



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 2612/1999/1

**Dottor Adrian Delia ghan-nom u in rapprezentanza ta'
I-imsefrin David William Treble u martu Michelina
Treble kif debitament awtorizzat**

Vs

**Salvatore Xuereb u martu Tessie Xuereb ghal kull
interess li jista' jkollha**

Il-Qorti,

Rat l-Att ta' Citazzjoni pprezentat fit-30 ta' Novembru 1999 li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Clyde La Rosa fit-2 ta' Marzu 1989, l-atturi David William u Michelina konjugi Treble akkwistaw minghand il-konvenut Salvatore Xuereb flat internament immarkat bin-

Kopja Informali ta' Sentenza

numru erbgha (4) fi blokk ta' appartamenti li jgib l-isem ta' "Chappelle Court", liema korp ta' bini huwa bla numru f'Mosta Road, San Pawl il-Bahar;

Premess illi mill-istess kuntratt jirrizulta illi dan l-istess fond inxtara bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha;

Premess illi skond l-istess kuntratt l-atturi ghandhom in komun mal-proprietarji ta' l-appartamenti l-ohra fl-istess blokk ta' appartamenti, il-bieb ewlieni, l-entratura, it-tarag, l-indani, d-*drains* u in partikulari ghal kaz odjern il-bejt ta' l-istess korp ta' appartamenti;

Premess illi dan l-ahhar il-konvenut Salvatore Xuereb wera l-intenzjoni tieghu illi jizviluppa l-istess bejt ta' l-imsemmi korp ta' appartamenti u dan kontra r-rieda ta' l-istess atturi komproprietarji ta' l-istess bejt;

Premess illi ghal dan l-iskop sahsansitra nhareg permess ghal bini numru PA 4502/95/21a/21b/21c proprju sabiex isir bini ta' zewg sulari ohra fuq il-bejt possedut in komun u proprjeta` in komuni ta' l-atturi ma' terzi persuni;

Premess illi dan l-istess permess mahrug originarjament f' isem Amabile Camilleri, gie sussegwentement assenjat lill-istess konvenut Salvatore Xuereb, kif ghandu jirrizulta ahjar mis-smiegh tal-kawza;

Premess illi kontestwalment ma' din ic-citazzjoni qed jigi pprezentat rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju sabiex l-istess konvenuti jigu inibiti milli bi kwalunkwe mod jaghmlu xi xoghlijiet, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluzi dawk ta' bini u ta' kostruzzjoni jew kwalunkwe xoghol iehor, b' mod li tali xoghlijiet ifixklu jew jippregudikaw id-drittijiet ta' proprjeta li l-istess atturi ghandhom fuq il-bejt ezistenti ta' l-istess korp ta' appartamenti;

Premess illi kwantu huma komproprietarji ta' l-istess bejt ghandhom kull dritt jopponu ghal tali zvilupp ta' l-istess bejt;

Kopja Informali ta' Sentenza

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din il-Qorti sabiex, prevja okkorrendo dikjarazzjoni illi, l-atturi huma proprjetarji ta' l-imsemmi appartament bin-numru erbgha (4), li jinsab fil-korp ta' bini bl-isem "Chappelle Court", liema korp ta' bini huwa bla numru u jinsab f' Mosta Road, San Pawl il-bahar, u wkoll komproprjetarji tal-bieb ewlieni, l-entrata, it-tarag, l-indani, id-*drains*, u senjatament il-bejt ta' l-imsemmi korp ta' appartamenti; skond kuntratt datat 2 ta' Marzu 1989:-

1. Tinibixxi permanentement lill-konvenuti milli b' xi mod jaghmlu xi xoghlijiet, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluzi dawk ta' bini u ta' kostruzzjonijiet jew kwalunkwe xoghol iehor, b' mod li tali xoghlijiet ifixklu jew jippregudikaw id-drittijiet ta' komproprjeta` li l-istess atturi ghandhom fuq il-bejt ezistenti ta' l-istess korp ta' appartamenti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk inkorsi ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni u b' riserva ghal kwalunkwe azzjoni ta' danni kontra l-istess konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti intavolata fl-14 ta' April, 2000, li permezz taghha eccepew:-

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li ma hemm l-ebda mandat ta' inibizzjoni in vigore kontra il-konvenuti;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fis-26 ta' Gunju, 2001, li permezz taghha eccepew:-

1. Preliminarjament illi l-attur irid jipprova l-mandat tieghu sabiex jistitwixxi din il-kawza;

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess illi l-atturi ma akkwistawx minghand il-konvenuti s-sehem indiviz tal-partijiet komuni izda gie dikjarat biss fil-kuntratt riferit illi l-fatt in kwistjoni "*hav(ing) in common with the other flats in this block the main door, entrance hall, stairwell, staircase, roof and drains*" - dan kwindi ma jwassalx ghat-trasferiment lill-atturi ta' l-imsemmija partijiet komuni, kif pretis mill-istess atturi;

3. Ghall-ezattezza jinghad ukoll illi proprjetarji ohra ta' l-appartamenti bhal l-istess atturi jirrikonoxxu d-dritt tal-konvenuti li jizviluppaw l-arja in kwistjoni anke bil-miktub u kwindi l-esponenti qeghdin jirriservaw fermi u illesi d-drittijiet taghhom ghall-pagament tad-danni lilu kawzati b' rizultat ta' l-agir abusiv ta' l-atturi;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat l-Affidavits ipprezenti kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha moghtija;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza maghmula mill-avukati difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2007;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

It-talbiet proposti mill-atturi konjugi Treble f' din l-istanza huma konsimili ghal dawk tal-kawza per Citazzjoni Numru

2014/97 fl-ismijiet “Dr. Raymond Pace *nomine* -vs- Salvatore Xuereb *et*”, kontestwalment deciza. In effetti, l-imsemmja konjugi huma l-proprjetarji ta' l-appartament numru erbgha (4) fl-istess kumpless ta' bini bl-isem “Chappelle Court”, Mosta Road, San Pawl il-Bahar mixtri minghand il-konvenuti b' kuntratt tat-2 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa. Ghall-ezattezza, fih jinghad illi l-atturi msemmija, permezz tal-mandatarju taghhom, kienu qed jakkwistaw l-imsemmi appartament “*free and unencumbered, with all its rights and appurtenances having in common with the other flats in this block the main door, entrance hall, stairwell, staircase, roof and drains*”;

Anke f' dan il-kaz tqajjem l-istess punt spinuz sollevat fil-kawza l-oħra surreferita. Jigifieri, jekk il-“*common parts*”, intizi b' dak il-kuntratt, kellhomx jircievu l-impostazzjoni interpretativa ta' l-atturi fis-sens li dawn għaddew fil-poter taghhom b' kompropjeta jew, invece, il-kliem tal-konvenzjoni kellhomx jircievu s-sinjifikat pretiz mill-konvenuti;

Il-Qorti jidhrilha li, sa fejn applikabbli għandhom jghoddu r-riflessjonijiet zvolti f' dik is-sentenza l-oħra tagħha. Huwa veru li f' dan il-kaz il-konvenuti ma għandhomx il-konfort ta' l-ittra li rcewew minghand il-konjugi Tucker, proprjetarji ta' l-appartament numru tlieta (3), izda, fil-hsieb ta' din il-Qorti mhux inimaginabbli li mal-konjugi Treble sar l-istess diskors, espressanti l-intenzjonijiet tieghu dwar l-izvilupp ta' l-arja, konsimili għal dak skambjat bejn il-konvenut u l-konjugi Tucker. Fil-fatt, anke jekk b' certa reticenza, ix-xhud John Borg (fol. 90), li deher f' isem ix-xerrejja fuq il-kuntratt, dan ma jeskludihx. Ankorke mhux tant impressjonata mill-iskrittura ta' ftehim bejn il-konvenut u Carmel Fenech, sid il-flat Numru 1 fl-istess blokk magħmula ben hdax-il sena wara l-kuntratt ta' trasferiment ta' l-istess flat, il-Qorti tistqarr, imbagħad, illi hu ferm diffiċli għaliha li taccetta twegibiet negattivi ta' “ma nafx”, “ma jidhirlix”, “ma niftakarx” mogħtija mix-xhud imsemmi

ghaliex dawn ihallulha sapur ta' xhieda mhux fededenja li tigi emnuta;

Dan premiss, jirrizulta li bejn iz-zewg kuntratti hemm din id-differenza u, cjoe, li f' dan il-kaz l-appartament mibjugh lill-konjugi Treble qed jigi dikjarat li jikkomprensi d-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu. Korrettement intiz, l-akkwist b' dan il-mod hu dak li jevita li jigu espressament dettaljati s-singoli drittijiet (ad ezempju, dritt ta' servitu) jew kull element pertinenzjali destinat b' mod durevoli ghas-servizz esklussiv tal-fond principali mixtri (ad ezempju l-btiehi u l-gonna tieghu). Hekk is-sentenza fl-ismijiet "**Francesco Schembri -vs- Emmanuele Cassar**", Prim' Awla tal-Qorti Civili, 10 ta' Ottubru 1930, filwaqt li tirrikjama ruhha ghall-insenjament tal-**Baudry-Lacantinaire** ("**Della Vendita**", pagna 329, para 317), tissokta tfissrilna kif dan it-trattist "*enumerando gli accessori della cosa venduta, e prendendo per ipotesi la vendita di una casa, dice che tale vendita comprende anche i cortili, giardini, e recinti, e gli edificii secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta, quando anche l'atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale*". Ara wkoll f' dan l-istess sens is-sentenza riportata a **Vol. XVI P II p 183** u dik fl-ismijiet "**Joseph Bezzina -vs- George Xuereb et**", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971. F' dan wara kollox ma hemm xejn gdid li ma jghidux ukoll b' mod mill-aktar car l-Artikolu 1398 tal-Kodici Civili, jigifieri li "fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-accessorji u ta' dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha";

Dan, s' intendi, dejjem in referenza ghall-appartament innifsu, in kwantu ma jkkostitwix pertinenza ta' l-appartament singolu f' kondominju dawk il-beni adibiti ghas-servizz ta' diversi beni ohra appartenenti lil proprjetarji diversi. Kieku ma kienx hekk ma kienx ikun hemm il-htiega li l-kuntratt jghaddi biex jelenka l-lista tal-partijiet komuni;

Kopja Informali ta' Sentenza

Fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti l-atturi ghamlu bosta enfasi fuq il-punt appena trattat izda dan ghar-ragunijiet premessi ma jistax iservihom ta' ghajnuna biex isostnu l-assunt taghhom illi l-arja kienet ta' pertinenza, ghallanqas b' kontitolu ta' ko-proprjeta, ta' l-appartament minnhom mixtri. Il-*common parts* ma jistghux jitqiesu bhala accessorji tal-flat imma distinti minn, anke jekk interdipendenti mieghu. Mill-kumplament, a skans ta' ripetizzjoni, il-Qorti tirreferi ghall-espressjonijiet tal-fehma taghha maghmula fid-decizzjoni f' dik il-kawza l-ohra. Dan dejjem, jekk hemm bzonn jigi ripetut, sa fejn dawk l-istess espressjonijiet jghoddu ghall-fattispeci ta' l-istanza prezenti;

Qabel ma tikkonkludi din il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi, kif accettat minn Dr. Delia fil-verbal a fol. 50, il-mandat ta' inibizzjoni (Numru 5186/99) dwar liema c-citazzjoni tghid li gie ipprezentat flimkien ma' dan l-att qatt ma gie degretat u wisq anqas notifikat. Irid jigi osservat ukoll illi ghal fini li jitharsu d-drittijiet ma jidherx li jista' jkun, f' kull kaz, akkonsentit illi tintlaqa' talba indirizzata ghall-inibizzjoni "permanentement". Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet "**Carmela Aquilina -vs- Francis X. Aquilina et**". Appell Civili, 27 ta' Novembru 1991.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet kollha ta' l-atturi, bl-ispejjez a karigu ta' l-istess atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----