MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 55/2008

L-Avukat Dottor Kevin Dingli bhala mandatarju specjali tal-assenti Elisa Zerman

Vs

Rebecca Bisazza u n-Nutar Dottor Victor Bisazza ghal kull interess illi jista' jkollu

Din hi kawza ta' jattanza. L-attur nomine qieghed jitlob lill-qorti sabiex tiffissa zmien li fih il-konvenuta ghandha taghmel kawza dwar il-pretensjoni li ghamlet permezz tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Jannar 2007, u fin-nuqqas timpedixxi lill-konvenuta milli tagixxi ghall-pretensjoni li qeghda tivvanta fil-konfront tal-attur nomine.
Il-konvenuti wiegbu li :-
1. Il-kawza hi preskritta skond l-Artikolu 403 tal-Kap. 12. Eccezzjoni li giet determinata b'sentenza tal-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Dicembru 2009.

2. L-azzjoni m'hijiex ammissibbli ghaliex l-allegazzjoni li saret fl-ittra ufficjali saret ghall-konservazzjoni ta' difiza ta' drittijiet u ghaliex provokati.
3. L-azzjoni ma tistax tirnexxi ghaliex l-attur nomine m'ghandux pussess esklussiv.
4. L-azzjoni ma tistax tirnexxi ghaliex m'hemmx l-estremi ghal gudizzju ghal dak mitlub permezz tal-kawza.

Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-23 ta' Jannar 2007 il-konvenuta nterpellat lil Eliza Zerman sabiex :
'fi zmien jumejn tnehhi kwalsijasi kostruzzjoni u kwalsijasi ostaklu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet komuni li inti jew persuni inkarigati minnek, ghamiltu fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti Spinola View, Triq George Borg Olivier, Sliema stante li dawn saru abbusivament u illegalment, minghajr il-kunsens jew awtorizazzjoni tal-mittenti li ghandha sehem mill-imsemmija partijiet komuni.'.
Jirrizulta li din il-kwistjoni kienet ilha ghaddejja s-snin, u titratta dwar bieb li tqieghed f'parti tal-blokk li l-konvenuti jippretendu li huma koproprjetarji taghha. Mill-provi rrizulta li :-
i. B'kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1992 pubblikat min-nutar Marco Burlo (fol. 127) il-konvenuta xtrat l-appartament numru 1, tal-blokk appartament numru 77, Triq George Borg Olivier, San Giljan. Jinghad ukoll li : *'Included in this sale is the right of co-ownership with the other flats in the block, of the main door, entrance hall, staircase, stairwell, shafts, lift, lift shaft, drainage system, and the back-yard, but with the exclusion of the roof of the block and of the airspace thereof, but the purchsaser has the right to install a television aerial and water tank on the said roof, and shall have right of access thereto at reasonable times for maintenance purposes.'*.
ii. L-attrici Elisa Zerman xtrat permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Marzu 1996 atti nutar Dr John Debono l-appartament numru 6. It-tezi tal-attrici jidher li hi li t-tarag li hemm wara l-bieb li dwaru qeghda toggezzjona l-konvenuta, hu proprjeta taghha. Fil-fatt missierha jsostni li l-appartament numru 6 hu duplex u l-bieb kien fejn jinsab illum fid-data li bintu xtrat il-fond.

iii. F’ittra mibghuta f’Lulju 1997 mis-sidien tal-appartament lil Zerman, missier l-attrici, gie msejjah sabiex *‘…immediatamente si lascia aperta la porta nelle scale che danno accesso alla camera dell’ascensore. Il diritto doi comproprieta’ delle scale nei nostri contratti (anteriori al vostro) non e’ qualificato e percio’ quella porta si deve aprire immediatamente.’*. Kienet inghatat twegiba minn Frank Salt, permezz ta’ ittra datata 8 ta’ Awwissu 1997, fejn qal *“….when the other apartments were purchased, the door and partition leading to the 6th and 7th floors in the blcok were already constructed. The staircase behind the door was intended to be private to the penthouse. The common staircase ends where the door and partition crosses the staircase that leads to the penthouse flat.”* (fol. 23).

F’kawza ta’ jattanza m’huwiex il-kompitu tal-qorti li tittratta l-meritu. Sfortunatament din il-kawza ilha pendenti iktar minn erbgha (4) snin, meta kawza ta’ jattanza hi min-natura taghha kawza sommarja, u din is-sentenza mhi ser issolvi xejn. Fis-sentenza Negte. Giuseppe Muscat vs Carmelo Vella deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-21 ta’ Marzu 1933 (Vol. XXVIII.iii.1093), gie osservat :-

‘E questa procedura speciale fu creata dal genio romano ed accolta dai moderni codici per ovviare al grave inconveniente che ne deriverebbe ad un cittadino di vedersi confrontato con una millantazione di diritto da parte di un terzo e non avere il mezzo per porre fine a tale millantazione, precisamente perche’ il Tribunale puo-essere adito per reintegrare un diritto leso, o riaffermare l’esistenza di un tale diritto, ma non gia’ per dare un consulto se il convenuto abbia o non abbia un diritto contro di lui.’.

Fis-sistema legali Taljan hemm l’azione di accertamento intiza fejn l-intenzjoni tal-attur hi biex jaccerta ruhu dwar l-ezistenza ta’ dritt proprju jew l-ezistenza ta’ dritt ta’ haddiehor. Azzjoni li tista’ ssir ghall-accertament ta’ drittijiet u fejn il-parti turi li ghandha interess li tagixxi fejn l-accertament hu gustifikat wara kontestazzjoni li tkun saret minn terza persuna.

Fil-fehma tal-qorti wasal iz-zmien li l-legislatur jikkunsidra jekk ghadux f’loku li din it-tip ta’ azzjoni tibqax tifforma parti mis-sistema legali lokali. Kien certament jaghmel

iktar sens kieku matul dawn is-snin kollha l-partijiet ikkoncentraw fuq il-kwistjoni fil-meritu, cjoe' jekk l-ambjenti wara l-bieb bin-numru 6, humiex proprjeta ta' Ersilia Zerman jew koproprjeta tas-sidien tal-appartamenti.

Elementi essenzjali biex tirnexxi kawza ta' jattanza huma :-

i. Millantazzjoni ta' pretensjoni;

ii. Pretensjoni li tirrizulta minn att gudizzjarju jew bil-miktub ;

iii. Min jipproponi l-azzjoni jrid ikun fil-pussess ta' dritt li fuqu tigi maghmula l-millantazzjoni.

B'sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Dicembru 2009 li kienet titratta l-ewwel eccezjoni tal-konvenuti, il-qorti kkonfermat is-sentenza ta' din il-qorti tal-25 ta' Novembru 2008. F'dik is-sentenza l-qorti kkonfermat li t-terminu ta' sena *'….jibda jiddekorri mill-ahhar millantazzjoni, b'mod li l-jedd ta' azzjoni li jkun intilef minhabba n-nuqqas tal-ftuh tal-kawza wara l-ewwel millantazzjoni, jigi ravvivat hekk kif dik il-pretensjoni tigi ripetuta….. Ladarba ghalhekk, il-pretensjoni in kwistjoni giet imressqa l-ahhar darba ghall-attenzjoni tal-attur nomine fit-23 ta' Jannar 2007, u din il-kawza giet istitwita entro sena minn dik id-data, din l-azzjoni ma tistax titqies perenta u ghandha tkompli tinstema' fil-meritu.'*.

Mill-atti jirrizulta kif permezz ta' ittra:-

(a) Tas-7 ta' Novembru 2006 in-nutar Bisazza baghat taghrif lill-missier l-attrici dwar dak li jirrizulta mill-kuntratti (fol. 18). Jidher li l-kwistjoni dwar din l-istruttura regghet qamet f'dan iz-zmien.

(b) Fis-17 ta' Novembru 2006 id-difensur li qieghed jassisti lill-attrici baghat ittra lin-nutar Bisazza fejn infurmah li l-klijent tieghi kien qieghed jaghmel l-indagni tieghu dwar il-partijiet komuni, u *'…. a key to the door which you object to has been left at my office for collection at your convenience by your good self. This on a completeley without prejudice basis and only as a gesture of goodwill from my client's part.'* (fol. 20).

(c) In-nutar Bisazza wiegeb b'ittra datata 20 ta' Novembru 2006 u rega' tenna li l-istruttura tal-injam fejn twahhal il-bieb kellha titnehha u li *Mr Zerman must understand once and for all that providing me with a key for the door is not the issue. It is the legalilty or otherwise*

of structures blocking the common parts which is the issue (fol. 21)

(d) Jidher li ma sehhewx zviluppi u l-konjugi Bisazza baghatu ittra legali datata 20 ta’ Dicembru 2006 (fol. 22) li permezz taghha nterpellaw lil Zerman sabiex fi zmien jumejn inehhu l-istruttura u *‘In default, my clients shall have no other option but to refer the matter judicially without any further notice.’*.

Fil-fehma tal-qorti fl-ittra ufficjali hemm millantazzjoni. Il-konvenuta nterpellat lil Zerman sabiex tnehhi l-partition tal-injam in kwantu tippretendi li tpoggiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti, li l-konvenuta tippretendi li koproprjetarja taghhom. Ghalhekk hemm sejha espressa biex l-attur nomine jnehhi l-partition tal-injam bil-bieb.

Il-konvenuti jsostnu li l-att gudizzjarju li a bazi tieghu saret din il-kawza kien minhabba provokazzjoni tal-attrici. Hu minnu li meta l-agir tal-attur jipprovoka l-protesti tal-konvenut, l-azzjoni tal-jattanza m’hijiex ammissibbli. Il-qorti ma tarax li r-rejazzjoni tal-konvenuti giet provokata mill-attrici. Il-konvenut stess xehed: *‘Naqbel li l-bieb ma ghamlux Zerman.’* (seduta tat-13 ta‘ Frar 2012). Mill-provi jidher li hi xtrat appartament li kellu partition (inkluz bieb) tal-injam, li l-konvenuti jippretendu li m’ghandux ikun hemm ghaliex qieghed fil-partijiet komuni tal-blokk u qieghed icahhadhom minn access liberu ghall-partijiet komuni li fihom Rebecca Bisazza ssostni li ghandha sehem indiviz skond il-kuntratt ta’ xiri tad-9 ta’ Dicembru 1992. Min-naha taghha l-attrici ma ghamlet xejn, ghajr baqghet issostni li hi xtrat l-appartament kif inhu u li ma kenitx ser tnehhi l-istruttura tal-injam.

Il-konvenuti jsostnu li l-azzjoni saret ghal konservazzjoni tad-dritt. Il-qorti ma taqbilx li mill-ittra ufficjali jirrizulta li saret biss ghal finijiet ta‘ interruzzjoni ta‘ preskrizzjoni, minkejja li tilhaq dan il-ghan ukoll. Ghalhekk dan l-argument ma jregix.

Ghal dak li jirrigwarda l-pussess, bizzejjed li dan ikun pussess ta‘ fatt (ara per ezempju sentenza tat-14 ta‘ Frar 1948 tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Teodoro Cilia et vs Antonio Francalanza et**. Il-qorti hi tal-fehma li dan ir-rekwizit gie sodisfatt ukoll. Jirrizulta li l-attur nomine

xtara l-appartament bil-partition tal-injam kif inhi llum. F'xi zmien il-konvenuta nghatat kopja tac-cavetta tal-bieb, izda zmien wara inbidlet is-serratura. Jidher ukoll li l-attur nomine qatt ma accetta li kien hemm xi parti mill-proprjeta li jippossjedi li kienet komuni mal-konvenuta u s-sidien l-ohra tal-appartamenti. Eventwalment kienet saret offerta minn Zerman lil Bisazza sabiex bla pregudizzju jigbru kopja tac-cavetta minghand l-avukat Dr Kevin Dingli. Jidher pero li din ma ngabritx ghalkemm f'xi zmien il-bieb beda jithalla mhux imsakkar. Il-qorti hi moralment konvinta li dan kien qieghed isir biss bla pregudizzju u mhux ghaliex Zerman kien qieghed jaqbel mat-tezi tal-konvenuti Bisazza. Il-konjugi Bisazza stess qeghdin jirrikonoxxu li l-attrici ghandha pussess tant li fl-ittra ufficjali li a bazi taghha saret din il-kawza nterpellawha biex fi zmien jumejn tnehhi *'…kwalsiasi kostruzzjoni u kwalsijasi ostaklu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet komuni li inti jew persuni inkarigati minnek, ghamiltu fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartament Spinola View.'* (fol. 5).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi l-kawza billi :-

i. Fl-ewwel lok tillibera lin-nutar Dr Victor Bisazza mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu t-talbiet attrici ma sarux kontra tieghu u l-ittra ufficjali tat-23 ta' Jannar 2007 li a bazi taghha saret din il-kawza ma gietx prezentata minnu.

ii. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel talba tal-attrici fil-konfront tal-konvenuta Rebecca Bisazza u tiffissa terminu ta' sittin (60) jum mil-lum sabiex taghmel kawza li permezz taghha tressaq il-pretensjoni taghha.

iii. Tirrizerva li tipprovdi dwar it-tieni talba f'kaz li l-konvenuta tonqos milli taghmel il-kawza fiz-zmien fuq imsemmi.

Spejjez gudizzjarji jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali ghajr ghal dawk li jirreferu ghas-sentenzi preliminari li dwarhom diga' hemm decizjoni.

< Sentenza In Parte >

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