MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1835/2000/1

Carmel u Mary Delicata
versus
Sonja Mary *sive* Sonja Maria Psaila Manché u Joseph Psaila Manché

Din il-kaw\a hija dwar relazzjonijiet bejn sidien u dwar jeddijiet ta' tgawdija ta' partijiet komuni ta' immobbli.
I`-`itazzjoni tg]id illi b'kuntratt tal-5 t'Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt l-atturi xtraw ming]and il-konvenuti l-appartament numru sitta (6), li ji[i wie]ed minn \ew[appartamenti fis-sular ta' fuqnett, f'korp ta' seba' appartamenti li jismu *Balluta Bay House*, bla numru, fi Triq Manwel Dimech, San {iljan; dan l-appartament g]andu l-komunjoni ma' l-appartamenti l-o]ra ta' l-u\u tal-bieb ta' barra, l-entrata, passa[[, it-tara[u t-tromba tat-tara[sa fuq il-bejt, u l-bejt. Barra l-u\u tal-bejt flimkien mas-sidien ta' l-appartamenti l-o]ra u ma' dawk li joqog]du fihom, l-atturi ng]ataw ukoll il-jedd li jwa]]lu *aerial* tat-*television* bl-a``essorji tieg]u u tank ta' l-ilma fuq il-bejt.

Il-konvenuti \ammew g]alihom il-jedd illi jibnu sular wie]ed jew aktar fuq l-arja tal-korp, bil-patt illi jer[g]u jikkomunikaw, bi spejje\ tag]hom, l-*aerial* u t-tank, li kellhom jittellg]u fuq il-bejt il-[did, u illi l-atturi jkollhom l-u\u tal-bejt il-[did flimkien mas-sidien ta' l-appartamenti l-o]ra u ma' dawk li joqog]du fihom.

Dan l-a]]ar il-konvenuti bnew l-arja tal-bejt u g]amlu xog]lijiet fil-partijiet komuni tal-korp ming]ajr ma kisbu l-permes ta' l-atturi. Min]abba f'dawn ix-xog]lijiet saru]afna]sarat fl-appartament ta' l-atturi, li kellhom ukoll jag]mlu spejje\ o]ra min]abba]sarat fil-*fittings* u l-g]amara ta' l-appartament tag]hom.

Barra minn hekk, ukoll min]abba fix-xog]lijiet, l-atturi kienu mxekkla fid-dritt ta' l-u\u tal-bejt u tal-partijiet komuni.

L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi din il-qorti:

1. tg]id illi bix-xog]lijiet li g]amlu l-konvenuti saru]afna]sarat fil-proprjetà ta' l-atturi, u [ew imnaqqsa u mxekkla l-jeddijiet ta' l-atturi g]all-u\u tal-bejt u tal-partijiet komuni;
2. tordna lill-konvenuti sabiex fi \mien qasir u perentorju jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a biex jirredintegraw lill-atturi fl-u\u tal-bejt u tal-partijiet komuni, u sabiex jag]mlu tajjeb g]all-]sara u d-dannu li g]amlu fl-appartament ta' l-atturi;
3. jekk il-konvenuti jonqsu, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu huma stess ix-xog]lijiet me]tie[a, u l-ispejje\ i]allsuhom il-konvenuti;
4. tillikwida d-danni li [arrbu l-atturi talli kienu m`a]]da mill-u\u ta' l-appartament tag]hom g]al]afna snin, u tillikwida wkoll kumpens g]all-]sara u d-danni li [arrbu min]abba x-xog]lijiet li g]amlu l-konvenuti; u
5. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-img]axijiet u l-ispejje\, fosthom dawk ta']ames ittri interpellatorji,

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. ix-xog]lijiet li g]amlu huma saru kif iridu l-arti u s-seng]a, u kif kellhom il-jedd illi jag]mluhom; barra minn hekk, id-dritt ta' l-atturi g]all-u\u tal-bejt u tal-partijiet komuni ma [iex im`a]]ad lilhom;
2. min]abba n-natura tax-xog]lijiet, billi kellu jinbidel il-bejt u mhux biss jinbnew sulari o]ra, xi ftit ta']sara bilfors

kellha ssir, i\da l-konvenuti]allsu u g]amlu tajjeb g]al kull]sara li setg]et [rat min]abba fix-xog]lijiet;
3. l-atturi g]ad g]andhom id-dritt ta’ l-u\u tal-bejt u tal-partijiet komuni; u
4. meta l-konvenuti g]arrfu lill-atturi illi, hekk kif jiksbu l-permess mill-Awtorità ta’ l-Ippjanar biex jibnu sulari o]ra, kif ig]id il-kuntratt li bih l-atturi xtraw l-appartament tag]hom, kienu sejrin jibdlu l-bejt, l-atturi kienu a``ettaw u g]alhekk ma jistg]ux jitolbu]las ta’ danni g]at-tul ta’ \mien li]adu biex saru x-xog]lijiet.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

B’kuntratt tal-5 t’Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[1] l-atturi kienu xtraw ming]and il-konvenuta l-utli dominju g]al dejjem ta’ l-appartament numru sitta (6) fil-korp li jismu *Balluta Bay House* fi Triq Manwel Dimech, San {iljan. Fost il-pattijiet tal-bejg] hemm dawk li jg]idu hekk:

… … … dan il-*flat* in vendita g]andu in komuni mal-*flats* l-o]ra ta’ l-istess blokk l-u\u tal-bieb ta’ barra, entrata, passa[[, it-tara[u t-tromba tat-tara[sa fuq il-bejt u ta’ l-istess bejt u dana flimkien mal-proprjetarji u/jew *users* tal-*flats* l-o]ra ta’ l-istess blokk. Jibqa’ miftiehem bejn il-partijiet illi l-venditri`i [il-konvenuta] qieg]da tirriserva s-sehem indivi\ li g]andha tal-proprjetà ta’ l-imsemmija partijiet komuni u qieg]da tikkon`edi lill-kompraturi [l-atturi] l-u\u ta’ l-istess partijiet komuni fuq imsemmija flimkien mal-proprjetarji/okkupanti tal-*flats* l-o]ra ta’ l-istess blokk.

… … …

… … … il-kompraturi jkollhom dritt li jwa]]lu *aerial* tat-*television* bl-a``essorji tieg]u kif ukoll tank ta’ l-ilma fuq il-bejt ta’ l-istess blokk u dan apparti l-u\u ta’ l-istess bejt flimkien mal-proprjetarji/okkupanti tal-*flats* l-o]ra. Il-venditri`i però tirriserva d-dritt li f’ka\ li hija u l-komproprjetarji l-o]ra ta’ l-istess arja tal-blokk (*airspace*) ikunu jridu jibnu u jottjenu l-permessi relativi biex jibnu sular jew sulari o]ra fuq l-istess arja (*airspace*), huma jkollhom dritt jibnuhom u jkollhom dritt ine]]u t-*television aerial* u t-tank ta’ l-ilma tal-*flat* in vendita bil-patt però li jer[g]u jikkomunikaw spejje\ tag]hom l-istess *television aerial* u *water tank* mal-*flat* in vendita liema *aerial* u *water*

[1] *Foll*. 6 *et seqq.*

tank ji[u trasferiti g]all-bejt il-[did u salv li l-kompraturi u/jew l-*aventi causa* tag]hom ikollhom dritt ta' l-u\u tal-bejt il-[did flimkien mal-proprjetarji/okkupanti tal-*flats* l-o]ra kollha ta' l-istess blokk.

… … …

Jibqa' miftiehem ukoll li g]alkemm il-*flat* in vendita jgawdi l-u\u tal-partijiet komuni fuq imsemmija, il-proprjetarji ta' l-istess *flat* jobbligaw ru]hom li j]allsu s-sehem tag]hom *pro rata* tal-manutenzjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni basta din il-manutenzjoni u riparazzjoni ti[i sopportata mill-proprjetarji kollha tal-*flats* li jkunu jiffurmaw parti mill-blokk fuq imsemmi inklu\i l-*flats* li jistg]u jinbnew [odda kif fuq spjegat.

Qabel ma saru x-xog]lijiet li dwarhom saret din il-kaw\a, fis-saqaf ta' l-appartament ta' l-atturi, li ji[i l-bejt tal-korp, kien hemm xi]sarat u l-atturi talbu lill-konvenuti jag]mlu t-tiswijiet me]tie[a. G]alkemm kienu tal-fehma illi g]al dawn il-]sarat is-sidien kollha ta' l-appartamenti, fosthom l-atturi stess, kellhom i]allsu sehemhom, il-konvenuti fl-a]]ar qablu li jibdlu s-saqaf huma u jinqdew bl-okka\joni biex itellg]u sular ie]or fuq il-bejt.

Sakemm saru x-xog]lijiet ta' bdil tas-saqaf u bini ta' sular [did, l-atturi ma setg]ux jinqdew bl-appartament tag]hom. Meta tlestaw ix-xog]lijiet u setg]u jer[g]u jid]lu fl-appartament tag]hom u g]alhekk re[g]u bdew jid]lu fil-korp ta' bini, l-atturi sabu illi t-tara[komuni kien djieq billi l-konvenuti kienu qieg]du *lift*, u min]abba f'hekk l-ispazju li madwaru kien idur it-tara[kien `kien. Meta g]amlet a``ess fuq il-post il-qorti setg]et tara illi t-tara[ djieq tant li ma g]adux komdu biex tg]addi minnu, u, kif sewwa qal fir-relazzjoni tieg]u l-perit ma]tur mill-qorti[2], ma g]adx tista' tg]addi g]amara goffa mit-tara[. L-a``ess g]all-bejt ukoll ma g]adux a[evoli billi sar minn bokkaport[3] li tasal g]alih minn sellum wieqaf[4].

L-atturi qalu wkoll illi saret]sara fl-appartament tag]hom min]abba x-xog]lijiet li g]amlu l-konvenuti. Sabiex tara saritx]sara, xi]sara kien hemm u x'tiswijiet huma me]tie[a, il-qorti b'dikriet tad-9 ta' Frar 2001]atret lill-A.I.~. Joseph

---

2 *Foll*. 45 *et seq.*

3 Ara r-ritratt *fol*. 58.

4 Ara r-ritratti *fol*. 117.

Ellul Vincenti b]ala perit tekniku u dan irrelata fis-6 ta' Novembru 2001[5]; fil-fehma tal-perit kien hemm il-]sarat imsemmija fir-relazzjoni tieg]u[6], li kollha kienu konsegwenza tax-xog]lijiet mag]mula mill-konvenuti, u l-ispi\a tat-tiswijiet, skond il-perit, titla' g]al seba' mija u tmintax-il lira (Lm718)[7], b'dan illi jekk ix-xquq fis-saqaf ikomplu ji\diedu u jinfirxu, dan ikun sinjal illi l-]sara hija aktar serja u jkunu me]tie[a aktar tiswijiet u spejje\.

L-ilment ta' l-atturi huwa kemm dwar il-]sarat kif ukoll dwar in-natura tat-tibdiliet mag]mula fil-partijiet komuni, li, jg]idu, qeg]din i`a]]duhom mit-tgawdija ta' dawk il-partijiet.

Dwar il-]sarat

Dwar il-]sarat, g]alkemm il-konvenuti jg]idu illi l-bdil tas-saqaf g]amluh mhux g]ax kienu obbligati i\da minnjeddhom, il-fatt jibqa' illi x-xog]lijiet g]amluhom huma u g]alhekk iwie[bu huma g]all-konsegwenzi negattivi ta' dawk ix-xog]lijiet. Wara kollox, il-bdil tal-bejt sar ukoll fl-interess tag]hom, biex ikun jista' jifla] is-sulari l-[odda. Barra minn hekk, kif ig]idu l-konvenuti stess fit-tieni e``ezzjoni tag]hom, dawn kienu]sarat "inevitabbli", min]abba n-natura tax-xog]lijiet u mhux min]abba nuqqas tal-kuntrattur imqabbad biex jag]mel ix-xog]ol; g]alhekk, ma tqum ebda kwistjoni ta' *culpa in eligendo*.

Fil-fatt, kemm fit-tieni e``ezzjoni kif ukoll fin-nota ta' osservazzjonijiet tag]hom[8] il-konvenuti jammettu li g]andhom jag]mlu tajjeb g]al mija u \ew[liri u sitta u tmenin `ente\mu (Lm102.86) minfuqa mill-atturi biex jag]mlu tajjeb g]all-]sarat imsemmija f'dok. CD1[9]. Il-]sarat l-o]ra msemmija fir-relazzjoni tal-perit huma dawn:

• tik]il u tibjid ta' xquq fis-soqfa:	Lm 50.00
• tberfila fil-]ajt:	Lm 25.00
• tibdil ta' madum tal-*fireplace*:	Lm125.00
• estensjoni ta`-`umnija:	Lm250.00
• tibdil ta' madum maqsum jew imxellef:	Lm100.00
B'kollox:	Lm550.00

5 *Foll.* 39 *et seqq.*

6 *Foll.* 41 *et seq.*

7 *Foll.* 43 *et seqq.*

8 *Fol.* 218.

9 *Fol.* 80.

Il-perit isemmi wkoll xi spejje\ o]ra: *fittings* tal-kamra tal-banju u komunikazzjoni ta' *cable T.V.* — i\da dawn [à huma mag]duda fil-mija u \ew[liri u sitta u tmenin `ente\mu (Lm102.86) msemmija fuq; u \ebg]a mill-[did ta' bieb g]ax in\ebag] b'\ebg]a ma tleqqx, i\da ma hemmx prova illi qabel kienet tleqq. Dawn l-ispejje\, g]alhekk, ma g]andhomx ji\diedu mal-lista.

G]alhekk il-konvenuti g]andhom i]allsu]ames mija u]amsin lira (Lm550) u mija u \ew[liri u sitta u tmenin `ente\mu (Lm102.86), b'kollox sitt mija u tnejn u ]amsin lira u sitta u tmenin `ente\mu (Lm652.86), biex jag]mlu tajjeb g]all-]sara.

Dwar it-tnaqqis u t-tfixkil fl-u\u tal-partijiet komuni

Dwar it-tnaqqis fl-u\u tal-partijiet komuni, g]ax djieq it-tara[u ma baqax a[evoli l-a``ess g]all-bejt, ma hux me]tie[illi nqisu sewwasew x'inhu l-jedd ta' "u\u" msemmi fil-kuntratt: bi\\ejjed ng]idu illi huwa jedd *in re* ta' tgawdija perpetwa ta' proprjetà immobbli, li g]andu ji[i interpretat fil-kuntest tan-*numerus clausus* tal-*iura in re* fuq immobbli. Li hu relevanti g]all-g]anijiet ta' din il-kaw\a huwa l-fatt illi,]lief biex jing]ata l-istess dritt lis-sidien ta' l-appartamenti l-[odda, il-konvenuti ma jistg]ux inaqqsu dan id-dritt ta' "u\u" ta' l-atturi jew ibiddlu l-modalità tat-tgawdija tieg]u, jekk mhux bil-kunsens ta' l-atturi.

Il-qorti setg]et tara waqt l-a``ess illi x-xog]lijiet [odda li g]amlu l-konvenuti naqqsu sew it-tgawdija ta' l-atturi kemm tat-tara[ kif ukoll tal-bejt, billi l-a``ess ma g]adux komdu.

Il-konvenuti i\da jg]idu illi l-atturi kienu jafu, jew setg]u jkunu jafu, x'xog]lijiet kellhom il-]sieb li jag]mlu g]ax kollox kien muri fuq il-permess ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, u dan il-permess seta' jarah kul]add; ix-xog]ol ukoll dam \mien g]addej u l-atturi setg]u jaraw x'kien qieg]ed isir. L-atturi i\da ma lmentawx u ma g]amlu xejn biex iwaqqfu x-xog]lijiet.

Dan l-argument tal-konvenuti, i\da, ma hux tajjeb.

L-avvi\i li jin]ar[u mill-Awtorità ta' l-Ippjanar, u \-\mien li jing]ata lil min irid jo[[ezzjona g]ax-xog]lijiet li jkunu ma]suba li jsiru, huma relevanti g]all-g]anijiet ta' dritt pubbliku dwar il-bini u l-ippjanar; ma jolqtux drittijiet privati. Il-fatt illi l-atturi kienu jafu, jew setg]u jsiru jafu, in-natura tax-xog]lijiet li g]amlu l-konvenuti i\da ma

waqqfuhomx ma jfissirx li tilfu l-jedd tag]hom li jitolbu rimedju jekk b'dawk ix-xog]lijiet saritilhom]sara; id-dewmien fl-e\er`izzju tal-jeddijiet iwassal g]at-telf ta' dawk il-jeddijiet bil-preskrizzjoni estintiva, i\da ma ng]atat ebda e``ezzjoni ta' preskrizzjoni.

Il-qorti g]alhekk hija tal-fehma illi x-xog]lijiet li wasslu biex jidjieq it-tara[u biex l-a``ess g]all-bejt isir b'sellum minn bokkaport flok minn tara[ saru bi ksur tal-jeddijiet ta' l-atturi, u g]alhekk g]andhom jitne]]ew billi t-tara[ jer[a' jin[ieb tal-wisg]a li kien qabel, skond il-pjanta XX1[10], u l-a``ess g]all-bejt ukoll isir permezz ta' tara[.

Naturalment, ladarba x-xog]lijiet li saru bi ksur tal-jeddijiet ta' l-atturi sejrin jitne]]ew, u t-tara[u l-a``ess g]all-bejt jer[g]u jsiru kif kienu qabel, ma hux il-ka\ illi l-qorti tqis it-talba ta' l-atturi g]al kumpens talli, min]abba dawk ix-xog]lijiet, l-appartament ta' l-atturi seta' tilef fis-siwi tieg]u.

Fadal li nqisu t-talba g]al kumpens g]al dak i\-\mien meta, g]ax kienu g]addejjin ix-xog]lijiet, l-atturi ma setg]ux jinqdew bl-appartament tag]hom.

Fil-kuntratt li bih xtraw l-utli dominju tal-fond ming]and il-konvenuti, l-atturi ntrabtu bil-patt li j]allu lill-konvenuti jibnu sulari o]ra; talli jinqdew b'dan il-jedd il-konvenuti ntrabtu li j]allsu l-ispejje\ me]tie[a biex l-*aerial* tat-*television* ta' l-atturi u t-tank ta' l-ilma jitqieg]du fuq il-bejt il-[did — ma jissemmewx spejje\ o]ra g]alkemm kellu jkun mag]ruf illi, sakemm isiru x-xog]lijiet me]tie[a, l-atturi kienu sejrin ikunu m`a]]da mit-tgawdija ta' l-appartament tag]hom. G]alhekk, l-atturi ma jistg]u jitolbu ebda kumpens g]at-telf ta' tgawdija matul i\-\mien me]tie[ biex isiru x-xog]lijiet; ma n[iebet ebda prova biex turi illi x-xog]lijiet ]adu \mien aktar milli kien me]tie[ jew ra[onevoli fi`-`irkostanzi.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tiddisponi mit-talbiet ta' l-atturi u mill-e``ezzjonijiet tal-konvenuti billi:

(a) tg]id illi bix-xog]lijiet li g]amlu l-konvenuti saret]sara lill-proprjetà ta' l-atturi, u l-atturi kienu mfixkla fit-tgawdija tal-jeddijiet tag]hom li jinqdew bil-bejt u bil-partijiet komuni;

(b) tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi \mien sitt xhur, jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a biex it-tara[u l-a``ess g]all-bejt jer[g]u jsiru kif kienu qabel ma saru x-xog]lijiet li kienu

[10] *Fol.* 98.

g]amlu l-konvenuti, kif muri fuq il-pjanta dok. XX1[11]; dawn ix-xog]lijiet [odda g]andhom isiru ta]t id-direzzjoni ta' l-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti li qieg]ed jin]atar g]alhekk;

(c) jekk il-konvenuti ma jag]mlux ix-xog]lijiet fi\-\mien li ng]atalhom, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu l-istess xog]lijiet, dejjem ta]t id-direzzjoni ta' l-istess A.I.~. Ellul Vincenti, wara illi jkunu talbu b'rikors u kisbu l-approvazzjoni ta' stima preventiva ta' l-ispejje\ tax-xog]lijiet, u l-ispejje\ relativi j]allsuhom il-konvenuti;

(d) tillikwida d-danni li [arrbu l-atturi min]abba fix-xog]lijiet li g]amlu l-konvenuti fis-somma ta' sitt mija u tnejn u]amsin lira u sitta u tmenin `ente\mu (Lm652.86); u

(e) tikkundanna lill-konvenuti j]allsu d-danni hekk likwidati fis-somma ta' sitt mija u tnejn u]amsin lira u sitta u tmenin `ente\mu (Lm652.86), flimkien ma' l-img]ax millum sa meta jsir il-]las, u l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

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

11 *Fol.* 98.