



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 87/2000/1

**David Hillman**

***Versus***

***G.R.A.P Limited***

Din is-sentenza hija dwar xogħlijiet f'partijiet komuni ta' korp ta' appartamenti

lċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) fil-korp t'appartamenti li jismu *Dinmore Court*, numru mija (100), Windsor Terrace, tas-Sliema; huwa wkoll is-sid ta' sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni fil-korp kif imfisser fil-kuntratt ta' l-akkwist pubblikat fit-23 ta' Jannar 1975 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro. Is-soċjetà konvenuta hija s-sid ta' l-appartamenti l-oħra fil-korp, u tas-sehem relativ mill-partijiet komuni.

Il-konvenuta għamlet xogħlijiet ta' bini fil-partijiet komuni billi bniet tliet appartamenti oħra fuq il-bejt tal-blokk;

tqiegħdu wkoll xi tankijiet ta' l-ilma, sar xogħol ta' skavar taħt il-blokk biex inbena *garage* u sar ukoll xogħol ta' skavar fix-*shafts* komuni biex inbena taraġ li mill-intrata komuni jagħti għal dan il-*garage*. Saru wkoll tibdiliet fis-sistema elettriku biex ikun jista' jingħata l-elettriku lill-bini l-ġdid.

Dan kollu sar mingħajr il-kunsens ta' l-attur. Barra minn hekk, il-konvenuta qiegħda tfixxkel lill-attur fl-aċċess għall-partijiet komuni. L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) u tal-partijiet komuni fil-korp t'appartamenti fuq imsemmi;
2. tgħid illi x-xogħlijiet magħmula mill-konvenuta fil-partijiet komuni saru kontra l-liġi fuq proprjetà li għandu sehem minnha l-attur;
3. tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir tneħħi kull kostruzzjoni li għamlet fil-partijiet komuni u tqiegħed is-sistema elettriku kif kien qabel, u tħallas l-ispejjeż relatiwi;
4. tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel hu x-xogħlijiet imsemmija fit-tielet talba jekk il-konvenuta tonqos milli tagħmilhom;
5. tgħid illi l-attur għandu dritt ta' aċċess għall-partijiet komuni u għalhekk tordna lill-konvenuta tħalli li l-attur ikollu aċċess sħiħ għal dawk il-partijiet, fosthom il-*power room* li hemm fil-pjan terran;
6. tillikwida d-danni li garrab l-attur minħabba fl-għemil tal-konvenuta; u
7. tikkundanna lill-konvenuta tħallas id-danni li jiġu likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż tal-kawża.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. għalkemm huwa minnu li l-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) ma hux minnu li hu wkoll is-sid ta' sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni għax ta' dawk il-partijiet komuni għandu biss l-użu, kif jidher mill-kuntratt tat-23 ta' Jannar 1975 imsemmi fiċ-ċitazzjoni;
2. ix-xogħlijiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni ma sarux fil-proprjetà ta' l-attur iżda fil-partijiet komuni li huma proprjetà tal-konvenuta; u
3. għalhekk it-talbiet ta' l-attriċi għandhom ikunu miċħuda. B'sentenza mogħtija fid-19 t'Ottubru 2001 il-qorti ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u qalet

illi l-attur għandu l-jedd ta' ko-proprjetà *pro indiviso* tal-partijiet komuni msemmija fil-kuntratt ta' l-akkwist, viz. “*the entrance, staircase, stairwell and that part of the roof overlooking Windsor Terrace*”.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

L-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) fil-korp t'appartamenti li jismu *Dinmore Court*, numru mija (100), Windsor Terrace, tas-Sliema, u ta' sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni msemmija fuq. Is-soċjetà konvenuta hija s-sid ta' l-appartamenti l-oħrajn kollha u tas-sehem relativ tal-partijiet komuni.

Billi kienet tal-fehma illi l-partijiet komuni kienu tagħha wehdedha, u illi l-attur ma kellux sehem minnhom, il-konvenuta għamlet xogħol ta' bini f'dawk il-partijiet: bniet sulari oħrjan godda fuq il-bejt, tellgħet it-tankijiet ta' l-ilma, fosthom dak ta' l-attur, fuq il-bejt il-ġdid, żiedet it-taraġ biex iwassal sas-sulari godda, bidlet il-*lift* u wasslitu sas-sulari l-godda, ċaqilqet l-arloġġi tad-dawl u l-ilma minn post għal ieħor, ċekknet tieqa li minn hdejn il-*lift* kienet tagħti għal *shaft* li tidhol għalih minn wiehded mill-appartamenti tagħha stess li qiegħed fl-ewwel sular (*ground floor*), saqqfet dak ix-*shaft*, għalqet aċċess li mir-rokna fejn kien hemm l-arloġġi kien jagħti għall-istess *shaft*, ħaffret *garage* taħt l-art, u ħolqot aċċess mill-intrata komuni għall-*garage* il-ġdid. Dan ix-xogħol inbeda għall-ħabta ta' Frar ta' l-1995 u ntemm għall-ħabta ta' Mejju jew Ġunju ta' l-1999<sup>1</sup>.

Billi d-direttur tas-soċjetà konvenuta kien tal-fehma illi l-attur ma kellux sehem fi proprjetà mill-partijiet komuni, deherlu illi ma kienx jeħtieġ il-kunsens tiegħu biex jagħmel dawn ix-xogħlijiet. Meta saritlu mistoqsija dwar jekk kienx tkellem ma' l-attur dwar ix-xogħlijiet li kellu l-ħsieb li jagħmel, wieġeb hekk:

Effettivament jiena *at that point in time* ... .. lanqas qatt ma għaddieli minn rasi biex niddiskuti dak il-punt għax jiena kont sa fejn naf jien ... .. proprjetarju tal-*common parts* ... ..<sup>2</sup>

Madankollu, kompli jgħid illi bħala kortesija, billi dak iż-żmien kellu relazzjonijiet tajba ta' ġirien ma' l-attur, fissirlu

<sup>1</sup> Ara l-*affidavit* ta' l-attur *fol.* 44 *et seq.*

<sup>2</sup> Xhieda ta' Reginald Fava fis-seduta tas-6 ta' Dicembru 2005, *fol.* 406.

x'kellu l-ħsieb li jagħmel. Fil-fatt mill-korrispondenza bejn il-partijiet jidher illi l-attur kien jaf x'kien qiegħed jiġri u kien ukoll japprovah. Ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet dak iż-żmien kienu tajbin, u l-attur kien qiegħed jieħu bi spirtu ta' *buon vicinato* l-inkonvenjent minħabba x-xogħlijiet<sup>3</sup>.

Kien hemm żmien ukoll, fl-1997 u l-1998, meta l-attur ried jagħmel xi alterazzjonijiet fuq barra ta' l-appartament tiegħu, biex jiġi jaqbel ma' l-appartamenti fis-sulari l-ġodda li bniet is-soċjetà konvenuta, u xtaq illi għal dawn ix-xogħlijiet iqabba lill-istess perit li kien qiegħed jaħdem għall-konvenuta<sup>4</sup>. Jidher illi kien dan l-episodju li wassal biex qrasu r-relazzjonijiet bejn il-partijiet għax id-direttur tas-soċjetà konvenuta wieġeb b'ton x'aktarx perentorju għall-proposti ta' l-attur<sup>5</sup> u qallu li ma riedx li jsiru x-xogħlijiet li ried jagħmel l-attur; l-attur milli jidher ħa għalih, il-ko-operazzjoni bdiet tmur lura, ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet marru għall-agħar u nbdew proċeduri ġudizzjarji.

Rajna illi s-soċjetà konvenuta telqet mill-premessa illi l-attur ma kellu ebda jedd ta' proprjetà fuq il-partijiet komuni. Din il-premessa hija ħażina, u jgħodd għall-każ tallum dak li jgħid l-art. 493 tal-Kodiċi Ċivili.

**493.** Ebda komproprietarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprietarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.

Rajna, iżda, illi l-attur kien jaf bix-xogħlijiet waqt li kienu għaddejnin, ma għamel xejn biex iwaqqafhom u, għall-inqas sakemm inqala' l-episodju tax-xogħlijiet li ried jagħmel u li ma tħallix jagħmel l-attur, kien qiegħed japprova dak li kien qiegħed isir. Għalhekk jista' jingħad illi t-tibdil sar bil-kunsens ta' l-attur, u ma huwiex il-każ li jintlaqqgħu t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet ta' l-attur.

Madankollu, il-fatt illi l-attur ta l-kunsens tiegħu biex isiru x-xogħlijiet ma jfissirx illi hu irrinunzja għall-jeddijiet tiegħu ta' proprjetà fuq il-partijiet komuni, u għalhekk għandu jkollu aċċess għall-partijiet komuni kollha, fosthom il-bejt il-ġdid fuq il-parti tal-bini l-ġdid li tħares fuq Windsor Terrace, it-taraġ u l-lift, il-kamra fejn tqiegħed it-tank ta' l-

<sup>3</sup> Ara e.g. l-ittra tal-25 ta' Jannar 1996 mill-attur lil Reginald Fava, fol. 368.

<sup>4</sup> Ara e.g. l-ittra tat-8 t'April 1998 mill-attur lil Reginald Fava, fol. 379.

<sup>5</sup> Ara l-ittra tal-15 t'April 1998 minn Reginald Fava lill-attur, fol. 381.

ilma, u l-kamra fejn tqiegħdu l-arloġġi tad-dawl u l-ilma. Tassew illi din il-kamra ma hijiex fost il-partijiet komuni li jissemmew fil-kuntratt li bih l-attur kiseb il-proprjetà, iżda, ladarba s-soċjetà konvenuta qiegħdet l-arloġġi tad-dawl u l-ilma f'dik il-kamra, huwa xieraq illi lill-attur tagħtih aċċess għaliha. Ma huwiex il-każ illi l-arloġġi jinqalgħu biex jitqiegħdu fejn kienu qabel għax il-komunikazzjoni mal-provvista pubblika issa hija fejn hemm l-arloġġi llum u l-attur jeħtieġ li jkollu aċċess għal dik il-komunikazzjoni.

Ma jidirx illi l-attur għandu sehem fil-proprjetà ta' l-art taħt il-livell tat-triq, fejn inbena l-*garage*.

L-attur qiegħed jitlob ukoll il-ħlas ta' danni, u waqt is-smiġħ fisser illi meta kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet ma setax jinqeda bl-appartament tiegħu u kellu jikri post ieħor fejn joqgħod. Qiegħed jitlob daqskemm ħallas kera bejn Awissu ta' l-1999 u Settembru ta' l-2003<sup>6</sup>. Rajna, iżda, illi mill-*affidavit* ta' l-attur stess ħareġ illi x-xogħlijiet kienu tlestew f'Ġunju ta' l-1999 u għalhekk fiż-żmien li għalih qiegħed jagħmel it-talba l-attur ma kellux għalfejn jikri post ieħor.

It-talba għall-ħlas ta' danni hija għalhekk miċħuda.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tgħid illi l-attur huwa s-sid ta' l-appartament numru tlieta (3) fil-korp t'appartamenti li jismu *Dinmore Court*, numru mija (100), Windsor Terrace, tas-Sliema u huwa wkoll is-sid ta' sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni fil-korp kif imfisser fil-kuntratt ta' l-akkwist publikat fit-23 ta' Jannar 1975 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, viz. "*the entrance, staircase, stairwell and that part of the roof overlooking Windsor Terrace*";
2. tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet;
3. tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-konvenuta tagħti lill-attur aċċess f'kull waqt għall-partijiet komuni kollha, fosthom il-bejt il-ġdid fuq il-parti tal-bini l-ġdid li tħares fuq Windsor Terrace, it-taraġ u l-*lift*, u l-kamra fejn tqiegħed it-tank ta' l-ilma tiegħu, u tagħtih aċċess ukoll f'kull waqt għall-kamra fejn tqiegħdu l-arloġġi tad-dawl u l-ilma;
4. tiċħad is-sitt u s-seba' talbiet; u

---

<sup>6</sup> *Foll. 285 et seq.*

Kopja Informali ta' Sentenza

5. tordna illi l-ispejjeż tal-kawża, ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza tad-19 t'Ottubru 2001, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----