

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 987/1998/1

**Carmel sive Charles Attard u martu Josephine sive  
Joy Attard**

**Vs**

**Bernadette Licari u b'digriet tad-19 ta' Meju 2000 is-  
socjeta' Denelir Properties Limited giet kjamata in  
kawza.**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

**Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-atturi  
ppremettew illi:**

Peress illi l-atturi konjugi Attard permezz ta' kuntratt datat erbgha (4) t'Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon kopja hawn annessa u immarkata bhala Dokument 'A,' akkwistaw minghand is-socjeta' Denelir Properties Limited il-*flat* internament immarkat bin-numru (6) numru tmienja u hamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, qabel maghrufa bhala Parallel Street, tas-Sliema, b'access iehor minn numru mija sitta u sittin (166) u mija sebgha u sittin (167) Tower Road, tas-Sliema, inkluz is-sehem pro-rata tal-parti komuni tal-blokk, inkluz l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk;

Peress illi l-konvenuta abbużivament u minghajr ebda dritt fil-ligi qabdet u ghalqet l-access ghall-bejt li jinsab fuq il-blokk in kwistjoni u b'hekk nehiet ghall-attrici, l-istess uzu tal-bejt u b'hekk qeghda iccahhadhom minn dan l-istess uzu;

Peress illi l-atturi diversi drabi nterpellaw kemm b'ittra legali u kif ukoll b'ittra gudizzjarja sabiex terga' trendi l-uzu tal-bejt in kwistjoni komuni ghall-istess atturi, izda hija baqghet inadempjenti ghat-talba ta' l-atturi,

Tghid ghalhekk il-konvenuta il-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex;

a) Tigi kkundannata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-istess Onorabbli Qorti, terga trendi l-istess bejt fuq imsemmi, komuni ghall-istess atturi u taghtihom l-access liberu minn kull restrizzjoni.

b) Fin-nuqqas tinnomina perit tekniku sabiex jesegwixxi l-istess xoghlijiet fuq imsemmija f'kaz li l-istess konvenuta tibqa' inadempjenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri nterpellatorji datati hdax (11) ta' Dicembru 1997 u tnejn (2) ta' Frar 1998 u l-ittra legali datata erbgha u ghoxrin t'April 1998, kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni ta' l-attrici a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta** a fol. 22 tal-process fejn ecepjet:

1. Preliminarjament illi ma hix il-legittima kontradittrici u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-bejt ezistenti fuq il-*block* imsemmi fic-citazzjoni u li fuqu l-atturi qed jirriklamaw id-dritt ta' uzu u cioe' l-bejt tal-*block* tal-*flat* bin-numru 6, numru 58, f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema b'access iehor minn numru 166 u 167, Tower Road, Sliema ma huwiex proprjeta' tal-konvenuta izda huwa proprjeta' ta' terzi persuni.

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-dritt reklamata mill-atturi huwa *res inter alios acta* fil-konfront tal-konvenuta stante illi d-dritt ta' uzu msemmi fil-att ta' citazzjoni u fil-kuntratt ta' akkwist anness maghha qatt ma gie debitament insinwat permezz tan-nota ta' l-insinwa fir-Registru Pubbliku u ghalhekk ma jorbotx u ma jistax jigi enforzat kontra terzi persuni mhux parti ghall-kuntratt.

3. Illi l-konvenuta qatt ma agixxiet bil-mod abbuziv u illegali kif imsemmi u pretiz mill-atturi fic-citazzjoni *de quo*.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digrieti a fol. 30 u 32;

Rat id-digriet a fol. 35 li bih gew kjamati fil-kawza Denelir Properties Ltd;

Rat li dina s-socjeta' qatt ma giet notifikata bic-citazzjoni u ghalhekk il-Qorti qed tirrevoka d-digriet precedenti taghha li bih laqghet il-kjamata fil-kawza taghhom;

Rat ir-rapport tal-Perit Renato Laferla a fol 91 et seq;

Rat id-domandi bil-miktub li saru lill Perit in eskussjoni u r-risposti tieghu ghall-istess domandi;

Rat in-noti tal-partijiet;

## **Fatti**

Dwar il-fatti li taw lok ghall dina l-kawza u x-xhieda prodotta, il-Qorti, a skans ta' repetizzjoni inutili, taghmel referenza ghar-relazzjoni tal-perit tekniku minnha nominat a fol 92 sa 120.

Basikament il-vertenza f'dina l-kawza bejn il-partijiet hija dwar x'drittijiet ghandhom l-atturi fuq il-bejt li xtrat il-konvenuta.

L-atturi jsostnu li meta huma xtraw il-flat taghom bil-kuntratt ta' permuta tal-4 ta' Awissu 1994 (fol 5) huma kienu akkwistaw ukoll il-jedd ta' l-uzu ta' dana l-bejt.

Il-konvenuta invece ssostni li l-bejt huwa taghha ghax kienet xtratu meta xtrat il-post taghha u l-attur ghandu biss dritt li jwahhlu TV u tank.

## **Eccezzjonijiet**

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta, tqajmu eccezzjonijiet procedurali rigwardanti l-ambigwita' u l-irritwalita' tat-talbiet attrici, ghalkemm dawn ma tqajmux formalment bhala eccezzjonijiet.

Din il-Qorti hi kontra li eccezzjonijiet 'jfaqqsu' ghall-gharrieda fil-mori tal-proceduri, minghajr ma l-kontroparti jkolla opportunita' li tressaq provi fuqhom biex tikkombattihom (f'dan il-kaz dawn l-eccezzjonijiet tressqu minghajr ebda awtorizzazzjoni meta l-kawza kienet thalliet ghan-noti ta' sottomissjonijiet u ghas-sentenza). Il-Qorti taf li hemm gurisprudenza li hadet attitudini aktar liberali fis-sens li accettat eccezzjonijiet li jkunu gew sollevati b'dan il-mod dubbju, pero' bl'emendi fil-ligi tal-procedura (ara l-artikolu 158 tal-Kap 12 kif emendat bl-Att XXIV tal-1995 u emendi ohra precedenti) parti konvenuta m'ghandhiex speci ta' '*carte blanche*' li kull meta, u x'hin jidhrilha l-waqt,

izzid ma' dawk l-eccezzjonijiet li hija tkun gja` tat. Il-posizzjoni la hija hekk illum (in vista ta' l-emendi li gew fis-sehh) u lanqas ma kienet hekk qabel. (ara l-gurisprudenza kwotata fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi).

(F'dan l-istadju, ghall-istess ragunijiet, il-Qorti qed tordna l-isfilz tad-dokument ezibit mill-atturi man-nota ta' sottomissjonijiet taghhom).

Ghal kull buon fini pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuta l-istess m'ghandhiex raguni fl-eccezzjonijiet minnha sollevati. Mill-premessi tac-citazzjoni ta' l-atturi jidher car li l-atturi qed jitolbu li jigi ripristinat lilhom il-jedd tal-uzu tal-bejt li huma jsostnu li akkwistaw meta xtraw il-*flat* taghhom bil-kuntratt ta' permuta tal-4 ta' Awissu 1994 u li l-konvenuta abbużivament cahdithom minnu meta ghalqet il-bieb tal-bejt u ma taghthomx kopja tac-cavetta.

Kwantu ghad-dikjarazzjoni li l-konvenuta tghid li hija nieqsa fit-talbiet ta' l-atturi hi fehma tal-Qorti wkoll li fil-kaz in ezami ma kien hemm l-ebda nuqqas li setgha wassal ghal xi nullita' tac-citazzjoni billi gie diversi drabi deciz minn dawn il-Qrati li "d-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu ma hemmx bzonn illi jsiru fic-citazzjoni taht forma ta' domandi". (Ara sentenzi Vol XXX111-1-666; Vol XLC p 690; u P.A. Bongailas vs Magro 27/6 /95). Aktar u aktar illum meta l-procedura giet simplifikata u reza anqas formali bir-rikors guramentat.

### **Mhux legittimu kontradittur**

Il-konvenuta qed teccepixxi wkoll li l-atturi fil-fatt xtraw appartament wiehed li kien jifforma parti mill-blokk ta' appartament f'Tower Road, u mhux f'Sir L. Camilleri, li kellu biss access min-naha ta' wara mill-partijiet komuni tal-blokk ta' appartament f'Sir Luigi Camilleri Street, Sliema ghalhekk, skond il-konvenuta, jsegwi li l-uzu tal-bejt allegat mill-atturi jirreferi ghal bejt tal-blokk gewwa Tower Road, u mhux il-blokk f'Sir Luigi Camilleri Street.

Illi dak sottomess mill-konvenuta pero' hu kontradett minn dak li xehdu l-atturi u l-vendituri, mill-kuntratt t'akkwist u mir-relazzjoni tal-perit tekniku li rrelata fit-tul u dettaljatament dwar dana u dejjem sostna li l-atturi xtraw l-appartament fuq iz-zewg toroq. Tant hu hekk li hu anke wasal ghall konkluzzjoni li minhabba f'hekk l-atturi kellhom jedd ta' l-uzu tal-bejt mhux biss fuq il-blokk f' Triq Sir L. Camilleri imma anke fuq Triq it-Torri, ghalkemm fl-ahhar kaz, mhemmx talba f'dina l-kawza.

Jirrizulta li l-atturi xtraw flat li kien jaqsam iz-zewg toroq kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist taghom tal-4 ta' Awissu 1994. Id-deskrizzjoni li nghatat fil-kuntratt hija hekk:

*“il-flat internament markat bin-numru sitta (6) sitwat fis-second floor level, li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru tmienja u hamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema, maghrufa bhala Parallel Street tas-Sliema, u b'access iehor minn numri mija sitta u sittin u mija sebgha u sittin f'Tower Road, tas-Sliema, liema flat huwa liberu u frank u jigi trasferit bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha .....”*

Fin-nota ta' iskrizzjoni (a fol 25 ) fil-fatt hemm imnizzel illi gie assenjat b'titolu ta' tpartit il-flat internament market bin-numru sitta (6) fis-second floor level tal-blokk 58, fi Triq Sir Luigi Camilleri Sliema, liema flat gie assenjat “bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu...inkluz is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk”.

Fl-att korrettorju tan-1998 (ara fol 211) l-partijiet kienu regghu kkonfermaw li kien inbiegh il-flat in kwistjoni kif deskritt fil-kuntratt tan 1994 izda l-partijiet riedu jikkjarifikaw il-korrettezza tal-konfini ta' l-appartament u tal-garage space u dawn gew immarkati bl-ahmar a fol 215 fid-Dok A. L-appartament kien l-istess fuq iz-zewg toroq u b'access mill-istess zewg toroq.

Fil-kuntratt tan-1994 l-atturi kienu xtraw l-appartament taghom u kien hemm ukoll

*Inkluz is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk inkluz l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk.* Fol 5.

Il-Perit Tekniku rrelata li l-atturi xtraw mal flat “inklus id-dritt tal-uzu komuni tal-bejt ta’ l-istess blokk” liema uzu tal-bejt ifisser li l-atturi xtraw id-dritt li juzaw il-bejt kemm dak ta’ fuq il-*penthouse* ta’ Triq Sir L. Camilleri u kemm ta’ dak fuq il-*penthouse* l-oħra fuq Triq Torri. Għal perit għalhekk l-atturi mhux biss kellhom dritt fuq il-bejt f’Triq Sir L. Camilleri imma anke f’Triq Torri. Hu kkostata fizakament li l-atturi kellhom appartament wiehed fuq zewg toroq.

Il-Qorti hawn tirrileva li dak li gie deskritt fl-atti tan-Nutar Mario Felice, sar fis-sena (1995), u cjoe wara li l-atturi kienu diga’ akkwistaw id-drittijiet tagħhom fin 1994.

Għalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuta li hija mhiex il-legittima kontradittur ma tistax tigi milqugħa billi l-atturi kienu akkwistaw il-jedd tal-uzu tal-bejt fil-blokk f’Triq Sir L. Camilleri qabel ma l-konvenuta akkwistat l-arja tal-bejt.

### **Dritt mhux insinwat**

Il-konvenuta qed teccepixxi sussidjarjament li anke kieku l-kuntratt tal- 1994 kellu jolqot il-bejt sovrappost il-*penthouse* tagħha f’Triq Sir L. Camilleri l-istess id-dritt vantat mill-atturi m’ghandu ebda validita’ fil-konfront tagħha billi dan id-dritt ma giex insinwat fir-Registru Pubbliku skond il-ligi. Hi targumenta li r-ricerki mir-Registru Pubbliku għandhom jindikaw dawk il-pizijiet u fin-nuqqas li jirrizultaw mill-iskrizzjonijiet magħmula, ebda piz ma jkun validu fil-konfront tat-terz. In-nota ta’ insinwa 10937/1994 li permezz tagħha n-Nutar Pierre Falzon iskriva l-att pubbliku fl-atti tiegħu datat 4 ta’ Awissu 1994 ma tagħmel ebda accenn għal ezistenza ta’ xi jedd fuq il-bejt, għalhekk il-jedd li qed jippretendu l-atturi m’ghandhux forza kontra tagħha.

Jirrizulta li fin-nota ta’ iskrizzjoni imsemmija tnizzel li gie assenjat b’titolu ta’ tpartit il-flat internament market bin-

numru sitta (6) fis-*second floor level* tal-blokk 58, fi Triq Sir Luigi Camilleri Sliema, liema flat gie assenjat “bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu...inkluz is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk”.

Il-Perit tekniku nominat minn dina l-Qorti kkonkluda li, mill-punt purament tekniku, ma hemmx dubbju li l-bejt ghandu jigi kunsidrat bhala li jiffigura bhala wahda mill-“pertinenzi” minn korp ta’ bini u allura f’dan il-kaz hu kopert bl-inserzjoni tal-kelma “pertinenzi” fl-Att ta’ Insinwa. Inoltre hu jsostni li l-bejt ghandu jigi konsidrat bhala common *part* fil-kaz ta’ kondominji sakemm ma jigix eskluż.

Illi l-kelma ‘pertinenzi’ f’dan il-kuntest tfisser dak li jappartjeni lill-appartament numru 6 akkwistat mill-atturi.

Skond il-gurisprudenza ta’ dawn il-Qrati, “Il-vendita’ tikkompreni d-drittijiet kollha ta’ l-oggett mibjugh anke jekk dawn ma jkunx imsemmijin espressament fil-kuntratt. Kuntratt jorbot mhux biss ghal dak li jinghad fih espressament izda ukoll ghall konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-uzu jew bil-ligi. Ma jistax ikun hemm dubbju illi skond l-uzu, il-bejgh ta’ fond, sakemm ma jinghadx il-kuntrarju, jinkludi l-arja tal-bjut tieghu. Fl-ebda kuntratt ta’ bejgh ta’ bini ma jinhass il-bzonn li jinghad li dan il-bejgh jinkludi l-bjut jew l-arja, jinghad biss meta jkunu jridu jigu eskluzi. Il-haga ghandha tigi kkonsenjata bl-accessorji kollha taghha u l-bjut, jiformaw parti minn dawn l-accessorji”. (ara sentenza Cutajar vs Zammit App 19/5/1998).

Fil-kaz in ezami fil-kuntratt tal-1994 li bih l-atturi xtraw il-post taghhom hemm imnizzel li huma kellhom l-uzu tal-bejt u dana l-uzu ma giex limitat ghas-servizzi jew manutenzjoni ta’ TV jew tank.

Kwantu ghall eccezzjoni li dan id-dritt ma giex insinwat fir-Registru Pubbliku skond il-ligi, l-konvenuta qed tibbaza ruhha fuq l-artikoli 458 u 390 tal-Kodici Civili.<sup>1</sup> Fil-kaz in

---

<sup>1</sup> 390. Il-jeddijiet ta’ uzu u ta’ abitazzjoni ma jistghux jigu moghtija lis-sid hlief b’att pubbliku, u dawn il-jeddijiet ma jibdexx isehhu kontra t-terzi qabel ma l-att jigi iskrutt fir-Registru Pubbliku, fuq talba ta’ wahda jew ohra mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li



## Kopja Informali ta' Sentenza

ezami jirrizulta li dan id-dritt ta' servitu gie kostitwit b'att pubbliku izda ma saritx referenza esplicita ghalih fir-referenza fin-nota ta' insinwa, ghalkemm tissemma l-kelma "pertinenzi" fl-Att ta' Insinwa, u bl-implikazzjonijiet fuq deskritti.

Jirrizulta inoltre mill-provi li qabel ma l-konvenuta ghamlet il-kuntratt taghha hija kienet taf (tramite huwa) u giet avzata bid-dritt li l-atturi kienu qed jippretendu li ghandhom. (Ara xhieda ta' l-atturi a fol 43 u 45).

Ghalhekk il-konvenuta kienet obbligata li taghmel ricerki fuq it-titolu tal-vendituri u servitujiet li kien hemm u mhux tistrih biss fuq in-nota ta' insinwa, Fis-sentenza deciza fil-kawza fl-ismijiet, Fenech vs Mercieca 29/10/2003 ssir referenza ghal dak li nghad fil-kaz tal Cassazione Taljana 18 ta' Gunju 1955, u sentenza Zahra vs Spiteri et App 29.3.74.

*"L-acquirente di un immobile e' tenuto a riconoscere le servitu' costituite sul medesimo dal suo dante causa, nonostante la mancata trascrizione del loro atto costitutivo, soltanto nel caso in cui nell'atto di acquisto dell'immobile stesso sia stata fatta espressa menzione delle servitu' che la gravano".*

Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuta ma tistax tigi milqugha.

Il-konvenuta ecceppiet ukoll li hi ma agixxietx b'mod abusiv u llegali izda mill-provi prodotti l-Qorti tasal ghall konkluzzjoni li fil-fatt il-konvenuta aggixxiet b'mod illegali meta qabdet u sakkret il-bieb tal-aluminium fuq il-bejt u ma taghtx kopja tac-cavetta lill-atturi billi dawn kellhom dritt li jaghmlu uzu mil-bejt skond il-kuntratt t'akkwist taghom. Skond il-perit tekniku meta l-konvenuta xtrat l-

---

jkun ircieva l-att. In-nota ta' l-iskrizzjoni ta' l-att ghandha ssir skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 330(2).

**458.** It-titolu li bih tigi mnissla servitu hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu tigi mnissla b'att *inter vivos*, din is-servitu ma tibdiex isseh kwanu ghat-terzi qabel ma l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att.

Kopja Informali ta' Sentenza

arja tal-bejt hija kienet imxekkla mill-uzu li setghu jaghmlu minnu l-atturi.

## **DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi billi

Tilqa' t-talbiet attrici

Tikkundanna lill konvenuta sabiex zmien jumejn terga trodd lill-atturi l-jedd tal-uzu tal-bejt li huma akkwistaw bil-kuntratt tal-4 ta' Awissu 1994

billi taghtihom l-access ghal bejt liberu minn kull restrizzjoni u dana billi l-atturi jinghataw kopja tac-cavetta tal-bieb tal-bejt.

Fin-nuqqas, l-atturi huma awtorizzati li jeseqwixxi huma l-istess xoghlijiet biex ikollhom dana l-access f'kaz li l-istess konvenuta tibqa' inadempjenti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----