Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 6 ta' Frar 2001

Citazzjoni numru 1345/99 AJM

Kawza numru

Lawrence u Maria Rosaria konjugi Sammut

Vs

Charles u Nancy konjugi Zahra

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-11 ta' Gunju 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-flat, inkluza l-arja skond il-ligi, liema flat igieb in-numru tmienja (8) internament, formanti parti minn blokk flats li huwa bla numru maghruf bhala St. David's, ex-Married Quarters, fil-limiti tal-Imtarfa, Mdina skond kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist datat 17 ta' Settembru 1981; illi wara li l-atturi akkwistaw il-fuq imsemmi flat, il-konvenuti bi ksur tad-drittijiet proprjetarji taghhom abbuzivament u illegalment poggew tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt ta' l-atturi u qeghdin juzaw l-istess bejt ta' l-atturi; illi l-konvenuti gew interpellati kemm sabiex jnehhu t-tank

tal-ilma u l-aerial tat-television minn fuq il-bejt tal-atturi u kif ukoll sabiex ma jkomplux juzaw il-bejt ta' l-atturi, pero' l-konvenut baqghu inadempjenti u komplew jagixxu bi ksur tad-drittijiet proprjetarji ta' l-attur abbusivament u illegalment u b'hekk l-atturi talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenuti, bi ksur tad-drittijiet proprjetarji ta' l-atturi, abbuzivament u illegalment poggew tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt ta' l-atturi u qeghdin juzaw l-istess bejt ta' l-atturi;
2. tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ma juzawx u ma jersqux fuq il-bejt ta' l-atturi, u sabiex fi zmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Qorti jnehhu l-fuq imsemmija tank ta' l-ilma u areial tat-television;
3. u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan a spejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' Marzu, 1999 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-atturi.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fid-29 ta' Settembru 1999 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi l-atturi ma ghandhomx interess guridiku biex jippromwovu l-azzjoni stante li huma ma humiex proprjetarji tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni kif ser jigi pruvat – il-proprjeta' ta' liema bejt tappartjeni lill-Gvern u ghaldaqstant it-talbiet ta' l-atturi ma ireggux.
2. Illi l-konvenut ghandhom dritt ta' uzu ghall-istess bejt kif ukoll id-dritt biex huma iwahhlu l-aerial tat-television u it-tank ta' l-ilma

u li inoltre huma responsabbli flimkien mal-proprjetarji tal-appartamenti fl-istess blokk ghal frazjoni tal-bejt u il-partijiet l-ohra komuni. Illi ghaldaqstant it-talbiet ta' l-atturi huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti f'dawn il-proceduri kif ukoll fil-kawza konessa fl-ismijiet "John Bezzina et vs Joseph Tanti et" Citaz. Nru 1344/99 AJM li ser tigi deciza illum stess, kif ukoll tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-14 ta' Novembru 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni li tinsab quddiem din il-Qorti f'din il-kawza u l-kawza l-ohra konnessa fl-ismijiet "John Bezzina et vs Joseph Tanti et" li ser tigi deciza ukoll illum stess, tikkoncerna malintiz dwar drittijiet tal-kontendenti fir-rigward tal-proprjeta' jew l-uzu ta' bejt sovrastanti blokk ta' appartamenti. Il-kontendenti kienu akkwistaw l-appartamenti rispettivi taghhom minghand l-Awtorita' tad-Djar billi l-atturi presenti xtraw l-appartament fl-ewwel sular u cioe sottopost ghal bejt, mentri l-konvenuti akkwistaw l-appartament fil-pjan terren sottopost ghal dak ta' l-atturi. Ghal diversi snin u cioe mill-1981, meta saru t-trasferimenti, l-konvenuti dejjem ghamlu uzu tal-bejt billi istallaw aerial tat-television,

poggew tank tal-ilma kif ukoll jitilghaw regolarment biex jonxru l-hwejjeg u dana billi dejjem sostnew, u f'din l-asserzjoni qatt ma kienu kkontestati mill-atturi, li dan il-bejt kien komuni. Infatti matul il-medda ta' snin donnu dan li stat legali kien rikonoxxut mill-atturi li qatt ma oggezzjonaw u sahanistra kellhom korrispondenza mal-awtoritajiet sabiex huma jakkwistaw il-"proprjeta" tal-bejt. Gara li fl-1998 l-atturi, flimkien mal-konjugi Bezzina, atturi fil-kawza l-ohra, ottenew parir legali u b'hekk intebhu li huma kellhom id-dritt ta' proprjeta' fuq dan il-bejt ad eskluzzjoni tal-konvenuti. Billi ma intlahaqx ftehim mal-Awtorita' tad-Djar u l-konvenuti insistew fid-dritt taghhom ghallaccess tal-bejt, kellha ssir din il-kawza.

Il-konvenuti qed isostni li fl-ewwel lok l-atturi ma ghandhomx interess guridiku inkwantu mhux proprjetarji tal-bejt. In subsidium qed jghidu li huma ghandhom id-dritt ghall-uzu tal-bejt. Naturalment huwa importanti li jigi determinat qabel xejn jekk l-atturi humiex proprjetarji tal-bejt billi jekk jirrizulta li l-atturi ma ghandhomx id-dritt vantat jsegwi li l-azzjoni minnhom intentata ma jkollha ebda fondament. Konsegwentement it-talbiet attrici sabiex il-konvenuti jnehhu l-aerial tat-Television u t-tank tal-ilma u li ma jitilghux aktar fuq il-bejt ma jkunux jistghu jigi akkolti.

Ikkunsidrat:-

Bil-kuntratt tal-17 ta' Settembru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Pace l-attur odjern akkwistaw minghand l-Awtorita' tad-Djar "*il-flat li jgib in-numru tmienja (8) internament, formanti parti minn blokk ta' ghaxar flats, u sovrapost ghal beni ohra ta' terzi.*" Dan l-appartament inbiegh bhala "*liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu.*"

Il-fond suggett tal-bejgh kien indikat fi pjanta Dok A annessa mal-kuntratt. Din il-pjanta ma gietx ezebita. Inoltre jinghad fl-istess kuntratt li "*Dan il-fond huwa registrat mad-Dipartiment tal-Artijiet bhala tenement markat bl-ittra X ......*"

Fil-klawsola numru (8) tal-kuntratt jinghad inoltre li "*Stante li dan il-fond huwa flat li jifforma parti minn blokk akbar ta' flats il-kumpraturi huma responsabbli ghall-frazzjoni dipendenti fuq in-numru ta' flats fil-blokk indiviz, tal-entrata, tarag, bejt u drenagg tal-istess blokk.*"

Dan ghalhekk huwa bejgh ta' appartament fejn l-ambjenti hekk imsejha komuni ma jidhirx li gew trasferiti lill-atturi billi dawn assumew biss responsabbilita' ghalihom skond is-sehem taghhom fil-blokk kollu. Xi jfissru ezatt dawn il-kliem mhux car izda jidher, u hekk donnu huwa accettat komunement mill-akkwirenti tal-appartamenti, li din ir-responsabbilita' kienet tikkoncerna l-manutenzjoni ta' dawn l-ambjenti komuni u xejn aktar.

Issa l-atturi qed jippretendu li huma sidien tal-bejt sovrastanti l-appartament minnhom akkwistat u dan in vista tal-fatt li fil-kuntratt ma saret ebda riserva "dwar proprjeta" ta' istess bejt kif ukoll a bazi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 323 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu li jinsab fit-Titolu II ta' l-Ewwel Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili li jitkellem fuq il-Beni, jiddisponi li "*Kull min ghandu l-proprjeta' ta' l-art, ghandu ukoll dik l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art, ...*"

Fil-fehma ta' din il-Qorti din l-interpretazzjoni hija wahda skorretta billi fl-ewwel lok l-artikolu citat huwa relevanti biss meta wiehed jitkellem

dwar proprjeta' ta' "art" kif jinghad fl-istess artikolu u mhux meta, bhal fil kaz in ezami l-'art' ghandha fuqa diversi appartamenti fuq xulxin appartanenti lill-sidien differenti. Kif sewwa osserva d-difensur tal-konvenuti jekk wiehed kellu jaccetta l-interpretazzjoni moghtija mill-atturi jigri li f'kaz ta' akkwist ta' appartament fil-pjan terren, jekk ma jinghad xejn fil-kuntratt dwar l-appartamenti sovrastanti, l-akkwirent jkun akkwista bl-istess att l-proprjeta' kollha li tinsab fuqu. Hawn izda t-trasferiment huwa ta' kaxxa ta' "*arja*" sovrastanti art u liema kaxxa hija delineata u limitata bil-konfini ta' wisa' u gholi. It-trasferiment ta' appartament ma jikkomprendi u qatt ma jista' jikkomprendi ebda dritt iehor la ghal dak li hemm taht u lanqas ghal dak ta' fuqu sakemm dan ma jigix dikjarat espressament bhala formanti parti mil-bejgh.

Fit-tieni lok il-kliem tal-kuntratt u senjatament il-klwasola numru tmienja fuq citata juri bic-car li dak inhar tal-bejgh l-partijiet kienu qedin jikkunsidraw l-bejt, bhal affarijiet ohra, komuni inkwantu kull akkwirent tal-blokk kellu jibqa' responsabbli ghal manutenzjoni ta' dawn l-ambjenti. Ghalhekk jekk dan il-bejt huwa komuni f'dak li huwa uzu tieghu, l-atturi certament ma jistghux jivvantaw drittijiet ta' proprjeta' fuqu u b'hekk jeskludu lill-konvenuti milli jaghmlu uzu minnu.

Fic-cirkostanzi din il-Qorti it-talbiet ta' l-atturi ma jistghux jigi milqugha u konsegwentement it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti mhux ser tigi ezaminata.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li l-atturi ma ghandhom ebda dritt ta' proprjeta' fuq l-bejt tal-appartament taghhom, tichad t-talbiet attrici billi l-atturi ma ghandhom ebda interess guridiku biex jistitwixxu dawn il-proceduri.

Bl-ispejjes kollha kontra l-atturi.

Onor Imhallef Albert J. Magri