Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 18 ta' Mejju 2001

Citazzjoni numru 2043/98 AJM

Kawza numru

Dottor Herbert Sultana u Mary sive May mart Dottr Herbert Sultana

Vs

Easysell Properties Limited.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-13 ta' Ottubru 1998 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi huma l-proprjetarji ta' l-appartament numru tmienja (8) fil-blokk ta' appartamenti jismu "Carlton Court" Main Street, San Giljan inkluz "washroom" fuq il-bejt ta' l-istess block; illi kif jidher mill-kuntratt li gie konkjuz bejn il-kontendenti fid-9 ta' April 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, l-arja fuq il-blokk ta' appartamenti tappartjeni lis-socjeta' konvenuta gja maghrufa Easysell Limited; illi meta s-socjeta' konvenuta riedet tizviluppa l-arja soprastanti l-imsemmi blokk ta' appartamenti l-kontendenti lahqu ftehim fil-senns illi l-attur ippermettew lill-konvenuti jiddemolixxu l-washroom fuq il-bejt tal-blokk

sakemm isir l-izvilupp previst b'dana pero' illi washroom simili tigi kostruwita mill-konvenuti fuq l-izvilupp addizzjonali a spejjes taghhom; illi sal-lum minkejja li sar zvilupp ta' l-arja, is-socjeta' konvenuta naqset milli tibni mill-gdid il-washroom ta' l-atturi fuq il-bejt il-gdid u dana nonostante li giet interpellata taghmel dan b'ittra ufficjali tat-28 ta' Lulju 1997; talbu li din il-Qorti:-

1. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti, tibni u tirreintegra fuq l-izvilupp addizzjonali maghmul minnha fuq il-blokk ta' appartamenti jismu "Carlton Court" Main Street, San Giljan, kamra ossia washroom ta' l-istess daqs li kien hemm qabel u attrezzata bis-servizzi tad-dawl u ilma, bieb u tieqa' u madum fl-art, u dan a spejjes taghha u okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominati minn din il-Qorti;
2. fin-nuqqas ta' adempiment minn naha tas-socjeta' konvenuta, tawtroizza lill-atturi jaghmlu jew iqabdu lil min jaghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex tigi kostruwita mill-gdid din il-washroom fuq l-imsemmi zvilupp addizzjonali fil-blokk ta' appartamenti hawn fuq imsemmi u dan a spejjes tal-konvenut u taht kull direzzjoni jew ordni li din l-istess Qorti jidhrilha xieraq u opportu fic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Lulju 1997 kontra l-konvenuti li huma ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta presentata fl-24 ta' Marzu 1999 li permezz taghha eccepiet:-

1. Illi s-socjeta' konvenuta hija fl-impossibilita' li tibni mill-gdid il-washroom ta' l-atturi fuq il-bejt il-gdid stante li hija ma ghandhiex il-permess rikjest mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghal dan l-iskop ghalkemm ghamlet hilitha biex tottieni dan il-permess.
2. Illi ghalhekk l-ewwel talba attrici ma tistax tigi milqugha fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u dana ghaliex "ad impossibilia nemo tenetur".
3. Illi ghalhekk ukoll ic-citazzjoni odjerna hija intempestiva u ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-atturi.
4. Illi ghar-rigward tat-tieni talba u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut nomine ma jsib ebda oggezzjoni illi l-atturi jaghmlu x-xogholijiet necessarji a spejjes tieghu u dana jekk jirnexxilhom jaghmlu dan skond il-ligi wara li jkunu ottenew il-permessi mehtiega u li x-xoghol isir skond l-ahjar arti u sengha.

Rat d-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-20 ta' April 1999 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-5 ta' Mejju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tal-verbal ta' l-udjenza tal-20 ta' Ottubru 1999 meta l-konvenut iddikjara "li jkun pront jirrikostruwixxi l-kamra tal-bejt tal-attur purche johorgu l-permessi relattivi u ghalhekk jitlob differiment fit-tul ghal dan il-ghan u jintrabat li fi zmien 15 millum japplika ghal permess."

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-28 ta' Gunju 2000 meta d-difensuri tal-partijiet talbu differiment "peress illi l-permess illum mahrug u ghalhekk se jikkoltivaw transazzjoni."

Rat ukoll il-verbal ta' l-udjenza tad-29 ta' Novembru 2000 meta d-difensur ta' l-atturi ddikjara li "ghalkemm inhareg il-permess il-kamra ma gietx kostruwita ..."

Rat id-diversi differimenti ghall-provi tal-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Marzu 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Illi jidher li ma hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-mertu ta' din il-kawza. In effetti l-atturi humaproprjetarji ta' appartament fi blokk ta' appartamenti u inkluz f'din il-proprjeta' kien hemm "washroom" fuq il-bejt. Din il-washroom tnehhiet mis-socjeta konvenuta bil-permess ta' l-atturi sabiex tkun tista' tizviluppa l-arja ta' fuq il-bejt li kienet tappartjeni lilha. Dan pero' taht l-obbligu ghassocjeta' konvenuta li terga tikkostruwixxi "washroom" ohra tal-istess ghamla bhal dik li giet demolita, fuq l-ahhar livell tal-blokk ta' appartamenti.

Is-socjeta' konvenut mhux qed tikkontesta l-obbligu taghha hawn fuq imsemmi biss fl-eccezzjonijiet kienet issollevat l-impossibilita' li tonora dan l-ftehim billi ma kienx inhareg permess mill-awtoritajiet kompetenti.

Izda jirrizulta li waqt l-kawza dan il-permess gie mahrug u konseg-wentement l-impediment imsemmi mis-socjeta' konvenuta illum ma ghadux hemm. Izda ghalkemm intalbu diversi differimenti sabiex l-partijiet jaslu fi ftehim u probabilment sabiex issir il-kostruzzjoni tal-imsemmija washroom is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li tilqa' t-talbiet attrici billi fl-ewwel lok tikkundanna lis-socjeta' konventa terga tibni l-washroom ta' l-atturi fuq l-ahhar livell tal-blokk ta' appartamenti u dana bil komunikazzjonijiet, u "finish" kif imsemmi fic-citazzjoni u konformement ma dak li kien hemm qabel liema xoghol ghandu jsir a spejjes tas-socjeta' konvenuta fi zmien tlett xhur mill-lum; fin-nuqqas li dan ix-xoghol isir tawtorizza lill-atturi sabiex, a spejjes tas-socjeta' konvenuta, jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jikkostruwixxu u jikkompletaw l-imsemmija washroom fl-ahhar sular tal-blokk ta' appartamenti u dana fl-istess mod u bl-istess facilitajiet bhal ma kienu jezistu qabel, u tahtar, a spejjes tas-socjeta' konvenuta, lill-AIC David Pace sabiex jissorvelja l-istess xogholijiet sew jekk dawn isiru mis-socjeta' konvenuta sew jekk mill-atturi.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta' konvenuta.

Onor Imhallef Albert J. Magri