Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 660/2009

Townsquare Sliema Limited (C-16082)
vs
Michael u Maria Lourdes konjugi Spiteri

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

1. Townsquare Sliema Limited bieghet lill-intimati l-appartament bin-numru 111 (*Residence* 1), Townsquare Seafront Apartments, Qui Si Sana Place, Sliema, ("l-Appartament") kif ukoll garaxx bin-numru 3 sottostanti ghall-imsemmi appartament, skond kuntratt ta' bejgh datat il-5 ta' Jannar 2005 anness mar-rikors u immarkat bhala Dokument "A";

2. Ghall-habta tas-7 ta' Mejju 2008, l-intimati nstallaw aperturi ta' l-*aluminium* fil-gallarija ta' l-Appartament (kif

jidher mid-dokument anness mar-rikors u immarkat Dokument “B”) liema aperturi gew installati bi ksur tal-klawsola numru 9.3.6 tal-kuntratt tal-bejgh immarkat bhala Dokument A li tipprovdi li:

“The Purchaser and his successors in title may not, at any time:

alter or permit or suffer to be altered the external plan or elevation of the Apartment or the external decoration of the external walls (including fixtures, apertures and finishes thereon) of the Apartment … without the prior written consent of the Vendor or by the Administrator once the Vendor is no longer involved in the ownership of the Residence”.

3. Sa llum Townsquare Sliema Limited ghadha ma bieghetx il-blokka ta’ apartamenti kollha, u ghadha propjetarja ta’ parti mill-blokka.

4. Il-galleriji ta’ l-appartamenti kollha fil-blokka ta’ l-appartamenti gew zviluppati mill-izviluppatur u proprjetarju originali tal-blokka kollha Townsquare Sliema Limited u, kif jidher ukoll mir-ritratt anness mar-rikors u immarkat Dokument “B”, ma kellhom ebda *aluminium* jew materjal iehor;

5. L-intimati stallaw l-aperturi in kwistjoni minghajr ma kisbu l-kunsens tal-venditrici Townsquare Sliema Limited u dan bi ksur tal-fuq imsemmija klawsola;

6. Il-girien ta’ l-intimati wkoll kienu stallaw tali aperturi ta’ l-*aluminium* izda wara li ntbaghtu ittri interpellatorji, bhal dawk li ntbaghtu lill-intimati, il-girien ottemporaw rwiehhom ma’ din l-intimazzjoni u nehhew l-aperturi a spejjez taghhom b’tali mod illi llum baqa’ biss l-aperturi ta’ l-Appartament ta’ l-intimati li m’humiex konformi mal-bqija ta’ l-aperturi tal-blokka ta’ appartamenti in kwistjoni;

7. Townsquare Sliema Limited issollecitat diversi drabi lill-intimati sabiex dawn inehhu l-aperturi ta’ l-*aluminium* li gew istallati (kif jidher mid-dokument anness mar-rikors u

immarkat bhala Dokument D), madanakollu huma baqghu inadempjenti;

8. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

8.1. tiddikjara li l-intimati installaw l-aperturi ta’ l-*aluminium* fil-gallarija ta’ l-Appartament bi ksur tal-kuntratt tal-bejgh immarkat Dokument A;

8.2. tikkundanna lill-intimati sabiex a spejjez taghhom inehhu l-aperturi ta’ l-*aluminium* fil-gallarija ta’ l-Appartament u jirripristinaw tali aperturi skond l-istat originali taghhom kif gew installati minn Townsquare Sliema Limited u in konformita` mal-bqija ta’ l-aperturi ta’ l-appartamenti l-ohra u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggi din il-Qorti;

8.3. tawtorizza lis-socjeta` attrici tnehhi l-aperturi hi stess, a spejjez ta’ l-intimati, u okkorrendo taht is-supervizjoni ta’ perit arkitett fil-kaz ta’ nuqqas ta’ adempiment mill-intimati li jnehhu l-istess aperturi kif ordnat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ l-intimati li biha esponew:

1. Illi fl-ewwel lok is-socjeta` attrici m’ghadx ghandha interess propjetarju fil-blokka msemmija fit-termini tal-kuntratt ta’ l-akkwist, u kwindi m’ghandhiex interess guridiku li tippromwovi l-azzjoni odjerna, u allura l-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-gudizzju mhux integru peress li kif tammetti l-istess socjeta` attrici, *dato ma non concesso* li ghandha biss propjetarja *in parte*, allura l-prezenza tal-propjetarji l-

ohrajn fl-azzjoni odjerna hija essenzjali u ghalhekk anke f'dan ir-rigward, l-istess konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenuti ma ghamlu xejn bi ksur ta' l-obbligi kontrattwali taghhom u dan kif ha jigi ippruvat fil-kors tal-kawza;

4. Illi dejjem bla pregudizzju ghas-sueccepit, ma hix accettabli fil-ligi u ghalhekk tammonta ghal prattika illecita, li *una volta* fond jigi trasferit, il-venditur jibqa' jiddetermina kuntrattwalment il-modalita` u l-uzu tal-propjeta` mixtrija.

Salv risposti ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti, li giet ingunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta' xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat li fid-9 ta' Ottubru, 2009 gie nominat il-Perit Robert Musumeci biex jikkostata l-fatti relattivament ghall-faccata tal-bini.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Michael Soler</u> direttur fil-kumpanija Townsquare Sliema Limited li irrefera ghall-izvilupp ta' Townsquare Seafront Apartments, liema zvilupp ikopri tliet blokok separati li fihom total ta' 44 appartament u 120 *car space*. Semma li sal-lum l-appartamenti tat-tliet blokok inbieghu kollha hlief ghal

tlieta minnhom - wiehed jinstab f'*"Residence* 1", iehor f'"*Residence* 2" u iehor "*Residence* 3". Semma li l-kuntratti jinkludu klawsoli u restrizzjonijiet. Hu irrefera ghall-partijiet komuni. Irrefera ghall-fatt li f'kull kuntratt ta' bejgh wiehed seta' jsib is-segwenti klawsola:
"*The Purchaser and his successors in title may not, at any time alter or permit or suffer to be altered the external plan or elevation of the Apartment or the external decoration of the external walls (including fixtures, apertures and finishes thereon) of the Apartment or do anything to alter the character of the external appearance without the prior written consent of the Vendor or by the Administrator once the Vendor is no longer involved in the ownership of the Residence*."

Irrefera ghall-fatt li dwar l-appartament in kwistjoni, Townsquare bieghet lill-konjugi Spiteri appartament numru 111 minn *Residence* 1. Fir-rigward tal-partijiet esterni ta' dan l-appartament, meta dan inbigh, kien hemm diga stallat il-bieb ta' l-*aluminium* fuq in-naha ta' wara li taghti access ghall-gallarija.

Semma li Townsquare ghadha proprjetarja ta' parti mir-*Residence*, u ghaldaqstant il-konjugi Spiteri ma setghu jaghmlu l-ebda tibdil fuq il-hajt estern u/jew il-gallarija ta' wara. Peress li osserva li Spiteri kienu stallaw aperturi ta' l-*aluminium* fuq il-hajt ta' wara ta' l-appartament sabiex jaghlqu l-gallarija li kienet miftuha, kien kontra dak li kienu ftiehemu fil-kuntratt. Ghalkemm staqsihom biex inehhu l-istess aperturi, kien kitbilhom diversi drabi, izda ghal xejn.

Xehed <u>John Carbone</u> li meta xehed kien qed jagixxi bhala rapprezentant tal-kumpanija Townsquare li semma li bhala proprjeta` ghandhom tliet *duplex apartments* li qeghdin fl-ewwel sular. Irrefera ghar-ritratt a fol 48 u li l-*finishes* ma humiex konformi mal-bqija tal-blokka. L-aperturi mhux suppost twahhlu hemmhekk u dan ghaliex imur kontra l-kuntratt tal-bejgh li kellhom mal-konjugi Spiteri u dawn l-aperturi jmorru wkoll kontra l-permess taghhom tal-binja kollha. Zied li s-socjeta` rikorrenti baqalha proprjeta` fil-blokka *de quo*.

Rat ir-rapport tal-Perit Robert Musumeci li fih semma:

"**<u>Konstatazzjonijiet li jirrizultaw mill- access</u>**

…

2. Illi dawn it-terraznin jharsu fuq bitha fil- livell sottostanti.

3. Illi t- terrazin li jappartjeni lill-fond mertu ta' din il- kawza, u cioe` l-appartament 111, gie maghluq permezz ta' apertura li tikkonsisti minn montatura ta' l-aluminum u hgieg. Din l-apertura tinsab divisa f' erba' bicciet – iz-zewg bicciet fil-genb huma fissi filwaqt li l-bicciet centali jinfethu b'mod laterali kontra xulxin (*sliding*)…

…

<u>Konkluzjonijiet</u>

L-esponenti jissottometti lil din l-Onorabbli Qorti s-segwenti konkluzjonijiet:

1. Illi minn dak li gie kkonstatat fuq is-sit, jirrizulta li t-terrazin li jappartjeni lill- fond 111, huwa <u>l-uniku terrazin</u> fuq in-naha retroposta tal- kumpless *Townsquare Seafront Apartments* fi Qi Si Sana Place gewwa Ta' Sliema, fejn tinsab stallata apertura ta' l-aluminum f'dik il-parti li thares lejn il- bitha fil- livell sottostanti.

2. Illi minkejja li l-perit sottoskritt se jillimita ruhhu ghal dawk l-osservanzi ta' natura teknika, huwa jixtieq jirrileva li l- klawsola 9.3.6 tal-kuntratt tal-bejgh (li saret riferenza ghaliha fid-domandi attrici) tipprekludi lix-xerreja (f'dan il- kaz il-konvenuti) minn dan li gej: *alter or permit or suffer to be altered the external plan or elevation of the apartment or the external decoration of the external walls (including fixtures, apertures and finishes thereon) of the apartment or do anything <u>to alter the character of the external appearance of the building or of the front door of</u>*

the apartment (sottolinejat mill-esponenti) *without the prior consent of the vendor....*

3. Illi minkejja li l- mertu ta' din il- kawza jikkoncerna il- faccata ta' wara tal- bini, din il- faccata tinsab esposta, u cioe` tista titqies bhala *external* (anki jekk wiehed jargumenta illi din il-faccata ma tharisx lejn triq pubblika) u b'hekk l- intervent mertu ta' din il-kawza jista' titqies illi qed jeffetwa il- karattru ta' l-"*external appearance of the building"* kif eccepit fil- klawsola 9.3.6 tal- kuntratt tal-bejgh.

4. Illi ghaldaqstant irid jinghad illi l- Avviz Legali 115 ta' l-2007 ATT DWAR L-IPPJANAR TA' L-IZVILUPP (KAP. 356) - Ordni ta' l-2007 dwar in-Notifikazzjoni dwar Zvilupp jippermetti illi *bidliet f'bini ezistenti u zvilupp fil-konfini tal-bini* jistghu isiru minghajr il- htiega illi l-Awtorita' dwar l- Ambjent u l- Ippjanar (MEPA) tkun notifikata, u dan sakemm l-izvilupp jkun skond ir-regolamenti sanitarji ezistenti u skond il-*Policy* dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp u Gwida ghad-Disinn, u jekk kemm-il darba tali bidliet interni jeskludu kwalunkwè xoghlijiet li:

(a) ma jzidux l-ghadd ta' abitazzjonijiet;
(b) ma jzidux l-ghadd ta' hwienet kummerçjali u d-daqs ta' l-area
(ç) ma jzidux l-ghadd ta' postijiet mhux residenzjali
(d) ma jbiddlux l-uzu tal-bini
(e) ma jkunx hemm rikostruzzjoni ta' soqfa u
(f) il- bini mhux skedat jew imhares li jinsab f'propjetà skedata jew f'zona mharsa, f' UCA (Urban Conservation Area) jew f'ODZ (Outside Developemnt Zone)

5. Illi a bazi tas-sueccepit, u cioe galadarba illi l-aperturi mertu ta' din il- kawza (illi mhux qed jippregudikaw il- ligijiet sanitarji bl-ebda mod peress illi dawn l-aperturi jistghu jinfethu facilment) ma jikkostitwixxux intervent fuq il-faccata u fl-istess hin jissodisfaw ir-rekwiziti sueccipiti (ara nru 4 hawn fuq), qed jigi konkluz illi tali xogholijiet jikkwalifikaw bhala *bidliet f'bini ezistenti* ai termini ta' l- Avviz Legali 115 ta' l-2007

ATT DWAR L-IPPJANAR TA' L-IZVILUPP (KAP. 356) - Ordni ta' l-2007 dwar in-Notifikazzjoni dwar Zvilupp, u b'hekk l-imsemmija xogholijiet ma jirrikjedu ebda htiega ta' permess mill- Awtoritajiet u cioe` tali xogholijiet jistghu isiru minghajr ma wiehed javza lill-Awtorita` ghall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA)."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Illi l-kawza tirrigwarda klawsola mdahhla fil-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjeta` *de quo* dwar nuqqas ta' permess ghal alterazzjonijiet esterni u talba konsegwenzjali biex jigi dikjarat li dawn gew stallati bi ksur tal-kuntratt ta' bejgh u konsegwenti kundanna biex jitnehhew. Ghalhekk il-kawza hija waħda bazata fuq id-dritt kuntrattwali u, b'mod partikolari, fuq ksur ta' obbligu kuntrattwali min-naha ta' l-intimati Spiteri.

Irrizulta li permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 5 ta' Jannar, 2005 Townsquare biegħet lil Michael u Maria Lourdes Spiteri l-appartament bin-numru 111 (*Residence* 1), Townsquare Seafront Apartments, Qui Si Sana Place, Sliema kif ukoll garaxx bin-numru 3 sottostanti għall-appartament. Għall-ħabta tas-7 ta' Mejju 2008, l-intimati stallaw aperturi ta' l-*aluminium* fil-gallarija ta' l-appartament. Din l-istallazzjoni saret mingħajr ma l-Intimati ma kisbu l-kunsens tas-soċjeta` Townsquare.

D2. Socjeta` rikorrenti ghandhiex interess proprejtarju fil-blokka u kwindi ghandhiex interess guridiku:

Mid-depozizzjonijiet ta' Michael Soler u John Carbone jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti ghad fadlilha appartament oltre xi partijiet komuni fil-blokka *de quo*. L-intimati jsostnu li ghal din il-blokka in partikolari, issa nhatar amministratur u l-permess jinghata minghandu. Izda l-klawsola 9.3.6 issemmi li l-amministratur jaghti l-permess "*once the vendor is no longer involved in the ownership of the residence*." Dan ma jidhirx li hu l-kaz ghax is-socjeta` rikorrenti ghadha involuta fl-*ownership* tar-residenza. L-

intimati ma gabu ebda prova ta’ permessi ta’ xi hadd kemm tas-socjeta` rikorrenti kif ukoll ta’ xi amministratur. Illi ghalhekk jidher car li s-socjeta` rikorrenti għad baqgħalha interess proprjetarju fil-blokka in kwistjoni u certament interess guridiku anke a bazi tal-fatt li l-partijiet irregolaw ruħhom permezz ta’ kuntratt, liema kuntratt kien jillimita x’setgħu u x’ma setgħux jagħmlu l-intimati Spiteri fir-rigward ta’ l-aperturi in kwistjoni.

Ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni.

D3. L-eccezzjoni li l-gudizzju mhux integru:

Fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati insistew li l-gudizzju mhux integru minhabba li l-prezenza tal-proprjetarji l-ohrajn fl-azzjoni odjerna hija essenzjali u ghalhekk talbu li jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Huma insistew li l-azzjoni odjerna tispetta lill-komproprjetarji kollha u mhux lis-socjeta` rikorrenti biss. Huma irrilevaw li l-kundizzjonijiet taht il-klawsola 9.3 huma intizi biex jipprotegu l-funzjonabilita` u estetika tal-blokka in generali u mhux biss lis-socjeta` rikorrenti.

Izda l-Qorti ma taqbilx ma’ dan ir-ragunar ghax kull wiehed mis-sidien inkluz is-socjeta` rikorrenti ghandhom interess jipprotegu d-drittijiet taghhom u tali dritt jispetta wkoll, logikament, lis-socjeta` rikorrenti tagixxi wahedha. Is-socjeta` rikorrenti fil-kawza odjerna qed tinsisti fuq ksur tal-kuntratt ta’ bejn il-partijiet. Infatti l-intimati u r-rikorrenti kienu qablu fil-kuntratt dwar il-kundizzjonijiet, u ghalhekk is-socjeta` rikorrenti ghandha kull dritt li tipprocedi jekk il-kundizzjonijiet gew miksura. Kuntratt ghandu forza ta’ ligi bejn il-partijiet, u l-principju *pacta sunt servanda* ghandu jigi osservat. Mill-kuntratt johrog car li l-intimati ma kellhom ebda dritt li jaghmlu xogholijiet fuq l-aperturi in kwistjoni sakemm ma jigix ottenut il-kunsens tar-rikorrenti, u basta r-rikorrenti tkun baqghet proprjetarja. Irrizulta li r-rikorrenti ghadha properjtarja, kif ukoll irrizulta li ebda permess ma nghata. Il-fattur tan-necessita` ta’ proprjetarji ohra li jkunu parti fil-kawza m’ghandux bazi. Ghalhekk tichad ukoll din l-eccezzjoni.

D4. Drittijiet tas-sid precedenti meta fond huwa mibjugh:

Fir-raba' eccezzjoni taghhom l-intimati eccepew li *una volta* fond jigi trasferit il-venditur ma setax jibqa' jiddetermina kuntrattwalment il-modalita` u l-uzu tal-proprjeta` trasferita, u dan mhux accettabbli fil-ligi u jammonta ghal prattika illecita.

Izda huwa ben saput li s-sid precedenti ghandu dritt jaghmel numru ta' kundizzjonijiet meta jittrasferixxi fond jew art, bhal ma hu l-kaz tal-krejazzjoni ta' servitu`, hlas ta' lawdemju, eccetera. Dan id-dritt jezisti aktar u aktar jekk is-sid precedenti kien qieghed jizvolgi progett shih u li dwaru s-sid precedenti ftiehem anke ma' terzi, u ghalhekk jista' jkollu obbligu kemm morali kif ukoll legali li jezigi l-ezistenza ta' certu kundizzjonijiet. Ghalhekk ir-rikorrenti kellha kull dritt li taghmel kundizzjonijiet, kuntrarjament ghal dak sostnut mill-intimati, u ghalhekk tichad l-eccezzjoni taghhom.

D5. Jekk il-konvenuti ghamlux xi haga bi ksur ta' l-obbligi kontrattwali:

L-intimati eccepew li huma ma ghamlu xejn bi ksur ta' l-obbligi kontrattwali taghhom, izda din l-eccezzjoni hija propju l-bazi tal-kawza. L-intimati jsostnu li ma kisru ebda wahda mill-obbligi kontrattwali taghhom u li bit-twahhil ta' l-aperturi in kwistjoni, ma gietx mibdula d-dehra esterna tal-bini. Insistew li l-klawsola tinibixxi t-tibdil ta' l-aperturi u mhux iz-zieda f'bokka fejn qabel ma kien hemm xejn. Izda irrizulta li fis-7 ta' Mejju, 2008 l-intimati stallaw aperturi ta' l-*aluminium* fil-gallarija ta' l-appartament. Fil-kuntratt ta' bejn il-partjiet gie pattwit li l-intimati Spiteri ma setghux jaghmlu tibdil fl-"*external plan or elevation of the Apartment or the external decorations of the external walls (including fixtures, apertures and finishes thereon)*" sakemm ma kellhomx il-kunsens bil-miktub ta' Townsquare (f'każ li din għad kienet proprjetarja ta' xi parti mill-blokka ta' l-appartamenti magħruf bħala *Residence* 1) jew inkella, jekk Townsquare ma baqghetx propretarja ta' xi parti mill-blokka, il-kunsens bil-miktub ta' l-amministratur.

Michael Soler, Direttur tas-socjeta` rikorrenti ilmenta bil-modifika tal-mod uniformi li kienu jinstabu precedentement l-appartamenti. Jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Musumeci li t-terrazzin ta' l-intimati gie maghluq permezz ta' apertura muntata ta' l-*aluminium* u hgieg. Din l-apertura tinsab divisa f'erba' bicciet – iz-zewg bicciet fil-genb huma fissi filwaqt li l-bicciet centrali [*sic*] jinfethu b'mod laterali kontra xulxin (*sliding*).
Dan iwassal ghall-ksur tal-kundizzjonijiet imposti mir-rikorrenti fuq l-intimati meta sar it-trasferiment u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

E. KONKLUZJONIJIET:
Wara li cahdet l-eccezzjonijiet ta' l-intimati, il-Qorti ssib it-talbiet tar-rikorrenti gustifikati u tiddikjara li l-intimati installaw l-aperturi ta' l-*aluminium* fil-gallarija ta' l-Appartament bi ksur tal-kuntratt tal-bejgh immarkat Dokument A.

Tikkundanna lill-intimati sabiex a spejjez taghhom inehhu l-aperturi ta' l-*aluminium* fil-gallarija ta' l-appartament u jirripristinaw tali aperturi skond l-istat originali taghhom kif gew installati minn Townsquare Sliema Limited u in konformita` mal-bqija ta' l-aperturi ta' l-appartamenti l-ohra u dan fi zmien xahrejn mil-lum.

Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti tnehhi l-aperturi hi stess, a spejjez ta' l-intimati, wara rikors appozitu.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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