QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 6 ta' Diċembru 2017

Kawża Nru: 10

Ċitazzjoni Nru: 498 / 02 JA

Christopher John u Mary konjuġi Booth; u b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2011 l-atti ta' Christopher John Booth ġew trasfużi f'isem martu Mary Booth *stante* l-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża

-vs-

Davidof Company Limited; u b'digriet tat-8 ta' Novembru 2017 il-kumpannija Breakpoint Ltd (C24752) assumiet l-atti stante amalgamazzjoni.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata mill-atturi fit-2 ta' Mejju 2002 li permezz tagħha ġie premess:

Illi in forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor John Patrick Hayman fit-2 ta' Mejju 2000 (Dok 'A') l-atturi xtraw mingħand is-soċjeta' konvenuta:

"the penthouse flat internally numbered ten (10) which is situated on the sixth floor being the top floor of a block of apartments without number named 'Nero Apartments', in Bordino Street, Saint Paul's Bay, which penthouse is being sold and acquired together with the ownership of its relative airspace, including the airspace overlying the terraces of said flat but excluding the roof used in common with the other owners of flats in said block marked in blue on the annexed plan and as well its proportionate share, together with the other apartments owners in the same block, all of the common parts in the block including the front door, entrance, stairs, staircase, lift and liftwell and at subject to the right of access in favour of the underlying apartments over the roof of the penthouse for purposes of installation and maintenance of water tanks and television aerials and as subject to the right of access in favour of the garage underlying the block over the common parts of the same block for the purposes of acceding thereto througħ a door which is situated at the posterior end of the ground floor of the block, and as otherwise subject and enjoying all such other servitudes as may be inherent in the position of the penthouse which is otherwise sold, as free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, in shell form, as indicated said tenement in red on the annexed plan marked document letter 'A'."

Illi għal din l-immobbli *in shell form* l-atturi ħallsu lis-soċjeta' konvenuta s-somma ta' tletin elf lira (Lm30,000).

Illi l-atturi għamlu x-xogħol kollu neċessarju sabiex jittrasformaw l-imsemmija mmobbli minn stat ta' *shell form* għall-stat ta' fond ta' residenza abitabbli.

Illi għadu kif irriżulta lill-atturi illi l-immobbli mertu tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Mejju 2000 mhumiex koperti b'permessi tal-bini mill-awtoritajiet kompetenti u hemm possibilta' kbira illi jitwaqqgħu; dan anki kif jirriżulta minn rapport imħejji mill-Perit Renato Laferla (Dok 'B').

Illi għalhekk il-kunsens tal-atturi għall-kuntratt fuq imsemmi tat-2 ta'Mejju 2000 ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li kienet l-oġġett tal-ftehim u, billi wkoll is-soċjeta' konvenuta kienet taf illi l-immobbli deskritti fl-ewwel premessa ta' din iċ-ċitazzjoni ma kienux koperti b'permessi tal-bini mill-awtoritajiet kompetenti, il-kunsens tal-atturi għall-imsemmi kuntratt ġie meħud b'egħmil doluż da parti tal-istess soċjeta' konvenuta u d-diriġenti tagħha li wkoll naqsu mill-obbligu impost fuqhom mill-artikolu 993 tal-Kap.16 illi jesegwixxu l-istess kuntratt bil-bona fidi.

Illi l-attur għar-raġunijiet appena premessi għandhom id-dritt illi jitolbu li l-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Mejju 2000 bejnhom u s-soċjeta' konvenuta jiġi rexiss u *di piu'* li l-istess soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata tħallashom id-danni illi huma sofrew b'riżultat tal-aġir imsemmi tagħha.

Tgħid għalhekk is-soċjeta' konvenuta l-għaliex, għar-raġunijet premessi, m'għandux minn din il-Qorti:-

1. Jiġi dikjarat u deċiż illi l-immobbli li akkwistaw l-atturi mingħand is-soċjeta' konvenuta permezz tal-kuntratt fuq imsemmi tat-2 ta' Mejju 2000 (Dok 'A') mhumiex koperti bil-permessi tal-bini neċessarji tal-awtoritajiet kompetenti.

2. Jiġi konsegwentement dikjarat u deċiż illi l-kunsens tal-atturi għall-kuntratt fuq imsemmi tat-2 ta' Mejju 2000 (Dok 'A') ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li kienet l-oġġett tal-ftehim u / jew, billi s-soċjeta' konvenuta kienet taf illi l-immobbli mertu tal-imsemmi kuntratt ma kienux koperti b'permessi tal-bini mill-awtoritajiet kompetenti, il-kunsens tal-atturi għall-imsemmi kuntratt ġie meħud b'egħmil doluż da parti tas-soċjeta' konvenuta u d-diriġenti tagħha li wkoll naqsu mill-obbligu impost fuqhom mill-artikolu 993 tal-Kap.16 illi jesegwixxu l-istess kuntratt bil-bona fidi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fit-28 t'Awwissu 2002 li permezz tagħha eċċepew:

Illi l-allegazzjonijiet huma nfondati kemm bħala fatt ukoll bħala dritt *stante* illi hemm permess tal-bini u dan jista jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Illi bħala fatt l-atturi kienu ben konsapevoli x'tip ta' permessi l-post in kwistjoni kellu, u dan jista' jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tat-kawża u mix-xhieda li ser jiġi prodotti;

Illi l-atturi ma ħadux żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li kienet l-oġġett tal-ftehim peress li jafu eżatt x'kienu qedgħin jixtru u dan apparti l-fatt illi huma kellhom obbligu li jiċċekkjaw dik il-ħaġa li qegħdin jixtru;

Illi l-kunsens tal-atturi ma ġiex meħud b'għemil doluż *da parte* tal-konvenuti u l-konvenuti ma naqsux milli jesegwixxu l-istess kuntratt bil-*bona fide stante* illi fil-kuntratt ma hemm ebda

garanzija ta' permessi fatt li jista' jiġi faċilment stabbilit waqt il-perjodu tal-konvenju u anki qabet il-konvenju peress illi hija ħaġa pubblika u żgur li l-konvenuti ma ħbewx xi fatt materjali mill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbali;

Semgħet ix-xhieda;

Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2017 l-atturi rrinunzjaw għat-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tagħhom (fol 268);

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża damet iżżejjed għaliex f'diversi differimenti il-partijiet informaw lill-Qorti li kien hemm possibilta' ta' tranżazzjoni billi kien prospettat illi l-permessi relattivi jiġu approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar;

Illi effettivement il-permess ħareġ fl-24 ta' Mejju 2017 wara ħlas ta' penali relattivi.

Illi huwa evidenti mill-provi miġbura illi l-atturi ma kienux jafu b'din il-problema meta akkwistaw il-fond u għalhekk għandhom raġun jitolbu d-danni li rriżultaw minħabba f'hekk. Huma esebew żewġ dokumenti fir-rigward a fol 289 *et sequitur*. Madankollu d-dokument 'MS1' jirreferi għall-appartament numru 11 filwaqt li l-kawża tirrigwardja l-appartament numru 10 li għaliha *invece* jirreferi d-dokument 'MS2'. Minn dan jirriżulta li l-ħlas kien ta'

€4,250 u huwa għal din is-somma li s-soċjeta’ konvenuta hija responsabbli.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u (tenut kont li t-tieni, it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talba ġew ċeduti) **tilqa’ t-talbiet rimanenti – u ċjoe’ l-ewwel, is-sitt, is-seba’ u t-tmien talba u tikkundanna s-soċjeta’ konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta’ €4,250 (erbat elef, mitejn u ħamsin Ewro).[1]**

L-ispejjeż *stante* ċ-ċessjoni tat-talbiet fuq imsemmija, jkunu maqsuma fi kwoti ndaqs bejn il-kontendenti, ossija nofs mill-atturi u nofs mis-soċjeta’ konvenuta.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur

[1] bl-imgħaxijiet legali jiddekorru mill-24 ta’ Mejju 2017 – żieda awtorizzata b’digriet tat-3 ta’ Jannar 2018,