



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 974/2001/1

Avukat Dr Eric Mamo u martu Anna Maria Mamo

Versus

Interventures Limited

Din il-kawża hija dwar il-bejt ta' blokk ta' appartamenti. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien ta' żewġ appartamenti, numri għaxra u ħdax (10 u 11), fil-pjan terren ta' blokk ta' appartamenti li jismu *Hyfen Flats*, fi Triq l-Awwista, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Huma kienu xtraw dawn l-appartamenti mingħand is-soċjetà konvenuta b'kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

Skond il-patt numru sitta (6) ta' dan il-kuntratt l-atturi għandhom sehem mhux maqsum tal-partijiet komuni tal-blokk u d-dritt ta' użu tal-bejt ta' l-istess blokk. Il-patt numru disgħa (9) imbagħad jagħti lill-atturi l-jedd li fuq il-bejt iqiegħdu tank ta' l-ilma għal kull apartment.

Meta l-atturi kisbu din il-proprjetà, il-blokk fejn hemm l-appartamenti tagħhom kellu tliet sulari u l-bejt. Il-bejt kien wieħed sħiħ u tasal għalih minn taraġ fuq ġewwa.

Skond il-patt numru 6, fuq imsemmi, kien hemm biss riserva waħda għall-jedd ta' użu li kellhom l-atturi, li kienet illi dan il-jedd seta' jiġi trasferit għal sular aktar għoli, kemm-il darba l-bejjigħ kellu jibni aktar sulari. Din ir-riserva kienet taħt il-kondizzjoni illi l-atturi bħala xerrejja ma kellhom ibatu ebda inkonvenjent.

Gara illi fil-bini tal-ħames sular tal-blokk is-soċjetà konvenuta okkupat arja sostanzjali illi saqqfet bl-aluminju, u hekk ċekknet sew il-bejt f'dan il-livell fejn l-atturi setgħu jinqdew bil-jedd ta' użu tagħhom fuq parti żgħira. Il-konvenuta wkoll qiegħdet tank wieħed ta' l-ilma għaż-żewġ appartamenti flok żewġ tankijiet. Aktar minn hekk, is-soċjetà konvenuta offriet l-użu ta' bejt żgħir fis-sitt sular u dan il-bejt tista' tasal għalih biss b'sellum fuq barra tal-bini, u mhux aktar minn taraġ fuq ġewwa. B'hekk min jitla' f'dan il-livell ma jkunx jista' jgorr ħwejjeg.

Dan kollu naqqas sew il-jedd ta' użu tal-bejt kif maħsub fil-kuntratt li bih l-atturi kisbu l-proprjetà, u dan l-użu iċċekken u sar inkonvenjenti.

Billi għalxejn sejħu lis-soċjetà konvenuta biex tagħmel tajjeb għal dan, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta, bla ma kellha jedd, bi ksur tal-liġi u tad-dispożizzjonijiet tal-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995, ċekknet drastikament il-bejt fejn l-atturi kellhom il-jedd ta' użu mogħti lilhom bil-kuntratt;

2. tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju, u taħt id-direzzjoni ta' perit tekniku maħtur għalhekk, tagħmel minn flusha x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex lill-atturi terġa' tingħata t-tgawdija sħiħa tal-bejt fil-ħames sular, u tqiegħed tank ieħor ta' l-ilma flok dak li kien hemm qabel u li kienet neħħiet bla ma qiegħdet ieħor floku, kollox kif irid il-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995; u

3. jekk il-konvenuta tonqos milli tagħmel dak li tiġi ordnata tagħmel skond it-tieni talba, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit u bi flus il-konvenuta.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali tat-18 t'Awissu 2000.

Is-socjetà konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi hija ma ċaħħditx lill-atturi mill-jeddijiet tagħhom *ex contractu*.

Il-fatti rilevanti huma dawn:

B'kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta appartement (li qabel kien tnejn li ġew imniffda flimkien) fis-sular ta' isfel ta' blokk fil-Pwales, limiti ta' San Pwl il-Baħar. Fost il-pattijiet tal-kuntratt, dawk li huma rilevanti għall-għanijiet tal-kawża jgħidu hekk:

(6) Included in this sale and transfer there is an undivided *pro rata* share of all the common parts of the block inclusive of the entrance hall, the stairs and landings, the drains and drainage system, and the right of use of the roof of the block. This right of use of the roof may in future be transferred to a roof which would be at a higher level, and this will be at vendor's expense and without causing any inconvenience to the purchasers.

(9) The purchasers have the right to install a water tank and a television aerial and/or a satellite dish on the roof of the block.

Dak iż-żmien li sar il-bejgħ il-blokk kellu tliet sulari. Xi żmien wara s-socjetà konvenuta tellgħet żewġ sulari oħra. Il-bejt il-ġdid, iżda, ma huwiex daqs il-bejt li kien hemm qabel għax il-parti l-kbira mill-arja tiegħu hija okkupata bi struttura oħra. Fuq din l-istruttura, li tiġi għalhekk is-sitt sular, hemm bejt ieħor illi biex tasal fuqu trid titla' minn sellum wieqaf li, skond il-perit maħtur minn din il-qorti, huwa instabbli u perikoluż. Fuq dan il-bejt tas-sitt sular ma hemmx opramorta.

Il-perit sab ukoll illi, waqt illi l-bejt il-qadim kellu arja ta' mija u tletin punt decimali tnejn tlieta metri kwadri (130.23m^2), l-arja tal-bejt fuq il-ħames sular li ma hijiex okkupata mill-istruttura tas-sitt sular hija ta' tlittax punt decimali żero disgħa metri kwadri (13.09m^2), waqt illi l-bejt fuq is-sitt sular huwa maqsum fi tnejn: parti għandha arja ta' sbatax punt decimali wieħed tmienja metri kwadri (17.18m^2) u l-parti l-oħra għandha arja ta' sittax punt decimali ħamsa tlieta metri kwadri (17.18m^2). Kif kien il-bejt il-qadim u t-tqassim tal-bjut il-godda huwa muri fuq il-pjanta li ħejja l-perit¹.

¹ Fol. 39.

Barra minn hekk, is-soċjetà konvenuta, wara li neħhiet iż-żewġ tankijiet ta' l-ilma li l-atturi kellhom fil-bejt il-qadim, flokhom qiegħdet tank wieħed biss fuq il-bejt il-ġdid.

Id-direttur tas-soċjetà konvenuta xehed illi, sa minn qabel ma sar il-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995, l-atturi kienu jafu bil-ħsieb tiegħu li jibni *washroom* u forsi wkoll *penthouse* fuq is-sulari l-ġodda li l-konvenuta żammet il-jedd li ttella' u li jissemmew fil-kuntratt, u kienu jafu wkoll illi l-arja tal-bejt kienet sejra tonqos.

Il-ftehim miktub, iżda, ma jgħidx hekk, u, ladarba ma hijiex qiegħda tfittex li twaqqa' l-kuntratt minħabba żball jew qerq, jew xi vizzju ieħor tal-kunsens, ma huwiex miftuħ għall-konvenuta li tressaq xhieda *contra scriptum*. Il-ftehim kif jidher mill-kuntratt hu illi l-atturi kellhom jedd ta' tgawdija tal-bejt li dak iż-żmien kien fuq it-tielet sular. Il-konvenuta kellha jedd illi tibni sulari oħra u għalhekk il-bejt jiġi fuq is-sulari l-ġodda, iżda dan ma kellu jnaqqas xejn mill-jedd ta' l-atturi, jew jagħmel aktar oneruż għalihom il-jedd ta' tgawdija.

Ma jistax jiġi serjament kontestat illi, issa li l-bejt mhux biss ċkien iżda nqasam f'partijiet fuq sulari differenti u l-aċċess għall-bjut ta' fuq ma għadux minn taraġ iżda minn sellum wieqaf, l-atturi qiegħdin ibatu minn inkonvenjent ġdid biex jinqdew bil-jedd mogħti lilhom bil-kuntratt. Anzi, jidher ċar mir-rapport tal-perit tekniku u mill-pjanta mħejjija minnu illi t-tnaqqis fit-tgawdija tal-bejt huwa x'aktarx drastiku.

Lanqas ma huma rilevanti l-osservazzjonijiet li għamlet il-konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha dwar il-jedd ta' użu kif regolat fil-Kodiċi Ċivili². Il-jedd ta' użu regolat fil-Kodiċi Ċivili, li huwa servitù personali u għalhekk limitat fiż-żmien, ma huwiex il-jedd ta' użu li dwaru saret din il-kawża. Dan huwa biss riżultat ta' prassi notarili ħażina li, sfortunatament, jidher li daħlet sew, li kliem illi l-liġi tagħtihom tifsira preċiża jintużaw b'tifsira oħra.

Għal dawn ir-raġunijiet, l-ilment ta' l-atturi dwar it-tnaqqis fit-tgawdija tal-bejt huwa ġustifikat.

Dwar it-tank ta' l-ilma l-istess kuntratt jagħti lill-atturi l-jedd illi fuq il-bejt iqiegħdu "*a water tank*" u mhux "*water tanks*".

² Fol. 96.

Kopja Informali ta' Sentenza

Barra minn hekk, id-direttur tas-soċjetà konvenuta xehed, bla ma merewh l-atturi, illi t-tank il-ġdid jesa' aktar miż-żewġ tankijiet li kien hemm qabel flimkien. L-ilment ta' l-atturi dwar it-tank ta' l-ilma, għalhekk, ma huwiex ġustifikat.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tilqa' l-ewwel talba u tgħid illi s-soċjetà konvenuta, bla ma kellha jedd, ċekknet drastikament il-bejt li fuqu l-atturi għandhom jedd mogħti lilhom bil-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995; tiċhad dik il-parti tat-tieni talba fejn l-atturi jitolbu illi l-konvenuta tkun imġiegħla tqiegħed tank ieħor ta' l-ilma u tilqagħha fil-bqija billi tikkundanna lill-konvenuta tagħmel bi flusha x-xogħlijiet meħtieġa biex l-atturi jkun jistgħu jinqdew b'bejt li jkun fuq sular wieħed, ikun faċilment aċċessibbli u jkollu arja sostanzjalment daqs l-arja li kellu l-bejt il-qadim. Dawn ix-xogħlijiet għandhom jinbdew fi żmien tliet xhur millum u għandhom jitkomplew bla waqfien sa ma jitlestew, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti li qiegħed jinħatar għalhekk.

Jekk il-konvenuta tonqos milli tibda x-xogħlijiet fiż-żmien li ngħatalha u tkomplihom bla waqfien sa ma jitlestew, il-qorti tagħhti lill-atturi s-setgħa li x-xogħlijiet jagħmluhom huma, taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit u bi flus il-konvenuta.

L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu hekk: parti minn tmienja ($\frac{1}{8}$) jħallsuha l-atturi u seba' partijiet minn tmienja ($\frac{7}{8}$) tħallashom is-soċjetà konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----