MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

GINO CAMILLERI

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 1579/1998/1

Citazzjoni numru 1579/98 GC

Marcus Development Company Limited

vs

Dealings Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni li biha s-socjeta’ attrici ppremettiet:-

Illi permezz ta’ kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-30 ta’ Settembru 1978 il-kumpannija konvenuta akkwistat minghand Norman John u Marion konjugi Wilson il-fond ossija flat numru sebgha ittra A (7A) fi blokk ta’ flats minghajr numru maghruf bhala Block A, Saint George’s Court, Saint Augustine Street, Saint George’s Bay, Saint Julians “together with a room and other amenities pertaining to said room, and which room is situated above the abovementioned flat 7A”;

Illi l-imsemmija proprjeta’ giet akkwisatata mill-imsemmija konjugi Wilson minghand il-kumpannija attrici permezz ta’ kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Brincat tat-30 ta’ Jannar 1976 liema kuntratt ukoll jirreferi ghal “a room and other amenities pertaining to it …”

Illi l-kumpannija konvenuta akkwistat l-imsemmija propjeta’ bil-kundizzjoni li l-bejt u l-arja fuq l-istess blokk jibqghu proprjeta’ esklussiva tal-kumpannija attrici, soggetta ghad-dritt tal-kompraturi li jgawdu flimkien mas-sidien tal-flats l-ohra fil-blokk l-uzu tal-bejt tal-istess blokk, liema kundizzjoni tinsab ukoll fil-kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Brincat tat-30 ta’ Jannar 1976 fuq indikat;

Illi l-frazi “together with a room and other amenities” tirreferi ghall-kamra fuq il-bejt li m’ hijiex ‘washroom’ ndikata bhala ‘extra room of flat 7’ fl-iskizz anness bhala Dok A u ghall-kamra tal-banju adjacenti ndikata bhala ‘bathroom’ fl-istess skizz;

Illi l-kumpannija konvenuta qieghda tippretendi li, apparti mill-proprjeta’ fuq deskritta, akkwisat ukoll ambjenti ohra li jinsabu fuq il-bejt tal-istess blokk apparatmenti, partikolarment il-kamra mmarkata bhala “washroom flats 1 & 7” l-entratura komuni ghall-bejt ndikata bhala “common roof entrance” u l-bejt immarkat bin-numru (2) fuq l-istess skizz anness, liema ambjenti qatt ma nbieghu mill-kumpannija attrici;

Illi l-kumpannija konvenuta, ghalkemm interpellata sabiex tizgombra minn dawn l-ambjenti u taghti access liberu ghall-ambjenti l-ohrajn, anki permezz ta' protest gudizzjarju, baqghet inadempjenti;

Ghal dawn ir-ragunijiet is-socjeta' attrici qed titlob li:-

Jigi ddikjarat li l-frazi "together with a room and other amenities" indikata kemm fil-kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-30 ta' Settembru 1978 kif ukoll fil-kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Brincat tat-30 ta' Jannar 1976 tirreferi ghall-kamra fuq il-bejt li m' hijiex "washroom" ndikata bhala 'extra room of flat 7' fl-iskizz anness u ghall-kamra tal-banju adjacenti ndikata bhala 'bathroom' fl-istess skizz, u mhux ghal ambjenti ohra li jinsabu fuq il-bejt tal-istess blokk appartamenti;

Jigi dikjarat li l-ambjenti immarkati fil-pjanta annessa bhala "washroom flats 1 & 7", l-entratura komuni ghall-bejt ndikata bhala "common roof entrance" u l-bejt immarkat bin-numru (2) li jinsabu fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti Block A, Saint George's Court, Saint Augustine Street, Saint George's Bay ma gewx akkwistati mill-kumpannija konvneuta;

Jigi dikjarat li s-socjeta' attrici hi l-proprjetarja tal-ambjenti immarkati fil-pjanta annessa bhala "washroom flats 1 & 7", l-entratura komuni ghall-bejt indikata bhala "common roof entrance", u l-bejt immarkat bin-numru (2) li jinsabu fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti Block A, Saint George's Court, Saint Augustine Street, Saint George's Bay.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju datat ta' Lulju 1998 kontra l-kumpannija konvenuta, li giet ngunta ghas-subizzjoni.

B' rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-kumpannija attrici.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament ikkonfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Dealings Limited fejn gie eccepit:-

Illi in linea preliminari n-nuqqas ta' interess guridiku tas-socjeta attrici Marcus Developments Company Limtied u dan stante li s-socjeta' attrici mhix inkwilin jew proprjetarja f'xi wiehed mill-fond formanti parti minn Block A, Saint George's Court, Saint Augustine Street, Saint Georges Bay, St. Julians;

Illi in oltre s-socjeta' konvenuta akkwistat l-appartament 7A f'Block A, St. George's Court, ST. Augustine Street, St. Georges' Bay, St. Julians u l-ambjenti kollha imsemmija fic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph H. Saydon tat-30 ta' Settembru 1978 u ghalhekk ghandhom titolu validu fil-ligi;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta konvenuta tecepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin skond Artikolu 2140(1) tal-kodici Civili;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta Dealings Limited, debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Semghat lix-xhieda Margaret Kirk u Simone Brincat prodotti mis-socjeta' attrici.

Rat l-affidavit ta' Luca Miceli prodott mis-socjeta' attrici.

Rat l-atti kollha tal-kawzi li b'ordni tal-Qorti gew annesi mal-presenti u cioe' c-citazzjoni numru 150/83 u c-citazzjoni numru 1048/81.

Rat il-verbal tal-partijiet fil-kors tas-seduta tal- 18 ta’ Frar 2002.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tas-socjeta attrici.

Rat l-atti l-ohra kolllha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Fatti

Jirriżulta li s-socjeta’ attrici Marcus Development Company Limited kienet bniet il-blokk ta’ appatamenti bl-isem “St. George’s Court” fil-bajja ta’ San Gorg. In effett dawn l-appartamenti jikkonsistu f’zewg blokki ta’ appartementi, immarkati blokk A u blokk B, bil-bibien principali taghhom separati.

Permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-30 ta’ Jannar 1976 (fol 51 immarkat bhala dok GMF.2) il-konjugi Wilson akkwistaw il-proprjeta’ tal-appartament numru 7 ‘A’, “in a block of flats, without number, known as Block ‘A’ Saint George’s Court”, li hu in effett wiehed mill-blokki gia’ indikati. Ovvjament dan l-

appartament gie akkwistat minnghand is-socjeta' attrici Marcus Development Company Limited.

Jirrizulta li meta l-imsemmi appartament gie trasferit lill-konjugi Wilson is-socjeta' venditrici attrici biegħet bil-kundizzjoni (a fol.54) - *"the roof and the space above the block shall remain the exclusive property of the company subject to the right of the purchaser to enjoy in common with the other flats in the block the use of the roof of such block."*

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-30 ta' Settembru 1978 (fol.58 - dok GMF.4) is-socjeta' konvenuta Dealings Ltd akkwistat l-istess appartament - "flat number seven 'A', in a block of flats, without number, known as Block 'A' Saint George's Court" u dan minnghand l-imsemmija konjugi Wilson.

F'dan l-ahhar kuntratt (atti Nutar Joseph Henry Saydon - 30 ta' Settembru 1978) hemm deskrizzjoni tal-proprjeta' li kienet qed tigi akkwistata u cioe' *"flat number seven A (7A), in a block of flats without number, known as Block 'A' Saint George's Court, together with a room and other amenities pertaining to said room and which room is situated above the abovementioned flat 7A …"*

Jirriżulta mill-pjanta esebita a fol 50, illi fuq il-bejt tal-blokk in kwestjoni hemm kamra indikata bhala - "Extra Room Flat 7" u l-"bathroom." Hemm ukoll il-"washrooms" illi jintużaw bejn il-proprjetarji tal-appartament kollha fil-blokk u cioe' appartamenti minn numru 1 sa 7.

Il-kawża odjerna qed tigi proposta mis-soċjetà attriċi, cioe' s-socjeta' li bniet il-blokk ta' appartamenti in kwestjoni u l-istess socjeta' li ttrasferiet l-appartament in kwestjoni lill-ewwel okkupanti tal-istess appartament. Jidher li s-socjera' konvenuta Dealings Limited qed tippretendi li ghandha dritt fuq wiehed miz-zewg spazji vojta tal-bejt. Din l-area hija immarkata bl-aħdar fuq il-pjanta a fol 50.

Kif gia' rilevat ġew allegati mal-kawża odjerna l-atti tal-kawza - Qorti tal-Kummerc - 18 ta' Novembru 1986 - fl-ismijiet Simone Brincat vs Anne Marie Testaferrata Bonnici et noe (citazzjoni numru numru 150/83 JH) fejn fis-sentenza relattiva s-socjeta' konvenuta f'din il-kawża odjerna cioe' s-socjeta' Dealings Ltd giet dikjarata li kkomettiet spoll vjolenti meta fl-10 ta' Awissu 1982 għamlet katnazz fuq il-bieb li jaghti ghal parti mill-bejt (Dok GMF.5 (fol. 65 sa 67).

Gew allegati ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet "Beatrice Testaferrata Moroni Viani et vs Michael u Margaret konjugi Kirk" (Citazzjoni numru 048/81), fejn l-istess socjeta' konvenuta Dealings Ltd talbet dikjarazzjoni li l-kamra markata bil-kliem "Washroom 1-7" hi proprjeta' taghha. Il-perit legali li kien gie nominat mill-Qorti kien ippresenta r-relazzjoni tieghu u għamel il-konsiderazzjonijiet tiegħu li jinsabu a fol.96 et seq. fejn fost affarijiet ohra hemm dawn il-kliem - *"li l-atturi mhux biss ma skarikawx l-onenu tal-prova li kien jinkombi fuqhom biex jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' fuq il-"washroom" de quo in kontestazzjoni imma, addirittura, il-pretensjoni taghhom tinsab kontradetta u frustrata tista' tghid mill-provi kollha orali u dokumentarji li hemm fil-process."* Sussegwentament, il-kumpannija Dealings Limited kienet cediet dik il-kawza.

Konsiderazzjonijiet ta' ligi

Il-Qorti ser l-ewwel tikkonsidra l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta dwar in-nuqqas ta' interess guridiku tas-socjeta attrici Marcus Developments Company Limited. Is-soċjetà konvenuta teċepixxi illi s-socjeta' attrici mhix inkwilin jew proprjetarja f'xi wiehed mill-fond formanti parti minn Block A, Saint George's Court, Saint Augustine Street, Saint Georges Bay, St. Julians

Mill-bidu ghandu jingħad illi din l-eċċezzjoni jsthoqqilha li tiġi miċħuda stante illi l-interess ġuridiku tas-soċjetà attriċi jirriżulta mill-fatt illi hija irreteniet dritt ta' proprjetà fuq il-bejt u l-arja tiegħu, u dan kif jirrizulta mill-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-30 ta' Jannar 1976 (fol 51 immarkat bħala dok GMF.2) li bih is-socjeta attrici ttrasferit lill-konjugi Wilson il-proprjeta' tal-appartament in kwestjoni numru 7A. Meta l-appartament in kwestjoni gie trasferit lill-konjugi Wilson,

is-socjeta' attrici biegħet bil-kundizzjoni (fol.54) *"the roof and the space above the block shall remain the exclusive property of the company subject to the right of the purchaser to enjoy in common with the other flats in the block the use of the roof of such block."*

Kwindi, l-interess ġuridiku tas-soċjetà attriċi jirriżulta mill-fatt li l-istess socjeta'attrici irriteniet dritt ta' proprjetà fuq il-bejt u l-arja tiegħu, u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi respinta.

Ser tigi issa kkonsidrata t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta fejn giet eccepita l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin skond Artikolu 2140(1) tal-kodici Civili, li jipprovdi testwalment – "K*ull min b' bona fidi u b' titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta' jipposjedi haga mmobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta' taghha."* Kwindi, biex jista jinghad li s-soċjetà konvenuta akkwistat permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jeħtieġ li jkun hemm l-element tal-pussess, tal-bona fede u titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta'. Skond dan l-artikolu l-pussess in bona fede għal ghaxar snin jagħti lok għall-preskrizzjoni akkwisittiva.

Fir rigward tal-"pussess" iridu jirrizultaw ċertu elementi, u cioe' l-pussess irid ikun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Fl-imsemmija sentenza tat-18 ta' Novembru 1986 fil-kawza fl-ismijiet "Simone Brincat vs Anne Marie Testaferrata Bonnici et noe" (citazzjoni numru 150/83 JH) – fol.65 – kien gie deciz li s-socjeta' konvenuta Dealings Ltd kienet ikkomettiet spoll, kwindi hu zgur li ma jistax jinghad li jirrizulta l-imsemmi element necessarju cioe' l-pussess paċifiku li trid il-liġi għall-finijiet tal-preskrizzjoni akwisittiva, u kwindi għandha ukoll tiġi miċħuda l-imsemmija eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwisittiva kif sollevata mis-socjeta' konvenuta.

Inoltre jista jinghad li s-soċjetà konvenuta ma akkwistatx la l-entratura komuni ghall-bejt ndikata bhala "common roof entrance" u lanqas il-bejt immarkat bin-numru (2) fuq il-pjanta gia imsemmija. Dawn jinsabu t-tnejn fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwestjoni u ovvjament dawn lanqas ma gew akkwistati permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva stante illi l-istess socjeta' konvenuta m'ghandhix u qatt ma

kellha l-pussess tal-bejt in kwestjoni u dan kif jirriżulta mill-provi stante li jirrizulta li dan il-bejt kien jintuża sabiex l-abitanti tal-appartamenti jonxru l-ħwejjeġ tagħhom fuqu (vide fol. 42 – deposizzjoni tax-xhud Simone Brincat).

Ser jigu issa konsidrati t-talbiet attrici fid-dawl tar-rimanenti eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta. Li ghandu l-ewwel jigi deciz hu x’għandha tkun l-interpretazzjoni tal-kliem “together with a room and other amenities pertaining to it” li jidhru kemm fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-30 ta’ Settembru 1978 li huwa l-kuntratt ta’ akkwist tal-kumpanija konvenuta Dealings Limited mingħand il-vendituri Wilson (fol.58), kif ukoll fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-30 ta’ Jannar 1976 (fol.51 u immarkat bhala dok GMF.2). Permezz tal-ahhar imsemmi hu l-kuntratt ta’ akkwist li bih l-imsemmijin konjugi Wilson kienu akkwistaw l-appartament minghand is-socjeta’ attrici Marcus Development Company Limited.

Skond is-soċjetà attriċi il-frazi in kwestjoni “together with a room and other amenities” indikata kemm fil-kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-30 ta’ Settembru 1978 kif ukoll fil-kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Brincat tat-30 ta’ Jannar 1976 tirreferi ghall-kamra fuq il-bejt li m’hijiex “washroom” u li tirreferi għall-kamra indikata bhala ‘extra room of flat 7’ u ghall-kamra tal-banju adjacenti.

Is-soċjetà attriċi tgħid ukoll illi l-ambjenti immarkati fil-pjanta a fol 50 bhala “washroom flats 1 & 7”, l-entratura komuni ghall-bejt indikata bhala “common roof entrance” u l-bejt immarkat bin-numru (2) li jinsabu fuq il-bejt tal-blokk ta’ appartamenti Block A, Saint George’s Court, Saint Augustine Street, Saint George’s Bay ma gewx akkwistati mis-socjeta’ konvenuta u illi hi, cioe; s-socjeta’ attrici baqgħet l-proprjetarja tal-imsemmija ambjenti. In effett bil-preżenti kawża, is-soċjetà attriċi qed titlob dikjarazzjonijiet f’dan is-sens.

Il-konjugi Wilson oriġinarjament xtraw mingħand il-kumpanija attriċi l-*“flat number seven ‘A’, in a block of flats, without number, known as Block ‘A’ Saint George’s Court, together with a room and other amenities pertaining to it and situated above it …”* Fir-rigward tal-bejt ġie miftiehem hekk *“the roof and the space above the block shall remain the exclusive property of the company subject to the right of the*

purchaser to enjoy in common with the other flats in the block the use of the roof of such block." (fol.54). In effett l-"AIP Permit" relattiv ghall-konjugi Wilson (Dok GMF3 - fol.57) jiddeskrivi l-proprjeta' bhala "Flat No. 7A in St. George Court, St. Georges Bay, St. Julians together with extra room and bathroom on fourth floor."

Kwindi s-soċjetà attrċi Marcus Development Company Limited irriżervat favur taghha l-proprjeta' tal-bejt u l-arja. Dan jirriżulta mill-kuntratt ta' bejgh originali tal-1976 kif ukoll mill-kuntratt ta' akkwist tal-1978 tas-socjeta' konvenuta. Sussegwentament l-ewwel proprjetarji tal-appartament cioe' l-konjugi Wilson biegħu lis-soċjetà konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-30 ta' Settembru 1978 (fol.58 - immarkat bħala dok GMF.4) u dan l-imsemmi appartament "*together with a room and other amenities pertaining to said room."* Il-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1978, li bih il-konjugi Wilson ttraferew l-appartament lis-soċjetà konvenuta għandu l-istess kundizzjoni tal-kuntratt li bih huma xtaw l-istess appartament u cioe' l-kuntratt tat-30 ta' Jannar 1976 Atti Nutar Saydon.

Għall-fini ta' interpretazzjoni tal-kliem in kwestjoni "together with a room and other amenities pertaining to said room" ghandu jigi rilevat li ghandu jigi eskluż illi il-kuntratt jirreferi għall-washrooms, nom fil-plural, għaliex fil-kuntratt il-partijiet jiftehmu dwar 'room' nom fis-singular u mhux fil-plural. Inoltre fil-gia imsemmi AIP permit li bih il-konjugi Wilson akkwistaw l-appartament hemm indikata "*extra room and bathroom on fourth* floor." Kwindi jirriżulta li mal-appartament inbiegħet biss "an extra room and a bathroom," u kwindi m'hemmx riferenza għall-washrooms.

Dan ifisser li l-kliem in kwestjoni "together with a room and other amenities pertaining to it" jirreferu għall-kamra mmarkata bhala "Extra Room Flat 7" fil-gia msemmija pjanta, kif ukoll il-kamra tal-banju appartenenti għall-istess kamra. Ma hemm ebda referenza ghal "washroom" u kwindi ebda "washroom" ma hi inkluża mal-proprjetà akkwistata. Konsegwentement l-ewwel talba tas-socjeta' jsthoqqilha li ghandha tigi milqugħa.

In vista ta dak li ntqal fil-paragrafu precedenti anke t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta timmerita li tigi miċħuda stante li permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar

Dottor Joseph H. Saydon tat-30 ta' Settembru 1978, is-socjeta' konvenuta ma akkwistatx dawk l-ambjenti indikati fic-citazzjoni promotrici. Ghalhekk, ukoll in vista ta' dan, it-tieni talba timmerita li tigi akkolta u b'hekk ghandu jigi dikjarat li l-ambjenti immarkati fil-pjanta annessa bhala "washroom flats 1 & 7", l-entratura komuni ghall-bejt ndikata bhala "common roof entrance" u l-bejt immarkat bin-numru (2) li jinsabu fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwestjoni cioe' l-Block A, Saint George's Court, Saint Augustine Street, Saint George's Bay ma gewx akkwistati mis-socjeta' konvenuta. Konsegwentement it-tielet talba ukoll timmerita li tigi akkolta u b'hekk is-socjeta' attrici ghandha tigi dikkjarata li hi l-proprjetarja tal-ambjenti immarkati fl-imsemmija pjanta annessa bhala "washroom flats 1 & 7", l-entratura komuni ghall-bejt indikata bhala "common roof entrance", u l-bejt immarkat bin-numru (2) li jinsabu fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwestjoni.

Għal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta u fit-tieni lok tilqa t-talbiet tas-soċjetà attriċi u b'hekk tiddikjara li l-frazi "together with a room and other amenities" indikata kemm fil-kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-30 ta' Settembru 1978 kif ukoll fil-kuntratt atti Nutar Dottor Joseph Brincat tat-30 ta' Jannar 1976, tirreferi ghall-kamra fuq il-bejt li m'hijiex "washroom" u hi ndikata bhala 'extra room of flat 7' fl-iskizz anness u ghall-kamra tal-banju adjacenti ndikata bhala 'bathroom' fl-istess skizz, u mhux ghal ambjenti ohra li jinsabu fuq il-bejt tal-istess blokk appartamenti.

Tiddikjara li l-ambjenti immarkati fil-pjanta annessa bhala "washroom flats 1 & 7", l-entratura komuni ghall-bejt ndikata bhala "common roof entrance" u l-bejt immarkat bin-numru (2) li jinsabu fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti Block A, Saint George's Court, Saint Augustine Street, Saint George's Bay ma gewx akkwistati mis-socjeta' konvneuta. Tiddikjara li s-socjeta' attrici hi l-proprjetarja tal-ambjenti immarkati fil-pjanta annessa bhala "washroom flats 1 & 7", l-entratura komuni ghall-bejt indikata bhala "common roof entrance", u l-bejt immarkat bin-numru (2) li jinsabu fuq il-bejt

tal-blokk ta' appartamenti Block A, Saint George's Court, Saint Augustine Street, Saint George's Bay.

Spejjez koll6ha jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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