



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-8 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 263/2000/1

Graham Edward u Maria Annunziata konjuġi Toal

Versus

Charles u Maria konjuġi Scicluna

Din hija kawża dwar komproprietà u servitù. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi għandhom l-appartament numru tnejn (2), fil-blokk li jismu *Queen Flats*, numru wieħed u sebgħin (71), Triq Ġużè d'Amato, Ħal Tarxien/Casal Paola. Għandhom ukoll sehem maqsum tal-bejt, tal-kejl ta' bejn wieħed u ieħor sebgħa u tletin metru kwadru (37m²), u sehem mhux maqsum *pro rata* tal-partijiet komuni. Il-konvenuti għandhom l-appartament numru erbgħa (4) fl-istess blokk.

Fuq wara tal-parti maqsuma tal-bejt tal-konvenuti hemm parti oħra ta' l-istess bejt li hija komuni tas-sidien kollha tal-blokk; din il-parti tiġi s-saqaf tal-kamra tal-banju u tal-kċina ta' l-appartament numru erbgħa (4). L-atturi, flimkien ma' oħrajn, kienu jinqadew b'din il-parti komuni tal-

bejt billi hemm kellhom tank ta' l-ilma, u biex jaslu għal dik il-parti kienu jgħaddu minn fuq il-parti maqsuma tal-bejt tal-konvenuti.

Fix-xhur ta' qabel ma nfetħet il-kawża, il-konvenuti qabdu u qalgħu t-tank ta' l-ilma ta' l-atturi u qegħduh fuq parti mill-bejt proprjetà tagħhom. Bi ksur tal-jeddijiet ta' l-atturi, il-konvenuti bnew kamra fuq il-parti tal-bejt li hija proprjetà tagħhom b'mod illi ċaħħdu lill-atturi milli jgħaddu għall-parti komuni tal-bejt, u ċaħħduhom ukoll minn dik il-parti komuni billi issa l-konvenuti weħdedhom qegħdin jinqdew b'dik il-parti komuni. Issa, il-konvenuti qegħdin isejħu lill-atturi sabiex ineħħu t-tank ta' l-ilma tagħhom minn fuq il-parti tal-bejt proprjetà tagħhom għax qegħdin igħidu illi t-tank qiegħed jagħmel ħsara lill-bejt.

Għalhekk l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. wara illi tgħid:

a. illi l-atturi għandhom sehem mhux maqsum, flimkien mal-konvenuti u ma' oħrajn, ta' dik il-parti tal-bejt komuni li tigi fuq is-saqaf tal-kċina u tal-kamra tal-banju ta' l-appartament numru erbgħa (4);

b. illi l-atturi kellhom jedd ta' aċċess jew servitù minn fuq il-parti tal-bejt li hija tal-konvenuti għall-parti komuni msemmija fuq;

c. illi l-konvenuti, mingħajr il-kunsens ta' l-atturi u bla ma ħadu l-prekawzjonijiet meħtieġa, neħħew it-tank ta' l-ilma ta' l-atturi minn fuq il-parti komuni tal-bejt u qegħduh fuq il-bejt tagħhom; u

d. illi kull ħsara li saret jew li tista' ssir jaħtu għaliha l-konvenuti għax kienu huma li neħħew it-tank ta' l-ilma minn fejn kien u qegħduh fejn qiegħed illum;

2. tordna (a) illi lill-atturi jingħataw lura s-servitù jew il-jedd ta' mogħdija għall-parti komuni, u (b) illi l-konvenuti jerġgħu jneħħu t-tank ta' l-ilma minn fejn qegħduh u jerġgħu jqegħduh fuq il-bejt komuni, fejn kien qabel; u

3. jekk il-konvenuti jonqsu illi jagħmlu dan kollu fiż-żmien li jingħatalhom, jingħataw l-atturi stess is-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa, u jħallsu l-ispejjeż il-konvenuti.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. L-atturi ma għandhomx il-komproprjetà mal-konvenuti u ma' oħrajn tal-parti tal-bejt imsemmija fiċ-ċitazzjoni;
2. ma għandhomx jedd ta' aċċess jew servitù skond il-liġi fuq il-parti tal-bejt proprjetà tal-konvenuti; u
3. it-tank ta' l-ilma ta' l-atturi ma kienx spostat mingħajr il-kunsens tagħhom, u ma jistgħux jippretendu illi ma jwegħbux għall-ħsara li ssir lill-konvenuti tul iż-żmien kollu li t-tank jithalla fuq il-proprjetà tagħhom.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn:

B'kuntratt tal-5 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia¹, l-atturi xtraw l-appartament numru tnejn (2) fi *Queen Flats*, numru wieħed u sebgħin (71), Triq Ġużè d'Amato, Ħal Tarxien. Xtraw ukoll:

... .. porzjoni diviża tal-bejt ta' l-imsemmi blokk, tal-kejl ta' ċirka sebgħa u tletin metri kwadri (37m²) u li taħbat eżattament fuq iż-żewġt ikmamar ta' barra ta' l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) fl-istess blokk, kif ukoll porzjoni indiviża *pro rata* tal-partijiet komuni ta' l-istess blokk.

Il-parti maqsuma tal-bejt li hija ta' l-atturi hija murija bl-ikħal fuq il-pjanta mħejjija mill-Perit Fred H. Valentino fl-10 ta' Novembru 2000².

B'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1991, ukoll fl-atti tan-Nutar Joe Cilia³, il-konvenuti kienu xtraw l-appartament numru erbgħa (4) fl-istess blokk:

... .. inkluż id-dritt tal-proprjetà flimkien mal-proprjetarji tat-tliet (3) appartamenti l-oħrajn kompriżi fi *Queen's Flats* ta' l-entrata, entrata, tromba tat-taraġ u tal-*landings*, però bid-dritt tal-proprjetà esklussiva u assoluta ta' dik il-parti diviża tal-bejt ta' l-imsemmi korp ta' bini li taħbat preċiżament fuq is-salott u l-kamra ta' l-ikel ta' l-istess appartament numru erbgħa (4).

Il-parti maqsuma tal-konvenuti hija dik murija bl-aħmar fuq il-pjanta tal-Perit Valentino. Għalhekk, il-parti ta' l-atturi tiġi fuq quddiem tal-bejt, dik tal-konvenuti tiġi lejn in-nofs, waqt li lura mill-parti tal-konvenuti hemm parti illi jew ma hi ta' ħadd minnhom jew hija proprjetà komuni.

¹ *Foll. 6 et seqq.*

² *Fol. 26.*

³ *Foll. 28 et seqq.*

Fuq din il-parti ta' wara l-atturi kellhom tank ta' l-ilma, iżda dan tneħħa mill-konvenuti, bil-kunsens ta' l-atturi, u tqiegħed post ieħor. Biex imorru fuq din il-parti ta' wara l-atturi kellhom bilfors igħaddu minn fuq il-parti tal-konvenuti, ladarba l-parti tal-konvenuti tigi bejn il-parti tagħhom u l-parti ta' wara. Dan setgħu jagħmluh bla xkiel meta l-parti tal-konvenuti kienet miftuħa. Xi żmien ilu, iżda, il-konvenuti tellgħu *washroom* fuq il-parti tagħhom tal-bejt, u ħadu l-wisa' kollu. Għalhekk, biex imorru mill-parti tagħhom għall-parti ta' wara l-atturi jkollhom bilfors jidħlu fil-*washroom* u jaqsmu minnha. Biex jagħmlu hekk ikollhom jitolbu lill-konvenuti jifħulhom il-*washroom*.

Il-konvenut ma hux qiegħed jiċċad illi l-parti ta' wara tal-bejt ma hijiex tiegħu, jew, għall-inqas, ma hix tiegħu waħdu⁴. Din l-azzjoni ta' l-atturi, iżda, hija waħda petitorja, u għalhekk ma hux biżżejjed li juru li l-parti kontestata ma hix tal-konvenuti; iridu juru wkoll li għandhom jedd fuqha. Huma qegħdin jivvantaw jedd ta' komproprietà.

Il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi, kif rajna, igħid illi l-atturi għandhom, barra l-proprjetà sħiħa ta' parti maqsuma tal-bejt, ukoll sehem mhux maqsum, *pro rata* mas-sidien ta' l-appartamenti l-oħra, "tal-partijiet komuni" tal-blokk; ma jgħidx, iżda, dawn il-partijiet komuni x'inhuma, u jekk fosthom hemmx ukoll dak li fadal mill-bejt. Madankollu, billi l-parti tal-bejt li dwarha saret il-kawża ma ngħatat esklużivament, fil-kuntratti rispettivi ta' l-akkwist, lil ebda wieħed mis-sidien ta' l-appartamenti l-oħra, il-konklużjoni bilfors trid tkun illi l-ħsieb tal-bejjigħ u tax-xerrejja kull darba kien illi dik il-parti tal-bejt kellha tmur mal-partijiet komuni. Il-fatt illi, sa ma l-konvenuti għalqu l-aċċess għaliha, il-pussess kien komuni, u l-atturi wkoll kienu jinqdew bil-parti kontestata, ikompli jsaħħaħ din il-konklużjoni.

Billi, għalhekk, fil-fehma tal-qorti, il-parti tal-bejt li dwarha saret il-kawża hija komuni, it-talbiet ta' l-atturi għandhom jintlaqgħu. Billi għal din il-parti ma hemmx aċċess ieħor ħlief minn fuq il-parti tal-konvenuti, l-atturi għandhom ukoll il-jedd ta' servitù neċessarja illi jgħaddu minn fuq il-parti tal-bejt li hija tal-konvenuti biex jaslu għall-parti li dwarha saret il-kawża.

⁴ Ara x-xheida tal-konvenut Charles Scicluna fis-seduta tat-12 ta' Frar 2002, *fol.* 60.

Dwar it-tank ta' l-ilma l-qorti, wara li qieset dak li xehed l-attur fit-12 ta' Frar 2002⁵, hija sodisfatta illi dan tneħħa minn fejn kien bil-kunsens ta' l-attur, u għalhekk ma hija sejra tagħti ebda provvediment dwaru.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti:

1. tgħid illi l-atturi għandhom sehem mhux maqsum, flimkien mal-konvenuti u ma' oħrajn, ta' dik il-parti tal-bejt komuni li tiġi fuq is-saqaf tal-kċina u tal-kamra tal-banju ta' l-appartament numru erbgħa (4), u illi l-atturi għandhom jedd ta' aċċess jew servitù minn fuq il-parti tal-bejt li hija tal-konvenuti għall-parti komuni msemmija fuq;

2. tordna lill-konvenuti jagħmlu dak li hu meħtieġ sabiex lill-atturi jingħata aċċess sabiex igawdu s-servitù ta' mogħdija għall-parti komuni; u

3. jekk il-konvenuti jonqsu illi jagħmlu dak li hu meħtieġ sabiex jingħata l-aċċess lill-atturi għall-parti komuni fi żmien xahar millum, tagħti lill-atturi stess is-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Andrew Ellul, u jħallsu l-ispejjeż il-konvenuti.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom iħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁵ *Foll. 46 et seqq.*