QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

Rikors Ġuramentat numru: 77/2021 BS

Anthony sive Antoine u Natalina konjuġi Debrincat; Joseph u Giorgienne konjuġi Vella; Kevin Charles u Eileen konjuġi Vella; Raymond u Josephine Anne sive Joanne konjuġi Debrincat; Victor u Georgia konjuġi Borg

-vs-

Karkanja Developments Limited

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. *"Illi l-atturi lkoll kemm huma huma propjetarji ta' units ossia garaxxijiet fl-izvilupp bl-isem 'Expomax' fi Triq it-Torri u Triq Mons. Innocenz Zammit, Msida, Malta;*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 5.

2. *Illi ai termini tar-rispettivi kuntratti tal-akkwist tal-atturi, is-socjeta' konvenuta obbligat ruhha illi entro dati specifici li tlesti l-propjeta' akkwistata mill-istess atturi u tizgura u tlesti l-access bil-vettura minn u ghall-istess garaxxijiet mill-partijiet komuni;*

3. *Illi minn dak kollu ma sar xejn u infatti l-garaxxijiet u l-partijiet komuni ghadhom ma gewx kompletati u huma totalment inutilizzabbli;*

4. *Illi dan l-istat ta' inadempjenza ormai ilu għaddej diversi snin u dan minkejja li l-istess partijiet ikkuntrattaw dati specifici ghall-istess fini;*

5. *Illi konsegwenza ta' hekk, l-atturi huma prekluzi milli jaghmlu uzu mill-propjeta' minnhom akkwistata bis-sahha tal-kuntratti relattivi u dan bl-aktar mod ampju;*

6. *Illi apparti hekk, il-kumpless kollu kemm hu hawn fuq imsemmi, kellu jkun komplut b'erba' (4) liftijiet funzjonanti u dan sabiex ikun konformi mar-Regolamenti tas-Sahha u s-Sigurta', pero' jirrizulta li tnejn (2) biss minn dawn l-erba' (4) liftijiet jinsabu funzjonanti u ghalhekk b'periklu ghall-utenti kollha tal-kumpless hawn fuq imsemmi;*

7. *Illi jinghad ukoll li dawn iz-zewg (2) liftijiet ma jaslux sal-livell tal-garaxxijiet u għalhekk is-servizz li kellu jkun mahsub ma giex provdut kif pattwit;*

8. *Illi dan kollu indubbjament qiegħed jirreka danni lill-istess atturi kif ukoll f'telf ta' qliegh, konsistenti minn nuqqas ta' uzu tal-propjeta' minnhom akkwistata legittimament tant li whud minnhom htiegilhom jikru band'ohra, kif ukoll telf ta' qliegh minn kirjiet li altrimenti kienu jigu percepiti mill-istess atturi;*

9. *Illi minkejja li s-socjeta' konvenuta giet interpellata diversi drabi in konnessjoni ma' dan kollu hawn fuq espost, inkluz ukoll permezz ta' ittra legali tal-4 ta' Mejju, 2020 u permezz tal-Ittra Ufficcjali Nru. 118/2021, l-istess socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti;*

10. *Illi għalhekk l-atturi ma kellhomx ghazla ohra hlief li jipprocedu ulterjorment permezz ta' din il-kawza;*

11. *Illi l-esponenti jiddikjaraw li jafu l-fatti kollha hawn fuq esposti personalment;"*

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. *"Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' konvenuta naqset milli tonora l-obbligi kontrattwali taghha ai termini tal-kuntratti tal-akkwist tal-propjeta' taghhom formanti parti mill-izvilupp bl-isem 'Expomax' fi Triq it-Torri u Triq Mons. Innocenz Zammit, Msida, Malta;*

2. *Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex taghmel ix-xogholijiet kollha necessarji skond l-arti u s-sengha kif ukoll ai termini tal-kuntratti tal-akkwist;*

3. *Tawtorizza, fin-nuqqas lill-atturi sabiex a spejjez tas-socjeta' konvenuta jaghmlu x-xogholijiet necessarji skond il-kuntratti tal-akkwisti u dan taht is-supervizjoni ta' perit/i nominand/i mahtura ghal dan il-ghan minn din l-Onorabbli Qorti;*

4. *Tiddikjara illi l-agir u bin-nuqqas ta' azzjoni tas-socjeta' konvenuta, l-atturi garrbu danni kif ukoll telf ta' qliegh fin-nuqqas ta' uzu tal-propjeta' taghhom;*

5. *Tillikwida dawk id-danni kollha u telf ta' qliegh sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-azzjonijiet u / jew in-nuqqas ta' azzjoni tas-socjeta' konvenuta anke bil-għajnuna ta' perit/i nominand/i;*

6. *Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lill-atturi d-danni kollha u telf ta' qliegh hekk likwidati ai termini tat-talba precedenti;*

Bl-ispejjez, inkluz tal-Ittra Ufficcjali Nru. 118/2021 u bl-imghaxijiet kontra s-socjeta' konvenuta u bl-ingunzjoni tas-socjeta' konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni."

Fliet l-atti.

Rat li minkejja li giet debitament notifikata bl-avviz ta' smigh nhar it-2 ta' Novembru, 2021,[2] is-socjeta' konvenuta naqqset milli tintavola

[2] Avviz ta' smiegh a fol 19 – timbru tan-notifika in verso pagina tal-istess fol 19. Id-dikjarazzjoni tal-kontumacja giet re-affermata nonostante r-rikors tas-socjeta' konvenuta tat-3 ta' Frar, 2022 – a fol 31 u 32 – wara li saru d-dikjarazzjonijiet opportuni – ref. digriet tas-7 ta' Frar, 2022 a fol 34, 41, u 42 – ir-risposta tal-atturi – a fol 45 u 46 – u nghata d-digriet tat-28 ta' Frar, 2022 – digriet a fol 47.

risposta guramentata fit-terminu moghti ghal daqshekk mil-Ligi b'dan li giet iddikjarata kontumacji.

Rat li fl-udjenza tad-29 ta' Marzu, 2022 intlaqghat it-talba tal-atturi ghal-hatra ta' perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet atturi b'dan li nhatar ghal dan il-ghan il-Perit Alexei Pace.[3]

Rat ir-rapport tekniku tal-Perit Alexei Pace tat-28 ta' Ottubru, 2022.[4]

Rat li fl-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2023 gie estiz l-inkarigu tal-perit tekniku sabiex jidentifika x-xogholijiet li kellhom isiru mis-socjeta' konvenuta ai termini tal-kuntratti ta' akkwist tal-atturi u jirrelata dwar liema minnhom fil-fatt saru u kif saru.[5]

Rat ir-rapport tekniku addizzjonali tal-Perit Alexei Pace tat-3 ta' Awwissu, 2023.[6]

Rat in-nota tal-atturi tas-6 ta' Ottubru, 2023 li biha ezebew il-kuntratt tal-akkwist taghhom minghand is-socjeta' konvenuta tal-garaxxijiet fil-kumpless ta' bini *'Expomax'* fi Triq Monsinjur Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta.[7]

Rat in-nota tal-atturi tat-13 ta' Ottubru, 2023 b'anness maghha zewg stimi ta' kera dwar il-garaxx numru C14 fil-binja *'Expomax'* fi Triq Monsinjur Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta.[8]

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2023 l-atturi ddikjaraw l-provi taghhom maghluqa bil-kawza giet iddifferita ghal-lum ghas-sentenza bil-fakolta' li jsiru noti tal-osservazzjonijiet finali.[9]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha, affidavits, u noti.

B. Provi:

[3] Verbal a fol 48 u 49.
[4] Rapport tekniku a fol 72 sa 85.
[5] Verbal a fol 95 u 96.
[6] Rapport tekniku addizzjonali a fol 108 sa 118.
[7] Nota a fol 121 u 122, kuntratti a fol 123 sa 210.
[8] Nota a fol 221. Stima mahruga minn *D.B. Trade Limited* a fol 222. Stima mahruga minn *Property Giant* a fol 223.
[9] Verbal mhux paginat.

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

Dr. Joseph Vella, attur, xehed permezz ta' affidavit.[10]

Jiddikjara li fl-2014 huwa flimkien ma' martu xtara appartament fil-blokka 'B' tal-binja *'Expomax'*, fi Triq Mons. Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta. Jghid li l-pjan kien sabiex dan juzawh bhala tieni residenza kif ukoll jintuza mit-tfal meta jkunu jistudjaw Malta.

Jghid li mbaghad, f'Awwissu, 2016 akkwistaw garaxx fl-istess binja bid-dritt tal-uzu tal-lift. Izid li l-access bil-vetturi ghal tali garaxx kellu jitlesta sa mhux aktar tard minn Marzu, 2017 mentri l-partijiet komuni fil-livell tal-garaxx kellhom jitlestew sa mhux aktar tard minn Gunju, 2018.

Jiddikjara li la l-garaxx u anqas l-access ghalih, il-lift, u l-partijiet komuni ma' tlestew fil-hin tant li baqghu anqas tlestew.

Jghid li wliedu bdew l-Universita' fl-2019 u fl-2020 b'dan li hadd mill-familja ma' setgha jutilizza l-garaxx minkejja dak kuntrattat.

Izid li minkejja li s-socjeta' konvenuta offriet *parking space* dan la kien qrib l-appartament taghhom u anqas kien garaxx jissakkar bhal ma' ikkuntrattaw dwaru huma.

Jitlob li l-garaxx akkwistat minnhom u l-partijiet komuni jitlestew kif miftiehem. Jitlob ukoll kumpens ghall-inkonvenjent li garrbu mindu kellhom jitlestew l-istess 'il quddiem.

Natalina Debrincat, attrici, xehdet permezz ta' affidavit.[11]

Tiddikjara li fl-2016 ikuntrattat dwar appartament fil-binja *'Expomax'*, fi Triq Mons. Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta. Izzid li mbaghad fl-2018 akkwistat garaxx fl-istess binja bid-dritt tal-uzu tal-lift.

---

[10] Affidavit a fol 212, inkluz in verso pagina.
[11] Affidavit a fol 213 u 214.

Tiddikjara li fil-kuntratt ta' akkwist tal-garaxx gie dikjarat li l-partijiet komuni fil-livell tal-garaxx kellhom jitlestew sa mhux aktar tard minn Marzu, 2018[12] mentri l-garaxx bl-access ghalih kellu jkun lest sa mhux aktar tard minn Gunju, 2018.[13]

Tghid li minkejja dan, f'Mejju, 2020 l-avukat taghha kiteb lis-socjeta' konvenuta dwar dewmien fit-tlestija skont kif pattwit. Izzid li din giet segwita b'ittra ohra ta' Awwissu, 2020 fejn avzaw lis-socjeta' konvenuta li jekk ma' tlestiex ix-xoghol kienu ser jipprocedu skont il-ligi.

Tghid li damu ma' rcivew risposta minghand is-socjeta' konvenuta sa' nofs Settembru, 2020 fejn imbaghad gie lilhom offrut *car space* alternattiv sa' ma' jitlesta l-garaxx akkwistat minnhom.

Tghid li sadanittant tkellmu ma' persuni ohra li kienu fl-istess predikament taghhom b'dan li fi Frar, 2021 baghtu ittra ufficjali flimkien.

Tghid li ghal din ircivew risposta li ma' kellhom ebda dritt ghal kumpens stante li kienu gew offerti soluzzjoni temporanja. Izzid li dan meta dak offrut lilhom anqas kien accessibbli stante li fuq barra kien hemm grada tal-hadid maqfula b'katnazz.

Tghid li ghalhekk ma' kellhomx alternattiva ghajr li jifthu kawza.

Raymond Debrincat, attur, xehed permezz ta' affidavit.[14]

Jiddikjara li fl-2016 akkwista appartament u garaxx fil-binja *'Expomax'*, fi Triq Mons. Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta.

Jghid li skont il-kuntratt ix-xoghol fuq il-garaxx kellu jitlesta sal-ahhar ta' Gunju, 2018 mentri sal-ahhar ta' April, 2017 kellhom jitlestew il-partijiet komuni kollha sabiex ikun hemm access bil-vetturi minn u ghall-istess garaxx.

---

[12] Fil-fatt il-kuntratt jaqra Marzu, 2019 – ref. pagna tal-kuntratt a fol 200, klawsola 6.

[13] Difatti, skont il-kuntratt, *l-access bil-vettura minn u ghall-istess garage mill-partijeit komuni tal-garages ghandu jigi zgurat u mlesti skont is-sengha u l-arti sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Mejju tas-sena korrenti* – 2018 – ref. il-pagan tal-kuntratt a fol 200, klawsola 6.

[14] Affidavit a fol 215.

Jiddikjara li minkejja dan ix-xoghol baqa' ma' tlestix kif pattwit tant li baghtu diversi ittri .

Izid li f'Settembru, 2020 is-socjeta' konvenuta offriet alternattiva ta' *car spaces* sakemm jitlestew ix-xogholijiet li pero' ma' kienux accessibbli stante li kienu maghluqha bi grada tal-hadid msakkra b'katnazz.

Jghid li ghalhekk mexxew bil-kawza.

Jghid li l-livell tal-garaxxijiet ghadu sal-lum mhux lest u dan minkejja l-obbligi assunti mis-socjeta' konvenuta. Jghid li dan qed itellifhom mit-tgawdija tal-garaxxijiet li anqas jistghu jinkrew.

Victor Borg, attur, xehed permezz ta' affidavit.[15]

Jiddikjara li fl-2014 hu u martu xtraw appartament fl-Imsida, Malta u wara ddecidew li jakkwistaw ukoll garaxx fl-istess binja.

Jghid li l-garaxx inxtara minnhom f'Awwissu, 2016 b'kuntratt li fil-klawsola 6 jispecifika li l-partijiet komuni tal-livell tal-garaxxijiet kellhom jitlestew sa mhux aktar tard minn Gunju, 2018 mentri l-access bil-vetturi ghall-istess garaxxijiet kellu jtilesta sa mhux aktar tard minn Marzu, 2017.

Jghid li minkejja dan ma' rawx progress u bdew jaraw kienx hemm xerrejja ohra fl-istess predikament bhalhom. Izid li hawn iltaqghu mall-atturi l-ohra u ddecidew li jiehdu passi.

Jiddikjara li n-nuqqas tas-socjeta' konvenuta lilhom telfithom mill-uzu tal-proprjeta' taghhom, inkluz li jikru l-istess.

Izid li x-xoghol li kellha taghmel l-istess socjeta' konvenuta ghadu sal-lum mhux kompletat.

Eileen Vella, attrici, xehdet permezz ta' affidavit.[16]

[15] Affidavit a fol 216 u 217.
[16] Affidavit a fol 218 u 219.

Tiddikjara li fl-2013 hi u zewgha kkuntrattaw dwar appartament fil-binja *'Expomax'*, fi Triq Mons. Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta b'dan li f'Ottubru, 2016 xtraw garaxx fl-istess binja.

Tghid li bl-istess kuntratt kien gie miftiehem li l-partijiet komuni fil-livell tal-garaxxijiet kellhom jitlestew sa mhux aktar tard minn Gunju, 2018 mentri l-access bil-vetturi ghall-garaxx kellu jitlesta sa mhux aktar tard minn Marzu, 2017.

Tghid li minn dakinhar 'il quddiem huma qatt ma' accedew ghal-garaxx taghhom stante li x-xogholijiet ma' tlestewx kif kien kuntrattat. Izzid li kull meta kienu jsaqsu lis-socjeta' konvenuta dwar dan din kienet twieghed li ser tlesti x-xoghol.

Tiddikjara li fl-2021 gew avvicinati minn sidien ta' garaxxijiet ohra fil-kumpless u gie deciz li jinghaqdu flimkien u jittiehdu passi.

Tghid li baghtu diversi ittri tramite l-avukat taghhom b'dan li s-socjeta' konvenuta offritilhom *car spaces* li huma m'ghandhom ebda interess fihom stante li huma hallsu ghal-garaxx li xtaqu anke jikruh.

Tghid li ghalhekk mexxew bil-kawza.

Tghid li huma kemm il-darba ntalbu garaxx kemm mill-inkwilin tal-appartament taghhom kif ukoll minn terzi.

Izzid li hija sahansitra semghet li garaxx fl-inhawi jmur ghal €180 fix-xahar, qliegh li huma ma' jistghux jaghmlu.

Il-Qorti rat ukoll ir-rapport tekniku tal-Perit Alexei Pace tat-28 ta' Ottubru, 2022.[17]

F'dan l-istess, il-perit tekniku, wara li ddikjara li huwa zamm access fuq is-sit fl-Imsida, Malta, fil-prezenza ta' whud mill-atturi u ta' Euchar Vella f'isem is-socjeta' konvenuta – lkoll assistiti mid-difensuri legali taghhom – u ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu, ikkonkluda li:

[17] Rapport tekniku a fol 72 sa 85.

1. għalkemm ir-rampa li tgħaddi mil-partijiet komuni sottostanti l-binja *'Expomax'* hija lesta fis-sulari ta' fuq, din tieqaf sal-livell -3 u għalhekk ma' tipprovdix access bil-vettura għas-sulari sottostanti nkluż il-livell -5 fejn jinsabu l-garaxxijiet tal-atturi b'dan li jsegwi għalhekk li l-partijiet komuni ma' tlestewx, u;

2. il-partijiet komuni tal-binja għadhom mhux lesti kif għadhom anqas ma' tlestew il-lifts li mhumiex utilizzabbli.

Rat ukoll ir-rapport tekniku addizzjonali tat-3 ta' Awwissu, 2023[18] li bih, il-Perit Alexei Pace, wara li ddikjara li wara li gie estiż l-inkarigu tiegħu huwa żamm access ieħor fuq is-sit għal darb'oħra fil-preżenza ta' wħud mill-atturi u ta' Euchar Vella f'isem is-socjeta' konvenuta – lkoll assistiti mid-difensuri legali tagħhom; ikkonstata li mill-aħħar access tiegħu tlestiet ir-rampa tal-konkos b'dan li din issa tipprovdi access sal-livell -5 fejn għandhom il-garaxxijiet tagħhom l-atturi.

Ikkonstata ulterjorment li x-xogħolijiet addizzjonali li kellhom isiru mis-socjeta' konvenuta fil-partijiet komuni u fil-garaxxijiet infishom baqgħu ma' tlestewx.

Irrelata għalhekk li baqa' sabiex isir:

i. tindif ġenerali tal-partijiet komuni u tlestija tal-qoxra ta' ġewwa tal-ħajt dobblu li jdur mar-rampa kif ukoll il-kisi u żebgħa tal-istess ħajt;

ii. fis-sular fejn jinsabu l-garaxxijiet il-lifts għadhom juru li huma *out of service* minkejja li jidhru illi huma konnessi mal-provvista tal-elettriku. Iżid li jidher li dawn ġew diżabilitati bl-uniku access għas-sular tal-garaxxijiet huwa għalhekk bit-taraġ jew bir-rampa, u;

Ikkonkluda għalhekk li:

1. mill-ewwel access tiegħu sat-tieni access tiegħu tlestiet ir-rampa li mill-livell tat-triq twassal sal-livell tal-garaxxijiet tal-atturi. Iżid li

[18] Rapport tekniku addizzjonali a fol 108 sa 118.

ghalkemm ix-xoghol ta' kostruzzjoni huwa hawnhekk lest, dak tal-finituri ghadu anqas beda. Izid li x-xoghol tal-finituri m'ghandux jiehu aktar minn tliet xhur sabiex jitlesta, u;

2. dwar ix-xoghlijiet addizzjonali li kellhom isiru mis-socjeta' konvenuta ai termini tal-kuntratti tal-akkwist tal-atturi, jipprovdi lista ta' xogholijiet li jonqos li jsiru kemm fil-garaxxijiet kif ukoll fil-partijiet komuni.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawza l-atturi, wara li ppremettew li huma akkwistaw garaxx kull kopja minnhom fil-binja *'Expomax'*, fi Triq Mons. Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta minghand is-socjeta' konvenuta, u dan, bil-pattijiet u kundizzjonijiet inkluzi fil-kuntratti tal-akkwist taghhom; talbu dikjarazzjoni li s-socjeta' konvenuta naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali taghha ai termini tal-kuntratti tal-akkiwst ffirmati minnha flimkien mal-atturi.

Konsegwentement, talbu wkoll ordni sabiex l-istess socjeta' konvenuta taghmel ix-xogholijiet necessarji skont is-sengha u l-arti b'awtorizazzjoni favur l-atturi stess sabiex fin-nuqqas, jaghmlu dan huma stess a spejjez unikament taghha.

Finalment, talbu wkoll dikjarazzjoni li bin-nuqqasijiet attribwibbli lis-socjeta' konvenuta huma garrbu danni kif ukoll telf ta' qliegh rizultanti minn nuqqas ta' uzu tal-proprjeta' taghhom. B'dan li talbu ghalhekk il-likwidazzjoni tad-danni u telf ta' qliegh u kundanna sabiex is-socjeta' konvenuta thallashom is-somma hekk likwidata.

Is-socjeta' konvenuta, minkejja li giet debitament notifikata bl-avviz ta' smigh nhar it-2 ta' Novembru, 2021,[19] naqqset milli tirrispondi ghat-

[19] Avviz ta' smiegh a fol 19 – timbru tan-notifika in verso pagina tal-istess fol 19. Id-dikjarazzjoni tal-kontumacja giet re-affermata nonostante r-rikors tas-socjeta' konvenuta tat-3 ta' Frar, 2022 – a fol 31 u 32 – wara li saru d-dikjarazzjonijiet opportuni – ref. digriet tas-7 ta' Frar, 2022 a fol 34, 41, u 42 – ir-risposta tal-atturi – a fol 45 u 46 – u nghata d-digriet tat-28 ta' Frar, 2022 – digriet a fol 47.

talbiet atturi fit-terminu ghalhekk lilha koncess mill-Ligi b'dan li giet iddikjarata kontumacji.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Mill-provi in atti jirrizulta ampjament li l-atturi – in kopji ta' konjugi – lkoll akkwistaw garaxx fil-binja *'Expomax'*, fi Triq Mons. Innocenz Zammit, l-Imsida, Malta minghand is-socjeta' konvenuta permezz tal-kuntratti tal-akkwist segwenti:

i. kuntratt ta' l-1 ta' Lulju, 2016 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C11a l-atturi Raymond u Josephine Anne sive Joanne konjugi Debrincat;[20]

ii. kuntratt tat-8 ta' Awwissu, 2016 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C11b l-atturi Joseph u Giorgienne konjugi Vella;[21]

iii. kuntratt tat-8 ta' Awwissu, 2016 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C8a l-atturi Victor u Georgia konjugi Borg;[22]

iv. kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 2016 in atti Nutar Enzo Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C10b l-atturi Kevin Charles u Eileen konjugi Vella,[23] u;

v. kuntratt tal-24 ta' Marzu, 2018 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C14 l-atturi Anthony sive Antoine u Natalina sive Natalie konjugi Debrincat.[24]

Kull wiehed mill-kuntratti tal-akkwist succitati jinkludi klawsola dwar id-dritt ta' l-uzu tal-lift li jikkonnetti l-partijiet komuni tal-appartamenti residenzjali mal-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti fl-istess binja u dan,

[20] A fol 123 *et seq.*
[21] A fol 157 *et seq.*
[22] A fol 171 *et seq.*
[23] A fol 185 *et seq.*
[24] A fol 198 *et seq.*

minn kull sid li fil-binja *'Expomax'* ghandu kemm garaxx kif ukoll appartament.

B'dan li l-istess klawsola tirriserva li f'kaz li garaxx jinbiegh separatament b'dan li jigi trasferit lill xi hadd li ma' jkunx ukoll sid ta' appartament fl-istess binja; is-sid il-gdid tal-garaxx jitlef id-dritt tal-uzu tal-lift li jaghti ghall-appartamenti residenzjali – izda mhux necessarjament ukoll l-uzu ta' lifts ohrajn li ma' jaghtux ukoll ghal-parti residenzjali tal-binja.[25]

Kull wiehed mill-kuntratti tal-akkwist succitati jinkludi wkoll klawsola dwar it-terminu li fih kellhom jitlestew mis-socjeta' konvenuta [i] il-partijiet komuni fil-livell tal-garaxxijiet skont elenku provdut ma' kull kuntratt, u; [ii] l-access bil-vettura minn u ghall-istess garaxx mill-partijiet komuni tal-garaxxijiet - u dan f'termini – ossia perijodi ta' zmien – stabbiliti f'kull kuntratt.[26]

It-termini applikabbli ghat-tlestiha mis-socjeta' konvenuta taz-zewg settijiet ta' xogholijiet hawn aktar 'il fuq identifikati m'humiex necessarjament l-istess f'kull kuntratt ta' akkwist ta' kull kopja ta' konjugi *ivi* atturi f'din l-istanza.

Jirrizulta izda kjarament, u dan miz-zewg relazzjonijiet tal-perit tekniku mahtur ghal dan il-ghan minn din il-Qorti, il-Perit Alexei Pace, li filwaqt li r-rampa li kellha tipprovdi access minn u ghall garaxxijiet tal-atturi odjerni tlestiet fil-mori ta' din l-istanza, u bejn id-data tal-ewwel relazzjoni tal-istess perit tekniku li ddahlet fil-process nhar it-28 ta' Ottubru, 2022 u tat-tieni relazzjoni tieghu li ddahlet fil-process fit-3 ta' Awwissu, 2023, wara li gie estiz l-inkarigu tal-istess perit tekniku;[27] xogholijiet addizzjonali identifikati mill-perit tekniku bhala xogholijiet li skont il-kuntratti vigenti kellhom isiru mis-socjeta' konvenuta baqghu ma' tlestewx.[28]

---

[25] Ref.: klawsola fuq net tal-pagna tal-kuntratt tal-konjugi R. u J. Debrincat li tigi a fol 126; klawsola isfel net tal-pagna tal-kuntratt tal-konjugi J. u G. Vella li tigi a fol 158; klawsola isfel net tal-pagna tal-kuntratt tal-konjugi V. u G. Borg li tigi a fol 172; klawsola lejn in-nofs tal-pagna tal-kuntratt tal-konjugi K.C. u E. Vella li tigi a fol 186, u; klawsola isfel net tal-pagna tal-kuntratt tal-konjugi A. u N. Debrincat li tigi a fol 199.

[26] Ref.: klawsola numru 9 fid-dokument "L" intitolat *Kundizzjonijiet tal-Garages* mehmuz mal-kuntratt tal-konjugi R. u J. Debrincat – parti relattiva a fol 149. Klawsola numru 6 fil-pagna a fol 159 tal-kuntratt tal-konjugi J. u G. Vella. Klawsola numru 6 fil-pagna a fol 173 tal-kuntratt tal-konjugi V. u G. Borg. Klawsola numru 7 fil-pagna a fol 187 tal-kuntratt tal-konjugi K.C. u E. Vella. Klawsola numru 6 fil-pagna a fol 200 tal-kuntratt tal-konjugi A. u N. Debrincat.

[27] Ref. *inter alia*, paragrafu numru 7 tat-tieni relazzjoni tal-perit tekniku li jibda fil-pagan tal-istess relazzjoni a fol 111 u jkompli a fol 112.

[28] Ref. paragrafu 9 tat-tieni relazzjoni tal-perit tekniku li jibda fil-pagna tal-istess li tigi a fol 112 kif ukoll is-sezzjoni 3.0 tal-istess relazzjoni li tibda a fol 113 u tkompli sa fol 116.

Bit-termini moghtija f'kull kuntratt ta' akkwist ta' kull kopja ta' konjugi *ivi* atturi ghat-tlestiha tax-xogholijiet relattivi mis-socjeta' konvenuta jaqghu lkoll qabel id-dati kemm tal-ewwel kif ukoll tat-tieni relazzjoni tal-perit tekniku, huwa car u nkonfutabbli li x-xogholijiet li ghalihom assumiet l-obbligu s-socjeta' konvenuta ma' tlestewx fit-termini pattwiti skont il-kuntratti tal-akkwist vigenti.

Mis-suespost, tirrizulta ghalhekk ragjonevoli l-ewwel talba attrici u dawk konsegwenzjali ghalija abbazi tal-principju ta' *pacta sund servanda*.

B'dan li jibqa izda it-talbiet atturi relattivi ghal-danni u telf.

Kif risaput, il-ligi u l-gurisprudenza nostrana huma kostanti u konsistenti f'li jridu li danni pretezi ghandhom jigu ppruvati bil-mezzi necessarji. Fuq kollox, kull allegazzjoni ghandha wkoll tkun ippruvata minn dak li jaghmilha.

Fil-kaz odjern l-atturi jilmentaw minn danni u telf pekunjarju allegatament sofferti minnhom b'konsegwenza tan-nuqqas attribwibbli lis-socjeta' konvenuta kif diga kkunsidrat.

B'dan li, izda, f'dan ir-rigward l-atturi jghidu biss li huma xtaqu jew setghu jikru l-garaxxijiet taghhom kieku hekk riedu u jressqu zewg stimi ta' kemm potenzjalment igib f'kera garaxx partikolari, dak enumerat C14 li huwa ta' zewg vetturi.[29]

Din il-Qorti tosserva izda li ebda prova ma' tressqet ta' telf reali soffert mill-atturi jew xi hadd minnhom bhal, nghidu ahna, f'kaz ta' ftehim iffirmat ma' potenzjali nkwilin ta' garaxx li ma' rnexxiex peress li ma' giex allestiet il-garaxx fit-terminu mistenni.

Anqas ma' ngiebu provi dwar danni pekunjarji bhal, nghidu ahna, f'forma ta' hlas relattivi ghal xi garaxx alternattiv li xi hadd mill-atturi kellu jforni lill xi nkwilin peress li ma' setghax jipprovdi l-garaxx tieghu lill-istess inkwilin stante xi nuqqas attribwibbli lis-socjeta' konvenuta.

[29] Ref. stimi a fol 222 u 223.

Oltre minn hekk, l-istimi provduti mill-atturi jittrattaw garaxx wiehed, ta' zewg vetturi, mentri mill-kuntratti tal-akkwist in atti jirrizulta li mhux kull garaxx ta' kull kopja ta' konjugi *ivi* atturi huwa ta' zewg vetturi u, anke fil-prezenza tal-perit tekniku, l-atturi stess ma' kienux certi mill liem huma l-garaxxijiet taghhom.

Dan minghajr xejn ma' jinghad dwar il-fatt li ghalkemm fuq talba tal-atturi, pjanta li giet mhejjija mil-perit tekniku mal-ewwel relazzjoni tieghu sabiex jindika fejn jahseb hu li jinsab kull garaxx giet korretta;[30] xortament fil-kaz ta' ghalmenu zewg garaxxijiet – dawk enumerati C11a u C8a – dawn baqghu jidhru bhala ta' vettura wahda.

Finalment, jinghad ukoll li l-klawsoli stess li f'kull kuntratt jindikaw it-terminu li fih kellu jitlesta x-xoghol intrapriz mis-socjeta' konvenuta ma' jindikawx penali dwar dewmien li kellha tigi mposta f'kaz ta' dewmien. Bil-principju ta' *pacta sund servanda* ghandu jsib applikazjzoni wkoll f'dan ir-rigward.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti taghmel referenza ampja – izda *inter alia* – ghad-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-3 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet ***Jun Lui et noe vs Salomo Ulrich noe*** fejn gie ritenut:

> *Meta jkun hemm ksur ta' kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli ghad-danni. Dawn id-danni jistghu jkunu jew konvenzjonali jew gudizzjali. Ta' l-ewwel huma danni prelikwidati, fejn il-kontraenti jiftiehmu minn qabel li, f'kaz ta' ksur tal-kuntratt, id-danni rizarcibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F'dan il-kaz, dawk id-danni jkunu dovuti minghajr htiega li ssir il-prova li dawk id-danni gew fil-fatt sofferti. Min-naha l-ohra, jekk id-danni ma jkunux prelikwidati, min jitlob id-danni, irid jipprova t-telf li hu realment ikun sofra, u dan peress li d-danni jridu jkunu reali. Id-danni, f'dan il-kaz, jigu likwidati mill-Qorti, u ghandhom ikollhom konnessjoni diretta mal-ksur invokat.*

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq moghtija, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

[30] Pjanta originali mehmuza mal-ewwel relazzjoni tal-perit tekniku a fol 81 mentri dik korretta a fol 92 u 93.

i. tilqa′ l-ewwel talba attrici u tiddikjara li s-socjeta′ konvenuta naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali minnha assunti ai termini tal-kuntratti tal-akkwist tal-atturi;

ii. tilqa′ it-tieni talba attrici u tordna lis-socjeta′ konvenuta sabiex taghmel ix-xogholijiet kollha necessarji u skont is-sengha u l-arti ai termini tal-istess kuntratti tal-akkwist;

iii. tilqa′ it-tielet talba attrici u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas, jaghmlu huma l-istess xogholijiet a spejjez tas-socjeta′ konvenuta u taht is-supervizjoni tal-Perit Alexei Pace;

iv. tichad ir-raba′, hames, u sitt talbiet atturi.

Bl-ispejjez ta din l-istanza a karigu tas-socjeta′ konvenuta.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur