MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 569/1997/1

Perit Roger de Giorgio; Maurice de Giorgio; Tenent Kurunell Eric Parnis, f'ismu propju kif ukoll bhala mandatarju tal-assenti Anne Parnis, Tabib Dottor Francis Parnis, Eric Parnis, Claire Tait, Catherine Seaton u Alfred Parnis; Elizabeth Parnis; Sylvia Manduca; Emmendi Limited u b' digriet tal-24 ta' Jannar 2003 Gino Camilleri u l-Kummissarju tal-Artijiet assumew l-atti tal-kawza minnflok dawn l-atturi; United Insurance Brokers Ltd, JEM Investments Ltd. u l-Avukat Dottor Kevin F.Dingli
vs
Pizza Operations Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk: Peress illi l-atturi huma l-kompropretarji tal-partijiet komuni tal-korp ta' appartamenti f'numru (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt

Valletta, liema partijiet komuni jinkludu l-bejt, il-bieb principali u l-entrata, fost partijiet komuni ohrajn.

U peress illi s-socjeta' konvenuta Pizza Operations Ltd. tiggestixxi n-negozju bl-isem tal-"Pizza Hut" mill-fondi adjacenti numri dsatax (19) u ghoxrin (20), fl-istess Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta.

U peress illi l-imsemmija fondi numri dsatax (19) u ghoxrin (20), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, huma propjeta' tas-socjeta' Simonds-Farsons-Cisk Ltd., liema socjeta' kienet inghatat, fil-kuntratt tal-akkwist relattiv taghha tal-4 ta' Frar 1985 in Atti Nutar Francis Micallef (Dokument "A"), dritt ta' access mill-bibien numri tmintax (18) u wiehed u ghoxrin (21), fl-istess Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta.

U peress illi s-socjeta' konvenuta abusivament u illegalment istallat diversi tankijiet tal-ilma, airconditioning u/jew chilling units, kif ukoll apparat iehor accessorju, inkluzi diversi travi tal-hadid, fuq il-bejt tal-fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, propjeta' indivisa tal-atturi skond kif fuq premess, u dana minghajr ma kienu talbu ghal, wisq anqas ottjenew, il-permess tal-istess atturi.

U peress illi l-istess socjeta' konvenuta qeghda wkoll abusivament u illegalment, permezz tal-impjegati taghha, taccedi regolarment mill-bieb u mill-entrata tal-istess fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, ukoll propjeta' indivisa tal-atturi skond kif fuq premess, kif ukoll qieghda tippermetti lil diversi supplixxuri taghha sabiex jaccedu regolarment mill-imsemmi bieb u entrata, u dana minghajr ma ghandha l-ebda tali dritt, stante illi kwalunkwe dritt ta' access mill-imsemmi bieb, bhala dritt personali koncess a favur tal-imsemmija socjeta' Simonds-Farsons-Cisk Ltd., huwa limitat u ristrett biss a favur tal-istess socjeta' Simonds-Farsons-Cisk Ltd.

U peress illi ghalxejn illi l-atturi interpellaw lis-socjeta' konvenuta, anke' ufficjalment, sabiex tnehhi t-tankijiet tal-ilma, l-airconditioning u/jew chiller units, kif ukoll l-apparat l-iehor accessorju kollu illi hija installat abusivament u

illegalment fuq il-bejt tal-fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, propjeta' indivisa tal-atturi (Dokumenti "C" u "D"); kif ukoll sabiex tiddesisti minnufih milli tkompli taccedi kif ukoll milli tkompli tippermetti lil terzi sabiex jaccedu mill-bieb numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, ukoll propjeta' indivisa tal-esponenti (Dokument "F"), ghaliex l-istess socjeta' konvenuta baqghet ghal kollox inadempjenti.

Tghid ghalhekk is-socjetaja konvenuta ghaliex, ghal ragunijiet premessi :-

1. M'ghandux jigi ddikjarat u deciz minn dina l-Onorabbli Qorti illi t-tankijiet tal-ilma, l-airconditioning u/jew chiller units, kif ukoll l-apparat l-iehor accessorju kollu inkluzi diversi travi tal-hadid illi gie installat mis-socjeta' konvenuta fuq il-bejt tal-fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, propjeta' indivisa tal-atturi, gie hekk minna installat abusivament u illegalment, minghajr il-permess tal-atturi, u bi ksur tad-drittijiet tal-istess atturi ghall-godiment shih tal-propjeta' taghhom;

2. M'ghandhiex is-socjeta' konvenuta tigi kkundanatta sabiex, fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, tnehhi t-tankijiet tal-ilma, l-airconditioning u/jew chiller units, kif ukoll l-apparat l-iehor accessorju kollu inkluzi diversi travi tal-hadid illi hija installat abusivament u illegalment fuq il-bejt tal-fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, propjeta' indivisa tal-atturi, okkorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas tal-adempiment da parti tas-socjeta' konvenuta mal-ordni moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti ai termini tad-domanda precedenti, m'ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati minn dina l-istess Onorabbli Qorti sabiex inehhu huma stess t-tankijiet tal-ilma, l-airconditioning u/jew chiller units, kif ukoll l-apparat l-iehor accessorju kollu inkluzi diversi travi tal-hadid illi s-socjeta' konvenuta installat abusivament u illegalment fuq il-bejt tal-fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, propjeta' indivisa tal-atturi, u dana a spejjes tal-istess

socjeta’ konvenuta, u okkorrendo wkoll taht id-direzzjoni u sorvelljanza ta’ periti nominandi;

4. M’ghandux jigi ddikjarat u deciz minn dina l-Onorabbli Qorti illi s-socjeta’ konvenuta ma tgawdi l-ebda dritt ta’ access mill-bieb principali u mill-entrata tal-fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, propjeta’ indivisa tal-atturi, kif ukoll illi l-istess socjeta’ konvenuta ma ghandha l-ebda dritt li tippremetti lil terzi sabiex jaccedu mill-istess bieb u entrata; u

5. M’ghandiex is-socjeta’ konvenuta tigi inibita milli tkompli taccedi mill-bieb u mill-entrata tal-fond numru tmintax (18), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, kif ukoll milli tkompli tippermetti lil terzi sabiex jaccedu mill-istess bieb.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra legali tat-30 ta’ Awwissu 1995, kif ukoll dawk tal-ittri ufficjali tat-22 ta’ Frar 1996 u tat-18 ta’ Frar 1997 kontra s-socjeta’ konvenuta ingjunta minn issa stess sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta li biha eccepiet:

1. Illi d-domandi attrici kif formulati huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi, ghal-dak li jirrigwardja it-talbiet numri 4 u 5, s-socjieta eccipjenti – li hi parti mill-Farsons Group of Companies – mhux qed taghmel haga ohra hlief uzu minn dritt koncess lill-imsemmija ditta Simonds Farsons Cisk Limited u dan fil-limiti ta’ dak li hu llum rigwardjat bhala ‘normali’, u, ghal-dak li jirrigwarda it-talba numru 1, u t-talbiet konsegwenzjali numri 2 u 3, l-istess talbiet huma infondati billi l-apparat imsemmi fit-talba numru 1 hu llum kunsidrat ta’ necessita’ u l-principju legali hu li kullhadd hu mistenni jissaporti l-inkonvenjenti tal-hajja tallum;

2. Illi d-ditta eccipjenti, l-istess bhad-ditta matrici Simonds Farsons Cisk Limited, hi rinomata li tipprova dejjem izzomm ir-regoli tal-“buon vicinat”.

Salv, jekk ikun il-kas, eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat in-nota prezentata mill-atturi fit-18 ta' Novembru 1998 [fol.38] li biha cedew it-tieni u t-tielet talba;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet provi bil-gurament;
Semghet it-trattazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Kwadru tal-fatti
Illi l-atturi huma kompropretarji tal-partijiet komuni tal-korp ta' appartament, numru 18 Triq Nofs Inhar il-Belt Valletta, liema partijiet komuni jinkludi, il-bieb principali, l-entrata u l-bejt.

Illi permezz ta' kuntratt [Dok.A] datat 4 ta' Frar 1985 in atti Nutar Dottor Francis Micallef, s-socjeta' Simonds Farsons Cisk Ltd. kienet akkwista il-proprjeta' tal-fondi adjacenti bin-numri 19 u 20.

Illi fl-istess kuntratt hemm miftiehem li "purchasers are hereby granted as part of this sale transaction a right of access from doors number eighteen [18] and twenty one [21] in South Street Valletta."[Fol.11].

Illi l-ilmenti tal-atturi u li fuqhom huma bazati t-talbiet taghhom, jikkoncernaw d-diversi tankijiet tal-ilma, airconditioning u/jew chiller units u apparat iehor inkluzi diversi travi tal-hadid istallati fuq il-bejt mis-socjeta' konvenuta; kif ukoll l-access mill-bieb principali tal-fond numru 18, vantat mill-istess socjeta'.

Illi minn naha taghha s-socjeta' konvenuta qed tirribatti ghar-raba u ghal hames talba bl-argument illi, bl-uzu tal-access da parti taghha mill-fond numru 18, din is-socjeta' mhux qed taghmel haga ohra hlief uzu minn dritt koncess lid-ditta Simonds Farsons Cisk Limited u li l-istess socjeta' konvenuta hija parti mill-Farsons Group of Companies.

In kwantu ghal-ewwel talba, tissottometi li l-appart indikat fic-citazzjoni “hu illum kunsidrat ta’ necessita’ u l-principju legali hu li kulhadd hu mistenni li jissaporti l-inkonvenjenti tal-hajja tallum” [Fol.33].

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi jirrizulta pacifiku li s-socjeta’ konvenuta kienet responsabbli ghall-istallazzjoni tal-apparat fuq il-bejt[1], u li dan sar minghajr il-permess tal-propretarji tal-istess bejt; kif ukoll li, sa ftit taz-zmien qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni, dawn kienu jaccedu ghall-fondi taghhom mill-fond numru 18 kif fuq spjegat. Il-vertenza bejn il-kontendenti tirriduci ruhha ghad-determinazzjoni ta’ zewg punti: [1] jekk l-l-installar ta’ l-apparat installat fuq il-bejt tal-fond numru 18 huwiex illegali u abbusiv tad-drittijiet tal-atturi; u [2] jekk id-dritt ta’ l-access koncess personalment lis-socjeta’ Simonds Cisk Farsons Ltd. jistax validament jigi estiz ghas-socjeta’ konvenuta, stante li, kif gie sottomess, din ta’ l-ahhar hija sussidjarja ghal ta’ l-ewwel.

In tema legali jigi osservat li ghal-vertenza in ezami huma relevanti s-segwenti osservazzjonijiet guridici esposti minn din il-Qorti fil-kawza ***Dietgar Rademaker et vs Adrian Busietta pro et noe***. *[NC]deciza fit-28 ta’ Jannar 2004:*

“Illi kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata jew mahlula obbligazzjoni [Art.960]. Kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta’ ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom [Art.992] u jorbtu lill-istess fit-termini taghhom. Il-kuntratti ghandhom jigu esegiwiti bil-bona fede.[Art.993]. *“Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa’ dejjem li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta’ tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li [ghandha] tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda.” [App.Civ.* ***Gloria Beacom et vs L-Arkitett Anthony Spiteri Staines*** *deciza 5 ta’ Ottubru 1998].* Meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni [Art.1002] u l-interpreti ghandu

[1] Vide dikjarazzjoni konvenut Fol.34

joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi. Fejn is-sinifikat tal-konvenzjoni jkun car u fejn il-fatti li jkunu wasslu ghal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoggux fid-dubbju l-volonta' tal-kontraenti, mhux lecitu ghall-gudikant illi jaghti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberalment espress mill-kontraenti.*[App.* ***John Zammit et vs Michael Zammit Tabona noe****. Deciza 28 ta' Frar 1997; App.Civ.* ***Vincent Aquilina vs Caterina Micallef*** *[1997]- Vol.LXXXI.II.517; App.Civ.* ***Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabone et noe*** *[1998] – Vol.LXXXII.II.1383]"*

Illi applikazzjoni tal-premess ghall-fattispecie tal-kaz in disamina, ghandu jrrizulta car u manifest li l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta' konvenuta biex tipprova tiggustifika l-agir u t-tesi taghha huma nsostenibbli, ghar-ragunijit segwenti.

[1] Illi d-dritt ta' access moghti fl-imsemmi kuntratt ma jista', bl-ebda sforz tal-logika interpretattiva, jigi kunsidrat bhala li jaghti dritt lill-okkupanti tal-fondi 19 u 20 li jistallaw l-apparat in parola fuq il-bejt, tal-fond numru 18, proprjeta' tal-atturi. L-argument tan-neccessita' u regoli tal-buon vicinat u l-preteza li "kullhadd hu mistenni jissaporti l-inkonvenjent tal-hajja ta' kuljum" [Fol.33] avvanzati minn naha konvenuta, ma jistghux iservu ta' bazi legali u jaghtu dritt lill-okkupanti tal-fondi 19 u 20 li jistallaw *air conditioners* u tankijiet tal-ilma u apparat iehor <u>fuq fond proprjeta' ta' haddiehor,</u> minghajr konvenzjoni bejn il-proprjetarji f' dan is-sens. Ghalhekk ma hemmx dubju, li l-istallazzjoni da parti ta' terz fuq il-bejt tal-fond 18. proprjeta' tal-atturi, minghajr il-permess ta' dawn, huwa manifestament illegali u abusiv.

Illi, ghalkemm l-atturi qed jitlobu dikjarazzjoni minn din il-Qorti dwar l-ewwel talba, jidher li fil-mori tal-kawza, il-kontendenti lahqu ftehim dwar l-apparat fuq il-bejt; u ghalhekk, il-Qorti, f' dawn ic-cirkostanzi, tillimita ruhha biss ghad-dikjarazzjoni li <u>l-istallar</u> ta' dan l-apparat, meta sar, kien sar illegalment u bi hsara tad-drittijiet tal-atturi.

[2] Illi d-dritt ta' access kien inghata mill-atturi, lis-socjeta' akkwirenti Simonds Farsons Cisk Ltd, li ghandha personalita' guridika differenti minn kumpaniji ohra, anke jekk sussidjarji taghha. Inoltre, gie impost fuq din is-socjeta', dejjem bhala akkwirenti tal-fondi, li "at no time will the purchasers be entitled to use these two entrances for the depositing or storage of any materials" [fol.11][2]

Il-Qorti tosserva li mid-dicitura tal-klawsola relattiva jirrizulta li dan id-dritt gie koncess lis-socjeta' akwirenti u lilha biss, u, f' dawn ic-cirkostanzi, mhijex lecita interpretazzjoni estensiva li in forza taghha dan id-dritt jigi estiz lil terz [f' dan il-kaz lis-socjeta' konvenuta] bi pregudizzju konsegwenzjali ghad-dritt ta' proprjeta' tal-atturi kompropretarji tal-entrata in kwistjoni. Anke jekk huwa minnu l-fatt mhux kontestat li s-socjeta' attrici hija sussidjarja tal-kumpanija indikata fil-kuntratt, xorta jibqa' japplika l-fatt guridiku li *in stricto jure* z-zewg socjetatjiet huma legalment entitatijiet separati u distinti minn xulxin.

Ghaldaqstant it-talbiet numri 4 u 5 huma sostenibbli fil-fatt u fid-dritt, stante li ma gie koncess lis-socjeta' konvenuta ebda dritt ta' access u ma ghandha ebda dritt tippermetti lil terzi sabiex jaghmlu uzu minn dan l-access.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' it-talbiet numru wiehed, erba u hamsa u, tiddikjara li l-istallar tal-apparat u oggetti, indikati fic-citazzjoni, fuq il-bejt tal-fond numru tmientax [18] fi Triq NofsInhar Valletta, mis-socjeta' konvenuta, sar abusivament u illegalment u minghajr il-permessi tal-atturi u bi ksur tad-drittijiet taghhom ghall-godiment shih tal-proprjeta' taghhom; tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta ma tgawdi ebda dritt ta' access mill-bieb principali u mill-entrata tal-imsemmi fond numru 18, kif ukoll li ma ghandha l-ebda dritt li tippermetti lil terzi sabiex jaccedu mill-istess bieb u entrata; u konsegwentement tinibixxi lill-istess socjeta' milli tkompli taccedi mill-bieb u entrata tal-istess fond kif ukoll milli

[2] Sottolinear tal-Qorti

tkompli tippermetti lil terzi jaccedu mill-istess. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talba, stante li dawn gew ceduti fil-mori. Bl-ispejjez a kariku tas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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