MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 1271/2010

Vincent u Helen konjugi Scerri
vs
Vincent u Josephine konjugi Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-7 ta’ Dicembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi b’kuntratt datat 20 ta’ Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Maronia Fenech (Dok. A), l-atturi bieghu u ttrasferew lill-konvenut l-garage, shell form, tale quale, internament maghruf bin-numru wiehed (1) sitwat fil-basement level tal-blokka konsistenti f’zewg maisonettes u tlett garages sottoposti, ufficjalment markat bin-numru mija u hdax (111) fi Triq il-Fortizza, Mellieha;

2. Illi l-atturi baqghu proprjetari tar-rampa minghajr numru li taghti access ghall-istess basement level fejn jinsab il-garage mibjugh lill-konvenuti.
3. Illi skond il-kondizzjoni numru hdax (11) tal-imsemmi kuntratt, l-atturi taw permess lill-konvenuti sabiex jifthu tieqa li tkun taghti ghar-rampa tal-istess basement level taht direzzjoni ta' perit u bil-permessi tal-MEPA u purche l-qies tal-istess tieqa ma tkunx iktar gholja minn hdax-il pulzier (11") u mhux iktar wiesgha minn zewg piedi (2');

4. Illi l-konvenuti effettivament fethu t-tieqa fuq imsemmija izda minflok tal-qies pattwit inkwantu ghall-gholi ta' hdax-il pulzier (11"), ossia sebgha u ghoxrin punt hamsa centimentri (27.5cm), fethuha b'gholi ta' wiehed u hamsin centimetru (51cm);

5. Illi minkejja li gew ripetutament interpellati biex icekknu t-tieqa ghal qies pattwit, il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

<u>Raguni tat-talba</u>

Peress illi b'kuntratt datat 20 ta' Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Maronia Fenech (Dok. A), l-atturi bieghu u ttrasferew lill-konvenuti l-garage, shell form, tale quale, internament maghruf bin-numru wiehed (1) sitwat fil-basement level tal-blokka konsistenti f'zewg maisonettes u tlett garages sottoposti, ufficjalment markat bin-numru mija u hdax (111) fi Triq il-Fortizza, Mellieha;

Peress illi l-atturi baqghu proprjetarji tar-rampa minghajr numru li taghti access ghall-istess basement level fejn jinsab il-garage mibjugh lill-konvenuti;

Peress illi skond il-kondizzjoni numru hdax (11) tal-imsemmi kuntratt, l-atturi taw permess lill-konvenuti sabiex jifthu tieqa li tkun taghti ghar-rampa tal-istess basement level taht direzzjoni ta' perit u bil-permessi tal-MEPA u purche l-qies tal-istess tieqa ma tkunx iktar gholja minn hdax-il pulzier (11") u mhux iktar wiesgha minn zewg piedi (2');

Peress illi l-konvenuti effettivament fethu t-tieqa fuq imsemmija izda minflok tal-qies pattwit inkwantu ghall-gholi ta’ hdax-il pulzier (11”), ossia sebgha u ghoxrin punt hamsa centimetri (27.5cm), fethuha b’gholi ta’ wiehed u hamsin centimetru (51cm);

Peress illi dan l-agir tal-konvenuti huwa wiehed abuziv u kontra l-kunsens tal-atturi u bi ksur tal-ftehim pattwit fil-kuntratt fuq riferit;

Peress illi dan l-agir tal-konvenuti huwa wiehed abuziv u kontra l-kunsens tal-atturi u bi ksur tal-ftehim pattwit fil-kuntratt fuq riferit;

Peress illi wkoll l-istess agir tal-konvenuti jikkrea servitu fuq il-proprjeta tal-atturi li hija iktar gravuza minn dik li giet pattwita;

Peress illi l-konvenuti, minkejja li gew ripetutament interpellati, anke b’ittra ufficjali tat-2 ta’ Lulju 2010, biex icekknu l-gholi tat-tieqa, baqghu inadempjenti;

Talbiet

Illi jghidu ghalhekk il-konvenut ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li t-tieqa fuq imsemmija miftuha mill-konvenuti, fil-qisien attwali taghha, infethet abuzivament, kontra l-ftehim pattwit fil-kuntratt fuq imsemmi, u taggrava s-servitu li giet kostitwita bl-imsemmi kuntrat;

2. Konsegwentement tikkundanna l-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju u taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett nominat ghal tali skop, icekknu l-gholi tat-tieqa minn wiehed u hamsin centimetru (51cm) ghal sebgha u ghoxrin punt hamsa centimetri (27.5);

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali data 2 ta’ Lulju 2010 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata presentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti stante li huma ghal kollox infondati legalment;

2. Illi ghalkemm huwa minnu li fil-kuntratt in kwistjoni kien gie pattwit dak indikat mill-atturi dwar id-daqs tat-tieqa pero fl-istess hin jinghad li ebda relazzjoni kontrattwali ma tista’tikkostitwixxi pattijiet li jkunu kontra l-ligi u jew li jeccedu u jew ikunu anqas mill-minimu stipulat fil-ligi;

3. Illi f’dan ir-rigward jinghad li t-tieqa in kwistjoni qatt ma setghet infethet skond id-daqs hemm pattwit ghalkemm tassew hekk pattwit u dana in vista tal-fatt li tali qies ristrettiv ma hux permess bil-ligi;

4. Illi ghalhekk l-intimat ma kellux triq ohra hlief dak li jiftah it-tieqa de quo skond id-daqs minimu li tippermettilu l-ligi u dana taht id-direzzjoni ta’perit arkitett u bil-permessi tal-MEPA kif dal resto kien jinsab obbligat li jaghmel a tenur ta’kondizzjonjiet ohra pattwiti fl-istess kuntratt ta’trasferiment meritu ta dina l-kawza (klawsola 11);

5. Illi f’dan id-dawl ghalhekk jinghad li l-intimati agixxew ai termini tal-kondizzjonijiet pattwiti fil-precitat kuntratt u dana pero fil-parametri li ttihom l-ligi;

6. Illi difatti l-istess intimati gia gew liberati minn proceduri ta’natura penali meta kienu gew avvanzati kontra taghhom allegazzjonijiet identici ghal dawn odjerni;

7. Illi l-fatti fuq esposti li jikkostitwixxu s-sustanza tal-odjerna kontestazzjoni formali huma maghrufa personalment lid-dikjarant;

Bl-ispejjes kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

Rat l-atti tal-kawza w ix-xhieda prodotta;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-15 ta' Gunju 2011;

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti kisru patt kuntrattwali ta' servitu ta' tieqa ghal fuq proprjeta tal-atturi billi dan is-servitu gie aggravat meta l-konvenuti fethu tieqa f'kobor iktar minn dak pattwit b'kuntratt bejn l-istess partijiet datat 20 ta' Frar 2006 atti Nutar Maronia Fenech (Dok. A fol. 4 tal-process).

Il-konvenuti qed jiddefendu ruhhom billi ghalkemm jaqblu mal-pattijiet li hemm fl-imsemmi kuntratt pero qed jallegaw li ebda patt ma jista' jkun kontra l-ligi billi t-tieqa in kwistjoni ma setghetx tinfetah skond id-daqs pattwit u ghalhekk it-tieqa nfethet fid-daqs prezenti fuq permess tal-MEPA u skond id-direzzjoni tal-perit taghhom.

Fatti

Il-fatti juru illi l-atturi bieghu lill-konvenuti b'kuntratt tal-20 ta' Frar 2006 garage shell form internament immarkat bin-numru 1 f'basement level f'korp ta' bini bin-numru 111 Triq il-Fortizza, Mellieha. Il-garage hu accessibbli minn rampa li taghti ghal basement level li tizbokka fi Triq is-Surmast Antonio Sammut, Mellieha. Il-garage jikkonfina mill-irjiehat kollha ma' proprjeta tal-vendituri.

Il-kundizzjoni relevanti ghal din il-vertenza hi kondizzjoni 11 fil-kuntratt li tghid testwalment hekk:
"Il-vendituri qed jaghtu permess lill-kumpraturi li jifthu tieqa li tkun taghti ghar-rampa tal-istess basement level izda dan irid jsir taht direzzjoni peritali u skond il-permessi mahruga mill-MEPA w wkoll li l-qies tal-istess tieqa ma tkunx aktar gholja minn hdax-il pulzier u mhux aktar wisa' minn zewg piedi".

Li sehh f'dan il-kaz hu illi l-konvenuti applikaw u fethu tieqa mill-garage li taghti ghar-rampa kif jirrizulta mix-xiehda u mid-dikjarazzjoni guramentata tar-risposta tal-konvenuti stess. Ghalkemm mix-xhieda prodotta ma jirrizultax id-daqs ezatt tat-tieqa li nfethet pero l-atturi fir-rikors promotur jaghtu dimensjonijiet ezatti ta' gholi ta' wiehed u hamsin (51) centimetru flok seba' u ghoxrin punt hamsa (27.5) centimetru kif pattwit. Il-konvenuti fir-risposta guramentata ma jinnegawx li dan mhux il-kejl fl-gholi tat-tieqa miftuha u l-istess pjanta esebita mir-rapprezentat tal-MEPA b'nota fid-9 ta' Mejju 2011 turi dan il-kejl tat-tieqa 'to scale'.

Ma hemmx kontestazzjoni jekk ir-rampa hiex proprjeta tal-atturi u ghalhekk jista' jonqos l-interess guridiku taghhom li jippromuovi l-kawza. Anzi il-kuntratt precitat juri illi l-korp tal-bini nbena mill-atturi w illi meta bieghu l-garage lill-konvenuti, tal-ahhar ma akkwistaw ebda jedd ta' proprjeta fuq din ir-rampa, li fl-irjieh imsemmija fil-kuntratt il-garage jmiss minn kull rih ma' proprjeta tal-atturi.

Li qed jigi kontestat hu illi l-konvenuti ma setghux jottemperaw mal-qisien tat-tieqa miftiehma ghax il-ligi ma tippermettix twieqi ta' dak il-kobor.

Jirrizulta illi fil-pjanta tal-permess tal-bini originali tal-MEPA li giet esebita mir-rapprezentant tal-MEPA mal-kuntratt Dok. JR1 ma kienx hemm tieqa mill-garage msemmi li taghti ghal fuq ir-rampa. Din giet miftehma li ssir qua opzjoni lill-konvenuti fl-imsemmi kuntratt ta' bejgh bejn il-kontendenti wara li l-garage kien gia inbena mill-atturi.

Il-konvenuti, permezz tal-perit taghhom li mexa biss fuq dak li riedu l-konvenuti minghajr ma gie nfurmat dwar il-proprjeta tar-rampa, ottjenew permess tal-MEPA biex jifthu tieqa fuq ir-rampa.

Prima facie din it-tieqa, illum miftuha, tidher li qed tivvjola patt kuntrattwali. Mill-fatti rrizulta illi kuntrajament ghal dak allegat mill-konvenuti ma hemm ebda kejl minimu impost ghal twieqi li jinfethu at basement level bhal din in

kwistjoni. Dan hareg b'mod car minn dak li qal Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA fix-xiehda tieghu fejn qal li la darba garages ta' semi basement level ma jitqiesux bhala postijiet abitabbli ma hemmx konsiderazzjoni sanitarja xi jsir u allura tista' jekk trid tiftah tieqa ta' liema kobor jidhirlek minghajr ma taghmel ebda differenza ghall-Awtorita' tal-Ippjanar.

Kwindi l-allegazzjoni tal-konvenuti li ma setghux legalment jifthu tieqa tad-daqs pattwit fil-kuntratt tal-20 ta' Frar 2006 ma ghandhiex mid-dritt.

Il-pattijiet kuntrattwali accettati mill-partijiet iridu jigu segwiti skrupolozament minghajr ebda tghawwig jew devjazzjonijiet minn dak miftiehem specjalment meta l-patt jirrizulta car mill-kuntratt innifsu u ma hemm ebda impediment legali jew mod iehor li imhabba fih il-patt ma jistax jigi osservat. Il-konvenuti nghataw opzjoni li jifthu tieqa ta' dimensjonijiet specifici mill-garage taghhom ghal fuq rampa proprjeta tal-atturi. Huma vvjolaw din il-kundizzjoni billi fethu tieqa ta' kobor akbar minn dak miftiehem. Kif tghid il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati:

"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda" (Grace Spiteri vs Carmel sive Lino Camilleri (PA 30 ta' Mejju 2002).

Ghalhekk l-allegazzjonijiet in difiza tal-konvenuti la jsibu sostenn fil-fatt u anqas fid-dritt u ghandhom jigi respinti.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u tipprefiggi t-terminu ta' xahar biex il-konvenuti icekknu l-gholi tat-tieqa ghal dak miftiehem fil-kuntratt tal-20 ta' Frar 2006 atti Nutar Maronia Fenech cioe minn 51 centimetru (51cm) ghal sebgha u ghoxrin punt hamsa centimetru (27.5cm), u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Alan Saliba nominat ghal dan l-iskop, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan

ix-xoghol a spejjez tal-konvenuti, dejjem taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Alan Saliba.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------