QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF). ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' April 2023

Rikors Ġuramentat numru: 59/2021 BS

George Grech u Anthony Grech

-vs-

Albert Lupi Spencer u Melissa Lupi Spencer

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI l-atturi huma proprjetarji tar-rispettivi appartamenti li jiffurmaw parti mill-blokk ta' bini magħruf bħala Ganton, Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti [taż-]Żebbuġ, Għawdex;

2. ILLI l-arja sovrastanti l-istess blokk ta' appartamenti tappartjeni lil[l]-konvneut [sic] li reċentement qegħdin jagħmlu xi xogħolijiet [sic] ta' kostruzzjoni fuq din l-arja u fil-kors tal-isess kostruzzjoni huwa [i]mblokka u għattaw [sic] l-arja tax-xaft li sservi għas-servizzi tal-appartamenti fl-istess blokk kif ukoll għall-arja u ventilazzjoni neċessarja;

3. Illi a tenur tal-att tal-akkwist tal-imsemmija permezz ta' kuntratt ta' xiri in atti Nutar Dottor Enzo Dimech tal-10 ta' Novembru 2017. L-istess konvenut obbliga ruħu li jipprovdi aċċess għall-ogħla bejn permezz ta' spiral staircase mill-partijiet komuni;

4. ILLI l-istess konvenuti ġia bnew u saqfu l-arja msemmija u naqsu milli jipprovdu aċċess permezz ta' spirfal staircase kif hemm stiputal fil-kuntratt;

5. ILLI dan l-aġir da parti tal-konvenuti huwa abbusiv u illegali ;

6. ILLI l-atturi jridu li jitneħħa kull imblokk u kull ħaġa oħra li qiegħeda [sic] tgħatti [sic] l-istess xaft jew bitħa [i]nterna li qiegħeda [sic] tagħti l-istess xaft kif ukoll li x-xaft tibq['] tiela' sa fuq l-ogħla bejt kif ukoll aċċess permezz ta' staircase;

7. ILLI l-esponenti debitament interpellaw lill-konvenut permezz ta' ittra bonarja datata 27 ta' Mejju 2021 u ittra uffiċċjali [sic] li ġġib ir-riferenza 371/2021 sabiex ineħħu kull ħaġa li qiegħeda [sic] tagħtti [sic] l-imsemmija xaft iżda dan baqa' inadempjenti;

8. ILLI l-esponenti jafu dawn il-fatti kollha huma personalment.

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna lil[l-]konvenut biex ineħħu kull ħaġa li għamlu li permess tagħha għattaw [sic] l-arja tax-xaft interna tal-blokk ta' appartamenti magħruf bħala "Ganton", Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti [taż-]Żebbuġ, Għawdex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhu [sic] prefiss;

2. Jipprovdu aċċess għall-ogħla bejt tal-blokk imsemmi billi jipprovdi spiral staircase kif huma tenuti li jagħmlu skond [sic] l-att tal-akkwist;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jagħmlu huma stess l-operazzjoni ta' tneħħija ta' kull ħaġa li qiegħeda [sic] tgħatti [sic] x-xaft intern tal-blokk ta' appartamenti fuq i[m]semmija kif ukoll l-aċċess permezz ta' spiral staircase taħt is-supervizzjonita' Arkitett u Inġinier Ċivili li jiġi għal dan il-fini nominat;

Bli spejjes [sic] u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Albert Lupi Spencer u Melissa Lupi Spencer illi eċċepew:

1. ILLI t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi;

2. ILLI din il-kawża hekk kif imressqa mill-atturi saret biss b'pika kontra l-konvenuti u dan għar-raġuni illi wara illi huma ttrasferew is-sehem tagħhom mill-arja sovrastanti l-blokk Ganton, Triq Marija, Marsalforn limiti taż-Żebuġ, Għawdex inbidlu l-Policies tal-Awtorità tal-Ippjanar u l-valur tal-proprjetà trasferita żdied konsiderevolment;

3. ILLI kif jindikaw l-atturi nnifishom il-konvenuti fil-preżenti qegħdin jagħmlu xogħolijiet [sic] ta' kostruzzjoni fil-proprjetà tagħhom liema xogħolijiet [sic] għadhom mhux kompletati;

4. ILLI t-talba sabiex isir spiral staircase fil-partijiet komuni hija intempestiva stante li kien u għadu proġettat li dan isir b'dana però illi stante n-natura tax-xogħolijiet [sic] li għadhom għaddejjin dan għadu ma jistax jitpoġġa fil-preżent. Il-konvenuti kienu u għadhom se jirrispettaw l-obbligu assunt minnhom sabiex jipprovdu aċċess għall-ogħla bejt u fil-preżent qiegħed jiġi provdut mezz alternattiv għal aċċess fuq il-bejt sakemm proprju jiġi mqiegħed l-[i]sprial staircase fil-partijiet komuni;

5. ILLI l-esponenti bl-ebda mod u manjiera ma imblokkaw jew għattew l-ajra tax-xaft. Waqt il-fażi ta' kostruzzjoni ġara inċident fejn kantun waq['] fil-partijiet komuni bil-konsegwenza li l-atturi soffret xi danni, għal liema danni l-konvenuti immedjatament wettqu r-riparazzjonijiet neċessarji a spejjeż tagħhom u proprju sabiex jiġi evitat inċident milli jerġa' jirrepeti ruħu fuq l-wiċċ tax-xaft kien jitqiegħed "għatu" tal-perspex miftuħ mill-ġnib li kien hemm preċedentement meta l-konvenuti xtraw il-proprjetà tagħhom;

6. ILLI s-shaft [sic] dejjem kien u għadu proġett li jkun mikxuf u dan proprju kif jirriżulta mill-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar PA/4560/18 u PA 7325/20.

7. U dan kollu bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Fliet l-atti u d-dokumenti kollha.

Rat li fil-verbal tas-6 ta' Lulju, 2022 l-atturi iddikjaraw l-mertu eżawrit stante li l-konvenuti kienu wettqu x-xogħolijiet pero żammew ferm il-kap ta' l-ispejjeż.

Fliet ir-ritratti kollha u l-pjanti esebiti.

Rat li fis-seduta tat-30 ta' Marzu, 2023 il-kawza ġiet differita għas-sentenza għal-lum rigward il-kap ta' l-ispejjeż.

Ikkunsidrat.

L-atturi fetħu l-kawża odjerna kontra l-konvenuti billi dawn ta' l-aħħar wara li xtraw il-*washrooms* u l-arja tagħhom minn għand is-sidien tal-blokka fejn l-atturi għandhom l-appartamenti propjeta tagħhom, bdew xogħolijiet ta' kostruzzjoni u waqt li kienu għaddejjin ix-xogħolijiet għalqu ix-xaftijiet. L-atturi oġġezzjonaw għal dan u pproċedew bil-kawża biex il-Qorti tordna lill-konvenuti jneħħu kull imblokk tax-xaftijiet u biex jipprovdu aċċess għal fuq il-bejt kif kienu obbligati li jagħmlu skond il-kuntratt ta' akkwist.

Il-konvenuti minn naħa tagħhom jilqgħu għat-talbiet ta' l-atturi billi jgħidu li l-kawża mill-atturi saret b'pika u xejn aktar. Jgħidu li t-talba sabiex isir taraġ garigor hija intempestiva billi dan it-taraġ għadu ma ġiex installat għax ix-xogħolijiet għadhom għaddejjin. Rigward l-imblokk tax-xaftijiet jgħidu li dan kellu jsir wara li seħħ inċident u li tali imblokk

huwa biss ilqugħ. Jgħidu wkoll li llum reġa tpoġġa tamboċċ fuq ix-xaft tas-servizzi bħal ma kien hemm qabel.

Ikkunsidrat

Mill-atti jirriżulta li l-konvenuti xtraw l-arja minn għand is-sidien ta' l-appartamenti fil-blokka u fost dawn is-sidien hemm l-atturi. Jirriżulta wkoll li l-konvenuti bdew xogħolijiet ta' kostruzzjoni u matul dawn ix-xogħolijiet inagħlaq ix-xaftijiet. Għal dan l-atturi oġġezzjonaw.

Mill-atti jirriżulta li fuq il-bejt in kwistjoni hemm żewġ xaftijiet[1]. Bil-kostruzzjoni li qed issir mill-konvenuti wieħed mix-xaftijiet spiċċa ġewwa il-binja tal-konvenuti mentri l-ieħor għadu fuq barra.

Matul il-prosegwiment tal-kawża l-konvenuti irripristinaw l-ilqugħ tax-xaft li għadu fuq il-bejt billi għamlu tamboċċ b'tali mod li tidħol l-arja u l-ventilazzjoni[2].

Ix-xaft li spiċċa fil-binja huwa propost li jsirulu l-ġnub tal-ħġieġ u jibqa' tielgħa sas-saqaf biex l-arja u l-ventilazzjoni ma jkunux kompromessi.

Issa minkejja li l-attur ċeda l-kawża fil-mertu għax il-konvenuti kienu għamlu x-xogħolijiet meħtieġa huwa żamm ferm il-kap ta' l-ispejjeż.

Wara li fliet l-atti u l-affidavits esebiti l-Qorti tirrileva li l-kawża ġiet istitwita mill-atturi f'Lulju, 2021. Mill-affidavit ta' Conrad Formosa esebit mill-konvenuti fit-30 ta' Marzu, 2023 jirriżulta li f'Awwissu, 2021 il-konvenut stieden lill-attur George Grech imur jara ix-xogħolijiet sabiex

[1] A fol 130 tal-process
[2] A fol 131 tal-process

jkun hemm diskussjoni u aktar għarfien ta' x'qed isir. Dan seħħ għax l-attur mar fuq il-post.

Minn analiżi tal-fatti kollha il-Qorti hija tal-fehma li din il-kawża ġiet istitwita mill-atturi meta ġew rinfaċċati b'xogħolijiet li dwarhom ma kienx hemm konsultazzjoni mill-konvenuti meta fil-fatt uhud mix-xogħolijiet kienu jolqtu partijiet komuni. Il-Qorti hija tal-fehma li kieku l-konvenuti għaddew l-informazzjoni kollha inkluż il-pjanti ta' kif kien ser jiġi estiż ix-xaft li ġie fil-binja tagħhom kif ukoll l-ilqugħ li kien ser isir lix-xaft l-ieħor, l-atturi ma kien jkollhom ebda skop għax jipproċedu b'din il-kawża. Sfortunatament nuqqas ta' komunikazzjoni ċara w inekwivoka twassal għal diżgwid bla bżonn u tnissel nuqqas ta' fiduċja li fil-każ odjern jaħtu għalih biss il-konvenuti.

Deċide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġia espressi, l-Qorti filwaqt li tastjeni milli tieħu ulterjuri konjizzjoni tat-talbiet ta' l-atturi fil-mertu stante li dan ġie ċedut, tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenuti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur