-konvenut. F'każ ta' opposizzjoni u xkiel mill-konvenut, l-Attur huwa awtorizzat li jitlob l-assistenza u għajnuna tal-Pulizija u Marixxalli tal-Qorti.

L-Attur huwa ukoll awtorizzat li f'każ li l-konvenut ma joffrix post ieħor fejn jista' jitqiegħed dan il-materjal li ma jkunx fil-partijiet kommuni tal-blokka mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa minn issa awtorizzat, li jiddepositahom taħt l-Awtorita' tal-Qorti a' spejjes tal-konvenut, u dan tal-aħħar minn issa qed ikun awtorizzat li jirtira u jiżbanka din il-merkanzija liberament, wara li

jkun ħallas l-ispejjes tal-Qorti, inklużi dawk inkorsi mill-Attur, in konnessjoni mal-imsemmi depositu.

Spejjes tal-Kawża a' karigu tal-Konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur