MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 424/1994/1

Michael PORTELLI

vs

Paul BONELLO

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-24 ta' Marzu, 1994, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti tordna lill-imħarrek biex, fiż-żmien li l-Qorti jogħġobha tiffissalu, jew ineħħi kull bini li huwa tella' fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "*Carmen Flats*", fi Triq il-Ħġejjeġ, Buġibba, jew li jipprovdi lill-attur l-aċċess sħiħ għall-imsemmi bejt kif għandu jedd għalih. Talab li, f'każ li l-imħarrek jonqos li jwettaq dak li l-Qorti tordnalu, jinħareġ Mandat *in factum* kontra l-imħarrek. U talab ukoll li tali xogħlijiet isiru taħt is-sorveljanza ta' perit maħtur mill-Qorti u li l-imħarrek iħallas l-ispejjeż tal-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-18 ta' Mejju, 1994, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-attur tilef il-jedd li jmexxi l-kawża għaliex għalaqlu ż-żmien ta' sena li huwa seta' jagħmel dan skond l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, żied jgħid li t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu għaliex hu mexa mal-kuntratt li kellu mal-attur, u kellu kull dritt li jagħmel ix-xogħlijiet li għamel;

Rat ix-xhieda mogħtija mill-attur quddiem il-Qorti waqt is-smigħ tal-5 ta' Diċembru, 1995, u dik mogħtija minn Joseph Sciriha fl-4 ta' Novembru, 1996;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-4 ta' Diċembru, 1996[1], li bih u fuq talba tal-avukati tal-partijiet, ħatret lill-Perit Arkitett Frederick Doublet bħala perit tekniku "sabiex jikkonstata x'kostruzzjonijiet saru fuq l-arja tal-bjut in kwestjoni u jikkonstata l-bejt il-ġdid fuq il-kmamar mibnija";

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-12 ta' Frar, 2001[2], li bih u wara talba magħmula mill-attur b'rikors tiegħu tad-9 ta' Frar, 2001, ordnat lill-perit tekniku jgħaddi lura l-proċess sabiex ikun disponibbli fi trattazzjoni ta' rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni li ntalab kontra l-imħarrek[3];

Rat in-Nota magħmula fit-2 ta' Mejju, 2001[4], li biha l-Onorevoli Mħallef Joseph A. Filletti astjena milli jkompli jisma' aktar il-kawża;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku fil-31 ta' Ottubru, 2005[5], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tat-8 ta' Frar, 2006;

Semgħet ix-xhieda tal-perit tekniku mressaq mill-partijiet in eskussjoni[6] waqt is-smigħ tat-8 ta' Frar, 2006, u wkoll fis-smigħ tat-2 ta' Mejju, 2006[7], u tas-27 ta' Ġunju, 2006[8];

---

[1] Paġ. 46 tal-proċess
[2] Paġ. 74 tal-proċess
[3] Rik. 4258/97
[4] Paġ. 81 tal-proċess
[5] Paġġ. 115 sa 153 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta’ Ġunju, 2006, li bih, u wara talba li saritilha mill-avukati tal-partijiet, ordnat li t-trattazzjoni tal-għeluq issir permezz ta’ Noti;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-12 ta’ Lulju, 2006[9];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fid-29 ta’ Awissu, 2006[10], bi tweġiba għal dik tal-attur;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta’ Ġunju, 2006, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tneħħija ta’ bini mtella’ b’mod li naqqas il-jedd ta’ użu ta’ bejt komuni fi blokk ta’ appartamenti li l-attur huwa sid ta’ wieħed minnhom. L-attur jgħid li l-imħarrek – li mingħandu kien xtara l-appartament – bena *pent house* f’biċċa mill-arja tal-bejt tal-blokka tal-appartamenti u b’hekk naqqas l-aċċess tal-attur għall-użu sħiħ tal-imsemmi bejt. Issa jrid li jew l-imħarrek ineħħi dak kollu li bena jew li l-imħarrek jipprovdi aċċess alternattiv għall-istess arja ta’ fuq il-*pent house*;

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek jiċħad li huwa għamel xi ħaġa li biha naqqas il-jedd tal-użu tal-attur jew ta’ xi ħaddieħor li huwa sid ta’ xi appartament fil-blokka. Għall-kuntrarju, jisħaq li dak li għamel kien fil-qies tal-jeddijiet tiegħu fuq l-arja tal-bejt imsemmi u li b’kulma għamel kien għarraf minn qabel lill-attur;

Illi jirriżulta bħala fatt mill-atti tal-kawża li l-attur kien kiseb l-appartament tiegħu mingħand l-imħarrek b’kuntratt tat-13

[6] Paġġ. 158-9 tal-proċess
[7] Paġġ. 161-2 tal-proċess
[8] Paġġ. 170-1 tal-proċess
[9] Paġġ. 165-9 tal-proċess
[10] Paġġ. 172-5 tal-proċess

ta' Awissu, 1980[11], u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Mal-imsemmi appartament, l-attur kiseb il-komunjoni tas-sistema tad-*drains* u drenaġġ, u li "t-tromba tat-taraġ u l-bejt huma komuni mal-komproprjetarji tal-blokk". L-appartament tal-attur jinsab fl-ewwel sular u kien markat internament bin-numru tnejn (2). Għall-ħabta ta' Marzu tal-1993, l-imħarrek beda jagħmel xogħol ta' bini fil-blokka. Dan ix-xogħol kien jinkludi ż-żieda ta' żewġ appartamenti oħrajn fuq l-erbgħa li kien diġa' hemm, u kif ukoll żvilupp ieħor fuq il-bjut ta' dawn fis-sura ta' *pent house*. Il-kawża nfetħet f'Marzu tal-1994;

Illi bħala <u>kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u>, l-Qorti tqis li l-azzjoni mibdija mill-attur hija waħda ta' aċċertament ta' jedd reali fuq stabili. L-attur jixli lill-imħarrek li, bil-bini li tella' fl-arja tal-bejt, ċaħħdu mill-jedd ta' proprjeta' komuni li l-istess attur, flimkien ma' oħrajn, għandhom tal-arja tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti. Tqis ukoll li jirriżulta mill-atti (u, matul is-smigħ, inġibditilha wkoll l-attenzjoni tagħha għal dan il-fatt) li, bħal din il-kawża kienet infetħet oħra kontra l-istess imħarrek u dwar l-istess bini li sar minnu fl-arja tal-bejt tal-blokka[12];

Illi, l-ewwel nett, il-Qorti jeħtiġilha tistħarreġ **l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek** għaliex jekk tintlaqa' l-kawża tieqaf hawn. Din l-eċċezzjoni hija fis-sens li l-jedd tal-azzjoni tal-attur waqa' għaliex għaddiet aktar minn sena minn mindu sar l-għamil impunjat. L-imħarrek jirreferi għall-artikolu 534 tal-Kapitolu 16 bħala l-bażi ta' l-eċċezzjoni tiegħu. Il-Qorti tgħid minnufih li din l-eċċezzjoni m'hijiex mistħoqqa. L-artikolu msemmi mill-imħarrek jirreferi għaż-żmien ta' sena li l-liġi tagħti lil min jeżerċita l-azzjoni sabiex il-pussessur jinżamm fil-pussess f'każ ta' molestja (*Actio Manutentionis*), li hija waħda mill-azzjonijiet possessorji. L-azzjoni li fetaħ l-attur b'din il-kawża m'hijiex azzjoni possessorja, imma kif ingħad, waħda petitorja, billi trid tistabilixxi jedd ta' (kom)proprjeta' fil-ħaġa. L-indoli ta' azzjoni f'kawża hija għażla tal-parti li

[11] Dok "A", f'paġġ. 5-7 tal-proċess

[12] Ċitazz. Nru. 423/94TM fl-ismijiet *Bundy et vs Bonello* maqtugħa fit-12 ta' Ottubru, 2006 (u appellata)

tiftaħha u mhux tal-parti mħarrka u għalhekk trid titqies mill-forma li fiha tkun imfassla;

Illi dan iwassal biex il-Qorti ma ssibx li l-attur kellu jaġixxi fiż-żmien li trid l-eċċezzjoni taħt eżami, sewwasew minħabba li dik l-eċċezzjoni kienet tapplika biss f'tip ta' kawża li mhix din tal-lum. Għalhekk, l-eċċezzjoni mhix sejra tintlaqa';

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonijiet dwar it-talbiet fil-mertu**, jibda biex jingħad li l-imħarrek ma jiċħad bl-ebda mod li x-xogħol ta' bini li minnu jilminta l-attur ma għamlux hu jew nies imqabbdin minnu. Huwa jgħid, madankollu, li dak ix-xogħol kellu kull jedd jagħmlu u li sar b'mod li ħadd mis-sidien tal-appartamenti li jagħmlu mill-blokka ma naqaslu d-dritt tiegħu tal-użu tal-bejt;

Illi għandu jirriżulta mit-titolu tal-attur, jiġifieri mill-kuntratt li bih huwa kiseb l-appartament u l-pertinenzi tiegħu, li l-jedd ta' komunjoni tal-bejt (flimkien ma' s-sidien l-oħra tal-appartamenti l-oħrajn) kien wieħed li jissemma espressament. Dan jieħu tifsira akbar meta wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-attur xtara direttament mingħand l-imħarrek. L-imħarrek jgħid li l-fehma tiegħu dak inhar tal-kuntratt kienet dik li jagħti lix-xerrej (jiġifieri lill-attur) biss il-jedd tal-użu tal-bejt. Il-kuntratt ma jgħidx hekk. Il-kuntratt jitkellem dwar komunjoni tal-bejt (u ambjenti oħrajn) u fejn il-kliem f'patt kuntrattwali huwa ċar u jinftiehem fis-sens li għandu skond l-użu fi żmien il-kuntratt, mhux imħolli li ssir interpretazzjoni tiegħu[13]. Anqas u anqas jista' jitħalla li xi waħda mill-kontraenti tfisser x'riedet tifhem lil hinn minn dak il-kliem ċar;

Illi, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu, l-imħarrek jgħid li, minħabba l-għadd ta' kuntratti li saru minnu dwar l-appartamenti kollha fil-blokka, jirriżultaw xi kwestjonijiet ta' "ambigwita'" jew ta' dispożizzjonijiet kuntrattwali "addirittura konfliġġenti". Il-Qorti tista' tifhem x'irid jgħid l-imħarrek b'dan, imma quddiemha kuntratt wieħed tressaq, u huwa l-kuntratt rilevanti għall-każ. Jekk fil-kuntratti l-

[13] Art. 1002 tal-Kap 16

oħrajn, l-imħarrek naqas jew ma qgħadx attent x'qiegħed jagħmel, ma jistax jgħabbi bih lill-attur f'dan il-każ. Minbarra dan, il-Qorti m'hijiex qegħda tistħarreġ il-jeddijiet li ħaddieħor seta' ngħata mill-imħarrek, imma biss il-jeddijiet tal-attur;

Illi lanqas ma jista' jingħad li fil-kuntratt innifsu li bih l-attur kiseb il-ġid trasferit lilu mill-imħarrek teżisti xi ċirkostanza ta' dubju jew nuqqas ta' ċarezza. Meta jitfisser x'kien il-ġid li dwaru l-partijiet fil-kuntratt kienu ftehmu, jingħad bla taħwid ta' xejn li magħdud mal-jeddijiet trasferiti kien hemm il-bejt in komun mal-komproprjetarji tal-blokk. Dan huwa ċar u tond dritt ta' komproprjeta'. Dan il-jedd huwa wkoll rifless fil-klawsola sebgħa (7) tal-kuntratt. Mela l-jedd ta' użu tal-bejt li jissemma fil-klawsola (3) u li l-imħarrek jistrieħ fuqu biex jirridimensjona l-jeddijiet tal-attur, irid jinqara fid-dawl ta' dawk iż-żewġ patti. Ma jridx jintesa li huwa wkoll prinċipju ieħor ewlieni fil-qasam tal-interpretazzjoni tal-kuntratti li l-klawsoli tal-kuntratt jitfissru kollha l-waħda bl-oħra[14];

Illi l-imħarrek jgħid ukoll li, ladarba kien maqbul li l-bejjiegħ (jiġifieri huwa stess) kien irriżerva l-jedd li jibni u jtella' sulari oħrajn, dan kien ifisser li huwa kien, fis-sewwa, żamm għalih il-prorjeta' tal-arja tal-bejt u ikkonċeda lix-xerrej (jiġifieri lill-attur) il-jedd (reali) ta' użu tal-bejt biss. Minn hawn, allura, jiġbed il-linja li ladarba dak l-użu ma tneħħiex (għalkemm tnaqqas), b'daqshekk l-attur ma tilef xejn bil-bini li ttella'. Ikompli jgħid li mal-attur intrabat li jagħtih jedd għal użu tal-bejt, imma mkien ma ntrabat miegħu li jagħtih użu ta' bejt ta' kejl jew firxa speċifika. Dan l-argument huwa logħob bil-kliem u nieqes mis-serjeta'. Juri ksur ta' prinċipju ieħor li jmexxi l-obbligazzjonjiet, jiġifieri li wieħed jidħol għal kuntratt bil-bona fidi[15]. Juri wkoll b'liema mod l-imħarrek kien iqisha b'serjeta' l-garanzija ta' pussess paċifiku li huwa ta lill-attur xerrej fuq l-istess kuntratt;

Illi l-fatt waħdu li bejjiegħ ikun żamm il-jedd li jtella' bini fuq l-arja ta' bini eżistenti minnu mibjugħ, ma jxejjinx il-jedd ta'

[14] Art. 1008 tal-Kap 16
[15] Art. 993 tal-Kap 16

komproprjeta' tal-arja tal-bjut li l-istess xerrej ikun ta lil xi wieħed jew uħud mix-xerrejja tal-appartamenti eżistenti;

Illi, minbarra dawn il-konsiderazzjonijiet legali, jirriżulta mill-kostatazzjonijiet magħmulin mill-perit tekniku li l-wisgħa disponibbli għall-attur (u s-sidien l-oħrajn tal-appartamenti tal-blokka) mill-bejt komuni naqas effettivament b'madwar tliet kwarti (75%) minn dak li kienu jgawdu qabel ma l-imħarrek bena l-*pent house*. Dan irid jitqies ukoll fid-dawl tal-fatt li, minħabba li l-imħarrek bena żewġ appartamenti oħrajn fuq l-arja ta' dak li kien hemm, dik il-wisgħa mnaqqsa issa għandhom jedd għaliha aktar nies. L-imħarrek ma ikkontestax dan il-fatt tekniku, imma argumenta biss li dak li ntilef għalissa jkun irkuprat meta jitħalla jtemm il-binja kollha u jsaqqaf il-*pent house*;

Illi l-imħarrek għamel il-ħila kollha tiegħu biex iwebbel lill-Qorti temmen li, minkejja li tella' l-*pent house*, l-attur (u s-sidien l-oħrajn) xorta waħda għad fadlilhom il-jedd tal-komproprjeta' tal-firxa kollha ta' arja tal-bjut, billi jista' jkollhom aċċess għal fuq il-bejt tal-istess *pent house*. Iżda dan l-argument ma jiswiex: l-aċċess li wieħed jista' jagħmel fuq saqaf ta' *pent house* huwa aċċess limitat ħafna u għal raġunijiet partikolari marbuta mal-manutenzjoni tal-ambjent innifsu jew dak li jitqieghed fih. Ma jista' bl-ebda mod aċċess bħal dan jixxebbah mal-jedd ta' komproprjeta' (u l-benefiċċji u r-responsabbiltajiet marbutin ma' tali jedd) li kien jitgawda qabel ma nbena l-iżvilupp li tella' l-imħarrek fil-bejt komuni;

Illi, madankollu, l-akbar raġuni ġuridika li xxejjen il-każ tal-imħarrek hija l-fatt li ladarba l-arja tal-bejt kienet ta' bosta sidien, ma setax huwa jaqbad u jieħu r-riedni f'idejh u jaqbad u jagħmel xogħlijiet fi ħwejjeġ ħaddieħor ukoll. Din ir-regola toħroġ mil-liġi nnifisha[16], u 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[17], u l-ebda komproprjetarju ma jista' jinqeda bil-ħaġa kontra l-interessi tal-komunjoni

[16] Art. 493 tal-Kap 16
[17] Art. 490(2) tal-Kap 16

jew b'mod li ma jħallix lis-sidien l-oħrajn jinqdew biha skond jeddijiethom[18];

Illi l-imħarrek jgħid li, qabel inbdew ix-xogħlijiet, kien għarraf lill-attur b'dak li kien sejjer jagħmel. Jidher li l-imħarrek għarraf lill-attur li kien se' jibni żewġ appartamenti fuq l-erbgħa li kien diġa' hemm. Ma kienx qallu bil-*pent house*. Il-Qorti ma jidhrilhiex li tali tagħrif kien ifisser l-għoti tal-kunsens tal-attur jew jissarraf fir-rinunzja min-naħa tal-attur tal-jeddijiet reali tiegħu. Ir-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun preżunta imma trid tintwera bla ebda ekwivoċi. Kemm hu hekk, jidher li l-attur qomos malli ntebah li l-aħħar binja tal-imħarrek ma kinitx se' tkun sular sħiħ ieħor, imma żvilupp ta' parti (sostanzjali) tal-bejt li rriżulta wara li żdiedu ż-żewġ appartamenti l-ġodda. Minn hemm 'il quddiem, kien beda jidher ċar li l-*pent house* kienet sejra tkun tokkupa wesgħa kbira mill-bejt li kieku kien ikun hemm kieku l-iżvilupp f'dak il-livell kien bħal ta' taħtu;

Illi għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel talba attiċi hija mistħoqqa u li l-imħarrek waħdu jrid jitqies bħala responsabbli għal dak li ġarrab l-attur;

Illi, minħabba l-kostatazzjonijiet tekniċi magħmulin, ma jidhirx li huwa possibbli li, miż-żewġ possibiltajiet li l-attur ipprospetta fl-ewwel talba tiegħu, tista' tintlaqa' t-tieni waħda. Dan jingħad għaliex mal-aspett ta' periklu u nuqqas ta' prattiċita' f'dak suġġerit, jiżdied ukoll il-fatt li dan ikun ifisser li l-imħarrek kien ġustifikat jirfes fuq il-jedd ta' proprjeta' tal-attur. Għalhekk, il-Qorti sejra tapplika l-ewwel waħda mir-rimedji mitluba mill-attur fl-ewwel talba tiegħu;

Illi dwar it-tieni talba attriċi, din għalissa hija prematura. Biex il-Qorti tordna l-ħruġ tal-Mandat mitlub, irid l-ewwel jirriżulta n-nuqqas. Il-Qorti tifhem li t-talba saret b'mod preventiv ukoll għaliex, fiż-żmien li nfetħet il-kawża, l-ħruġ ta' Mandat *in factum* kien jitlob li l-azzjoni tinbeda b'Ċitazzjoni. B'seħħ mill-1995, il-proċedura nbidlet, u

[18] Art. 491(b) tal-Kap 16

reġgħet inbidlet sa dawn l-aħħar xhur, u għalhekk, jekk ikun il-każ, l-attur għandu jirrikorri għal din il-proċedura l-ġdida u mhux jikseb ordni f'dan is-sens minn issa bis-saħħa ta' din is-sentenza;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha** tal-imħarrek bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u, filwaqt li tiddikjara li l-imħarrek bena b'mod abbużiv u bi ksur tal-jeddijiet reali tal-attur fil-bejt komuni tal-blokk ta' bini bl-isem "*Carmen Flats*", fi Triq il-Ħġejjeġ, Buġibba, tordna lill-istess biex, fi żmien erbgħin (40) jum kalendarju mil-lum, ineħħi kull bini hekk minnu mtella' fil-*pent house* li nbniet fl-imsemmi bejt komuni;

Għall-finijiet ta' l-ewwel talba, l-Qorti qegħda taħtar lill-perit arkitett Frederick Doublet biex, taħt is-sorveljanza tiegħu, jinħatt u jitneħħa l-imsemmi bini abbużiv.

Tordna, fl-aħħarnett, li l-imħarrek iħallas **l-ispejjeż kollha tal-kawża**, magħduda magħhom id-drittijiet dovuti lill-perit tekniku in konnessjoni mal-ħatra mogħtija lilu f'din is-sentenza għall-finijiet tas-sorveljanza tat-tneħħija tax-xogħlijiet abużivi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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