MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 239/2012

Johan Briffa, Ritianne Borg, u l-Awtorita' tad-Djar

vs

L-Avukat Dottor Adrian Camilleri LL.D. u

l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina

li b'digriet tal-24 ta' Novembru 2010 gew nominati bhala

kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti

William George u Fatimeh Helaleh konjugi Moubarak, u

b'digriet tal-11 ta' April 2013 gew estromessi

Dr. Adrian Camilleri LL.D. u Prokuratur Legali Doreen Aquilina

nominati kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-assenti

William George u Fatimeh Helaleh konjugi Moubarak, u

iddahhal fil-kawza Dr. Christian Grima

bhala mandatarju specjali tal-konvenuti

William George u Fatimeh Helaleh konjugi Moubarak; u

Lawrence u Catherine konjugi Micallef

ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-5 ta' Marzu 2012 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji "pro indiviso" tal-appartament numru tnejn (2) formanti parti minn blokk ta' bini numru ghaxra (10) jismu "Paul's Flats", f'Misrah ir-Repubblika, Birzebbugia, sovrastanti l-appartament numru wiehed (1) bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha nkluzi l-komunjoni tal-proprjeta flimkien mal-appartament numru wiehed (1) tal-entratura, it-tromba tat-tarag, tat-tarag mill-livell tat-triq sal-bejt u "bil-proprjeta esklussiva ta' parti diviza tal-appartament numru tnejn (2) li tahbat fuq in-naha ta' wara u sewwasew fuq il-komoditajiet mit-tromba 'l gewwa", u liema appartament kienu akkwistaw minghand l-intimati Lawrence u Catherine konjugi Micallef in forza ta' kuntratt tat-tmienja ta' Ottubru tas-sena elfejn u sebgha (08/10/2007) - Ara Dok. "A" hawn unit.

2. Illi l-intimati nomine huma l-proprjetarji tal-appartament numru wiehed (1) fl-imsemmi blokk numru ghaxra (10 jismu "Paul's Flats", f'Misrah ir-Repubblika, Birzebbugia, u li huwa sovrastanti l-appartament numru tnejn (2) fuq imsemmi proprjeta tal-esponenti, flimkien ma' dik il-parti esklussiva tal-bejt li huma akkwistaw in forza ta' kuntratt tat-tmienja u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elf disa mija u disghajn (28/05/1990) - Ara Dok. "B" hawn unit- u li skond il-provenjenza tieghu skond kuntratt tal-ewwel ta' Dicembru tas-sena elf disa mija u tmenin (01/12/1980), in atti Nutar Dottor George Cassar, hija dik "sewwasew fuq parti mill-kuridur, fuq il-kcina, u fuq ii-living u d-dining room" tal-appartament tal-esponenti -Ara Dok. "C" hawn unit.

3. Illi l-intimati nomine wahhlu, minghajr id-debita awtorizzazzjoni tal-esponenti, tank tal-ilma fuq dik il-parti diviza tal-bejt li hija proprjeta esklussiva tal-esponenti kif fuq spjegat.

4. Illi noltre l-intimati nomine installaw "locker" fil-komun u precizament fit-tromba tat-tarag tal-bejt, liema "locker" huma jzommu maghluq u jaghmlu uzu minnhu huma biss.

5. Illi l-esponenti nterpellaw inutilment lill-intimati nomine sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati nomine nstallaw, minghajr id-debita awtorizazzjoni tal-esponenti, tank tal-ilma fil-parti diviza tal-bejt proprjeta tal-istess esponenti.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati nomine wahhlu "locker" ghal-uzu esklussiv taghhom fil-parti komuni u precizament fit-tromba tat-tarag tal-bejt u illegalment cahdu lill-esponenti mill-uzu ta' dik il-parti komuni.

3. Tordna lill-intimati nomine sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefeggilhom dina l-Onorabbli Qorti jnehhu t-tank tal-ilma minn fuq il-proprjeta tal-esponenti, u jnehhu l-"locker" li huma wahhlu fil-parti komuni u cioe fit-tromba tat-tarag tal-bejt, u dana okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-intimati nomine jaghmlu huma, taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi u a spejjez tal-istess konvenuti nomine, dawk ix-xogholijiet kollha necessarja li tordna dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Ottubru 2010 u tar-Rikors ghan-nomina ta' kuraturi deputati kontra l-intimati nomine minn issa ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Micallef li tghid hekk:

1. Illi, preliminarjament, l-eccipjenti konjugi Micallef mhuwiex il-leggittimi kontradittur f'din il-Kawza, stante illi huma la wahhlu it-tank fuq il-bejt u lanqas installaw il-locker fil-komun ta' blokk ta' flats numru ghaxra (10) li jismu "Paul Flats", f'Misrah ir-Repubblika, Birzebbugia, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi, preliminarjament ukoll trid tingieb prova, illi, f’isem minn qeghda ssir din il-kawza u cioe jekk hux f'isem Johann Briffa u Ritianne Borg biss jew ukoll jekk hux fl-isem l-Awtorita tad-Djar.

3. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-eccipjenti konjugi Micallef, mhux biss ma installaw l-ebda tank ta' ilma jew locker kif imsemmi, imma talli ma ghandhom illum l-ebda pussess ta' xi ambjent fil-blokk numru (10), "Paul Flats", f'Misrah ir-Repubblika, Birzebbugia, u ghalhekk ukoll ittalbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

4. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Meta l-atturi akkwistaw il-fond minghand l-eccipjenti, in forza tal-kuntratt tat-8 t'Ottubru 2007, in atti Nutar Dottor Joseph Lia, huma kienu qed jixtru ezattament dak li qed jipposjedu illum bit-tank tal-bejt u locker imsemmija fir-Rikors Guramentat ezattament kif inhuma illum.

5. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ahjar ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi, l-eccipjenti jafu bil-fatti fuq imsemmija di scenza propria.

7. Illi, l-fatti kif imsemmija fir-Rikors Guramentat huma kontestati.

Rat ir-risposta guramentata ta. Dr. Adrian Camilleri li fil-mument li saret il-kawza gie nominat kuratur biex jirraprezenta l-interessi tal-konjugi Moubarak;

Rat l-atti u n-noti ta’ sottmissjonijiet tal-partijiet li saru;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

F’din il-kawza l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jew min minnhom inehhu tank tal-ilma li gie mpoggi fuq il-parti tal-bejt proprjeta taghhom minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni taghhom. In oltre qed jitolbu li l-konvenuti jew min minnhom inehhi locker li tpogga fit-tromba komuni tat-tarag ukoll bla permess jew awtorizzazzjoni taghhom.

Fatti u indoli legali

Il-kwistjoni bdiet hekk. Il-konjugi Micallef akkwistaw b'enfitewsi perpetwu l-flat numru 2 fi blokka ta' zewg flats bin-numru estern 10 jismu St. Paul's Flats f'Misrah ir-Repubblika, Birzebbugia fl-1 ta' Dicembru 1980. F'dan il-kuntratt hemm stipulat is-segwenti:

> Dan il-flat numru tnejn (2) jinsab sovvrapost ghall-flat numru wiehed (1) fl-istess blokk li da parti tieghu jinsab sovvrappost ghal terran u rnaghhom ghandu in-komun is-sistema tad-drain u drenagg, igawdi s-servitu tat-twieqi li jharsu fuq il-flat numru wiehed (1) u fuq it-terran, mlnn kull haga ohra liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, inklusa l-kommunjoni tal-proprjeta flimkien mal-flat numru wiehed (1) tal-entratura, tromba tat-tarag, tat-tarag mil-livell tat-triq sal-bejt u bil-proprjeta esklussiva ta' parti diviza tal-bejt tal-flat numru 2, li, tahbat fuq in-naha ta' wara u sewwa sew fuq il-kommoditajiet mit-tromba 'il gewwa.

Fit-8 ta' Ottubru 2007 l-istess konjugi Micallef ittrasferew dan il-fond lil atturi u lill-Awtorita tad-Djar bl-istess kondizzjonijiet u kwindi l-atturi f'din il-kawza huma l-legittimi kontraditturi..

Fit- 28 ta' Mejju 1990 certu George Frederick Pearce biegh il-flat numru 1 lil konvenuti Moubarak. F'dan il-kuntratt hemm stipulat is-segwenti:

> The said flat number one (1) underlies flat number two (2) in the same block and overlies a groundfloor tenement with which it has in common the drains and drainage system, and enjoys the servitude of windows which overlook the groundfloor tenement. and has the property in common with flat number two (2) of the entrance hall, stairwell, and stairs from road level up to roof, and with the exclusive property of a divided part of the roof of flat number two (2), and exactly that part of the roof overlooking the street, that is the part overlying the corridor, kitchen, living room, and dining room, as subject the said flat to the annual and perpetual groundrent of twenty five Maltese liri (Lm25), payable yearly in advance on the first day of December of each year, in all other respects free and unencumbered, and sald flat is being sold with vacant possession, with all rights and appurtenances, and tale quale as it is today.

Fl-istess kuntratt jinghad li Pearce xtara l-flat fis-16 ta’ Gunju 1981 minghand Nazzareno Balzan li xtara l-imsemmi flat fl-1 ta’ Dicembru 1980. Ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma hu esebit.

Lawrence Micallef jixhed illi t-tank u l-locker saru fiz-zmien li dahal fl-appartament numru 1 Moubarak. Hu qallu f’diversi okkazjonijiet biex inehhihom u dan dejjem irrisponda fl-affirmattiv pero ma nehhihomx. Ma setghax jiftakar pero meta tpoggew ghalkemm jirrikonoxxi li saru meta Micallef kien ghadu s-sid tal-appartament numru 2.

L-attur Johan Briffa jirrikonoxxi illi meta xtara l-flat minghand Micallef, it-tank u l-locker kienu hemm u ma obbligax lil Micallef biex dawn jitnehhew qabel jixtru ghalkemm quddiem in-Nutar sar diskors dwarhom.

L-istess attur ighid li fil-kuntratt ta’ Moubarak li sar bl-Ingliz hemm divergenza fuq il-parti tal-bejt proprjeta ta’ Moubarak billi l-istess kuntratt bl-Ingliz ighid li l-bejt ta’ Moubarak jestendi fuq il-kuridur tal-flat tal-istess Moubarak mentri skond l-istess Briffa l-verzjoni bil-Malti tghid li l-bejt ta’ Moubarak jestendi fuq parti mill-kuridur tal-flat ta’ Moubarak. Il-Qorti tqis din il-prova bhala irrelevanti ghal kaz billi fl-ewwel lok lanqas ingieb il-kunratt rilevanti biex isir paragun bejn il-verzjoni Maltija u Ingliza. In ogni kaz, it-tank tal-ilma kif jidher fil-pjanta a fol. 50 tal-process redatta mill-attur fejn jidher il-bejt kollu kif diviz skond il-kuntratti rispettivi ta’ akkwist ta’ Briffa u Moubarak, ma hux impoggi fuq ebda parti mill-kurudur fuq il-flat ta’ Moubark anki jekk ghal grazzja tal-argument l-arja fuq il-kurudur hi kollha tieghu. It-tank qieghed fuq il-parti kulurita bl-isfar li tigi l-gewwa mit-tromba u kwindi tifforma parti mill-arja tal-atturi. Kull nuqqas ta’ qbil li jista’ jkun hemm fuq il-proprjeta ta’ xi parti tal-bejt fuq il-kurudur jew parti minnu proprjeta tal-konvenuti Moubarak ma tiffomax parti mil-vertenza in kwistjoni.

Il-pjanta li ngiebet qua prova ma hix michuda jew kontestata min ebda parti u harsa lejn il-kuntratti fil-partijiet kkwotati aktar il-fuq tikkombacja mad-deskrizzjoni fl-istess kuntratti.

Il-konjugi Moubarak ma xehdux f’din il-kawza u anqas gabu xi prova kontra dawk maghmula mill-atturi.

Stabbilit ghalhekk illi kienu l-konjugi Moubarak li istallaw it-tank tal-ilma li jidher qieghed fuq l-arja proprjeta tal-atturi Briffa jiskatta d-dritt tal-atturi li jkollhom it-tnehhija tieghu billi tikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ proprjeta taghhom u invazjoni tal-arja proprjeta tal-atturi skond ma jirrizulta mit-titolu ta’ akkwist taghhom.

Ghalkemm il-konjugi Micallef kienu konsapevoli ta’ dan l-istat ta’ fatt, ebda responsabilta ma ghandha taqa’ fuqhom billi l-atturi xtraw konsapevoli ta’ dan l-istat ta’ fatt u ma ghamlu ebda kondizzjoni jew obbligazzjoni fuq il-konjugi Micallef. Lanqas mill-premessi u talbiet ma jidher li ebda talba qed issir fil-konfront tal-konjugi Micallef. In oltre ma jirrizultax illi l-konjugi Micallef b’xi mod ingannaw jew ippregudikaw id-drittijiet tal-atturi b’xi azzjoni taghhom.

In kwantu ghal locker li gie mpoggi mill-konjugi Moubarak fit-tromba tat-tarag hu pacifiku li l-istess tromba tifforma parti mill-komunjoni ta’ proprjeta bejn il-kontendenti Briffa u Moubark. Hu pacifiku fil-ligi illi kull koproprjetarju ghandu dritt juza l-proprjeta komuni skond id-destinazzjoni tal-proprjeta b’dan li ma jsir ebda uzu kontra l-interess tal-komunjoni ta’ proprjeta u jxekkel lil koproprjetarji l-ohra milli juzaw il-koproprjeta skond id-dritt taghhom (art. 491 Kap. 16). Bl-istess mod koproprjetarju ma jista’ jaghmel ebda alterazzjoni fil-proprjeta minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra avolja tali alterazzjoni tista’ tkun ta’ beneficju ghal koproprjetarji l-ohra (art. 493 Kap. 16). Fejn ma jkunx hemm qbil hi l-Qorti li ghandha tiddeciedi ghal ahjar amministrazzjoni u uzu tal-proprjeta komuni.

Dawn l-artikoli ma jhallu ebda dubju illi ebda koproprjetarju ma jista’ b’xi mod ibiddel, jaltera, jew ixekkel fit-tgawdija kompleta tal-proprjeta komuni b’mod illi l-uzu tal-proprjeta komuni tigi b’xi mod limitata jew alterata minn wiehed jew aktar koproprjetarji. Dan hu l-korollari tal-principju li kull koproprjetarju hu sid tas-sehem tieghu tal-proprjeta komuni kollha indiviza.

F’dan il-kaz il-konvenuti Moubarak ghamlu locker fil-parti komuni tal-blokk li ghalih ghandhom access huma biss u kwindi qed inaqqsu u jxekklu d-dritt tal-atturi bhala koproprjetarji flimkien mal-konvenuti Moubarak fit-tgawdija shiha tal-proprjeta komuni. Ma kien hemm ebda kunsens jew awtorizazzjoni kemm esplicita jew implicita da parti tal-atturi jew l-awtur taghhom biex dan it-tnaqqis fid-dritt taghhom tat-tgawdija tal-partijiet komuni

isehh u kwindi l-konjugi Moubarak naqssu fl-obbligu taghhom fil-konfront tal-koproprjetarji l-ohra. Dan l-agir ghandu jigi ccensurat. Il-konvenuti vvantaw pussess esklussiv minn parti mill-proprjeta komuni, intiza ghal passagg minnha ghall-ambjent l-ohra tal-blokk u mhux bhala storage space. Ma jistax jinghad li t-tpoggija tal-locker serviet ghall-ahjar godiment tal-haga li hi eccezzjoni li l-gurisprudenza accettat ghar-rigorosita tar-regola generali (ara **Chirop vs Xuereb**, App 16/05/1961). Din il-Qorti ma tqis li n-nuqqas ta' inkonvenjent ghax dan il-locker jista' jokkupa parti zghira mill-komun tal-flats tista titqies bhala gustifikazzjoni billi jekk tithalla din l-eccezzjoni ghar-regola tal-uzu komplet tal-proprjeta komuni mill-koproprjetarji jista' jaghti lok ghal abbuz u finalment ghal nuqqas ta' effett ghar-regola nfisha.

Id-dritt ta' Moubarak hu li juzaw il-partijiet komuni ghall-access liberu biex jaccedu ghal partijiet ohra komuni u ghal proprjeta esklussiva taghhom. Il-partijiet komuni ma ghandhomx jintuzaw biex jigu krejati spazji esklussivi ghall-uzu personali ta' wiehed jew aktar mill-komproprjetarji minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha. L-alterazzjoni fil-parti komuni bit-tpoggija ta' locker fil-fehma tal-Qorti qed ibiddlu d-destinazzjoni primarja tal-partijiet komuni u kwindi projbita mill-ligi.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal Kap. 398 dwar il-condominium fejn l-artikolu 8(3) ighid:

> Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), m'ghandux isir dan it-tibdil jew tigdid li gej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha:
>
> (a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium; jew
>
> (b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-condomini; jew

Il-Qorti Civili Prim' Awla fil-kawza **Bernard Zahra de Domenico et vs Paul Borg et** konfermata fl-Appell fil-25 ta' Ottubru 2013 ikkwotat lil awtur **De Renzis** li jghid hekk:

> "La maggioranza qualificata dei condomini non puo approvare innovazioni che impediscano anche al solo condomino di usufruire dai parti comuni dell' immobile. Il pregudizio derivante da una simile delibera va sempre riferito al rapporto sussistente tra il bene comune o meglio l' uso ed il godimento del medesimo, ed il diritto che su di esso ha ciascuno componenti del condominio. La norma in questione pertanto ha lo scopo di evitare che l'esecuzione di innovazioni comporti

una riduzione quantitava dell' utilizazione della cosa comune fino al limite estremo della inservibilita' della stessa. (Trattato del condominio, pagna 247)"

Dan isahhah it-tezi ta' din il-Qorti illi kull innovazzjoni maghmula li biha tigi ridotta l-utilizzazzjoni tal-partijiet komuni minghajr l-approvazzjoni tal-koproprjetari kollha ghandha tigi projbita, specjalment meta ssir biex minnha jgawdi biss wiehed mill-koproprjetarji bhal ma hu dan il-kaz u fi kwalunkwe kaz l-uzu kollettiv li ghalih hu intiz il-parti komuni qed jinbidel in parti f'uzu purament personali ghal wiehed mill-koproprjetarji.

Hawn ukoll ebda responsabilta ma hi qed tigi attribwita lil konjugi Micallef ghall-istess ragunijet li ssemmew fir-rigward tat-tank tal-ilma.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti filwaqt li tichad it-talbiet attrici fil-konfront tal-konjugi Micallef billi ma huma bl-ebda mod tenuti responsabbli u anqas gew citati fit-talbiet biex jigu kkundannati, tilqa' t-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-konjugi Moubarak, u ghal fini tat-tielet u r-raba talbiet tordna l-konvenuti Moubarak inehhu t-tank tal-ilma u l-locker fi zmien xahrejn mill-lum u fin-nuqqas tawtorizza lil atturi jaghmlu dan ix-xoghol taht is-supervizjoni tal-perit Alan Saliba nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti Moubarak.

L-ispejjez ghandhom ibatuhom il-konvenuti Moubarak, filwaqt li l-ispejjez tal-konvenuti Micallef ghandhom ibatuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

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