Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 742/2012AE

Rebecca Bisazza u b'nota prezentata fil-5 ta' Marzu 2013 Roland Golles assuma l-atti

Vs

Elisa Zerman

L-Erbgha, 27 ta' Jannar 2016.

B'rikors guramentat prezentat fil-25 ta' Lulju 2012 l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-partijiet komuni tal-blokk appartamenti Spinola View, Triq George Borg Olivier, San Giljan, tinkludi l-ahhar parti tal-indana u t-tarag li jwassal ghal fuq il-bejt tal-blokk. It-talbiet jaqraw hekk:-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess rikorrenti hija koproprjetarja tal-partijiet komuni kollha tal-korp ta' appartamenti Spinola View, f'George Borg Olivier Street, San Giljan, komprizi l-staircase u stairwell fl-estensjoni shiha taghhom, mil-livell tal-pjan terren sal-livell tal-bejt.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li d-dritt vantat mill-intimata fuq dik il-parti diviza mill-istess tarag komuni li tinsab fil-livell ta' l-appartament taghha u segregata mill-kumplament permezz ta' bieb jikkostitwixxi vjolazzjoni gravi tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti.

3. Tikkundanna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss ghal dan l-iskop taqla' u tirrimwovi il-bieb u/jew kwalsiasi ostakolu iehor li fil-prezent qieghed izomm u jimpedixxi lir-rikorrenti milli taccedi u taghmel uzu mit-tarag komuni fl-estensjoni shiha tieghu mil-livell tal-pjan terren sal-livell tal-bejt, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

4. Fil-kaz illi l-intimata tonqos milli tezegwixxi x-xogholijiet lilha ordnati ai termini tat-tielet (3) domanda fit-terminu lilha prefiss, ir-rikorrenti nnifsiha tigi awtorizzata tezegwixxi hija stess l-imsemmija xogholijiet, taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi, izda a spejjez ta' l-intimata.".

Il-konvenuta wiegbet (fol. 28) li:

1. L-ambjenti oggett tal-kawza huma proprjeta taghha bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar (10) snin.
2. Hi l-unika sid tal-ambjent in kwistjoni li huma segregati permezz ta' bieb li qieghed fil-livell ta' isfel tal-appartament tal-istess konvenuta.

B'sentenza tat-8 ta' Jannar 2014 il-qorti cahdet l-eccezzjoni tal-konvenuta li kienet akkwista l-ambjent oggett tal-kawza bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin. Fadal li tinghata decizjoni dwar it-talbiet tal-attur meqjus ukoll it-tieni eccezzjoni li taqra:-

"2. Illi sussidjarjament u fil-meritu, it-talbiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti in kwantu hija l-intimata wehidha u esklussivament ili ghandha l-proprjeta tal-parti diviza mill-partijiet komuni u segregata mill-istess partijiet komuni permezz tal-bieb illi jinsab fil-livell ta' isfel tal-appartament tal-istess intimata u dan kif ser jigi ippruvat fil-kors tal-kawza".

'Il-fatti diga' gew spjegati fis-sentenza t-8 ta' Jannar 2014 u ghalhekk il-qorti ma tarax li hemm htiega ta' ripetizzjoni.

Il-qorti rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet li l-partijiet ipprezentaw wara s-seduta tal-15 ta' Gunju 2015.

Wara s-sentenza parzjali, bhala xhud instema' biss Frank Salt[1] (seduta tal-15 ta' Gunju 2015) li xehed:-

"Jien l-intenzjoni tieghi, kienet meta nbniet l-blokka, illi din il-penthouse tkun fuq zewg sulari. Ma kinitx l-intenzjoni fejn ikollok sitwazzjoni fejn in-nies telghin u nezlin mit-tarag. Dwar ta' min hi l-proprjeta ta' din l-art tat-tarag fejn il-penthouse, jiena ma niftakarx. Il-bieb setghu jzommuh maghluq ghall-privatezza. Il-hsieb dejjem kien li dawn iz-zewg sulari ser iservu ghall-penthouse".

Xiehda li pero' ma tvarja xejn mill-konsiderazzjonijiet li din il-qorti diga' ghamlet u li ser terga' tirrepeti f'din is-sentenza:-

"Hi l-fehma tal-qorti li l-att tal-21 ta' Marzu 1996[2] ma jatix certezza li l-konvenuta kienet qeghda tixtri b'mod esklussiv ghaliha ukoll il-parti tat-tarag u stairwell li huma oggett ta' dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward l-intenzjoni li seta' kellhom il-partijiet m'hijiex rilevanti, fis-sens li ma tistax tippregudika d-drittijiet ta' terzi li ma kienux parti ghall-kuntratt……….

- *fit-titolu tal-konvenuta ma jinghadx li l-akkwist jinkludi l-proprjeta esklussiva tat-tarag u stairwell tal-ahhar sular;*
- *Min-naha l-ohra pero' jinghad espressament li l-akkwist jinkludi l-proprjeta esklussiva tal-bejt u l-arja tal-blokk bi dritt ta' access ghas-sidien l-ohra;*
- *fit-titolu tal-konvenuta ma jinghadx li l-proprjeta' tas-sidien l-ohra fil-blokk tgawdi minn servitu ta' passagg mit-tarag u stairwell tal-ahhar sular. Jekk it-titolu derivattiv kien jinkludi t-tarag u stairwell li jwassluk*

[1] Seduta tal-15 ta' Gunju 2015.
[2] Kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta.

ghall-bejt, allura l-appartamenti l-ohra kienu jinghataw servitu' ta' passagg minn dawn l-ambjenti sabiex is-sidien ikollhom access ghal fuq il-bejt. Pero' fil-kuntratt ma jissemma xejn".

*iii. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Bisazza (9 ta' Dicembru 1992) jinghad li l-akkwist jinkludi "[…] the right of co-ownership with the other flats in the block, of the main door, entrance hall, **staircase, stariwell**, shafts, lift, lift shaft, drainage system, and the back-yard, but with the exclusion of the roof of the block and of the airspace thereof….." (enfazi tal-qorti). Bisazza xtrat minghand Frank Salt (Real Estate) Limited, cjoe' l-kumpannija li zviluppat il-blokk. Mid-deposizzjoni ta' Frank Salt[3] u mill-kuntratt ta' akkwist[4] jirrizulta li meta xtrat Rebecca Bisazza, il-fond kien ghadu fi stat ta' gebel u saqaf. Ghalhekk f'dan l-istadju ma kienx hemm il-bieb li jidher fir-ritratti esebiti mill-konvenuta. Fil-fatt ix-xhud ikkonferma li l-bieb kien tpogga meta kienu lestew l-appartament ghal Van der Merwe, l-awtur tal-konvenuta. M'hemmx kontestazzjoni li din il-persuna xtrat wara Rebecca Bisazza.*

Mill-parti tal-kuntratt hawn fuq citata hu car daqs il-kristall li Rebecca Bisazza akkwistat sehem indiviz mit-tarag tal-ahhar sular tal-blokk. Sa dak iz-zmien il-blokk kien ghadu gebel u saqaf u fit-titolu tal-attrici l-ebda parti tat-tarag ma gie eskluz. Dan ifisser li t-titolu ta' Bisazza jinkludi l-ambjent in kwistjoni".

Il-qorti m'ghandha bzonn izzid xejn ma' dak li nghad hawn fuq. Tillimita ruhha biex tosserva li ma tistax tibbaza d-decizjoni fuq dak li xehed Frank Salt u li fuqha l-konvenuta bbazat l-argumenti taghha[5]. Hu minnu li fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2013 xehed li l-ambjenti oggett tal-kawza huma *'proprjeta privata'*. Pero hu stess qal: *"Mhix koproprjeta. **Ghallinqas dik kienet l-intenzjoni tieghi**"*. Pero' hemm ukoll ix-xiehda ta' Rebecca Bisazza li qalet:

"2. Waqt in-negozjati li kelli ma' Frank Salt, Frank Salt kien qalli: 'Tridx inbieghlek il-Penthouse ?'. Nifakar sewwa hafna li hu kien sejjahlu penthouse. Jien ghadni nirreferi ghalih bhala Penthouse sal-gurnata tallum. L-intenzjoni tieghu kienet li jbieghu bhala Penthouse sepratament mill-Flat numru 6. Ideja ta' Duplex zgur li ma kinitx tezisti u kelma Duplex qatt ma ssemmiet f'ebda kuntratt. L-appartament Numru 6 kien ghalih u l-Penthouse ghaliha. L-access kien liberu u d-dawl li kien jidhol mit-tambocc kien tal-ghageb" (fol. 83).

Hu fatt ukoll li mill-mod kif inbniet din il-parti tal-blokk, ma tantx taghmilha wisq kredibbli li l-intenzjoni ta' Salt kienet li sa mill-bidunett ikun hemm appartament duplex. Ghal finijiet ta' titolu dak li jghodd hu l-kuntratt ta' akkwist ta' Bisazza tad-9 ta' Dicembru 1992. Fejn il-kuntratt hu car m'hemmx lok ghal interpretazzjoni. Ghal darb'ohra l-qorti ttenni li minn dak il-kuntratt hu car li l-ambjenti oggett ta' din il-kawza kienu jifformaw parti mill-partijiet

---

[3] Seduta tal-5 ta' Marzu 2013.
[4] *"The said immovable is being sold in shell form…..".*
[5] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta' Jannar 2016.

komuni li Rebecca Bisazza akkwistat sehem indiviz minnhom. Kieku kien mod iehor fil-kuntratt ma kienx jinghad li fl-akkwist kien hemm inkluz:

*"[…] the right of co-ownership with the other flats in the block, of the main door, entrance hall, **staircase, stariwell**, shafts, lift, lift shaft, drainage system, and the back-yard, but with the exclusion of the roof of the block and of the airspace thereof…..".*

L-ambjenti li gew eskluzi minn dik il-koproprjeta kienu l-bejt u l-arja biss. M'hemmx dubju li dak li akkwistat Rebecca Bisazza bil-kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1992 ma seta' qatt jigi varjat bil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta li sar snin wara u li Bisazza ma kinitx parti ghalih.

Konkluzjoni: l-ambjenti oggetti tal-kawza m'humiex proprjeta assoluta tal-konvenuta u Rebecca Bisazza u llum l-attur bhala successur taghha hu koproprjetarju ta' sehem indiviz.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta.**
2. **Tilqa' t-talbiet tal-attur u tikkundanna lill-konvenuta sabiex mhux iktar tard mill-25 ta' Frar 2016 ghas-spejjez taghha tnehhi l-bieb li jaghti ghall-ambjenti oggett tal-kawza u li jidher fir-ritratt Dok. JG3 a fol. 78. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuta.**

Spejjez a karigu tal-konvenuta.

Anthony Ellul.