MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 92/1995/1

Citazzjoni numru 92/1995

Francis u Josephine konjugi Fava

-vs-

Fortunato u Maria Dolores konjugi Fava

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi fejn ippremettew illi permezz ta' kuntratt ta' qasma maghmul fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru ta' l-elf disa' mija u erbgha u disghin (1994), Dokument A, il-kontendenti qasma u ddividew bejniethom korp bini ta' sitt (6) flats tnejn f'kull sular u l-flats fl-ewwel sular jikkomprendu ukoll garage kull wiehed. Dawn il-flus fl-istat attwali taghhom cioe' fl-istat ta' gebel u saqaf u

minghajr numru pero' internament maghrufa bl-ittri A, B, C, D, E u F. Il-korp bini kollu bla numru u jismu "Liberty Flats" fi Triq gdida minghajr isem li tisbokka fi Triq Xlendi, Xlendi limiti Munxar, Ghawdex. Dan il-korp bini jmiss nofsinhar ma' l-istess triq minghajr isem, lvant ma beni ta' Eucharist u Joseph ahwa Gauci u punent ma' beni ta' Anthony Grech u ohrajn jew is-successuri taghhom fit-titolu. Dan il-korp bini kien inbena mill-partijiet a spejjez taghhom fuq art li huma akkwistaw fi kwoti ndaqs u indivizi bejniethom b'titolu onerus b'kuntratt tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-hdax (11) ta' Gunju ta' l-elf disa' mija u wiehed u disghin (1991).

Illi lill-atturi gew assenjati l-parti minn dan il-korp li tikkomprendi flat internament bl-ittra "A" inkluz il-garage fl-ewwel sular, kif ukoll il-flats internament maghrufa bl-ittra "C" u "E" fit-tieni u t-tielet sular rispettivament, kif ukoll l-arja sovrastanti l-flat internament maghruf bl-ittra "E".

Illi skond l-istess kuntratt il-konvenuti ntrabtu li jipprovdu lill-atturi b'kopja tal-permess tal-bini u tad-dokumenti relattivi fi zmien tlett ijiem mid-data ta' l-att.

Illi inoltre l-atturi ghamlu a spejjez taghhom tlett itwieqi ta' l-aluminium ghat-tromba tat-tarag komuni li taghhom ma rcevew ebda kumpens.

Illi inoltre l-konvenuti stallaw b'mod permanenti mutur u ghamlu extractor fax gox-shaft li skond l-istess kuntratt huwa komuni bejniethom.

Illi ghalkemm il-konvenuti gew ripetutament interpellati sabiex jirregolarizzaw rwiehom dawn baqghu inadempjenti.

Talbu li din il-Qorti:

1. jekk hemm bzonn tiddikjara li l-konvenuti huma tenuti li jfornu u jikkonsenjaw lill-atturi l-kopja tal-permess tal-bini u tad-dokumenti l-ohra kollha relevanti kif fuq spjegat.

2. Konsegwentement tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn din l-Onorabbli Qorti huma jikkonsenjaw l-istess dokumenti.

3. Tiddikjara ukoll li l-kompressur u l-extractor fan li saru mill-konvenuti fix-shaft komuni saru bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi fuq l-istess shaft.

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti huma jnehhu l-istess xoghlijiet.

5. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti huma jnehhu dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji tas-27 ta’ Frar 1995, tat-3 ta’ Marzu 1995, tas-27 ta’ April 1995 u tat-3 ta’ Mejju 1995.

Il-konvenuti mharka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qeghdin jigu ngunti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, il-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Fortunato u Maria Dolores konjugi Fava fejn eccepew:

1. illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi l-istess kawza hija wahda purament vessatorja u ghandha tigi rigettata bl-ispejjez ontra l-istess atturi.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni debitament mahlufa taghhom, il-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti annessi.

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Essenzjalment huma tnejn il-punti li jridu jigu vestiti:

a. dak koncernanti d-dokumenti li ai termini tal-kuntratt tat-23 ta’ Dicembru 1994 atti Nutar Enzo Dimech (esebit folio 8) jistqarr fil-parti rilevanti (paragrafu 5) li: “ il-komparenti Fortunato Fava u martu [il-konvenuti] jaghtu lill-komparenti Francis Fava u martu [l-atturi] kopja tal-permessi tal-bini u tad-dokumenti kollha relattivi fi zmien tlett ijiem mil-lum [cioe’ mid-data tal-kuntratt]. L-istess Fortunato Fava u martu jobbligaw ruhhom li jaghtu kopja ta’ kwalunkwe dokumenti relattivi mal-permessi tal-bini fl-imsemmi korp fi zmien tlett ijiem minn meta jircevuhom”.

b. dak li jirrigwarda l-kompressur u l-extractor fan li saru fix-shaft li l-atturi jikkonsidraw komuni.

Trattat il-punt (a), il-punt tat-tluq ghandu jkun il-massima “pacta sunt servanda”. Il-konvenuti kienu ntrabtu li jghaddu lill-konvenuti kopja tal-permessi tal-bini u tad-dokumenti relatati mal-istess. Dawn kellhom jirreferu ghall-izvilupp intrapriz bejn il-kontendenti rigward il-korp bini bla numru jismu ‘Liberty Flats’ fi triq gdida minghajr isem li tizbokka fuq Xlendi Road, Xlendi, limiti tal-Munxar. Huwa nkontestat li l-izvilupp sar miz-zewg kontendenti Francis u Fortunato ahwa Fava, matul iz-zwieg taghhom, u fi proporzjon ugwali. L-indivizibilita’ baqghet sa ma qasmu permezz tal-kuntratt fuq citat. Issa mill-provi ghandu jirrizulta li kienu saru l-applikazzjonijiet segwenti:

i. dik koncernanti l-bini ta’ tliet sulari ghall-skopijiet residenzjali, iffirmata miz-zewg ahwa Fava, li saret b’applikazzjoni tal-Perit Arkitett Carmelo Borg fl-20 ta’ Novembru 1992, b’referenza numru 4741 u li giet approvata fit-3 ta’ Gunju 1993 – vide folio 50 u 47 ukoll l-pjanti relatati folio 48 u 49;

ii. dik koncernanti biex jinfetah hanut tal-kafe, iffirmata mill-konvenut wahdu, b’referenza numru 0467, li saret fil-

31 ta’ Jannar 1994 mill-imsemmi Perit Arkitett u giet approvata fit-18 ta’ Lulju 1994 – vide folio 51 u 54 u l-pjanti relatati folio 52 u 53;

iii. dik koncernanti biex jinbena r-raba sular u jinbidel il-hanut skond pjanti li kienu gew annessi u li skond l-imsemmi Perit giet approvata fit-3 ta’ Mejju 1995, referenza numru 2515; id-domanda tirrizulta ffirmata mill-konvenut wahdu u d-data taghha tidher li hi s-17 ta’ Settembru 1993 – vide folio 56.

iv. dik koncernanti reklam muri folio 77 rikjest bl-applikazzjoni folio 55 din ukoll iffirmata mill-konvenut wahdu u datata 29 ta’ Lulju 1995.

Mix-xhieda tal-Perit Arkitett Carmelo Borg jirrizulta oltre li kienet saret applikazzjoni referenza numru 3595/97 maghmula mill-attur sabiex jigu regolarizzati xi rregularitajiet li rrizultaw fil-bini partikolarment ghal dak li kellu x’jaqsam mal-hanut tal-kafe. Il-perit semma wkoll applikazzjoni bin-numru 443/94 sabiex jinbena t-tielet sular stante li, kif jghid, originarjament kienu approvati zewg sulari, u, dejjem skond il-perit, l-approvazzjoni harget f’Mejju 1994. Issa fil-kuntest tad-dokumenti relatati fl-incis (i) u a bazi tal-provi dan hu ghal kollox inspjegabbli u jidher li mhux korrett

Pero’ hi x’inhi l-posizzjoni hemm kuntrast bejn il-partijiet dwar il-konsenja mill-konvenut lill-attur ta’ dawn id-dokumenti li jidher almenu li huma l-unici li gew rikjesti mill-attur stante li ma jirrizultawx mill-provi xi ohrajn. L-attur innifsu (folio 109) spiega li d- dokumenti huma “kull dokument referibbli ghall-bini” u zied li meta gie ffirmat il-kuntratt ta’ divizjoni huh kellu l-applikazzjonijiet kollha li kienu saru sa dak iz-zmien. Issa jekk kienux jezistu xi dokumenti oltre dawk esebiti fil-kors ta’ dawn il-proceduri kien jispetta lill-attur li jiddimostra u fin-nuqqas ta’ din il-prova l-Qorti ser tikkunsidra li d-dokumenti “riferibbli ghall-bini” huma dawk esebiti. Mill-banda l-ohra mhix sodisfatta fuq il-kredibilita’ tal-konvenut meta jistqarr li hu kien gia kkonsenja tali dokumenti lill-attur. Dan qed tghidu u sostnih fuq l-iskorta tax-xhieda ‘viva voce’ tieghu quddiem

il-Qorti li fiha tirriskontra certu titubanza. Fuq kollox id-domanda tigi naturali l-ghala intrabat li jghaddi lill-attur id-dokumenti jekk gia kien ghaddihomlu? L-ispjegazzjoni li jaghti hi ghal kollox inverosimili.

Inghad dan ghalhekk, fil-waqt li mhux il-kaz li l-istess konvenut jigi issa kkundannat li jikkonsenja tali dokumenti, stante li esebiti in atti, irid l-istess konvenut jissaporta l-ispejjez taz-zewg domandi relattivi.

Ikkunsidrat

Li ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-extractor fan u l-kumpressur jirrizulta li fil-kuntratt ta' divizjoni fuq citat kien gie miftiehem li "l-bieb principali tal-korp bini, l-entrata u l-kaxxa tat-tarag u x-'shaft' ghandhom jibqghu proprjeta' tal-kondividenti fi kwoti ndaqs u ndivizi bejnithom. Dawn huma intizi bhala l-partijiet komuni tal-korp bini kollu. Ix-'shaft' ghandu jkun soggett ghas-servitujiet kollha normali ta' 'shafts' f'korpi simili, inkluz ftuh ta' twieqi, mghodija ta' katusi, kanen u wires u l-komunikazzjoni ta' l-istess. F'kaz li fil-futur isir bini iehor, l-istess 'shaft' jkun soggett ghal-istess servitujiet favur il-bini l-gdid".

Intant din il-parti tas-sentenza tirrigwarda l-imsemmi 'shaft' li jirrizulta kien inqasam bejn il-kontendenti permezz ta' hajt ta' xi hames jew sitt filati bejn l-4 ta' Ottubru 1994 u s-26 ta' Dicembru tal-istess sena ghalhekk bejn meta kien iffirmat l-kunvenju tal-bejgh ta' wiehed mill-appartamenti fil-pjan terran u l-kuntratt relattiv u liema appartament jirrisulta li kien f'dik il-parti tal-beni li kienet prospettata u li fil-fatt giet assenjata tramite l-kuntratt ta' divizjoni lill-attur izda liema segregazzjoni tax-'shaft' ma kienx incida jew biddel l-istat ta'komunjoni tax-'shaft'skond kif mifthem fil-kuntratt ta' divizzjoni.

Illi l-istat ta' dan ix-'shaft' kien ghalhekk li ghalkemm maqsum baqa detenut in komun mill-kontendenti. Issa fil-kuntest tal-'extractor fan' u l-kumpressur huwa fatt inkontestat li gew installati fil-parti tax-'shaft' attinenti ghal-parti tal-beni assenjata lill-konvenut li b'dan l-fatt biss ma kiser ebda divjet tal-ligi. Fil-fatt il-gurisprudenza hija

konkordi li d-divjet li jsir 'tibdil fil-haga komuni' (artikolu 443 tal-Kap 16) ghandha tifthem li tolqot "dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni u mhux ukoll dawk li semplicement iservu ghall-ahjar godiment tal-haga". Daqstant ukoll huwa moghti lill-komproprjetarju li jinqeda bil-haga komuni u kwindi sakemm tibqa tezisti l-komunjoni, huwa ghandu d-dritt li jippartecipa fiy-tgawdija tal-haga (Artikolu 491 idem). Sa hawnhekk ghalhekk bl-installazjoni ta' kompressur u 'extractor fan' l-konvenut semplicement ezercita dritt li kellu u ghandu di piu' meta bi ftheim bejnithom ix-'shaft' gie maqsum wkoll ghal ahjar godiment tal-komproprjetarji stess. Li l-konvenut hu pero' ipprojibit li jaghmel hu li idejjaq lil-terzi, ikunu minn ikunu, f'dan il-kaz bi hsejjes provenjenti sia mill-extractor fan u l-kumpressur. Fil-kaz in disamina pero' lill-Qorti ma risultaliex li l-inkonvenjent, jekk jista' jissejjah hekk, hu ta' dik il-portata li jikkreja dwejjaq li jisthoqilhom jigu sanzjonati. Il-verita' hi li bejn il-kontendenti hemm certa ostilita'. L-attur hawnhekk ma ssostanzjax l-allegazzjoni tieghu li tidher mhux biss kontrastata mill-konvenut u f'certu sens mill-fatti izda lanqas sufragata bl-appogg ta' xhieda extranja bhal per ezempju l-proprjetarja tal-appartament proprju attinenti ghax-'shaft'.

Ghalhekk u fuq l-iskorta ta' dak espost hawn fuq il-Qorti ser taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tal-atturi b'dan pero' illi ghall-kap tal-ispejjez qeghdha takkolhom fuq il-konvenut rigward l-ewwel zewg domandi u mill-bqija ghak-karigu tal-attur.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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