MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 851/1994/2

Carmelo sive Lino Farrugia, Anthony Raimondo bhala mandatarju specjali ta' ibnu assenti t-Tabib Dr. Vincent Raimondo, Joseph Attard u l-Avukat Dottor Joseph Cannataci

vs

Joseph Spiteri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-21 ta' Gunju 1994 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-flats rispettivament numri 2, 1, 3 u 4 formanti parti minn Blokk ta’ appartamenti li jismu Rundle Block, liema Blokk jinsab fi Triq Il-Mahsel, St. Thomas Bay, Marsascala.

Illi kull wiehed mill-atturi huwa propjetarju ta' sehem indiviz ta' 1/8 fuq il-partijiet komuni formanti parti mill-istess blokk liema partijiet komuni jikkomprendu "shaft" intern liema shaft huma immarkat bl-ahmar fuq l-iskitzz hawn anness u immarkat bhala Dok. A.

Illi dan s-shaft iservi sabiex jinzlu katusi u kanen mill-appartamenti tal-atturi, ghas-servizz ta' drenagg u hemm anke xi ventilalturi u twieqi ghal fuq l-istess "shaft".

Illi l-konvenut huwa l-propjetarju ta' garage li jigu sottostanti l-appartament numru 1 fuq imsemmi u li huwa indikat bl-ittra "P" fuq l-imsemmija pjanta u fuq l-kuntratt ta' akkwist tal-istess konvenut li qed jigi hawn anness bhala Dok B.

Ili l-hajt ta' wara ta' dawn il-garage jmiss in parti u huwa attigwu ma l-imsemmi shaft fil-parti indikata bl-ittri S1 u S2 fuq d-Dok A.

Illi l-konvenut ghalkemm m'ghandux dritt jew titolu u anke in vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-akkwist tieghu qabad u fetah tieqa mill-imsemmija garage ghall-imsemmija bitha, liema tieqa hija indikata bl-ittra "T" fuq l-imsemmija pjanta.

Illi l-konvenut qed jipposjedi propjeta ohra li l-atturi ma jafux hiex tal-konvenut jew le, u liema propjeta hija indikata bl-isfar fuq l-iskitzz imsemmi, u niffed l-garage fuq imsemmi ma din il-propjeta u anke fetah bieb minn din l-propjeta ghal fuq l-imsemmi shaft liema bieb huwa indikat bl-ittra "B".

Illi l-konvenut ma ghandu ebda dritt jew titolu li jiftah l-imsemmi bieb.

Illi gewwa dan s-shaft l-konvenut ghamel tank tal-ilma u kkommunikazzjonijiet ghall-istess u anke ikkomunika mas-sistema tad-drenagg minn gewwa l-imsemmi shaft, pogga cilindru tal-gass u kommunikazzjonijiet ohra u dan minghajr ma ghandu dritt jew titolu biex jaghmel dan.

Illi l-konvenut interpellat ripetutament sabiex jaghlaq l-imsemmija tieqa u bieb u jivvaka l-imsemmi shaft u jnehhi kull oggett u kommunikazzjoni li hu ghamel fl-imsemmi shaft baqa' inadempjenti.

Talbu li din il-Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut ma ghandu ebda dritt jew titolu validu li jokkupa u juza l-fuq imsemmi shaft, jiftah l-imsemmija bieb u tieqa u jaghmel l-kommunikazzjonijiet tad-drenagg.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss li jaghlaq bil-gebel l-imsemmija tieqa u bieb u jnehhi t-tank tal-ilma, cilindru tal-gass u kull oggett iehor u kommunikazzjoni li huwa ghamel gewwa l-istess shaft u dan jekk hemm bzonn bl-opra tal-periti nominandi.

3. Fin-nuqqas totali jew parzjali tal-istess konvenut, tawtorizza lill-atturi li jaghmlu l-istess xogholijiet huma stess ghas-spejjes tal-istess konvenut u dan jekk hemm bzonn bl-opra ta' periti nominandi u bil-komminazzjoni tal-pieni kollha kontemplati mill-ligi ghad-disprezz lejn l-awtorita tal-Qorti f'kaz li l-istess konvenut jaghmel xi haga biex ifixkel lill-atturi milli jaghmlu l-istess xogholijiet.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut ngunt ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri lilhom spettanti skond il-ligi;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-tielet domanda hija zejda minhabba li hija diga koperta bl-Artikolu 222 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura

Civili, u ghalhekk fi kwalunkwe kaz, l-ispejjez ta’ din id-domanda ghandhom jigu akkollati lill-atturi.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, fi kwalunkwe kaz, l-eccipjent ipposseda “uti dominus” ininterrottament u pacifikament il-kumditajiet in kwistjoni ghal hafna aktar minn tnax il-sena, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk tezisti l-preskrizzjoni akwizittiva favur tieghu u kontra l-atturi, li ghalhekk m’ghandhom ebda dritt li jagixxu f’din il-kawza u t-talbiet taghhom ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonjiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-18 ta' Novembru 1994 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Louis Cassar Pullicino bhala perit legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-atturi huma proprjetarji ta' appartamenti fil blokk maghruf bhala Rundle Block fi Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay, Marsascala. Fic-citazzjoni jippremettu li huma proprjetarji wkoll fi kwoti indivizi tal-partijiet komuni formanti parti mill-istess blokk li jinkludi shaft intern mnejn jghaddu s-servizzi ta' l-imsemmijin appartamenti. Il-konvenut huwa proprjetarju ta' garaxx sottostanti l-appartament numru wiehed (1) fl-imsemmi blokk u l-hajt ta' wara ta' dan il-garaxx imiss in parti ma' l-imsemmi

shaft. L-atturi qed joggezzjonaw ghall-ftuh ta' tieqa u bieb ghal go dan ix-shaft mill-konvenut kif ukoll ghall-fatt li f'dan ix-shaft huwa ghamel tank ta' l-ilma, komunikazzjonijiet ghall-istess, komunikazzjoni mas-sistema tad-drenagg u qieghed cilindru tal-gass. L-atturi jsostnu li l-konvenut ghamel dan kollu minghajr ma kellu dritt jew titolu jaghmel hekk.

Fir-relazzjoni tieghu l-perit legali jaghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi dwar l-okkupazzjoni tax-"shaft" da parti tal-konvenut, fil-fehma tal-esponent dan l-aspett tal-vertenza tirrivolgi madwar il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. Illi f'dan is-sens il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tad-9 ta' Mejju 1979 ma johloq ebda diffikolta ta' interpretazzjoni; f'dan il-kuntratt l-intenzjoni tal-partijiet, fosthom dik tal-konvenut Joseph Spiteri giet espressa b'tali mod illi gie espressament projbit usu tal-propjeta in kwistjoni ghajr ghal usu ta' garage jew boathouse, gie projbit ukoll espressament tibdil strutturali fl-istess bini u fl-ahharnett gie projbit kwalsiasi access ghall-bitha interna.

Illi ghaldaqstant l-esponent huwa tal-fehma illi l-konvenut ma ghandu ebda dritt jew titolu li ljokkupa dan ix-"shaft" jew li jqieghed kwalsiasi oggetti fih bhat-tank tal-ilma, cilindru tal-gass, kommunikazzjonijiet tad-drenagg. F'dan is-sens ghalhekk it-talba tal-atturi tidher li hija fondata.

Illi dwar it-tieqa u l-bieb li jaghtu ghal go dan lix-"shaft", irrizulta mix- xhieda ta' Alfred Gravina u l-istess Joseph Spiteri li kien hemm gja bieb u tieqa originali li jaghtu ghal go dan ix-"shaft" izda bhala risultat tat-tibdil strutturali li sar biex dan il-garaxx jigi konvertit f'residenza nfethu bieb u tieqa ohra li jaghtu ghax-"shaft. Ma jirrisultax illi l-konvenut qatt talab il-kunsens tas-sidien precedenti biex jaghmel dan it-tibdil strutturali fosthom il-ftuh tat-tieqa u l-bieb. Fuq kollox gie stabbilit ukoll illi fil-pjanta li giet annessa mal-kuntratt, l-partijiet iddelinjew il-bini soggett ta' kuntratt partikolari u fi kliem ix-xhud Maurice Scifo Diamantino "Niftakar illi fil-pjanta annessa mal-kuntratt

konna ghamilna sinjal bl-iswed biex nindikaw li t-tieqa kellha tinghalaq" u dan is-sinjal huwa effettivament mill-pjanta esebita mal-atti. Is-sinjal fuq il-pjanta ghalhekk huwa kompatibbli mal-intensjoni tal-partijiet kif espressa fil-kuntratt u l-esponent ghalhekk huwa tal-fehma illi l-konvenut ma kellu ebda dritt li jiftah dan il-bieb jew it-tieqa."

Minn ezami tal-provi li ghamlet il-Qorti taqbel perfettament mal-fehma tal-perit legali.

Skond il-kuntratt esebit mill-attur Carmelo sive Lino Farrugia (tad-29 ta' April 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin), fis-subparagrafu (a) naqraw:

"this apartment enjoys in common with the other seven (7) apartments of the said block 'Rundle' the property of the entrance hall, front entrance, passages, stairs, stairwell, roofs, drains and drainage system and of all the other parts common with the other seven (7) apartments, and is subject to the servitudes of windows, terraces and drains, of the other apartments of the said block".

M'hemm l-ebda dubju ghalhekk li dan ix-shaft li minnu jghaddu s-servizzi ta' l-appartamenti, jew uhud minnhom, f'Rundle Block jifforma parti mill-*common parts*. U l-istess subparagrafu jindika li t-tgawdija tal-*common parts* hija tal-*property* taghhom, cioe` kull sid igawdi dritt ta' proprjeta` fuq dawn il-*common parts*. Ghalhekk kellhom kull dritt jipprocedu kontra l-konvenut.

Il-konvenut akkwista l-garaxx permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tad-9 ta' Mejju 1979. Minn dak il-kuntratt jirrizulta inekwivokabilment permezz tal-klawzola numru disgha (9) li:

"Buyers are bound … (ii) not to effect any structural alterations without the Company's consent in writing"

u permezz tal-klawzola numru ghaxra (10) li:

"Buyers have no access to the internal yards".

Mill-provi ma jirrizultax li l-konvenut gie awtorizzat minn Mace Developments Limited biex jeffettwa xi alterazzjonijiet strutturali. U l-klawzola numru ghaxra (10) hija cara fin-negazzjoni lill-akkwirent li jkollu xi dritt ta' access ghall-*internal yards*, fil-kaz in ezami x-shaft in kwistjoni.

Il-konvenut pero` ssolleva kwistjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva skond l-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili. Dwar dan il-perit legali ssottometta:

“Huwa pacifiku fid-dottrina u fil-gurisprudenza illi mhux biss il-propieta izda wkoll id-drittijiet reali fuqha jistghu jigu akkwistati bil-preskrizzjoni. Illi l-preskrizzjoni akkwistata ta’ ghaxar snin tirrikjedi tlett estremi u cioe il-pussess, il-buona fede u l-“giusto titolo”. Fir-realta ma jistax jinghad illi l-konvenut wera li ghandu xi titolu fuq ix-“shaft” in kwistjoni u jekk xejn il-kuntratt tal-akkwist jikkonferma l-oppost. L-anqas ma jidher li hemm “buona fede” meta jirrisulta illi kien hemm korrispondenza skambjata gja fl-1982 u 1983 minn Mace Developments Limited li bis-sahha taghha l-konvenut gie espressament interpellat biex jiddesisiti mill-kontravenzjonijiet u l-agir abusiv tieghu u baqa’ ghaddej bhallikieku l-permezz tal-awtoritajiet tal-bini kien bizzejjed biex jaghmel dak li ried. Isegwi ghalhekk illi lanqa ma jirrisulta pussess inekwivoku u pacifiku kif titlob il-ligi.”

Effettivament il-konvenut ma seta' qatt jipprova juzufruwixxi mill-artikolu msemmi li jippresupponi l-ezistenza ta' titolu tajjeb biex jittrasferixxi. F'dan il-kaz, kif diga` gie osservat, il-kuntratt ta' akkwist stess qieghed jeskludi titolu fuq l-*internal yards*, li jinkludi x-shaft in kwistjoni. Ghalhekk il-konvenut ma seta' qatt jippreskrivi favur tieghu bis-sahha ta' l-artikolu 2140(1).

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-konvenut jissottometti finalment li nonostante d-divjet ta' access ghall-*internal yards*, dan ma jfissirx li l-aperturi ghandhom jinghalqu. Dan hu kontradett minn dak li xehed Maurice

Scifo Diamantino u l-pjanti annessi mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut.

Konsegwentement it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

1. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda dritt jew titolu validu li jokkupa u juza x-shaft fuq imsemmi, jiftah l-imsemmi bieb u tieqa u jaghmel il-komunikazzjonijiet tad-drenagg,
2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex sa zmien tliet xhur millum jaghlaq bil-gebel l-imsemmija tieqa u bieb u jnehhi t-tank ta' l-ilma, cilindru tal-gass u kull oggett iehor u komunikazzjoni li huwa ghamel gewwa l-istess shaft, u dan taht is-supervizjoni ta' l-A.I.C. David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop,
3. Fin-nuqqas totali jew parzjali ta' l-istess konvenut, tawtorizza lill-atturi li jaghmlu l-istess xoghlijiet huma stess a spejjez tal-konvenut u taht is-supervizjoni ta' l-istess A.I.C. David Pace u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi f'kaz li l-konvenut ifixkilhom milli jaghmlu l-istess xoghlijiet.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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