QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 19 ta’ Ottubru 2001

Numru 11

~itazzjoni 87/2000

David Hillman

versus

G.R.A.P. Limited

Din hija sentenza *in parte* dwar interpretazzjoni ta’ kuntratt.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur huwa s-sid ta’ l-appartament numru tlieta (3) fil-korp t’appartamenti li jismu *Dinmore Court*, numru mija (100), Windsor Terrace, tas-Sliema; huwa wkoll lis-sid ta’ sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni fil-korp. Is-so`jetà konvenuta hija s-sid ta’ l-appartamenti l-o]ra fil-korp, u tas-sehem relativ mill-parijiet komuni kif imfisser fil-kuntratt ta’ l-akkwist pubblikat fit-23 ta’ Jannar 1975 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro.

Il-konvenuta g]amlet xog]lijiet ta’ bini fil-partijiet komuni billi bniet tliet appartamenti o]ra fuq il-bejt tal-blokk; tqieg]du wkoll xi tankijiet ta’ l-ilma, sar

xog]ol ta' skavar ta]t il-blokk biex inbena *garage* u sar ukoll xog]ol ta' skavar fix-*shafts* komuni biex inbena tara[li mill-intrata komuni jag]ti g]al dan il-*garage*. Saru wkoll tibdiliet fis-sistema elettriku biex ikun jista' jing]ata l-elettriku lill-bini l-[did.

Dan kollu sar ming]ajr il-kunsens ta' l-attur. Barra minn hekk, il-konvenuta qieg]da tfixkel lill-attur fl-a``ess g]all-partijiet komuni. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) u tal-partijiet komuni fil-korp t'appartamenti fuq imsemmi;

2. tg]id illi x-xog]lijiet mag]mula mill-konvenuta fil-partijiet komuni saru kontra l-li[i fuq proprjetà li g]andu sehem minnha l-attur;

3. tordna lill-konvenuta sabiex fi \mien qasir tne]]i kull kostruzzjoni li g]amlet fil-partijiet komuni u tqieg]ed is-sistema elettriku kif kien qabel, u t]allas l-ispejje\ relativi;

4. tag]ti lill-attur is-setg]a li jag]mel hu x-xog]lijiet imsemmija fit-tielet talba jekk il-konvenuta tonqos milli tag]milhom;

5. tg]id illi l-attur g]andu dritt ta' a``ess g]all-partijiet komuni u g]alhekk tordna lill-konvenuta t]alli li l-attur ikollu a``ess s]i] g]al dawk il-partijiet, fosthom il-*power room* li hemm fil-pjan terran;

6. tillikwida d-danni li [arrab l-attur min]abba fl-g]emil tal-konvenuta; u

7. tikkundanna lill-konvenuta t]allas id-danni li ji[u likwidati, flimkien ma' l-ispejje\ tal-kaw\a.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. g]alkemm huwa minnu li l-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) ma hux minnu li hu wkoll is-sid ta' sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni g]ax ta' dawk il-partijiet komuni g]andu biss l-u\u, kif jidher mill-kuntratt tat-23 ta' Jannar 1975 imsemmi fi`-`itazzjoni;

2. ix-xog]lijiet imsemmija fi`-`itazzjoni ma sarux fil-proprjetà ta' l-attur i\da fil-partijiet komuni li huma proprjetà tal-konvenuta; u

3. g]alhekk it-talbiet ta' l-attri`i g]andhom ikunu mi`]uda.

Din is-sentenza tallum hija dwar l-ewwel \ew[e``ezzjonijiet tal-konvenuta. Essenzjalment il-kwistjoni hi jekk l-attur g]andux il-ko-proprjetà tal-partijiet komuni, kif qeg]ed ig]id hu, jew g]andux biss "l-u\u" tag]hom kif qieg]da tg]id il-konvenuta.

B]al ma spiss ji[ri, din il-kwistjoni qamet g]ax il-kuntratt ma nkitibx b'dik l-attenzjoni u pre`i\joni li g]andha tkun il-karatteristika ta' dokument legali. L-arti tal-kitba tal-kuntratti hija arti pre`i\a, u l-kliem tal-li[i g]andu tifsira pre`i\a, mhux approssimattiva. Meta ninsew dawn il-prin`ipji no]olqu diffikoltajiet g]al min ikollu jinterpreta l-kuntratti, in`ertezza fid-drittijiet tal-partijiet, u litigazzjoni \ejda.

Dwar kif id-dritt ta' l-attur [ie f'idejh, il-partijiet qeg]din jaqblu:

B'kuntratt tat-30 t'Ottubru 1970 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, Stella Le Vierge kienet xtrat l-appartament numru tlieta (3) ming]and *Sliema Properties Limited*. Il-kuntratt ig]id ukoll illi:

> The said flat enjoys in common with all the other flats forming this block the entrance hall, passages, courts, stairways, corridors, stairwell, space occupied by the lift, the lift, shafts and that part only of the top level of the roof having a frontage to Windsor Terrace, including all the other common parts of the said block.

Billi dawn il-partijiet komuni huma me]tie[a g]at-tgawdija ta' l-appartament, ma

hemmx dubju illi l-jedd akkwistat mix-xerrejja huwa jedd *in re* li tista' tg]addih lis-su``essuri tag]ha, ukoll dawk b'titolu partikolari, g]ax min jakkwista l-appartament, biex ikun jista' jinqeda bih, ma jistax ma jakkwistax ukoll jedd li jgawdi l-partijiet komuni.

Billi l-jeddijiet *in re* fuq]wejje[immobbli huma so[[etti g]al *numerus clausus*, il-jedd li n]oloq fuq il-partijiet komuni ma jistax ikun]lief il-proprjetà jew l-u\ufrutt (jew l-u\u). Ma jistax ikun utli dominju fil-ka\ tallum g]ax ma hemmx `ens.

G]all-istess ra[uni mog]tija fuq, *i.e.* illi l-jedd fuq il-partijiet komuni huwa me]tie[g]at-tgawdija ta' l-appartament innifsu, ma jistax ikun li l-partijiet kellhom f'mo]]om il-]sieb li jo]olqu biss jedd limitat fi\-\mien. G]alhekk ma jistax ikun li kellhom il-]sieb li jo]olqu biss jedd ta' u\ufrutt jew u\u.

Dan il-pro`ess ta' eliminazzjoni jwassalna g]all-konklu\joni illi l-jedd ma]luq fuq il-partijiet komuni bil-kuntratt tat-30 t'Ottubru 1970 kien jedd *in re* perpetwu. Dan il-jedd nafuh b]ala l-jedd ta' proprjetà, jew ta' ko-proprjetà *pro indiviso* fil-ka\ tallum billi jolqot ishma mhux maqsuma.

B'kuntratt tat-23 ta' Jannar 1975 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro il-werrieta ta' Stella Le Vierge bieg]et l-appartament, bil-jeddijiet a``essorji mieg]u, lill-attur. Il-kuntratt ig]id hekk:

> … … … the vendor sells, conveys and transfers to the purchaser who agrees, purchases and acquires a flat numbered three … … … having the common enjoyment with the other flats, of the entrance, stair-case, stair well and that part of the roof overlooking Windsor Terrace. … … … It has also in common with the other flats the passages, courts and corridors, the lift and shafts.

L-attur g]alhekk xtara l-jeddijiet kollha li kellha l-awtri`i tieg]u: *viz.* il-proprjetà ta' l-appartament u l-ko-proprjetà *pro indiviso* tal-partijiet komuni.

G]alhekk l-ewwel \ew[e``ezzjonijiet tal-konvenuta, li jg]idu li l-attur ma g]andux

jedd ta' proprjetà tal-partijiet komuni, huma]\iena u ma jistg]ux jintlaqg]u.

Il-qorti g]alhekk ti`]ad l-ewwel \ew[e``ezzjonijiet tal-konvenuta u tg]id illi l-attur g]andu l-jedd ta' ko-proprjetà *pro indiviso* tal-partijiet komuni msemmija fil-kuntratti ta' l-akkwist. Tordna li l-kaw\a tkompli tinstema' fil-meritu u tikkundanna lill-konvenuta t]allas l-ispejje\ ta' dan l-episodju.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.