

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 742/2012

**Rebecca Bisazza u b'nota prezentata fil-5 ta' Marzu
2013 Roland Golles assuma l-atti¹.**

Vs

Elisa Zerman

Permezz ta' din il-kawza l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni li l-partijiet komuni tal-blokk appartamenti Spinola View, Triq George Borg Olivier, San Giljan, tinkludi l-ahhar parti

¹ B'kuntratt tat-12 ta' Frar 2013 l-attribuci bieghet l-appartament numru 1, Spinola View, Triq George Borg Olivier, San Giljan lil Roland Golles (fol. 127). It-trasferiment jinkludi d-drittijiet litiguzi (klawzola 20).

tal-indana u t-tarag li jwassal ghal fuq il-bejt tal-blokk. It-talbiet jaqraw hekk:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess rikorrenti hija koproprietarja tal-partijiet komuni kollha tal-korp ta' appartamenti Spinola View, f'George Borg Olivier Street, San Giljan, komprizi l-staircase u stairwell fl-estensjoni shiha taghhom, mil-livell tal-pjan terren sal-livell tal-bejt.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li d-dritt vantat mill-intimata fuq dik il-parti diviza mill-istess tarag komuni li tinsab fil-livell ta' l-appartament taghha u segregata mill-kumplament permezz ta' bieb jikkostitwixxi vjolazzjoni gravi tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti.

3. Tikkundanna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss ghal dan l-iskop taqla' u tirrimwovi il-bieb u/jew kwalsiasi ostakolu iehor li fil-prezent qieghed izomm u jimpedixxi lir-rikorrenti milli taccedi u taghmel uzu mit-tarag komuni fl-estensjoni shiha tieghu mil-livell tal-pjan terren sal-livell tal-bejt, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

4. Fil-kaz illi l-intimata tonqos milli tezegwixxi x-xogholijiet lilha ordnati ai termini tat-tielet (3) domanda fit-terminu lilha prefiss, ir-rikorrenti nnifsuha tigi awtorizzata tezegwixxi hija stess l-imsemmija xogholijiet, taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi, izda a spejjez ta' l-intimata.”.

Il-qorti semghet il-provi.

Din is-sentenza titratta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta li biha ssostni l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali ta' 10 snin (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili²). L-elementi ta' din il-preskrizzjoni huma:-

- (a) Titolu tajjeb sabiex jittrasferixxi l-proprjeta';
- (b) Il-pussess tal-haga;

² *“Kull min b'bona fidi u b'itolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta taghha.”.*

(c) Il-bona fidi tal-pussessur ghal zmien ta' ghaxar (10) snin;

Il-qorti rat l-atti tal-kawza u tal-kawza ta' jattanza 55/2008 fl-ismijiet **Dr Kevin F. Dingli nomine vs Rebecca Bisazza et** li qeghda wkoll tinstema' minn din il-qorti u ghadha pendenti minhabba l-kap tal-ispejjez. Jirrizulta li:-

i. **B'kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1992** (fol. 4) Rebecca Bisazza xtrat l-appartament numru 1, fejn jinghad: *"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 systems and the back yard, but with the exclusion of the roof of the block and of the airspace thereof, but the purchaser has the right to install a television aerial and water tank on the said roof, and shall have right of access thereo at reasonable times for maintenance purposes."*

ii. **B'kuntratt tal-21 ta' Marzu 1996** il-konvenuta xtrat *"[...] the flat internally numbered six (6) situated at sixth/seventh floor level forming part of the block consisting of a shop at groundfloor level and six overlying flats....."* (fol. 15).

iii. F'ittra li ntbaghatet f'Lulju 1997 (fol. 69), in-nutar Dr Victor Bisazza³ kiteb lill-missier il-konvenuta fejn ghamilha cara li l-partijiet komuni jinkludu l-ambjenti oggett ta' din il-kawza. Fl-ittra ngħad, fost' affarijiet ohra:-

"1. Ogni appartamento e' titolato alla comproprietà' delle scale fino all'ingresso del vostro terrazzo.

2. Che la porta che ostruisce il resto della scalata fino al terrazzo si deve togliere perche' va' contro il diritto di comproprietà' di tutte le scale a cui tutti i proprietari hanno diritto a tenore dei contratti d'acquisto."

Wiehed mis-suggerimenti li saru fl-istess ittra hu:

³ Ir-ragel ta' Rebecca Bisazza.

*“1. Che immediatamente si lascia aperta la porta nelle scale che danno accesso alla camera dell'ascensore. **Il diritto di comproprietà' delle scale nei nostri contratti** (anteriori al vostro) non e' qualificato e percio' quella porta si deve aprire immediatamente.”* (enfazi tal-qorti).

iv. Inghatat twegiba minn Frank Salt b'ittra tal-5 ta' Awwissu 1997 fejn gie kkonfermat li l-ambjenti li huma oggetti ta' din il-kawza kienu dejjem intizi li jiformaw parti mill-penthouse izda li Dr Zerman kien dispost li jhalli cavetta tal-bieb lil John Debono u Dr Kevin Dingli sabiex meta jkun hemm bzonn is-sidien l-ohra jkollhom access ghall-bejt ghall-manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma u aerial.

v. Kien hemm korrispondenza ohra li giet skambjata bejn is-7 ta' Novembru 2006⁴ u 20 ta' Dicembru 2006. Minn din il-korrispondenza hu evidenti li Bisazza baqghu isostnu t-tezi taghhom, cjoe' li l-ambjenti oggett tal-kawza kienu partijiet komuni tal-blokk u s-sidien l-ohra kienu koproprietarji.

vi. Fit-23 ta' Jannar 2007 Rebecca Bisazza pprezentat ittra ufficjali kontra l-konvenuta u talbitha sabiex “[...] *fi zmien jumejn tnehhi kwalsiasi kostruzzjoni u kwalsiasi ostakolu 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....*”. B'ittra ufficjali tat-2 ta' Marzu 2007, il-konvenuta cahdet il-pretensjoni ta' Bisazza. F'dak l-att gudizzju giet inkluzja Frank Salt (Real Estate) Limited li originarjament kienet bniet il-blokk u bieghet l-appartamenti.

Hu fatt li m'hemmx prova li l-konvenuta qatt accettat it-tezi ta' Bisazza, cjoe' li hemm stat ta' koproprietà f'dik il-parti tal-blokk li tigi wara l-bieb bin-numru 6. Il-konvenuta ssostni li l-ghaxar snin bdew jiddekorru mill-20 ta'

⁴ Fl-ahhar paragrafu tal-ittra datata 7 ta' Novembru 2006 jinghad: *“Percio' vi esorto che, fino a Giovedì 16 di Novembre quella porta e tutto il lavoro fatto la' su dovrebbe essere levato completamente di mezzo per lasciare libero l'accesso al tetto 'at reasonable times' (cioe' per incidenti di natura emergenziale, com per esempio la fuor uscita d'acqua di cisterna o l'accesso alla camera del ascensore per manutenzione o per liberare qualcuno inciappato nell'ascensore). Dovrei dire con rammarico che non escludo il ricorso giudiziario se il lavoro necessario non venisse eseguito.....”*.

Settembru 1994, data meta xtraw l-awturi taghha. Kopja ta' dan il-kuntratt ma gietx prezentata. Ghalhekk il-qorti m'ghandix l-ahjar prova dwar x'jipprovdidi dak il-kuntratt. Il-konvenuta argumentat ukoll li f'kull kaz hi xtrat fil-21 ta' Marzu 1996 u ghalhekk ghaddew l-10 snin. F'dan irrigward il-qorti tosserva:-

i. Skond l-Artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili:-

“Jekk it-titolu ikun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jigi inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.”.

Jidher li d-data tal-iskrizzjoni kienet 26 ta' Marzu 1996 (fol. 14). Kif osservat id-difensur tal-konvenuta fuq l-ewwel faccata tal-att ta' akkwist tal-konvenuta, jinghad: *“Enrolled 26/3/96”*, cjoe' d-data meta l-att gie insinwat. Wiehed jista' jargument li din m'hijiex l-ahjar prova, fis-sens li din kellha tkun kopja legali tan-nota ta' insinwa. Pero' fil-kors tas-smiegh tal-provi ma saret l-ebda kontestazzjoni ta' dak li jinghad fl-imsemmi kuntratt, li huwa awtentikata, u bhala tali huwa wkoll prova tal-kontenut tieghu (Artikolu 629 tal-Kap. 12).

ii. Irid jigi determinat jekk fil-kuntratt tal-21 ta' Marzu 1996 hemmx inkluz l-ambjenti meritu tal-kawza. Minghand il-konjugha Van der Merwe l-konvenuta xtrat:

“the flat internally numbered six (6) situated at sixth/seventh floor level forming part of the block...”.

Jinghad ukoll li l-fond jinkludi l-koproprjeta mal-appartamenti l-ohra ta' *“staircase, stairwell.... and with the exclusive ownership of the roof and airspace, but subject to the right of access of the owners of the underlying flats.....”.*

Hi l-fehma tal-qorti li l-att tal-21 ta' Marzu 1996 ma jatix certezza li l-konvenuta kienet qeghda tixtri b'mod esklussiv ghaliha ukoll il-parti tat-tarag u *stairwell* li huma

oggett ta' dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward l-intenzjoni li seta' kellhom il-partijiet m'hijiex rilevanti⁵, fis-sens li ma tistax tippregudika d-drittijiet ta' terzi li ma kienux parti ghall-kuntratt. L-ambjent li persuna ssostni li sar taghha bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ghandu jissemma fil-kuntratt. M'huwiex bizzejjed li min jinvoka din il-preskrizzjoni juri d-dokument tat-titolu, minghajr ma jirrizulta b'mod car li dak l-ambjent huwa kompriz fit-titolu tieghu. Fil-fehma tal-qorti ma jkunx sew li jinghad li persuna akkwistat permezz ta' titolu dak id-dritt li mit-titolu wahdu, f'ghajnejn it-terz li ma kienx parti ghalih, ma jkunx jidher car u preciz kemm fih innifsu u wkoll fl-estensjoni tieghu. Kieku jkun mod iehor ma kienx hemm htiega li l-ligi teziggi li l-ghaxar snin jiddekorru mid-data tal-insinwa tal-att. Rekwizit intiz ghal finijiet ta' pubblicita' biex l-att ikollu effett fil-konfront tat-terz. Gialadarba l-qorti hi tal-fehma li mill-kuntratt ta' bejgh tal-21 ta' Marzu 1996 ma jirrizultax b'mod cert li l-akkwist jinkludi l-ambjenti oggett tal-kawza, l-*animus* tal-pussess provenjenti mill-att ta' akkwist ma jistax ikun ta' proprjeta assoluta izda pjuttost ta' koproprjeta. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li l-konvenuta ghandha titolu tajjeb ghal finijiet tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili sabiex takkwista l-ambjent oggett ta' dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva wkoll li:

- fit-titolu tal-konvenuta ma jinghadx li l-akkwist jinkludi l-proprjeta esklussiva tat-tarag u *stairwell* tal-ahhar sular;
- Min-naha l-ohra pero' jinghad espressament li l-akkwist jinkludi l-proprjeta esklussiva tal-bejt u l-arja tal-blokk bi dritt ta' access ghas-sidien l-ohra;
- fit-titolu tal-konvenuta ma jinghadx li l-proprjeta' tas-sidien l-ohra fil-blokk tgawdi minn servitu ta' passagg mit-tarag u *stairwell* tal-ahhar sular. Jekk it-titolu derivattiv kien jinkludi t-tarag u *stairwell* li jwassluk ghall-bejt, allura l-appartamenti l-ohra kienu jinghataw servitu' ta' passagg minn dawn l-ambjenti sabiex is-sidien ikollhom access ghal fuq il-bejt. Pero' fil-kuntratt ma jissemma xejn.

⁵ Ara pagna 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta.

iii. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Bisazza (9 ta' Dicembru 1992) jinghad li l-akkwist jinkludi “[...] *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.....*” (enfazi tal-qorti). Bisazza xtrat minghand Frank Salt (Real Estate) Limited, cjoé l-kumpannija li zviluppat il-blokk. Mid-deposizzjoni ta' Frank Salt⁶ u mill-kuntratt ta' akkwist⁷ jirrizulta li meta xtrat Rebecca Bisazza, il-fond kien ghadu fi stat ta' gebel u saqaf. Ghalhekk f'dan l-istadju ma kienx hemm il-bieb li jidher fir-ritratti esebiti mill-konvenuta. Fil-fatt ix-xhud ikkonferma li l-bieb kien tpogga meta kienu lestew l-appartament ghal Van der Merwe, l-awtur tal-konvenuta. M'hemmx kontestazzjoni li din il-persuna xtrat wara Rebecca Bisazza.

Mill-parti tal-kuntratt hawn fuq citata hu car daqs il-kristall li Rebecca Bisazza akkwistat sehem indiviz mit-tarag tal-ahhar sular tal-blokk. Sa dak iz-zmien il-blokk kien ghadu gebel u saqaf u fit-titolu tal-attrici l-ebda parti tat-tarag ma gie eskluż. Dan ifisser li t-titolu ta' Bisazza jinkludi l-ambjent in kwistjoni. Mill-provi li tressqu rrizulta b'mod inekwivoku li l-konvenuta ma kenitx l-uniku persuna li kellha l-uzu tal-ambjenti oggett ta' dawn il-proceduri. Ghalkemm hi tat access bla pregudizzju ghad-drittijiet taghha, b'daqshekk ma jfissirx li haddiehor tilef il-jeddijiet tieghu. Il-pussess li seta' kellha l-konvenuta ma kienx esklussiv ghalha. Mill-provi rrizulta li tajjeb jew hazin kien instab *modus operandi* bejn il-partijiet sabiex kullhadd ikollu access liberu skond il-bzonn ghal fuq il-bejt proprjeta tal-konvenuta. In-nutar Bisazza xehed:

*“Inizjalment niftakar li l-bieb li nqieghed thalla maghluq bic-cavetta. Dan ikkawza lis-sidien l-ohra nkonvenjenza kbira principalment innega d-dritt ta' access ghal bejt tal-penthouse rizervat f'kull kuntratt. **Din is-sitwazzjoni***

⁶ Seduta tal-5 ta' Marzu 2013.

⁷ “*The said immovable is being sold in shell form.....*”.

inbidlet wara li pprtestajna giet koncessa cavetta lill-ara tieghi.⁸ (enfazi tal-qorti).

Rebecca Bisazza wkoll ikkonfermat li kienet inghatat kopja tac-cavetta tal-bieb: *“is-sitwazzjoni saret tant difficili li rnexxilna nikkonvincu lil Dr Zerman itina c-cwieviet biex ikollna access ghall-partijiet komuni peress illi l-proprjetarju kien ikun imsiefer ta' spiss. Is-sitwazzjoni baqghet hekk sakemm Zerman iddecidew li jbiddu s-serratura tal-bieb ta' din il-partition u allura ahna ma stajniex aktar naccedu kemm ghat-tambocc kif ukoll ghal engine room tal-lift.”*

Sahansitra rrizulta wkoll mill-provi li kien hemm zmien meta l-bieb li warajh hemm l-ambjent oggett ta' dawn il-proceduri kien jithalla miftuh. Sfortunatament wara s-snin rega' nqala' dizgwid li eventwalment wasslu lil Bisazza sabiex f'Novembru 2006 jinsistu li l-bieb jitnehha. Jirrizulta li f'dak l-istadju Zerman rega' halla cavetta ghand l-avukat ta' fiducia⁹. Jibqa' 'l fatt li rrispettivament x'setghet kienet l-intenzjoni ta' Zerman, Bisazza kellha wkoll il-pussess tal-ambjent oggett tal-kawza. Fil-fehma tal-qorti 'l fatt li jidher li Zerman qatt ma accetta l-pretensjoni ta' Bisazza li hi koproprietarja, ma jfissirx li Bisazza ma kellix pussess. Kif osservat il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana (18 ta' Gunju 2007 numru 14171):

“ai fini della prova, non è sufficiente che gli altri comproprietari si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, né che l'istante abbia compiuto atti di gestione consentiti al singolo proprietario oppure atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazioni di spese per il miglior godimento della cosa comune ovvero per la sua manutenzione, non possono dar luogo ad una estensione del possesso, occorrendo, per contro, la prova che il comproprietario usucapente ne abbia goduto in modo

⁸ Fol. 117 tal-atti 55/08.

⁹ F'ittra legali datata 17 ta' Novembru 2006 mibghuta lin-nutar Bisazza, jinghad: *“a key to the door which you object to has been left at my office for collection at your convenience by your goodself. This on a completely without prejudice basis and only as a gesture of goodwill from my client's part.”* (fol. 20 fl-atti 55/08).

inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziare, al di fuori di una possibile altrui tolleranza, un'inequivoca volontà di possedere il bene in via esclusiva, impedendo agli altri ogni atto di godimento o di gestione (Cass. n. 9903 del 2006; Cass. n. 16841 del 2005; Cass. n. 5226 del 2002).”.

iv. Bl-ewwel eccezzjoni l-konvenuta qeghda tfittex dikjarazzjoni li saret proprjetarja tal-ambjenti in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni decennali. Pero' l-accertament li l-konvenuta ghandha titolu bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva tezigi l-presenza fil-kawza ta' dawk il-koproprietarji kollha li fil-konfront taghhom setghet sehhet il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin. Qieghed jinghad hekk ghaliex fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta jinghad espressament li *“Included in this sale is the right of co-ownership with the other flats in the block, of the..... staircase, stairwell,.....”* (enfazi tal-qorti).

v. Bla pregudizzju ghal dak kollu li nghad hawn fuq, element essenzjali hi l-*buona fede*, li trid tkun prezenti fit-terminu kollu ta' ghaxar snin. L-Artikolu 531 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“(1) Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fidi.

(2) Min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor, huwa pussessur ta' mala fidi.” (enfazi tal-qorti);

*“Illi l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma li persuna hija tassew, jew temmen li hija tassew, sid il-haga li ghandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-peruna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' certezza f'persuna dwar il-pussess taghha tal-arja jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi, **bhalma daqstant iehor jitqies nieqes mill-***

Kopja Informali ta' Sentenza

bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-arja li ghandu f'idejh hija ta' haddiehor. (Henry Muscat et vs Alfred Grech et deciza mill-Prim'Awla¹⁰ fis-27 ta' Frar 2003).

Hu minnu li ma jirrizultax li l-konvenuta qatt bidlet il-posizzjoni minn dik spjegata fl-ittra datata 5 ta' Awwissu 1997, mibghuta minn Frank Salt u cjoe' li: *"The common staircase ends where the door and partition crosses the staircase that leads to the penthouse flat."* Ghallinqas zgur li sa minn meta ntbaghatet l-ittra tas-7 ta' Novembru 2006 min-nutar Bisazza fejn irriproduca l-parti rilevanti mill-kuntratt ta' akkwist ta' martu, il-konvenuta facilment kellha tasal ghall-konkluzjoni li t-tarag kien komuni ma' haddiehor.

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----

¹⁰ Imhalled J.R. Micallef.