MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 718/2010

Alan Cauchi u Ritianne Cardona
vs
Martin Curmi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi tas-16 ta' Lulju 2010 li jghid hekk:

Illi permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Marco Burlo tal-hdax (11) ta` Dicembru tas-sena elfejn u sebgha (2007) (Dok. A), l-atturi akkwistaw mill-poter ta` Jesmond Farrugia il-flat internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk minghajr numru ufficjali, bl-isem ta` Redentur fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann konfinanti l-blokk mill-majjistral mat-Triq, u mix-xlokk u lvant ma' beni tal-aventi kawza favur John Gracey konsistenti dan il-blokk fi blokk ta` zewg flats cioe il-flat akkwistat mir-rikorrenti li jinsab fil "first floor level", u flat

fuqu li jappartjeni lill-intimat, kif ukoll garaxx li huwa sottopost ghal dan il-blokk;

Illi fl-imsemmi kuntratt fl-Atti tan-Nutar Marco Burlo fuq imsemmi, jirrizulta illi r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi flat, ”bil-komunjoni mal-flat l-iehor fl-istess blokk u cioe ghandu n-nofs indiviz tal-partijiet komuni fil-blokk li huma l-entratura, l-entrata, tarag u tromba tat-targ tal-bejt, pjanijiet u partijiet l-ohra kollha intizi ghall-uzu komuni, **inkluz il-bejt**.” (enfazi mizjuda mill-esponent);

Illi permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tat-tmintax (18) ta` Settembru tas-sena elf disa` mija hamsa u tmenin (1985) (Dok. B), l-intimat akkwista mill-poter ta` Carmelo sive Charles Borg l-arja aktar gholja minn hamsa u ghoxrin filata mil-livell tal-qatran sal-gholi ta` sitta u tlettin filata sovrastanti garage jismu “Bush”, fi Triq Salvu Busuttil San Gwann, fuq liema arja l-intimat bena l-flat internament immarkat numru tnejn (2) li jinsab fis “second floor level” tal-blokk minghajr numru ufficjali, bl-isem ta` Redentur fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann u liema flat jinsab sovrastanti ghall-flat tar-rikorrenti fuq deskrit. Ai termini tal-kuntratt tal-akkwist fl-Atti tan-Nutar George Bonello Dupuis fuq imsemmi, l-imsemmija arja li kellha tinbena f’appartament, kien ser ikollha **kollox komuni** mal-appartament li l-venditur kien ser jibni fuq il-garaxx, eventwalment akkwistat mir-rikorrenti, **inkluz il-bejt**;

Illi ghalhekk il-bejt tal-blokk minghajr numru ufficjali, bl-isem ta` Redentur fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann fuq imsemmi, u l-arja sovrastanti ghall-istess hija proprjeta komuni tar-rikorrenti flimkien mal-intimat, kwantu ghall-nofs indiviz tar-rikorrenti, u r-rimanti nofs indiviz tal-intimat;

Illi recentement, l-intimat, b’mod illegali u abbuziv, ghalaq l-access ghall-bejt, inkluz b’katnazzi, b’tali mod illi r-rikorrenti ma jkunux jistghu jitilghu u jaccedu ghall-imsemmi bejt u jaghmlu uzu mill-istess. Barraminhekk, l-intimat, b’mod illegali u abbuziv okkupa l-istess bejt billi bena diversi kmamar fuq l-arja tal-imsemmi bejt, u dan minghajr il-permess jew il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi jirrizulta illi l-izvilupp imsemmi fil-paragrafu precedenti maghmul mill-intimat fuq il-bejt de quo, m'huwiex kopert mill-appoziti permessi tal-ippjanar tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-Ambjent ta` Malta;

Illi b'rizultat tal-fatt li qieghed jigi ostakolat l-access tar-rikorrenti ghal fuq il-bejt, kif ukoll b'rizultat tal-imsemmi zvillup illegali maghmul mill-intimat fuq l-imsemmi bejt, m'huwiex possibbli ghar-rikorrenti illi jistallaw it-tank tal-ilma fuq il-bejt sabiex iservi l-appartament taghhom u konsekwentement ir-rikorrenti qieghdin jigu michuda t-tgawdija tal-proprjeta taghhom b'dannu anke materjali ghall-istess;

Illi l-intimat, minkejja interpellat diversi drabi, anke permezz ta` Ittra Ufficjali, sabiex inehhi l-ostakolu li qed jimpedixxi lir-rikorrenti milli jaccedu ghall-bejt, u sabiex inehhi kull kostruzzjoni illi huwa tella` fuq l-istess bejt, huwa baqa` inadempjenti;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli joghgobha:

1. Tiddikjara illi il-bejt tal-blokk minghajr numru ufficjali, bl-isem ta` Redentur fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann fuq imsemmi, u l-arja sovrastanti ghall-istess bejt, hija proprjeta komuni tar-rikorrenti flimkien mal-intimat, kwantu ghall-nofs indiviz hija proprjeta tar-rikorrenti, u r-rimanti nofs indiviz hija proprjeta tal-intimat;

2. Tiddikjara illi l-intimat b'mod illegali u abbuziv imblokka l-access tar-rikorrenti ghall-bejt tal-fuq imsemmi blokk, u illegalment u abbuzivament okkupa l-arja tal-bejt, li hija proprjeta komuni tal-partijiet, billi bena diversi kmamar fuq l-istess, minghajr il-kunsens jew il-permess tar-rikorrenti;

3. Tikkundana lill-intimat sabiex inehhi kwalunkwe ostakolu, inkluz it-tnehhija tal-katnazzi, li qed jimpedixxi lir-rikorrenti milli jitilghu u jaccedu fuq il-bejt u jaghmlu uzu minnu;

4. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti, jaghmel x-xogholijiet mehtiega sabiex jirripristina l-bejt u l-arja tal-istess ghall-istat li kien qabel ma beda x-xoghol ta` zvilupp li ghamel l-intimat fuq l-imsemmi bejt, okkorrendo taht id-direzzjoni ta` perit nominandi;
5. Fin-nuqqas illi l-intimat jottompera mal-ordnijiet ta` din l-Onorabbli Qorti fi zmien lilu prefiss, jawtorizza lir-rikorrenti a spejjez tal-intimat jaghmlu dawk ix-xogholijiet bzonjuzi u necessarji sabiex jitnehha kwalunkwe ostakolu ghall-access tal-bejt, u sabiex jitehha kwalunkwe kostruzzjoni maghmula mill-intimat fuq il-bejt u l-arja tieghu u jingieb ghall-istatat illi kien qabel ma sar ix-xogholijiet fuq l-istess mill-intimat, u dan dejjem taht is-supervizjoni ta` perit nominandi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali 1276/2010 kontra l-intimat mil-llum ingunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalunkwe dritt ta` azzjoni kontra l-intimat ghall-kwalunkwe danni sofferti mill-istess rikorrenti b'rizultat tal-fatti mertu ta` din il-kawza;

Rat li l-konvenut gie notifikat bl-atti tal-kawza u l-appuntament ghas-smigh fit-22 ta' Settembru 2010;

Rat illi l-istess konvenut ma pprezentax risposta w anqas deher fil-kawza;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-atturi ddikjaraw li ma kellhomx provi ulterjuri fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2011;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz l-affidavit u dokumenti pprezentati;

Ikkunsidrat

Permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Dicembru 2007 l-atturi akkwistaw mill-poter ta' Jesmond Farrugia l-flat internament markat 1, fi blokk bla numru ufficjali bl-isem ta' Redentur fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann liema blokk jikkonsisti f'zewg flats, cioe dak akkwistat mill-atturi 'at first

floor level' u flat fuqu li jappartjeni lill-konvenut kif ukoll garaxx sottopost ghal dan il-blokk.

Il-kwistjoni tirrigwarda l-bejt. Fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi jinghad hekk:

"Bil-komunjoni mal-flat l-iehor fl-istess blokk u cioe ghandu n-nofs indiviz tal-partijiet komuni fil-blokk li huma l-entratura, l-entrata, tarag u tromba tat-tarag tal-bejt, pjanijiet u partijiet l-ohra kollha intiza ghall-uzu komuni, inkluz il-bejt" (ara Dok. A pg. 9 tal-process).

Il-venditur Jesmond Farrugia akkwista t-titolu tieghu b'kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1986 fl-Atti tan-Nutar George Bonello Du Puis mill-poter ta' Carmelo Borg. F'dan il-kuntratt esebit bhala Dok. RC7 a fol. 33 tal-process jinghad hekk:

"… Jesmond Farrugia jaccetta li jixtri u jakkwista l-flat numru 1 gebel u saqaf sovrapost u sottopost ghal beni ta' terzi f'Salvu Busuttil Street, San Gwann … bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, tarag u indani bejt u dranagg mal-flats l-ohra tal-korp".

Il-quddiem fl-istess kuntratt jirrizulta illi l-venditur kien bena hu l-korp ta' flats in kwistjoni wara li kien akkwista l-art fis-7 ta' Ottubru 1983 Atti Nutar Joseph Henry Sciriha, liema kuntratt hu esebit bhala Dok. RC6 a fol. 29 tal-process.

Jirrizulta mill-atti Dok. RC8 a fol. 38 et seq tal-process illi Carmelo Borg, permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Settembru 1985, Atti Nutar George Bonello Du Puis, biegh lill-konvenut "l-arja aktar gholja minn hamsa u ghoxrin filata mill-livell tal-qatran sa l-gholi ta' sitta u tletin filata sovratanti l-garage jismu 'Bush' fi Triq Salvu Busuttil, San Gwann … fuq liema arja il-kompratur ser jibni appartament li jkollu kollox komuni mal-appartament li l-venditur ser jibni fuq il-garage, inkluz il-bejt".

Ghalkemm fid-diversi kuntratti ma jissemmiex isem il-blokk appartamenti hlief fil-kuntratt tal-atturi mill-irjieh

moghtija fid-diversi kuntratti jidher car li si tratta tal-istess blokk appartamenti.

Il-pozizzjoni legali tal-partijiet fil-kawza hija cara. Il-konvenut li kien l-ewwel akkwirent mill-kontendenti xtara l-arja bejn il-hamsa u ghoxrin filata sa sitta u tletin filata biex jibni appartament li jigi fit-tieni sular kif jidher mir-ritratti esebiti mill-atturi senjatament ritratt A f'Dok. RC3 u xtara wkoll fost affarijiet ohra l-komunjoni tal-bejt, ovvjament li jigi fuq l-appartament tieghu cioe l-oghla wiehed, mas-sid tal-appartament li kien ghadu ser jinbena taht tieghu, liema proprjeta kienet ghadha sa dak iz-zmien tas-sid tal-art li fuqha nbnew l-appartamenti cioe Carmelo Borg. L-intenzjoni ta' Carmelo Borg kienet cara f'dan l-ewwel kuntratt li sar fuq l-art mixtrija minnu. Hu ried izomm il-komunjoni tal-proprjeta tal-bejt mal-kumpratur li kien ser jixtri min ghandu l-arja tat-tieni sular. Hekk fil-fatt gie dikjarat b'mod car fil-kuntratt li ma jhalli ebda dubbju jew lok ta' interpretazzjoni. It-trasferimenti sussegwenti jkomplu jikkonfermaw dan l-istat ta' fatt u ligi.

Jirrizulta skond l-affidavit tal-attrici Ritianne Cardona illi l-konvenut bena xi kmamar fuq il-bejt minghajr il-kunsens taghhom u inoltre imblokka l-access ghal bejt billi sakkru b'katnazz. Il-konvenut sostna illi l-bejt kien tieghu kollu. Nonostante li saru interpellazzjonijiet lill-intimat dan baqa' inadempjanti.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza Anthony Portelli et vs Questo Café Limited (App. Civ. 3.12.2010):

"Kompossessur wiehed, l-istess bhal koproprjetarju wiehed, ma jistax ippregudika lil ohrajn, u hekk kif koproprjetarju ma jistax jaghmel xi haga bi hsara tal-koproprjetarji l-ohra (Artikolu 491(2) tal-Kodici Civili), hekk ukoll il-kompossessur ma jistax, bl-agir unilaterali tieghu, jippregudika l-interessi ta' shabu. Hekk kif, kif jghid il-Baudry-Lacantinerie ("Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile", voce Della Prescrizione, para. 206), il-kompossessuri "*non possono possedere la cosa ciascuno per l'intero*", hekk ukoll ma jistghux jostakolaw il-liberu godiment tal-haga li jgawdu l-kompossessuri l-ohra".

F’dan il-kaz il-fatti prodotti juru li l-bejt hu proprjeta indiviza bejn il-kontendenti billi ma jidhirx li qatt gie diviz u ghandhom id-dritt li jezercitaw it-tgawdija fuq it-totalita tieghu minghajr ebda wiehed mill-kopropjetarji jaghmel xi haga li biha jista’ jostakola l-liberu godiment tal-oggett mizmum u possedut in komun. L-artikolu 491(b) fil-fatt ighid li proprjeta komuni ma tistax tintuza b’mod li tista’ zzomm lil kopropjetarji l-ohra mill-uzu tal-proprjeta komuni, u l-artikolu 493 ighid li ebda wiehed mill-kopropjetarji ma jista jaghmel alterazzjonijiet fil-fond komuni minghajr il-kunsens tas-sidien l-ohra. Bini ta’ kmamar fuq il-bejt komuni minghajr il-kunsens tal-kopropjetarji l-ohra kollha, u impediment li kopropjetarju jkollu access liberu ghal dak li hu tieghu ghalkemm indiviz ma haddiehor hi vjolazzjoni cara tad-drittijiet tal-atturi fit-tgawdija tal-bejt komuni, liema atti saru mill-konvenut.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ it-talbiet attrici kif dedotti.

Ghal fini tat-tielet talba tordna li l-konvenut fi zmien gimgha mid-data tas-sentenza jnehhi kull ostaklu li jista’ jimpedixxi access liberu ghal-bejt mill-atturi u fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati jaghmlu dan huma a spejjez tal-konvenut.

Ghal fini tar-raba u hames talba tipprefiggi t-terminu ta’ tlett xhur mill-lum biex il-konvenut jerga jirripristina l-bejt u l-arja tal-istess ghall-istat li kien qabel saru x-xogholijiet fuqu u dan taht id-direzzjoni tal-perit arkitett Alan Saliba u fin-nuqqas li dan isir fit-terminu previst, l-atturi huma awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet kollha huma a spejjes tal-konvenut dejjem taht id-direzzjoni tal-perit arkitett Alan Saliba. Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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