MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 133/2007/1

Kevin John Vassallo u Margaret Vassallo

Vs

Edwin Camilleri f'ismu proprju u L & M Camilleri Ltd

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti ma jithallewx jifthu bieb fil-hajt divizorju li jifred il-blokk ta' appartamenti Durham Court, Triq Graham, Sliema mal-blokk ta' appartamenti li jikkonfina u li jismu Middle Brook Flats. Fil-bini Durham Court, l-atturi huma proprjetarji ta' appartament li qieghed fit-tielet sular li xtraw b'att tat-30 ta' Mejju 2005 pubblikat min-nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar.

Il-konvenuti wiegbu li:-

i. Edwin Camilleri m'huwiex il-legittimu kontradittur peress li m'huwiex sid il-blokk.
ii. Il-konvenuta qeghda tezercita l-jeddijiet taghha skond il-ligi.
iii. L-atturi m'huma ser isofru l-ebda pregudizzju bil-ftuh tal-bieb in kwistjoni.

Il-qorti rat l-atti kollha inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell li nghatat fis-7 ta' Mejju 2010 giet revokata s-sentenza ta' din il-qorti tas-27 ta' Gunju 2007 u giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. F'dik l-eccezzjoni l-konvenuti kienu qeghdin isostnu li l-qorti ma kellix gurisdizzjoni u li l-kaz kellu jigi trattat fi proceduri ta' arbitragg.

Fil-qosor:-

(a) Fit-30 ta' Mejju 2005 l-atturi xtraw minghand L & M Camilleri Ltd appartament numru 4, Durham Court, Triq Graham, Sliema. F'dan il-blokk hemm il-lift. Skond il-kuntratt l-atturi ghandhom dritt li jaghmlu uzu *"... of all the common parts, areas and services within the block which hereafter shall be intended for the common use of all owners/tenants of flats in the block including the main door, the entrance, the entrance hall, the stairs, the stairwell, the landings, the drains and the drainage system and the lift."*.
(b) Il-kumpannija konvenuta hi proprjetarja tal-blokk ta' appartamenti Middle Brook Flats li jikkonfina mal-blokk fejn l-atturi ghandhom il-proprjeta.
(c) Fis-sular fejn hemm l-appartamenti tal-atturi, il-konvenuta trid tiftah bieb biex min ghandu proprjeta f'Middle Brook Flats ikollu access ghal lift li hemm f'Durham Court.
(d) L-atturi qeghdin joggezzjonaw u ghalhekk qeghdin jitolbu lill-Qorti sabiex ***"Tordna lill-intimati, jew min minnhom, ma jifthu l-ebda bieb fil-hajt divizorju illi jiddividi l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Durham Court u l-blokk ta' appartament bl-isem ta' Middle***

Brook Flats.". Minn dak li fehemet il-qorti, jidher li l-atturi ma jridux li jinfetah bieb fis-sular fejn jinsab l-appartament taghhom.
(e) Il-konvenuti jsostnu li ghandhom dritt li jifthu l-bieb fil-hajt divizorju li jfred iz-zewg binjiet, ghaliex il-kumpannija konvenuta hi proprjetarja assoluta tal-partijiet komuni ta' Durham Court. Il-konvenut xehed: *"Dak in-nhar jien kont ghamiltha cara li wiehed mill-iskopijiet li l-kumpannija zammet il-proprjeta tal-komun kien ghaliex kienet proprjetarja wkoll tal-blokka adjacenti u ghalhekk bhala kumpannija setghet tuzufruwixxi mill-partijiet komuni ta' Durham Court anki ghall-blokka adjacenti, kif bhala sid ghandha kull dritt li taghmel."*. Fil-fatt ighid ukoll li kien sar intercom *"... li kien jahseb ukoll ghal numru ta' buttuni zejda sabiex jintuzaw mill-appartamenti tal-blokka adjacenti. Meta jien spjegajtilhom ghalxiex kienu l-buttuni zejda fl-intercom ma sabu l-ebda oggezzjoni."*.
(f) B'sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju 2010, giet michuda l-eccezzjoni li din il-qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni.

Jibda biex jinghad li mill-provi jidher li Edwin Camilleri ma kellux jitharrek personalment, meta tqies li kienet il-kumpannija tieghu li tat id-drittijiet lil condominia tal-blokk Middle Brook li jaghmlu uzu mill-partijiet komuni ta' Durham Court.

Fil-meritu, kull ftehim li seta' sar bejn il-kumpannija konvenuta u l-condominia tal-blokk Middle Brook, hu *res inter alios acta* ghal condominia ta' Durham Court.

M'hemmx dubju li Durham Court u Middle Brook Flats huma zewg condominia distinti u separati. L-Artikolu 320 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Il-proprjeta hija l-jedd li wiehed igawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi."*.

Il-fatt li persuna tkun proprjetarja tal-partijiet komuni ta' zewg blokki appartamenti li jmissu ma' xulxin ma jfissirx li tista' taghmel li trid fil-partijiet komuni ta' kull binja. L-Att dwar il-Condominia jaghti drittijiet lill-condominia ghal dak li jirrigwarda l-partijiet komuni, irrispettivament jekk humiex

proprjetarji tal-partijiet komuni jew ghandhom biss l-uzu tal-partijiet komuni.

Ghalkemm Edwin Camilleri xehed li l-atturi kienu jafu meta qeghdin jixtru li l-partijiet komuni ta’ Durham Court ser jintuzaw ukoll mill-utenti ta’ Middle Brook, l-atturi jikkontestaw din il-verzjoni. Il-fatt li tqieghed intercom b’numru ta’ buttuni iktar milli hemm appartamenti f’Durham Court, m’hijiex prova inkonfutabbli li l-verzjoni tal-konvenuti hi l-verita. Mhux l-ewwel darba li f’blokk ta’ appartamenti ssib intercom b’numru ta’ buttuni iktar min-numru ta’ apartamenti. L-iskambju ta’ korrispondenza bejn il-partijiet permezz ta’ emails ma jghinx il-verzjoni ta’ Edwin Camilleri (fol. 17-23) u anzi jikkorabora l-verzjoni ta’ Vassallo.

F’kull kaz fil-fehma tal-qorti l-kuntratt ta’ xiri tat-30 ta’ Mejju 2005 hu l-ahjar prova, u r-relazzjoni kuntrattwali hi regolata minn dan l-att. Fil-kuntratt ma jissemma xejn li l-konvenuta kienet qeghda tirrizerva d-dritt li tiftah bieb fil-hajt divizorju ghal beneficcju tar-residenti ta’ Middle Brook, kif wara kollox ghamlet ghall-bini ta’ iktar sulari[1]. M’hemm l-ebda klawzola li tista’ twassal lill-qorti biex tikkonkludi li t-tezi tal-konvenuti ghandha mis-sewwa. Anzi per ezempju klawzola numru 8 tipprovdi: *“The purchasers undertake to pay their share pro rata for the expenses necessary for the maintenance, repair, servicing, cleaning, and upkeep of the common parts, areas or services, **together with the other owners of the apartments and penthouse in the block related to the number of apartments and penthouse making up the block.**”*. M’hemm l-ebda klawzola li r-residenti ta’ Middle Brook li ser jaghmlu uzu mill-partijiet komuni ta’ Durham Court, ser ihallsu sehem mill-ispejjez ghat-tindif u manutenzjoni.

Hajt divizorju hu parti mill-partijiet komuni ta’ condominium (Artikolu 5 tal-Kap. 398). Bhala sidien ta’ appartament

[1] *"The vendor company reserves the right to build further storey/s on the roof of the block and, in any such event, the vendor company shall at its own expense, transfer and install the water tank and television aerial or satellite dish onto the new roof of the block, and the rights mentioned above in favour of the purchasers, shall automatically be transferred onto the new roof.”.*

f'Durham Court, l-atturi huma condomini (Artikolu 2 tal-Kap. 398)[2]. L-att jipprovdi dwar il-kunsens mehtieg sabiex isir tibdil fil-partijiet komuni fil-condominium (Artikolu 8), f'dan il-kaz Durham Court. Il-ligi tipprovdi ghal kazijiet fejn il-kunsens tal-maggoranza hu bizzejjed, meta t-tibdil:-

(a) jikkonsisti f'benefikat;
(b) jaghti lok ghal iktar kumdita';
(c) jaghti lok ghal tgawdija ahjar tal-partijiet komuni.

Il-ftuh ta' bieb f'hajt divizorju sabiex proprjetarju ta' appartament fi blokk iehor jaghmel uzu mill-partijiet komuni ta' Durham Court, ma jikkwalifikax taht xi wahda minn dawn it-tliet cirkostanzi. F'kazijiet ohra li jissemmew fil-ligi, il-kunsens tal-condomini irid ikun unanimu. Il-qorti hi tal-fehma li l-kunsens tal-condmini hu iktar u iktar mehtieg meta t-tibdil ser jaghti lok biex nies li ghandhom appartament f'condominium iehor ikollhom access dirett minn dak il-condominium sabiex jaghmlu uzu mill-partijiet komuni ta' Durham Court. Il-konvenuta tippretendi li peress li hi proprjetarja tal-partijiet komuni f'Durham Court, m'ghandiex bzonn tikseb il-kunsens tal-condomini l-ohra sabiex tiftah bieb fil-hajt divizorju. Il-fatt li l-kumpannija konvenuta hi proprjetarja tal-partijiet komuni ta' Durham Court, ma jfissirx li tista' taghmel li trid minn wara dahar il-condomini l-ohra, ghalkemm fil-kuntratt ta' xiri jinghad li jgawdu biss id-dritt ta' uzu tal-partijiet komuni. Minn qari tal-Att dwar il-Condominia hu evidenti li l-legislatur ried jaghti drittijiet u protezzjoni lil min hu proprjetarju ta' appartament, irrispettivament huwiex proprjetarju ta' sehem mill-partijiet komuni. Ghalkemm il-qorti hi konxja minn dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-7 ta' Mejju 2010, hi tal-fehma li din il-ligi ma tistax tigi skartata ghall-ezitu dwar il-meritu. Il-messagg li johrog minn din il-ligi hu car, fis-sens li hadd mill-condomini ma jista' jaghmel li jrid irrispettivament jekk huwiex sid ta' parti mill-condominium. Jekk biex condominus jaghmel hall porter fil-partijiet komuni jehtieg li jfittex u jikseb il-kunsens ta' condomini ohra, kemm iktar

[2] *"Ghall-finijiet ta' dan l-Att, condominus tfisser is-sid ta' qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-uzufruttwarju ta' l-istess qasam."*.

tali kunsens hu mehtieg ghas-sitwazzjoni xejn normali ta' ftuh ta' bieb li jwassal biex partijiet komuni jintuzaw minn persuna li ma tikkwalifikax bhala condominus ta' Durham Court ? Fejn il-legislatur ried jaghti lok ghal eccezzjoni pprovda espressament, kif sar fil-kaz ta' bini ta' iktar sulari f'condominium ezistenti (Artikolu 13 tal-Kap. 398).

Il-qorti hi wkoll tal-konvinzjoni li mill-kuntratt stess jidher kemm l-intenzjoni kienet li l-partijiet komuni ser ikunu ghall-uzu biss ta' min hu proprjetarju ta' appartament. Tant hu hekk li jinghad li l-appartament ghandu d-dritt tat-tgawdija ta' dawk il-partijiet komuni li huma intenzjonati *"..... for the common use of **__all owners/tenants of flats in the block.__**...."* (enfazi tal-qorti). Fl-att ta' bejgh m'hemm l-ebda hjiel li l-intenzjoni kienet li l-partijiet komuni jitgawdew ukoll minn condomini fi blokk ta' appartament iehor. Fil-fehma tal-qorti il-konvenuta ma tistax tibdel dak li ftehemu l-partijiet b'mod unilaterali.

Ir-riferenza ghall-Artikolu 426 tal-Kodici Civili[3] m'hijiex rilevanti meta tqies li:-
(i) Dan il-kaz jittratta dwar ftuh ta' bieb f'hajt divizorju li jifred zewg blokki ta' appartamenti. Hu evidenti li l-Artikolu 426 jirreferi ghal xoghol li jsir fl-istess binja.
(ii) Ir-riferenza ghall-hajt ta' barra tatik x'tifhem li qeghda tirreferi ghall-faccata u mhux hajt divizorju.

Ghal dawn il-motivi qeghda:-

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni u tillibera lil Edwin Camilleri mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Tilqa' t-talba tal-atturi kontra l-kumpannija konvenuta u tiddikjara li m'ghandix dritt li tiftah bieb fil-hajt divizorju li jifred il-blokk Durham Court u l-blokk Middle Brook fis-sular fejn l-atturi ghandhom l-appartament li xtraw bil-kuntratt tat-30 ta' Mejju 2005 pubblikat min-nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar.

[3] Artikolu 426 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt."*.

Nofs l-ispejjez tal-konvenuti jkunu a karigu tal-atturi peress li harrku persuna bla bzonn, filwaqt li l-kumplament tal-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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