



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 2014/1997/1

**Dr. Raymond Pace ghan-nom u in rapprezentanza ta'
l-imsiefra David Tucker u martu Sylvia Tucker kif
debitament awtorizzat u b' nota tat-8 ta' Mejju 2002 Dr.
Adrian Delia assuma l-atti tal-kawza minflok Dr.
Raymond Pace ghan-nom ta' l-assenti David u Sylvia
Tucker stante l-hatra ta' l-istess Dr. R. Pace bhala
Imhallef**

Vs

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

Il-Qorti,

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fil-15 ta' Settembru
1997 li bih l-attur *nomine* premissi d-dikjarazzjonijiet
necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Clyde La Rosa fis-26 ta' Marzu 1987, l-atturi David u Sylvia Tucker akkwistaw minghand il-konvenut Salvatore Xuereb *flat* internament immarkat bin-numru tlieta (3) 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 sahsitra nhareg permess ghal bini numru PA 4504/95/21a/21b/21c proprju sabiex isir bini ta' zewg sulari ohra fuq il-bejt possedut in komuni 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 permezz ta' digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Settembru 1997 fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 6093/96/NA, l-istess konvenuti gew 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;

Kopja Informali ta' Sentenza

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

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni ohra li din l-Qorti jidhrilha necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara illi l-atturi kwantu huma proprjetarji ta' l-imsemmi appartament bin-numru tlieta (3), 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, huma wkoll komproprietarji tal-bieb ewlieni, l-entrata, it-tarag, l-indani, id-*drains*, u senjatament il-bejt ta' l-imsemmi korp ta' appartamenti;

2. Tiddikjara illi l-atturi kwantu huma komproprietarji ta' l-istess bejt ghandhom kull dritt jopponu ghall-izvilupp ta' l-istess bejt kif kontemplat mill-konvenuti;

3. Tikkonferma l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 6093/96 NA tal-5 ta' Settembru 1997 u tinibixxi permanentement lill-konvenuti milli b' xi 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' komproprietarji 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 numru 6093/96 NA tal-5 ta' Settembru 1997 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 fit-28 ta' Mejju, 1998, li permezz taghha eccepew:-

Kopja Informali ta' Sentenza

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

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess illi l-ewwel talba hija insostenibbli stante li birispett kollu ma jispettax lill-Qorti tiddikjara li l-atturi huma il-koproprietariji tal-partijiet komuni billi tali stat ta' fatt irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku u la ma jirrizultax minn kuntratt pubbliku, dan in-nuqqas ma jistax jigi kolmat minn sentenza ta' Qorti;

3. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess illi lanqas ma hu minnu dak premess ficcitazzjoni u kwindi ma jistghux jissussistu t-talbiet kollha attrici li ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Ghall-ezattezza jinghad ukoll illi 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 tal-proceduri prezenti u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni riferit;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

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

Rat l-Affidavits ipprezenti;

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:-

B' kuntratt tas-26 ta' Marzu 1987 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis il-konjugi Tucker akkwistaw minghand il-konvenut l-appartament numru tlieta (3) formanti parti

minn blokk ta' flats bl-isem "Chappelle Court" f' Mosta Road, San Pawl il-Bahar "having in common with the other flats in the block of the main door, entrance hall, staircase, landings, drains and roof", kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm30);

L-atturi, konjugi Tucker, qeghdin jippretendu li huma t-titolari b' kompropjeta tal-bejt ta' l-imsemmi blokk, u ghaldaqstant, bl-istanza minnhom promossa qeghdin jitolbu mill-Qorti dikjarazzjoni f' dan is-sens u, allura wkoll, dik tal-jedd taghhom li jopponu l-izvilupp mill-konvenuti ta' l-arja ta' l-istess bejt;

Il-kwestjoni, certament interessanti, mhix priva minn diffikolta konkreta ghal dak li jikkoncerna l-interpretazzjoni awtentika tal-kliem tal-kuntratt, hawn fuq sottolinejati. Dan, anke, ghaliex il-konvenuti qed jirrezistu dik il-pretensjoni ta' l-atturi billi, fuq it-tifsira taghhom, dak li kien fl-intendiment komuni li jkun ittrasferit ma kienx il-propjeta ta' l-ambjenti kondominjali, fl-istess kuntratt deskritti, imma sempliciment l-uzu u t-tgawdija taghhom, flimkien ma' terzi. Ghas-sostenn ta' din l-affermazzjoni interpretativa taghhom, il-konvenuti ma jistrihux biss fuq l-ispjegazzjoni fornita mill-konvenut Salvatore Xuereb fil-kors tal-kontroll- ezami, senjatament dik traskritta a fol. 72 tal-process l-iehor per Citazzjoni Numru 2612/ 99, ittrattat kontestwalment ma' dak prezenti, imma jsibu korroborazzjoni mill-konvenut ta' l-ittra datata 31 ta' Dicembru 1995 (fol. 62) lilhom spedita mill-konjugi Tucker;

Expressis, il-konvenut jaghti din l-ispjegazzjoni: "Kieku jien kont niktbu, ahna meta nbieghu l-arja mal-flat niktbu li beghna l-arja mal-flat. Dawk jekk ma juzawx dak is-sular, dak il-bejt li kien hemm, jew ghidtilhom bil-fakulta li jistghu juzaw il-bejt ta' fuq li hi haga li naghmluha dejjem fil-kuntratti. Hija logika li l-intrata tuzaha, d-*drain* ikun hemm tuzah, dawk l-affarijiet tuza imma mhux biex tixtri, biex tbiegh, dak huwa l-punt tieghi li qieghed tixtri u qed tuza." Din l-ispjegazzjoni tieghu l-konvenut ried jorbotha ma' dik

tad-dikjarazzjoni tieghu fl-Affidavit (fol. 59) li hu qatt ma kellu f' rasu li jbiegh l-arja tal-flat, tant li jissokta jghid li sar diskors mal-konjugi Tucker fis-sens illi f' dak il-mument ma kellux fondi sufficjenti biex ikompli jizviluppa l-arja, kif hekk kien behsiebu jaghmel;

Dak li, invece, jirrizulta mill-ittra precitata tal-konjugi Tucker jista' jigi hekk, sintetikament, riprodott:

(i) *“At the time of our purchase of No. 3, you gave us to understand that you intended to build another floor of four flats sometime in the future. We quote as saying ‘I make another one on top, and with this we assumed it would be a development of four flats built by you.’”;*

(ii) *“At no time until the issue of the building application notice were we aware of your intention to make another three floors”;*

(iii) *“Our contract of sale clearly states that we bought a flat sharing the common areas with three other owner/occupiers”;*

(iv) *“Now, without consultation, we are expected to share these areas with a further ten owner/occupiers which greatly decreases the space available, and therefore we are seeking compensation from the developers for the loss of this amenity”;*

(v) *“Before the work commences we shall require written guarantees from the developers that all costs of alterations to our services will be met by them, and that any subsequent damage to our property caused by this development will be rectified to our satisfaction by them”;*

(vi) *“We ask you to draw up a legal maintenance agreement requiring you as ground landlord to carry out regular repairs and maintenance to the communal amenities and services of the complete building. The cost*

of this would be met through a maintenance charge which all owner/occupiers would be required to pay”;

Premessi dawn ir-rizultanzi istruttorji l-aktar rilevanti tal-kaz, hi regola ben nota illi l-process interpretativ ta' kull kuntratt jirrikjedi, fl-ewwel lok, li jigi applikat il-metodu letterali (Artikolu 1002, Kodici Civili). Fejn, pero`, tezisti raguni li l-interpretu ghandu jiddiskosta ruhu minn dan, ghax is-sens tal-kliem ma jaqbelx ma' dak li l-kontraenti jkollhom fi hsiebhom, huwa ghandu jirricerka l-volonta` negozjali effettiva ta' bejniethom (Artikolu 1003, Kodici Civili), anke bl-ghajjnuna sussidjarja ta' l-atteggjament konsegwiti mill-partijiet ghall-kuntratt;

Konsiderati ghal mument izolament minn aspetti ohra, il-kliem sottolinejati tal-kuntratt *de quo* jittrattaw minn partijiet integranti tal-blokk ta' bini destinati ghal htigijiet komuni u li jaghmlu possibbli l-ezistenza u l-uzu pjen tal-parti esklussiva kostitwita mill-appartament mixtri. Fi kliem iehor, bhal fil-kaz ta' kull fond kondominjali, dawk il-partijiet komuni huma inerenti ghas-servizz ta' kull unita singola ta' proprjeta esklusiva. Ghalkemm distinti, huma, allura, “*res kollettiva*” ta' natura funzjonali ghall-ahjar godiment tar-“*res individwali*” appartenenti lix-xerrej. Dan, izda, ma jassolvix il-kontroversja insorta bejn il-kontendenti u ma jeliminax id-dubju dwar jekk dawk l-istess partijiet komuni dahlux fl-isfera guridika tax-xerrej b' titolu ta' komproprjeta, kif qed jiprospejtaw l-atturi, jew invece, humiex merament intizi ghal skop tal-godiment u uzu taghhom mill-proprjetarji tas-singoli unitajiet fil-blokk, kif hekk kontez mill-konvenuti;

Sfortunatament, l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398) ma jista' jkun ta' ebda assistenza ghar-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, tant ghaliex it-tifsira ta' “condominium” fl-Artikolu 2 ta' l-Att tiprospejta kemm “il-proprjeta” kemm ukoll “l-uzu jew it-tgawdija” tal-partijiet komuni “*pro indiviso*”, u tant ghaliex ukoll fid-deskrizzjonijiet ta' dawk li huma l-partijiet komuni skond l-Artikolu 5 ta' l-Att, il-ligi ma

ssegwix l-istess dettami ta' l-Artikolu 1117 korrispondenti tal-Kodici Civili Taljan u ma tikkreja ebda presunzjoni ta' kompropjeta`. Similment, lanqas ma tara din il-Qorti illi t-tifsira moghtija min-Nutar li rrediega u ppubblika l-kuntratt, bosta snin wara, (ara Affidavit tieghu a fol. 36) tista' tkun ta' xi soljev jew ghajnuna biex tigi kjarifikata dak li kien fl-intendiment tal-kontraenti fil-mument tal-kuntratt. Fic-cirkostanzi l-Qorti jkollha, *nolens, volens*, tfittex sussidji minn fonti ohra, ta' fatt u ta' dritt;

Ma jistax ma jigix notat illi l-kuntratt ma jahseb ghall-ebda rizerva ghaf-favur tal-konvenut venditur ta' xi dritt ta' proprjeta`, la fuq l-arja tal-korp ta' bini u lanqas fuq ebda parti komuni ohra deskritta fih. Minn dan jista' allura jigi argumentat illi l-koncessjoni tal-partijiet komuni ma kienetx wahda merament ta' uzu u tgawdija biss. Dan, s' intendi, meta l-qaghda tigi vizwalizzata minn ottika, skarna minn konsiderazzjonijiet probatorji ohra;

Hu ammess fid-dritt probatorju illi anke fil-presenza ta' kuntratt jista' jsir rikors ghal provi estraneji u jigu prodotti dokumenti *"allo scopo di chiarire le oscurita, la ambiguita e le incertezze dell' atto contrattuale per rendere palese quale sia stata l' intenzione dei contraenti, poiche in tale caso non si tratterebbe di prova orale in contraddizione od in aggiunta alla prova scritta, ma si tratterebbe invece di prova testimoniale tendente a confermare il contenuto dell' atto scritto ed a dimostrare la vera intenzione dei contraenti che da quell' atto, senza il sussidio della prova testimoniale, potrebbe risultare oscura od apparire incerta o ambigua."* (**Kollez. Vol. XXV P I p 150**). Flimkien ma' dan tista' tghin il-kondotta tal-kontraenti, jew ta' xi hadd fosthom, billi anke din l-imgieba kapaci tillustra l-mod kif il-partijiet ikunu intendew ir-rapport ta' bejniethom;

Mill-kumpless ta' dawn il-provi, is-soluzzjoni li toffri din il-Qorti hi wahda orjentata fuq dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) *In primis*, u bla dubju, il-Qorti tuniforma ruhha ghal principju ta' dik l-inseparabilita` bejn il-partijiet komuni fir-rigward tal-proprjeta` individwali;

(2) Maghdud dan, il-Qorti ma taqbelx ma' l-impostazzjoni tal-konjugi Tucker illi dik l-istess inseparabilita` ghandha tikkorrispondi ghal dak pretiz minnhom bic-citazzjoni, jigifieri li b' dak il-kuntratt huma gew li akkwistaw, b' komproprjeta`, l-arja tal-blokk;

(3) Tali prospettazzjoni, mhix suffragata mill-ittra taghhom tal-31 ta' Dicembru 1995 mibghuta lill-konvenuti. Manifestament, huma kienu sew allertati fil-mument ta' l-akkwist bl-intendiment tal-konvenuti illi fiz-zmien futur dawn kienu behsiehom jizviluppaw l-arja tal-blokk, anke jekk b' sular wiehed u mhux tlieta;

(4) Manifestament ukoll, minn imkien minn din l-istess ittra ma jaghmlu l-minimu accenn illi huma kienu qed iqisu ruhhom bhala l-ko-proprjetarji tal-partijiet komuni. Huma invece llimitaw ruhhom biex jissenjalaw il-preokupazzjonijiet taghhom dwar in-nuqqas preventiv ta' konsultazzjoni maghhom, ir-riduzzjoni fl-ispazju tal-*"common areas"*, li issa ser ikollhom jaqsmu ma' numru ta' okkupanti ohra, u l-htiega ta' dawk il-garanziji ghal kost ta' l-alterazzjonijiet u dawk ta' danni talvolta kagonati bl-izvilupp;

(5) Oggettivament, dan kollu ghandu jwassal biex jikkonforta t-tezi tal-konvenuti illi l-intenzjoni komuni vera fil-mument tal-kontrattazzjoni u b' dawk il-kliem ma kienetx dik tat-trapass b' komproprjeta tal-partijiet komuni izda dik biss tat-tgawdija u ta' l-uzu taghhom. Din, almenu, fil-fehma ponderata tal-Qorti jidher li kienet l-intenzjoni l-aktar konformi ghal kliem tal-konvenzjoni, ir-raguni, il-gustizzja u l-principji legali.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, bl-akkoljiment tat-tieni u tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, tirrespingi t-talbiet kollha

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' l-atturi, bl-ispejjez tal-kawza jibqghu sopportabbli mill-istess atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----