MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 2014/1997/1

**Dr. Raymond Pace ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefra David Tucker u martu Sylvia Tucker kif debitament awtorizzat u b'nota tat-8 ta' Mejju 2002 Dr. Adrian Delia
assuma l-atti tal-kawza minflok Dr. Raymond Pace ghan-nom tal-assenti David u Sylvia Tucker
stante l-hatra tal-istess Dr. R. Pace bhala Imhallef**

v.

**Salvatore Xuereb u martu Tessie Xuereb
ghal kull interess li jista' jkollha**

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Settembru 1997 l-attur nomine ppremetta illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Clyde La Rosa fis-26 ta' Marzu 1987, l-atturi David u Sylvia Tucker akkwistaw minghand il-konvenut Salvatore Xuereb flat internament immarkat bin-numru tlieta (3) fi blokk ta' appartamenti li jgib l-isem ta' "Chappelle Court", liema korp ta' bini huwa bla numru f'Mosta Road, San Pawl il-Bahar; illi mill-istess kuntratt jirrizulta illi dan l-istess fond inxtara bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha; illi skond l-istess kuntratt l-atturi ghandhom in komun mal-proprjetarji tal-appartamenti l-ohra fl-istess blokk ta' appartamenti, il-bieb ewlieni, l-entratura, it-tarag, l-indani, d-*drains* u in partikulari ghal kaz odjern il-bejt tal-istess korp ta' appartamenti; illi dan l-ahhar il-konvenut Salvatore Xuereb wera l-intenzjoni tieghu illi jizviluppa l-istess bejt tal-imsemmi korp ta' appartamenti u dan kontra r-rieda tal-istess atturi komproprjetarji tal-istess bejt; illi ghal dan l-iskop sahansitra nhareg permess ghal bini numru PA 4504/95/21a/21b/21c proprju sabiex isir bini ta' zewg sulari ohra fuq il-bejt possedut in komuni u proprjeta` in komuni tal-atturi ma' terzi persuni; illi dan l-istess permess mahrug originarjament f' isem Amabile Camilleri, gie sussegwentement assenjat lill-istess konvenut Salvatore Xuereb, kif ghandu jirrizulta ahjar mis-smiegh tal-kawza; illi permezz ta' digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Settembru 1997 fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 6093/96/NA, l-istess konvenuti gew inibiti milli bi kwalunkwe mod jaghmlu xi xoghlijiet, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluzi dawk ta' bini u ta' kostruzzjoni jew kwalunkwe xoghol iehor, b'mod li tali xoghlijiet ifixklu jew jippregudikaw id-drittijiet ta' proprjeta` li l-istess atturi ghandhom fuq il-bejt ezistenti tal-istess korp ta' appartamenti; illi l-atturi kwantu huma komproprjetarji tal-istess bejt ghandhom kull dritt jopponu ghal tali zvilupp tal-istess bejt; Dan premess l-attur nomine talab li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-atturi kwantu huma proprjetarji tal-imsemmi appartament bin-numru tlieta (3), li jinsab fil-korp ta' bini bl-isem "Chappelle Court", liema korp ta' bini huwa bla numru u jinsab f'Mosta Road, San Pawl il-Bahar, huma wkoll komproprjetarji tal-bieb ewlieni, l-entratura, it-tarag, l-indani, id-*drains*, u senjatament il-bejt tal-imsemmi korp ta' appartamenti;

2. Tiddikjara illi l-atturi kwantu huma komproprjetarji tal-istess bejt ghandhom kull dritt jopponu ghall-izvilupp tal-istess bejt kif kontemplat mill-konvenuti;

3. Tikkonferma l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 6093/96 NA tal-5 ta' Settembru 1997 u tinibixxi permanentement lill-konvenuti milli b'xi mod jaghmlu xi xoghlijiet, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluzi dawk ta' bini u ta' kostruzzjoni jew kwalunkwe xoghol iehor, b'mod li tali xoghlijiet ifixklu jew jippregudikaw id-drittijiet ta' komproprjeta` li l-istess atturi ghandhom fuq il-bejt ezistenti tal-istess korp ta' appartamenti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk inkorsi ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 6093/96 NA tal-5 ta' Settembru 1997 u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ta' danni kontra l-istess konvenuti;

B'nota intavolata fit-28 ta' Mejju, 1998, il-konvenuti eccepew:-

1. Preliminarjament illi l-attur irid jipprova l-mandat tieghu sabiex jistitwixxi din il-kawza;

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess illi l-ewwel talba hija insostenibbli stante li bir-rispett kollu ma jispettax lill-Qorti tiddikjara li l-atturi huma il-koproprietarji tal-partijiet komuni billi tali stat ta' fatt irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku u la ma jirrizultax minn kuntratt pubbliku, dan in-nuqqas ma jistax jigi kolmat minn sentenza ta' Qorti;

3. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess illi lanqas ma hu minnu dak premess fic-citazzjoni u kwindi

ma jistghux jissussistu t-talbiet kollha attrici li ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Ghall-ezattezza jinghad ukoll illi l-istess atturi jirrikonoxxu d-dritt tal-konvenuti li jizviluppaw l-arja in kwistjoni anke bil-miktub u kwindi l-esponenti qeghdin jirriservaw fermi u illesi d-drittijiet taghhom ghall-pagament tad-danni lilu kawzati b'rizultat tal-proceduri prezenti u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni riferit;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar, 2008 billi "*bl-akkoljiment tat-tieni u tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, tirrespingi t-talbiet kollha* tal-*atturi, bl-ispejjez tal-kawza jibqghu sopportati mill-istess atturi*"*.* U dana wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet: "B'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1987 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis il-konjugi Tucker akkwistaw minghand il-konvenut l-appartament numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' flats bl-isem "Chappelle Court" f' Mosta Road, San Pawl il-Bahar "*having in common with the other flats in the block of the main door, entrance hall, staircase, landings, drains and roof*", kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm30);

"L-atturi, konjugi Tucker, qeghdin jippretendu li huma t-titolari b'komproprjeta` tal-bejt tal-imsemmi blokk, u ghaldaqstant, bl-istanza minnhom promossa qeghdin jitolbu mill-Qorti dikjarazzjoni f' dan is-sens u, allura wkoll, dik tal-jedd taghhom li jopponu l-izvilupp mill-konvenuti tal-arja tal-istess bejt;

"Il-kwestjoni, certament interessanti, mhix priva minn diffikolta konkreta ghal dak li jikkoncerna l-interpretazzjoni awtentika tal-kliem tal-kuntratt, hawn fuq sottolinejati. Dan, anke, ghaliex il-konvenuti qed jirrezistu dik il-pretensjoni tal-atturi billi, fuq it-tifsira taghhom, dak li kien fl-intendiment komuni li jkun ittrasferit ma kienx il-proprjeta` tal-ambjenti kondominjali, fl-istess kuntratt

deskritti, imma sempliciment l-uzu u t-tgawdija taghhom, flimkien ma’ terzi. Ghas-sostenn ta’ din l-affermazzjoni interpretativa taghhom, il-konvenuti ma jistrihux biss fuq l-ispjegazzjoni fornita mill-konvenut Salvatore Xuereb fil-kors tal-kontro-ezami, senjatament dik traskritta a fol. 72 tal-process l-iehor per Citazzjoni Numru 2612/ 99, ittrattat kontestwalment ma’ dak prezenti, imma jsibu korroborazzjoni mill-kontenut tal-ittra datata 31 ta’ Dicembru 1995 (fol. 62) lilhom spedita mill-konjugi Tucker;

“*Expressis,* il-konvenut jaghti din l-ispjegazzjoni: “Kieku jien kont niktbu, ahna meta nbieghu l-arja mal-flat niktbu li beghna l-arja mal-flat. Dawk jekk ma juzawx dak is-sular, dak il-bejt li kien hemm, jew ghidtilhom bil-fakulta li jistghu juzaw il-bejt ta’ fuq li hi haga li naghmluha dejjem fil-kuntratti. Hija logika li l-intrata tuzaha, d-drain ikun hemm tuzah, dawk l-affarijiet tuza imma mhux biex tixtri, biex tbiegh, dak huwa l-punt tieghi li qieghed tixtri u qed tuza.” Din l-ispjegazzjoni tieghu l-konvenut ried jorbotha ma’ dik tad-dikjarazzjoni tieghu fl-Affidavit (fol. 59) li hu qatt ma kellu f’ rasu li jbiegh l-arja tal-flat, tant li jissokta jghid li sar diskors mal-konjugi Tucker fis-sens illi f’ dak il-mument ma kellux fondi sufficjenti biex ikompli jizviluppa l-arja, kif hekk kien behsiebu jaghmel;

“Dak li, invece, jirrizulta mill-ittra precitata tal-konjugi Tucker jista’ jigi hekk, sintetikament, riprodott:

(i) ““At the time of our purchase of No. 3, you gave us to understand that you intended to build another floor of four flats sometime in the future. We quote as saying ‘I make another one on top, and with this we assumed it would be a development of four flats built by you’.”;

(ii) “At no time until the issue of the building application notice were we aware of your intention to make another three floors”;

(iii) “Our contract of sale clearly states that we bought a flat sharing the common areas with three other owner/occupiers”;

(iv) "Now, without consultation, we are expected to share these areas with a further ten owner/occupiers which greatly decreases the space available, and therefore we are seeking compensation from the developers for the loss of this amenity";

(v) "Before the work commences we shall require written guarantees from the developers that all costs of alterations to our services will be met by them, and that any subsequent damage to our property caused by this development will be rectified to our satisfaction by them";

(vi) "We ask you to draw up a legal maintenance agreement requiring you as ground landlord to carry out regular repairs and maintenance to the communal amenities and services of the complete building. The cost of this would be met through a maintenance charge which all owner/occupiers would be required to pay";

"Premessi dawn ir-rizultanzi istruttorji l-aktar rilevanti tal-kaz, hi regola ben nota illi l-process interpretativ ta' kull kuntratt jirrikjedi, fl-ewwel lok, li jigi applikat il-metodu letterali (Artikolu 1002, Kodici Civili). Fejn, pero`, tezisti raguni li l-interpretu ghandu jiddiskosta ruhu minn dan, ghax is-sens tal-kliem ma jaqbelx ma' dak li l-kontraenti jkollhom fi hsiebhom, huwa ghandu jirricerka l-volonta` negozjali effettiva ta' bejniethom (Artikolu 1003, Kodici Civili), anke bl-ghajnuna sussidjarja tal-atteggjament konsegwiti mill-partijiet ghall-kuntratt;

"Konsiderati ghal mument izolatament minn aspetti ohra, il-kliem sottolinejati tal-kuntratt *de quo* jittrattaw minn partijiet integranti tal-blokk ta' bini destinati ghal htigijiet komuni u li jaghmlu possibbli l-ezistenza u l-uzu pjen tal-parti esklussiva kostitwita mill-appartament mixtri. Fi kliem iehor, bhal fil-kaz ta' kull fond kondominjali, dawk il-partijiet komuni huma inerenti ghas-servizz ta' kull unita singola ta' proprjeta` esklusiva. Ghalkemm distinti, huma, allura, "*res kollettiva*" ta' natura funzjonali ghall-ahjar godiment tar-"res individwali" appartenenti lix-xerrej. Dan, izda, ma jassolvix il-kontroversja insorta bejn il-

kontendenti u ma jeliminax id-dubju dwar jekk dawk l-istess partijiet komuni dahlux fl-isfera guridika tax-xerrej b'titolu ta' komproprjeta`, kif qed jiprospettaw l-atturi, jew invece, humiex merament intizi ghal skop tal-godiment u uzu taghhom mill-proprjetarji tas-singoli unitajiet fil-blokk, kif hekk kontez mill-konvenuti;

"Sfortunatament, l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398) ma jista' jkun ta' ebda assistenza ghar-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, tant ghaliex it-tifsira ta' "condominium" fl-Artikolu 2 tal-Att tiprospetta kemm "il-proprjeta`" kemm ukoll "l-uzu jew it-tgawdija" tal-partijiet komuni "*pro indiviso*", u tant ghaliex ukoll fid-deskrizzjonijiet ta' dawk li huma l-partijiet komuni skond l-Artikolu 5 tal-Att, il-ligi ma ssegwix l-istess dettami tal-Artikolu 1117 korrispondenti tal-Kodici Civili Taljan u ma tikkreja ebda presunzjoni ta' komproprjeta`. Similment, lanqas ma tara din il-Qorti illi t-tifsira moghtija min-Nutar li rrediega u ppubblika l-kuntratt, bosta snin wara, (ara Affidavit tieghu a fol. 36) tista' tkun ta' xi soljev jew ghajnuna biex tigi kjarifikata dak li kien fl-intendiment tal-kontraenti fil-mument tal-kuntratt. Fic-cirkostanzi l-Qorti jkollha, *nolens, volens*, tfittex sussidji minn fonti ohra, ta' fatt u ta' dritt;

"Ma jistax ma jigix notat illi l-kuntratt ma jahseb ghall-ebda rizerva ghaf-favur tal-konvenut venditur ta' xi dritt ta' proprjeta`, la fuq l-arja tal-korp ta' bini u lanqas fuq ebda parti komuni ohra deskritta fih. Minn dan jista' allura jigi argomentat illi l-koncessjoni tal-partijiet komuni ma kienetx wahda merament ta' uzu u tgawdija biss. Dan, s' intendi, meta l-qaghda tigi vizwalizzata minn ottika, skarna minn konsiderazzjonijiet probatorji ohra;

"Hu ammess fid-dritt probatorju illi anke fil-presenza ta' kuntratt jista' jsir rikors ghal provi estraneji u jigu prodotti dokumenti "*allo scopo di chiarire le oscurita, la ambiguita e le incertezze dell' atto contrattuale per rendere palese quale sia stata l' intenzione dei contraenti, poiche in tale caso non si tratterrebbe di prova orale in contraddizione od in aggiunta alla prova scritta, ma si tratterrebbe invece di prova testimoniale tendente a confermare il contenuto dell' atto scritto ed a dimostrare la vera intenzione dei*

contraenti che da quell' atto, senza il sussidio della prova testimoniale, potrebbe risultare oscura od apparire incerta o ambigua." (**Kollez. Vol. XXV P I p 150**). Flimkien ma' dan tista' tghin il-kondotta tal-kontraenti, jew ta' xi hadd fosthom, billi anke din l-imgieba kapaci tillustra l-mod kif il-partijiet ikunu intendew ir-rapport ta' bejniethom;

"Mill-kumpless ta' dawn il-provi, is-soluzzjoni li toffri din il-Qorti hi wahda orjentata fuq dawn il-konsiderazzjonijiet:-

"(1) *In primis*, u bla dubju, il-Qorti tuniforma ruhha ghal principju ta' dik l-inseparabilita` bejn il-partijiet komuni fir-rigward tal-proprjeta` individwali;

"(2) Maghdud dan, il-Qorti ma taqbelx ma' l-impostazzjoni tal-konjugi Tucker illi dik l-istess inseparabilita` ghandha tikkorrispondi ghal dak pretiz minnhom bic-citazzjoni, jigifieri li b'dak il-kuntratt huma gew li akkwistaw, b'komproprjeta`, l-arja tal-blokk;

"(3) Tali prospettazzjoni, mhix suffragata mill-ittra taghhom tal-31 ta' Dicembru 1995 mibghuta lill-konvenuti. Manifestament, huma kienu sew allertati fil-mument tal-akkwist bl-intendiment tal-konvenuti illi fiz-zmien futur dawn kienu behsiehom jizviluppaw l-arja tal-blokk, anke jekk b'sular wiehed u mhux tlieta;

"(4) Manifestament ukoll, minn imkien minn din l-istess ittra ma jaghmlu l-minimu accenn illi huma kienu qed iqisu ruhhom bhala l-ko-proprjetarji tal-partijiet komuni. Huma invece llimitaw ruhhom biex jissenjalaw il-preokupazzjonijiet taghhom dwar in-nuqqas preventiv ta' konsultazzjoni maghhom, ir-riduzzjoni fl-ispazju tal-"common areas", li issa ser ikollhom jaqsmu ma' numru ta' okkupanti ohra, u l-htiega ta' dawk il-garanziji ghal kost tal-alterazzjonijiet u dawk ta' danni talvolta kagonati bl-izvilupp;

"(5) Oggettivament, dan kollu ghandu jwassal biex jikkonforta t-tezi tal-konvenuti illi l-intenzjoni komuni vera fil-mument tal-kontrattazzjoni u b'dawk il-kliem ma kienetx dik tat-trapass b'komproprjeta` tal-partijiet komuni izda dik

biss tat-tgawdija u tal-uzu taghhom. Din, almenu, fil-fehma ponderata tal-Qorti jidher li kienet l-intenzjoni l-aktar konformi ghal kliem tal-konvenzjoni, ir-raguni, il-gustizzja u l-principji legali."

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fit-18 ta' Frar, 2008 mill-Avukat Dottor Adrian Delia li b'nota tat-8 ta' Mejju, 2002 kien assuma l-atti tal-kawza minflok Dr. Raymond Pace ghan-nom tal-assenti David u Sylvia Tucker, din il-Qorti giet mitluba sabiex, ghar-ragunijiet hemm moghtija, thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza msemmija u konsegwentement tilqa' t-talbiet tal-atturi appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati pprezentaw risposta fl-14 ta' Marzu, 2008 fejn stqarrew li s-sentenza appellata hija gusta u timerita konferma, u li konsegwentement l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

L-appell gie trattat fl-udjenza tat-12 ta' Frar, 2010.

Ikkunsidrat:

B'kuntratt tas-26 ta' Marzu, 1987 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis il-konjugi Tucker kienu akkwistaw minghand il-konvenut Salvatore Xuereb "*the flat numbered internally three of a block of flats named Chapelle Court, externally unnumbered in Mosta Road, Saint Paul's Bay having in common with the other flats in the block of the main door, entrance hall, staircase, landings, drains and roof as subject to the annual and perpetual ground rent of thirty pounds (LM30) being imposed by the vendor ….* " u dan versu l-prezz u taht il-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt.

B'dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li huma, inkwantu proprjetarji tal-imsemmi appartament, huma wkoll komproprjetarji, flimkien mas-sidien l-ohra tal-appartamenti formanti l-istess blokk, tal-

ambjenti komumi tal-istess blokk ta' appartamenti inkluz il-bejt u li, bhala tali, ghandhom id-dritt jopponu ghall-izvilupp tal-istess bejt billi l-konvenut kien wera l-intenzjoni li jaghmel tali zvilupp kif jidher mill-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar numru 4504/95 anness mal-atti tac-citazzjoni. Fl-istess waqt l-atturi talbu li jigi konfermat il-Mandat ta' Inibizzjoni mahrug kontra l-konvenuti.

Il-konvenuti laqghu ghal din it-talba billi fl-ewwel lok sostnew li din id-dikjarazzjoni tezorbita mill-funzjoni tal-Qorti stante li dritt ta' proprjeta` ta' immobbli ghandu jirrizulta minn kuntratt pubbliku u la darba dan ma jirrizultax dan in-nuqqas ma jistax jigi kolmat minn sentenza ta' Qorti. Fit-tieni lok il-konvenuti jirrilevaw li l-istess atturi kienu rrikonoxxew d-dritt tal-konvenuti li jizviluppaw l-arja in kwistjoni.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici billi osservat li l-kliem uzat fil-kuntratt ma kienx iwassal ghal dak li kienu qed jippretendu l-atturi u cioe` li huma akkwistaw il-komproprjeta` tal-partijiet komuni. Din il-konkluzzjoni l-ewwel Qorti waslet ghaliha billi ghamlet ezami ta' dak li kellhom f'mohhom il-kontraenti fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt stante li b'ittra tal-istess atturi f'data sussegwenti huma kienu wrew li kienu konxji tal-fatt li l-konvenuti kienu behsiebhom jizviluppaw l-arja tal-blokk u fl-istess ittra qatt ma affermaw id-dritt ta' proprjeta` taghhom.

Ikkunsidrat:

L-atturi appellanti ressqu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata billi jghidu:-

a) li l-kliem tal-kuntratt huwa car u ma ghandha tinghata ebda interpretazzjoni tieghu;

b) li l-ewwel Qorti kienet zbaljata fl-ghalza tar-regoli u massimi legali applikabbli, u

c) naqset tapprezza adegwatament il-provi prodotti.

Ikkunsidrat:

Dawn l-aggravji ser jigu trattati flimkien billi huma marbuta intimament.

L-atturi jsostnu li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkonkludiet li l-kliem tal-kuntratt ma kienx car u li konsegwentement kienet fid-dmir li, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1003, tara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet. L-appellanti jsostnu li, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, il-kliem tal-kuntratt huwa car u ma jhalli ebda dubbju li meta sar l-akkwist tal-appartament l-atturi appellanti kienu wkoll akkwistaw il-komproprjeta` tal-partijiet komuni tal-blokk inkluz is-saqaf. Isegwi ghalhekk li ma kien hemm ebda htiega ta' interpretazzjoni tal-volonta` tal-kontraenti u dan a tenur tal-Artikolu 1002 tal-istess Kap. 16.

L-appellanti jaghmlu referenza ghall-gurisprudenza tal-qrati taghna fejn din il-materja gia giet dibattuta. Senjatament jissemma l-kaz tal-konjugi Bundy kontra Paul Bonello deciz mill-Prim Awla fit-12 ta' Ottubru, 2006 fejn, similment ghall-kaz in ezami, l-atturi kienu xtraw minghand il-konvenut appartament "*with the community of all parts common with the other flats of the same block, including the roofs, free and unencumbered*". Fil-konsiderazzjonijiet taghha dik il-Qorti, kif preseduta, qalet: "*F'dan l-istadju l-Qorti tosserva li, kuntrarjament ghal dak li jsostni l-konvenut, il-bejt u l-arja m'ghadhomx ta' proprjeta` esklusiva tieghu. Meta biegh il-flats, ghalkemm jallega li l-hsieb tieghu kien biss li jikkoncedi lix-xerrej d-dritt ta' uzu tal-bejt, filwaqt li jzomm il-proprjeta` ghalih, dan l-allegat hsieb ma giex rifless fil-kuntratt ta' trasferiment …. Fil-kuntratt ta' vendita`, ix-xerrej inghata l-komunjoni tal-bjut, u dan bhala parti mill-appartament trasferit lilu. Ix-xerrejja ma gewx moghtija l-uzu tal-partijiet komuni, imma l-flat inbiegh u inxtara bil-komunjoni tal-partijiet komuni, cioe`, mal-flat gie trasferit wkoll sehem indiviz tal-partijiet komuni*". Kompliet tghid dik il-Qorti fis-sentenza citata li "*Hu principju bazilari li d-drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta' xi parti jew ftehim verbali. Meta minn att pubbliku jirrizulta li*

sar trasferiment ta' sehem indiviz ta' proprjeta` immobbli, mhux lecitu li dak li jkun jipprova jallega li mhux hekk kellu jsir". Din il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijiet li ghamlet il-Prim Awla fis-sentenza citata, izjed u izjed billi fil-kaz in ezami fuq il-kuntratt ta' trasferiment lill-atturi l-venditur ma ghamel ebda rizerva favur tieghu dwar is-saqaf fuq l-appartament jew dwar xi dritt li jikkostruwixxi fuq l-istess xi appartamenti ohra. Dan jinghad b'rispett lejn il-principju illi *contra scriptum non scriptum testimonium non fertur.*

L-istess jinghad fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Michael Portelli v. Paul Bonello**, presjeduta minn Imhallef differenti deciza fit-30 ta' Novembru, 2006 fejn jinghad espressament hekk: "*jirrizulta mit-titolu tal-attur, jigifieri mill-kuntratt li bih huwa kiseb l-appartament u l-pertinenzi tieghu, li l-jedd ta' komunjoni tal-bejt (flimkien ma' s-sidien l-ohra tal-appartamenti l-ohrajn) kien wiehed li jissemma espressament. Dan jiehu tifsira akbar meta wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-attur xtara direttament minghad l-imharrek. L-imharrek jghid li l-fehma tieghu dak inhar tal-kuntratt kienet dik li jaghti lix-xerrej (jigifieri lill-attur) biss il-jedd tal-uzu tal-bejt. Il-kuntratt ma jghidx hekk. Il-kuntratt jikellem dwar komunjoni tal-bejt (u ambjenti ohra) u fejn il-kliem f'patt kuntrattwali huwa car u jinftiehem fis-sens li ghandu skond l-uzu fi zmien il-kuntratt, mhux imholli li ssir interpretazzjoni tieghu. Anqas u anqas jista' jithalla li xi wahda mill-kontraenti tfisser x'riedet tifhem lil hinn minn dak il-kliem car.*"

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-kliem uzat fil-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni huwa car billi l-atturi gew moghtija mhux l-uzu tal-partijiet komuni izda sehem indiviz tal-istess u konsegwentement il-konvenut illum ma jistax, iressaq provi kontra dak li hemm miktub fl-istess kuntratt anke jekk sussegwentement l-istess atturi esprimew ruhhom b'mod li jhalli dubju dwar x'gara dak in-nhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jekk il-konvenut, dak inhar tal-kuntratt, kull ma ried kien li jaghti lill-atturi l-uzu tal-ambjenti komuni, kien fl-obbligu li jghid dan b'mod car u fl-istess hin jiddikjara fil-kuntratt li huwa qieghed izomm il-

proprjeta` tal-istess ambjenti nkluz il-bejt. Kif sewwa qalet il-Prim Awla fis-sentenza hawn fuq citata d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta’ parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta’ interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi milqugh u s-sentenza appellata revokata. Konsegwentement din il-Qorti tilqa’ l-ewwel zewg talbiet attrici billi tiddikjara li l-atturi huma komproprjetarji tal-ambjenti komuni fil-blokk fejn jinsab l-appartament taghhom inkluz il-bejt u li konsegwentement, *qua* komproprjetarji tal-bejt ghandhom dritt li jopponu ghall-izvilupp tal-istess bejt. Kwantu ghat-tielet talba din ma tistax tintlaqa’ ghax mandat ta’ inibizzjoni hu, min-natura tieghu, att kawtelatorju ta’ natura temporanja sabiex propju jigu kawtelati d-drittijiet ta’ dak li jkun, sa ma jkun hemm (f’dan il-kaz dwar l-ewwel u t-tieni talba) decizjoni finali, liema decizjoni qed tinghata proprju llum. Fic-cirkostanzi l-ispejjez, kemm in prim istanza kif ukoll ta’ dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellati solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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