MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 2612/1999/1

Dottor Adrian Delia ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefrin David William Treble u martu Michelina Treble kif debitament awtorizzat

v.

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

Il-Qorti:
Preliminari:

B'citazzjoni pprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 1999 l-attur nomine ppremetta

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-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; illi mill-istess kuntratt jirrizulta illi dan l-istess fond inxtara bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha; illi skond l-istess kuntratt l-atturi ghandhom in komun mal-proprjetarji tal-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 tal-istess korp ta' appartamenti; illi dan l-ahhar il-konvenut Salvatore Xuereb wera l-intenzjoni tieghu illi jizviluppa l-istess bejt tal-imsemmi korp ta' appartamenti u dan kontra r-rieda tal-istess atturi komproprjetarji tal-istess bejt; illi ghal dan l-iskop sahansitra 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 tal-atturi ma' terzi persuni; 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; 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 tal-istess korp ta' appartamenti; illi kwantu huma komproprjetarji tal-istess bejt ghandhom kull dritt jopponu ghal tali zvilupp tal-istess bejt.

Dan premess l-attur nomine talab lil dik il-Qorti sabiex, prevja okkorrendo dikjarazzjoni illi, l-atturi huma proprjetarji tal-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-entratura, it-tarag, l-indani, id-*drains*, u senjatament il-

bejt tal-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 tal-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;

B'nota intavolata fl-14 ta' April, 2000, il-konvenuti 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;
B'nota tal-Eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fis-26 ta' Gunju, 2001, dawn 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 tal-imsemmija partijiet komuni, kif pretis mill-istess atturi;

3. Ghall-ezattezza jinghad ukoll illi proprjetarji ohra tal-appartamenti bhall-istess atturi jirrikonoxxu d-dritt tal-konvenuti li jizviluppaw l-arja in kwistjoni anke bil-miktub u kwindi l-esponenti qeghdin jirrizervaw fermi u illesi d-

drittijiet taghhom ghall-pagament tad-danni lilu kawzati b'rizultat tal-agir abbuziv tal-atturi;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar, 2008 billi cahdet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjez a karigu tal-istess atturi u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"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 –v.- Salvatore Xuereb et", kontestwalment deciza. In effetti, l-imsemmja konjugi huma l-proprjetarji tal-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-ohra surreferita. Jigifieri, jekk il-"*common parts*", intizi b'dak il-kuntratt, kellhomx jircievu l-impostazzjoni interpretativa tal-atturi fis-sens li dawn ghaddew fil-poter taghhom b'komproprjeta` jew, invece, il-kliem tal-konvenzjoni kellhomx jircievu s-sinjifikat pretiz mill-konvenuti;

"Il-Qorti jidhrilha li, sa fejn applikabbli ghandhom jghoddu r-riflessjonijiet zvolti f'dik is-sentenza l-ohra taghha. Huwa veru li f'dan il-kaz il-konvenuti ma ghandhomx il-konfort tal-ittra li rcevew minghand il-konjugi Tucker, proprjetarji tal-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

tal-arja, konsimili ghal 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 maghmula ben hdax-il sena wara l-kuntratt ta' trasferiment tal-istess flat, il-Qorti tistqarr, imbaghad, illi hu ferm difficli ghaliha li taccetta twegibiet negattivi ta' "ma nafx", "ma jidhirlix", "ma niftakarx" moghtija mix-xhud imsemmi ghaliex dawn ihallulha sapur ta' xhieda mhux fededenja li tigi emnuta;

"Dan premess, jirrizulta li bejn iz-zewg kuntratti hemm din id-differenza u, cioe`, li f'dan il-kaz l-appartament mibjugh lill-konjugi Treble qed jigi dikjarat li jikkomprendi 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 –v.- 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 edifizii 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 –v.- 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 jikkostitwix pertinenza tal-

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;

"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`, tal-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-decizjoni f'dik il-kawza l-ohra. Dan dejjem, jekk hemm bzonn jigi ripetut, sa fejn dawk l-istess espressjonijiet jghoddu ghall-fattispeci tal-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 gieipprezentat 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 –v.- Francis X. Aquilina et**". Appell Civili, 27 ta' Novembru 1991."

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fit-18 ta' Frar, 2008 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza imsemmija u konsegwentement tilqa' t-talbiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.
Il-konvenuti appellati pprezentaw risposta ghar-rikors fuq imsemmi fejn filwaqt li stqarrew li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma talbu li l-appell jigi michud bl-ispejjez kontra l-atturi.

L-appell gie trattat fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2010, u thalla ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat:

Din il-kawza hija intimament marbuta mal-kawza fl-ismijiet **Dr. Raymond Pace noe v. Salvatore Xuereb et** Citazzjoni numru 2014/97 li l-appell minnha qed jigi deciz illum stess b'sentenza separata u dan billi mhux biss tikkoncerna l-istess konvenuti u l-istess blokk ta' appartamenti, talli fil-bejgh tal-appartament numru erbgha (4) fil-korp ta' appartamenti maghrufa bhala "Chappelle Court" f'San Pawl il-Bahar lill-konjugi David William u Michelina Treble, intuzat l-istess dicitura fir-rigward tal-ambjenti komuni. Infatti hemm jinghad li dan l-appartament kien qieghed jinbiegh "*free and unencumbered with all its rights and appertanances, having in common with the other flats in this block the main door, entrance hall, stairwell, staircase, roof and drains.*" Kien ghalhekk li l-atturi filwaqt li talbu dikjarazzjoni gudizzjarja li huma proprjetarji, mhux biss tal-appartament izda wkoll tal-ambjenti komuni a tenur tal-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Marzu, 1989 talbu wkoll li, konsegwentement, il-konvenuti jigu inibiti permanentement milli b'xi mod jaghmlu xi xoghlijiet strutturali li jfixklu jew jippregudikaw id-drittijiet ta' komproprjeta` taghhom fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti.

Il-konvenuti laqghu ghal din it-talba billi preliminarjament eccepew li ma kien jezisti ebda Mandat ta' Inibizzjoni kontra taghhom u fi stadju ulterjuri tal-kawza eccepew li l-atturi ma kienux akkwistaw sehem mill-partijiet komuni u li fi kwalukwe kaz sidien ohrajn tal-appartamenti kienu irrikonoxew d-dritt tal-konvenuti li jizviluppaw il-bejt tal-appartamenti.

L-ewwel Qorti, kif rajna aktar 'il fuq, cahdet it-talbiet attrici billi, fuq l-iskorta ta' dak li kien gie deciz minnha stess fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Raymond Pace noe v. Salvatore Xuereb et** irriteniet li mhux inimaginabbli li qabel il-kuntratt

sar xi diskors dwar il-bejt, li konsegwentement l-atturi ma jistghux jivvantaw ebda dritt ta' proprjeta` fuq l-istess bejt u finalment osservat li l-Mandat ta' Inibizzjoni li jissemma fic-citazzjoni la qatt kien degretat u wisq anqas notifikat u fi kwalunkwe kaz il-kuncett ta' *inibizzjoni permanenti* mhux ammess fid-dritt taghna.

Ikkunsidrat:

L-atturi ressqu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata li, in sustanza huma konformi ma' dawk li nghataw fl-appell fil-kawza Citazzjoni numru 2014/97 deciza llum stess. Dawn, in sintezi, jikkoncernaw il-kjarezza fid-dicitura tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi li jimmilita kontra l-intervent tal-Qorti li tinterpreta l-istess; illi l-ewwel Qorti ddipartiet minn pronunzjamenti precedenti tal-qrati taghna in materja; illi drittijiet fuq beni immobbli ghandhom jirrizultaw minn att pubbliku; illi minn jippossjedi l-proprjeta` huwa, salv prova kontrarja, sid ta' dak li hemm fuqha; illi l-provi prodotti ma jikkonfortawx il-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti; illi dak li sostniet l-ewwel Qorti dwar inibizzjoni permanenti ma jsibx applikazzjoni fil-kaz odjern billi l-atturi ma llimitawx ruhhom ghal din it-talba *sic et simpliciter* izda ssostanzjaw din it-talba b'talba fuq il-mertu u cioe` li huma effettivament kienu proprjetarji ta' sehem mill-bejt.

Ikkunsidrat:

A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li gja` gie deciz fil-kawza **Dr Raymond Pace noe v. Salvatore Xuereb et** citazzjoni numru 2014/97 fejn gie ritenut li l-kliem uzat fil-kuntratt tal-akkwist huwa car b'mod li mhux kompitu tal-Qorti li tinterpreta l-istess skond ma jsostni l-konvenut dwar x'kellu f'mohhu dakinhar tal-kuntratt, bid-differenza li f'dan il-kaz lanqas biss ma jista' l-konvenut jistrieh fuq xi korrispondenza li ghaddiet bejnu u bejn l-atturi, bhal ma gara fil-kaz l-iehor. Ghalhekk dak li hemm fil-kuntratt jipprevali u la darba jidher li fid-data tal-akkwist l-atturi akkwistaw ukoll sehem indiviz tal-ambjenti komuni l-ewwel talba certament kellha tigi akkolta.

F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li nghad fis-sentenza appellata dwar *accessorji della cosa venduta* meta kien qed jigi citata il-**Baudry-Lacantinerie** fejn l-ewwel Qorti irriteniet illi *"Il-common parts ma jistghux jitqiesu bhala accessorji tal-flat imma distinti minn, anke jekk interdipendenti mieghu.*" F'dak li l-ewwel Qorti ccitat mill-**Baudrie-Lacantinerie** jinghad espressament li "*enumerando gli accessori della cosa venduta, e prendendo per ipotesi la vendita di una casa, dice che tale vendita* *__comprende__* (enfazi ta' din il-Qorti) *anche i cortili, giardini, e recinti, e gli edifizii secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta,* *__quando anche l'atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale__".* (enfazi ta' din il-Qorti). Issa apparti l-fatt li l-ambjenti komuni jissemmew espressament fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, din il-Qorti ma tistax tikondividi l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li dawn l-ambjenti komuni ma ghandhomx jitqiesu bhala accessorji tal-fond in vendita, billi l-appartament ma jistax ikun hemm access ghalih jekk mhux mill-bieb principali u mit-tarag komuni u l-bejt jservi mhux biss lis-sid tal-appartament sottostanti izda lill-komproprjetarji l-ohra kollha tal-appartamenti fl-istess blokk.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ser tilqa' l-appell tal-atturi fuq l-aspett tal-komproprjeta` tal-bejt f'isem l-atturi.

Ikkunsidrat:

Fir-rigward tal-kwistjoni relatata mal-inibizzjoni permanenti din il-Qorti tosserva li ghalkemm l-ewwel Qorti kellha raguni meta osservat li l-Mandat ta' Inibizzjoni ma kienx la degretat u lanqas notifikat, mhux barra minn loku li attur jitlob li l-konvenut, fil-kuntest tad-dikjarazzjoni li huwa proprjetarju tas-sehem mill-bejt sovrastanti l-appartamenti, jigi mizmum milli jaghmel xoghlijiet strutturali fuq l-istess bejt. Fi kwalunkwe kaz dikjarazzjoni gudizzjarja favorevoli ghall-ewwel talba attrici certament jkollha effett li zzomm lill-konvenut, anke b'mod permanenti, li jaghmel xoghlijiet fuq il-bejt. U proprjament huwa mandat ta' inibizzjoni li ma jistax perpetwat indefinittivament; mentri hawn it-talba hi ghal semplici dikjarazzjoni li l-konvenuti jigu projbiti milli

jaghmlu xi haga u mhux biex att kawtelatorju isir wiehed ta' natura permanenti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi milqugh u s-sentenza appellata qed tigi konsegwentement revokata billi qed jintlaqghu t-talbiet attrici kollha. Fic-cirkostanzi l-ispejjez kollha, kemm dawk in prim istanza kif ukoll ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellati solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------