MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 440/2004

Francis u Carmen konjugi Mercieca
vs
Carmelo *sive* Charles Pool u b'digriet tas-6 ta' Mejju, 2010
Dr. Adrian Camilleri u l-P.L. Doreen Aquilina gew nominati
kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eredita` gjacenti
ta' Carmelo *sive* Charles Pool

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ippremettew:

Illi b'att datat 3 ta' Gunju 1999, fl-atti tan-Nutar Dr John Patrick Hayman, (anness bhala Dok. "A"), l-atturi Francis u Carmen, konjugi Mercieca xtraw minghand il-konvenut Carmelo *sive* Charles Pool *flat*, internament immarkat numru 4, fis-"*second floor*", fi blokk appartamenti bl-isem "Anna Roberts Apartments" fi Triq Immakulata (gia` Triq Gdida fi Triq San Nikola) Marsaskala;

Illi l-artikolu 6 ta’ l-istess kuntratt, jaqra: “Il-kompraturi jkollhom id-dritt ghall-uzu ta’ dik il-porzjon ta’ bejt indikata u delineata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata dokument X”.

Illi recentement il-konvenut abbuzivament u illegalment ghalaq l-access ghall-bejt lill-atturi u ghalhekk qieghed jinnega lill-atturi milli juzaw dik il-parti tal-bejt lilhom assenjata skond l-istess kuntratt t’akkwist.

Illi l-istess porzjon ta’ bejt, li fuqu l-atturi ghandhom dritt ta’ uzu, illum inbena u ghalkemm f’tali eventwalita` l-artikolu 7 ta’ l-istess att t’akkwist jipprovdi li l-konvenut ghandu obbligu li jipprovdi porzjon ohra bejt ghall-uzu ta’ l-atturi fuq il-bejt il-gdid, huwa naqas li jaghmel dan, ghalkemm debitament interpellat.

Illi *ai termini* ta’ l-artikolu 18 tal-istess att tal-akkwist gie stipulat illi l-partijiet komuni tal-istess blokk t’appartamenti kellhom jitlestew mill-konvenut, u ghalkemm ghaddew iktar minn hames snin mill-att ta’ akkwist, tali partijiet komuni baqghu ma tlestewx mill-istess konvenut.

Illi l-konvenut huwa l-propjetarju tal-bejt li jigi fuq l-appartament proprjeta` ta’ l-atturi naqas li jassigura ruhu li l-proprjeta` tieghu ma tirrekax dannu lill-proprjeta` sottostanti ta’ l-atturi, partikolarment billi naqas li jipprevjeni li ma jidholx ilma minn dan il-bejt ghal gol-proprjeta` ta’ l-atturi;

Illi l-atturi kellhom a spejjez taghhom jaghmlu l-kontrabejt fuq il-bejt tal-proprjeta` taghhom, liema kontrabejt kellu jsir mill-konvenut izda dan naqas li jaghmel dan;

Illi l-atturi, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza nefqu s-somma ta’ Lm636.17 sabiex isir dan il-kontrabejt, izda l-konvenut irrifjuta li jhallas ghal tali spiza ghalkemm din saret fil-proprjeta` tal-konvenut u *nonostante* l-fatt li n-nuqqas tieghu kien qed jirreka diversi danni lill-atturi;

Illi dan l-agir tal-konvenut irreka u ghadu qed jirreka diversi danni lill-atturi li ghalkemm huma l-propjetarji ta’ l-

appartament hawn fuq imsemmi la jistghu jgawdu dan l-appartament u lanqas jistghu jikruh sabiex ikollhom xi forma ta' introjtu minnu;

Illi l-konvenut gie interpellat jirmedja dawn in-nuqqasijiet permezz ta' diversi ittri legali, kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali, huwa xorta baqa' inadempjenti.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ta' uzu ta' porzjon tal-bejt ta' Anna Roberts Apartments fi Triq L-Immakulata, Marsaskala, skond kif indikat fl-att datat 3 ta' Gunju, 1999, fl-atti tan-Nutar Dr. John Patrick Hayman;

2. Tiddikjara li l-konvenut bena din l-istess porzjon bejt, originarjament assenjata, u naqas li jipprovdi porzjon ohra bejt, fuq il-bejt il-gdid, ghall-uzu ta' l-atturi;

3. Tiddikjara li konvenut abbuzivament u llegalment ghalaq l-access ghall-porzjon tal-bejt destinat ghall-uzu ta' l-atturi u naqas li jipprovdi access liberu ghall-porzjoni ta' bejt gdida li hu obbligat jipprovdi ghall-uzu ta' l-atturi;

4. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel a disposizzjoni ta' l-atturi porzjon ta' bejt ghall-uzu ta' l-atturi kif indikat fl-att ta' akkwist ta' l-appartament ta' l-atturi;

5. Tordna lill-konvenut jipprovdi lill-atturi access liberu f'kull hin ghall-porzjon tal-bejt lilhom assenjat;

6. Tiddikjara li l-konvenut naqas li jlesti l-partijiet komuni ta' l-appartamenti Anna Roberts Apartments fi Triq l-Immakulata, Marsaskala;

7. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jlesti dawn il-partijiet komuni;

8. Tawtorizza lill-atturi sabiex jekk f'tali zmien iffissat mill-Qorti l-konvenut jonqos li jlesti l-partijiet komuni, l-

atturi jkunu awtorizzati li tali xogholijiet isiru taht sorveljanza ta’ perit appuntat minn din il-Qorti;

9. Tiddikjara li l-konvenut naqas li jiehu dawk il-passi li huwa kien obbligat jiehu sabiex jassikura li mill-proprjeta` tieghu ma jidholx ilma fil-proprjeta` ta’ l-atturi;

10. Tiddikjara li l-konvenut kien obbligat jaghmel kontrabejt fuq il-bejt ta’ l-atturi, peress illi l-istess konvenut huwa l-propjetarju ta’ l-arja fuq l-istess bejt;

11. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lir-rikorrenti s-somma ta’ Lm636.17 liema somma tirrapprezenta l-ammont imhallas mill-atturi ghall-kontrabejt li sar fuq il-bejt taghhom, bhala risultat tal-fatt li konvenut naqas li jonora l-obbligi tieghu;

12. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni li l-atturi qed isofru minhabba d-diversi nuqqasijiet imsemmija f’din ic-citazzjoni;

13. Tillikwida d-danni kkagunati mill-konvenut lill-istess atturi;

14. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi d-danni hekk kagunati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali t’Awissu 2003, u bl-imghaxijiet legali mill-istess data ta’ l-ittra ufficjali, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut li biha espona:

1. Illi l-ewwel talba ta’ l-atturi mhix kontestata u l-konvenut m’ghandux ibati l-ispejjez ta’ l-istess *stante* li dak mitlub huwa stat ta’ fatt car indikat fil-kuntratt ta’ l-akkwist u mhux suggetta ghall-interpretazzjoni;

2. Illi dwar it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-hames talba, l-konvenut ipprovda porzjon bejn fuq il-bejt il-gdid illi huwa bena u l-atturi ghandhom id-dritt illi jistallaw tank ta' l-ilma u *"aerial* tat-*television"* jew *"satellite dish" ai termini* ta' klawsola ghaxra (10) tal-kuntratt ta' l-akkwist. Inoltre mhux minnu li l-konvenut ghalaq l-access ghall-din il-porzjon tal-bejt;

3. Illi dwar is-sitt, seba' u tmien talba ta' l-atturi, huwa minnu li l-konvenut naqas illi jlesti parti zghira tal-partijiet komuni izda dan huwa kollu tort ta' l-atturi li b'negligenza ma hadux hsieb illi jassiguraw illi ma jidholx ilma mill-appartament taghhom ghal gol-partijiet komuni u f'xi partijiet, ingombraw l-istess partijiet komuni kif sejjer jigi spjegat fil-kors tat-trattazzjoni ta' din l-eccezzjoni;

4. Illi filwaqt illi l-konvenut cahad dak kontenut fid-disa' talba, fir-rigward ta' l-ghaxar u l-hdax-il talba ta' l-atturi, jirrileva li kien l-obbligu ta' l-atturi, flimkien mar-residenti l-ohra tal-blokk appartamenti in kwistjoni, illi jiehdu hsieb l-arja sovrastanti il-blokk appartamenti *stante* li l-konvenut kien biegh l-appartament lill-atturi f'*"Shell form"*. Fi kwalunkwe kaz, l-ammont mitlub mill-atturi mhux dovut *stante* li x-xogholijiet illi saru minnhom ma sarux skond is-sengha u l-arti kif sejjer jigi ppruvat;

5. Illi fir-rigward l-ahhar tliet talbiet ta' l-atturi, il-konvenut ma kkawza l-ebda dannu lill-atturi;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ezebiti mill-konvenut.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Dr. Adrian Camilleri *nomine* li biha ikkonferma:

1) Li l-esponent mhux edott mill-fatti tal-kaz u jirriserva li jipprezenta risposta fid-dettall fi stadju ulterjuri jekk ikun il-kaz;

2) Illi l-esponent kiteb lil min skond l-atti odjerni, jista' jkollu interess f'din il-kawza sabiex ifornieh b'informazzjoni ulterjuri fuq it-talbiet attrici;

3) Salv risposti ulterjuri skond il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-Kuraturi Deputati.

C. PROVI:

Rat il-kuntratt tat-3 ta' Gunju, 1999 Atti Nutar Hayman a fol 6 *et* tal-process.

Rat li fid-19 ta' Ottubru, 2005 gie nominat il-Perit Godwin Abela.

Rat ir-rapport tal-l-Perit Arkitett Godwin Abela li fih ikkonkluda:

"(a) illi fl-opinjoni tieghu, t-tqeghid tal-kontrabejt kienet ir-responsabilita` tal-konvenut bhala parti integrali u essenzjali fil-kostruzzjoni minhabba li l-bejt irid jigi protett mill-elementi u jigi ssigillat mill-ewwel, ghaldaqstant il-kontrabejt ezistenti fuq dik il-parti tal-bejt li ghadha mikxufa jrid jinqala u jerga' jigi mqieghed skond is-sengha u l-arti;

(b) illi fl-opinjoni tieghu, il-konvenut ghandu jikkompleta fi zmien qasir il-kostruzzjoni tal-*washrooms*, inehhi d-*debris* u l-imbarazz l-iehor minn fuq il-bejt, jipprovdi tarag estern stabbli ghal fuq il-bejt tat-tromba u *washrooms* u jalloka porzjon iehor tal-bejt jew il-bejt tal-*washrooms* lill-atturi skond l-obbligazzjoni kontrattwali li kellu;

(c) illi fl-opinjoni tieghu, il-konvenut ghandu fi zmien qasir jikkompleta l-partijiet komuni tal-blokk inkluz it-tqeghid ta' madum fit-tarag, il-*handrail* u l-installazzjoni tal-*lift* u dan ghar-ragunijiet ta' sikurta ghal kull minn juza dawn il-partijiet komuni apparti l-obbligu kontrattwali li kellu.

(d) illi fl-opinjoni tieghu l-atturi wkoll ghandhom jipprovdu fi zmien qasir li jistallaw l-aperturi kollha fl-

appartament taghhom biex jevitaw id-dhul ta’ l-ilma li jista’ jaghmel hsara lill-istess appartament kif ukoll lill-partijiet l-ohra tal-blokk in kwistjoni.”

Rat li fid-19 ta’ Novembru, 2007 Dr. Borg ghall-atturi u Dr. Axiaq ghall-konvenut iddikjaraw li t-talbiet 9 sa 14 tac-citazzjoni ma gewx ikkunsidrati fir-rapport.

Rat li fil-15 ta’ Frar, 2008 peres li ghall-ahhar erba’ talbiet hemm bzonn ta’ assistenza legali, il-Qorti kkonfermat in-nomina tal-Perit Abela u nnominat ukoll lil Dr. Philip Manduca bhala Perit Legali.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Philip Manduca fejn issemma:
“… illi l-konvenut naqas li jiehu dawk il-passi li huwa kien obbligat jiehu sabiex jassikura li mill-proprjeta` tieghu ma jidholx ilma fil-proprjeta` ta’ l-atturil li l-konvenut kien obbligat jaghmel kontrabejt. Kif ikkonkluda l-perit tekniku “it-tqeghid tal-kontra-bejt kienet ir-risponsabilita` tal-konvenut bhala parti integrali u essenzjali fil-kostruzzjoni minhabba li l-bejt irid jigi protett mill-elementi u jigi ssigillat mill-ewwel”.

Illi l-atturi talbu li l-konvenut ihallas Lm636.17 liema somma tirrapresenta l-ammont imhallas mill-atturi ghal kontrabejt li sar fuq il-bejt taghhom bhala risultat tal-fatt li l-konvenut naqas li jonora l-obbligi tieghu. Illi gew esebiti r-ricevuti Dok U sa Z (ara xhieda ta’ Francis Mercieca seduta 21/2/2006). Il-konvenut allega li x-xoghol li sar mill-atturi ma sarx skond is-sengha u l-arti. Fl-affidavit tieghu l-konvenuti jghid li hemm rapport tal-perit Godwin J. Aquilina li jikkonferma li “l-hxuna ta’ dan il-kontrabejt hija gholja wisq...(ara pagna 109 u 110 tal-process).

Illi jekk ix-xoghol li sar mill-atturi sar skond is-sengha u l-arti huwa punt tekniku.

Illi f’rapport addizzjonali li sar fuq talba tal-perit tekniku ikkonkluda li: “jirrizulta mill-gbir tal-provi li l-konvenut kellu d-dover li jaghmel il-kontrabejt immedjatament wara li gie kostruwit il-bejt. Peress illi dan ma kienx sar, l-attur

qieghed kontrabejt hu stess u kif jirrizulta mill-access u r-rapport tal-perit tekniku, dan sar b'mod mhux professjonali u ghaldaqstant irid jinqala u jerga' jitpogga kif suppost."

Illi fl-ghaxar (10) talba fic-citazzjoni l-atturi talbu li jigi ddikjarat li l-konvenut kien obbligat jaghmel kontrabejt fuq il-bejt tal-atturi. Illi din it-talba ghandha tigi milqugha.

Illi fil-11-il talba l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu ammont li nefqu in konnessjoni mal-kontra bejt. Illi bhala fatt ma ghandhomx dritt li jithallsu dan l-ammont ghaliex l-ammont li nefqu kien ghal xejn billi l-kontra bejt li ghamlu l-atturi ma kienx skond is-sengha. Illi l-atturi ma jistghux jippretendu li jithallsu ghal xoghol hazin.

Ma hemmx talba specifika biex il-kontra bejt in kwistjoni ssir mill-atturi a spejjes tal-konvenut jew biex il-konvenut jaghmel l-istess kontra bejt taht sorveljanza ta' perit tekniku. Il-perit tekniku qal li l-kontra-bejt jigi jiswa Euro1500.

Illi l-ahhar tlett talbiet ta' l-atturi huma dwar danni li allegatament sofrew minhabba d-diversi nuqqasijiet tal-konvenut. Illi kien nuqqas tal-konvenut li ma ghamilx il-kontra-bejt u ghalhekk ghandu jigi kundannat ihallas lill-atturi l-ammont ta' Euro1500 in konnessjoni ma' l-istess kontra-bejt.

Illi fid-dikjarazzjoni taghhom l-atturi sostnew li dan l-agir tal-konvenut irreka u ghadu qed jirreka diversi danni lill-atturi illi ghalkemm huma l-propjetarji ta' l-appartament imsemmi la jistghu igawdu dan l-appartament u lanqas jistghu jikruh sabiex ikollhom xi forma ta' introjtu minnu.

Illi fid-dikjarazzjoni tieghu l-konvenut qal li skond klawzola sittax (16) tal-kuntratt ta' l-akkwist, l-appartament in vendita ma jistax jintuza ghal skop kummercjali u b'hekk l-allegazzjoni li l-atturi ma setghux ikollhom xi ntrojtu mill-istess appartament forma ta' kirja hija nfundata u bla bazi.

Illi l-esponent jissottometti li l-klawzola 16 fil-kuntratt ta' akkwist ma jfissirx li l-post ma jistax jinkera ghal uzu

residenzjali. Illi mir-ritratti u mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li minhabba nuqqasijiet tal-konvenut l-atturi ma setghux juzaw jew jikru l-post. Jekk kien qed jidhol ilma tax-xita fil-post il-post ma jistax jinkera. Illi l-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut "ghandu fi zmien qasir jikkompleta l-partijiet komuni tal-blokk inkluz it-tqeghid ta' madum fit-tarag, il-*hand rail* u l-installazzjoni tal-*lift"*. Illi certament l-atturi ma setghux jikru l-post f'dan il-kondizzjoni.

Illi l-atturi fl-ittra ufficjali taghhom ta' Awissu 2003 (fol 68 tal-process) l-atturi talbu l-ammont ta' Lm100 fix-xahar bejn 20 ta' Lulju 2000 sal-20 ta' Awissu 2003. Illi ma gie esebit ebda stima ta' perit *ex parte* dwar il-valur lokatizju. Illi lanqas hemm xi xhieda dwar xi kuntratti prospettivi in konnessjoni ma' dan il-fond.

Illi wiehed jrid jikkonsidra l-fatt li ghandek post ma jfissirx necessarjament li se tikrih. Hemm ukoll spejjes involuti meta tigi biex tikri post.

Illi l-esponent *arbitrio bon viri* u wara li kkonsulta l-Perit Tekniku, l-esponent jikkonkludi u jiddikjara li l-ammont ta' Euro 5000 (hamest elef euro) huwa dovut mill-konvenut lill-atturi bhala danni sofferti minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenut.

Dwar l-ewwel hames talbiet:

Illi l-ewwel hames talbiet tac-citazzjoni huma ta' natura legali. Illi l-atturi talbu li jigi ddikjarat li ghandhom dritt ta' uzu ta' porzjon ta' bejt skond kif indikat fil-kuntratt; li jigi ddikjarat li l-konvenut bena din l-istess porzjon ta' bejt; li l-konvenut illegalment ghalaq l-access ghall-porzjon tal-bejt destinat ghal uzu tal-atturi u sabiex il-konvenut jaghmel a disposizzjoni tal-atturi porzjon ta' bejt ghal uzu tal-atturi.

Illi l-konvenut irrisponda li "l-ewwel talba ta' l-atturi mhix kontestata u l-konvenut m'ghandux ibati l-ispejjez ta' l-istess". Illi ghalhekk il-perit legali jissottometti li l-ewwel talba ghandha tigi milqugha.

Illi dwar it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talba l-konvenut jghid li pprovda porzjon bejt fuq il-bejt il-gdid billi l-atturi ghandhom dritt li jistallaw tank ta' l-ilma, *aerial* tat-*television* jew *satellite dish*.

Illi skond il-kuntratt (ara pagina 8 tal-process para 6) "il-kumpraturi ghandhom id-dritt ghall-uzu ta' dik il-porzjon ta' bejt indikata u delineata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u markata dok X. Illi fl-istess paragrafu mhux indikat li tali uzu huwa ristrett ghal tank ta' l-ilma u *aerial* jew *dish* biss. Dan huwa dritt addizzjonali. Ghalhekk il-perit legali jissottometti li l-konvenut ghandu jigi kkundannat li jaghmel a disposizzjoni ta' l-atturi porzjon ta' bejt ghall-uzu ta' l-atturi. Illi anki l-hames talba ta' l-atturi ghandha tigi milqugha u l-konvenut ghandu jigi kkundannat li jipprovdi lill-atturi access liberu f'kull hin ghal porzjon tal-bejt lilhom assenjat.

Illi fit-tmien talba l-atturi talbu li jigi awtorizzati li jlestu l-partijiet komuni a spejjez tal-konvenut, okkorrendo li tali xogholijiet isiru taht sorveljanza ta' perit appuntat. Illi l-perit legali jaqbel li jekk il-konvenut jonqos li jlesti l-partijiet komuni skond kif elenkati mill-perit tekniku a fol 10 tar-rapport tieghu para (b) u (c) l-atturi ghandhom ikunu awtorizzati li jlestu l-partijiet komuni kif indikati mill-perit tekniku a spejjes tal-konvenut taht sorveljanza ta' perit tekniku."

Irrizulta li l-konvenut miet fil-mori tal-kawza izda ulied l-istess konvenut irrinunzjaw ghall-wirt tad-defunt missierhom kif jirrizulta mill-kopja tad-digriet 94/2009 moghti mill-Qorti Civili – Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja a fol 154 tal-process.

Rat li fit-23 ta' Gunju, 2009 Dr. Adrian Camilleri u l-P.L. Doreen Aquilina gew nominati Kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eredita` gjacenti ta' Carmelo *sive* Charles Pool.

Kien hemm tentattiv ta' tranzazzjoni li ma sehhitx.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-atturi talbu dikjarazzjoni li ghandhom dritt ta’ uzu ta’ porzjon tal-bejt ta’ *Anna Roberts Apartments* fi Triq L-Immakulata, Marsaskala, skond kif indikat fl-att datat 3 ta’ Gunju, 1999, fl-atti tan-Nutar Dr. John Patrick Hayman. Din it-talba mhix kontestata.

Inoltre hareg bic-car li it-tqeghid tal-kontrabejt kienet ir-risponsabilita` tal-konvenut bhala parti integrali u essenzjali fil-kostruzzjoni minhabba li l-bejt irid jigi protett mill-elementi u jigi ssigillat mill-ewwel. Inoltre l-konvenut kellu l-obbligu li fi zmien qasir jikkompleta l-kostruzzjoni tal-*wash rooms*, inehhi d-*debris* u l-imbarazz l-iehor minn fuq il-bejt, jipprovdi tarag estern stabbli ghal fuq il-bejt tat-tromba u *washrooms* u jalloka porzjon iehor tal-bejt jew il-bejt tal-*washrooms* lill-atturi skond l-obbligazzjoni kontrattwali li kellu. L-istess jinghad dwar il-partijiet komuni, inkluz tqeghid tal-madum tat-tarag, *hand rail* u stallazzjoni tal-*lift*. L-attur kien obbligat jipprovdi porzjoni ohra fuq il-bejt ghall-uzu ta’ l-atturi, inkluz li jipprovdi access liberu.

Riferibbilment ghas-somma pretiza mill-atturi ghall-hlas ta’ Lm636.17 rapprezentanti ammont imhallas mill-atturi ghall-kontra-bejt, jirrizulta li l-hxuna ta’ dan il-kontrabejt kienet gholja wisq b’mod li ghandu bzonn jinqala’ u jerga’ jitpogga. Il-Qorti thoss pero` li l-atturi m’ghandhomx id-dritt ghall-hlas ta’ dan il-kontrabejt ghax dan sar hazin u mhux skond is-sengha u l-atturi ma jistghux jippretendu li jithallsu ta’ xoghol hazin. Izda jibqa’ dejjem l-obbligu fuq il-konvenut li jipprovdi l-kontrabejt.

Il-Qorti hi konkordi ma’ dak li qal il-Perit Legali fejn semma li:
“Illi l-esponent jissottometti li l-klawzola 16 fil-kuntratt ta’ akkwist ma jfissirx li l-post ma jistax jinkera ghal uzu residenzjali. Illi mir-ritratti u mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li minhabba nuqqasijiet tal-konvenut l-atturi ma setghux juzaw jew jikru l-post. Jekk kien qed jidhol ilma tax-xita fil-post il-post ma jistax jinkera. Illi l-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut “ghandu fi zmien qasir jikkompleta l-partijiet komuni tal-blokk inkluz it-tqeghid ta’ madum fit-

tarag, il-*hand rail* u l-installazzjoni tal-*lift”*. Illi certament l-atturi ma setghux jikru l-post f’dan il-kondizzjoni...

Illi wiehed jrid jikkonsidra l-fatt li ghandek post ma jfissirx necessarjament li se tikrih. Hemm ukoll spejjes involuti meta tigi biex tikri post.

Illi l-esponent *arbitrio bon viri* u wara li kkonsulta l-Perit Tekniku, l-esponent jikkonkludi u jiddikjara li l-ammont ta’ Euro 5000 (hamest elef euro) huwa dovut mill-konvenut lill-atturi bhala danni sofferti minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenut.”

E: KONKLUZJONIJIET:

Illi l-Qorti cahdet it-tieni eccezzjoni ghar-ragunijiet fuq imsemmija ghax il-konvenut kellu obbligu li jipprovdi porzjoni tal-bejt.

Il-Qorti tichad it-tielet eccezzjoni minhabba li l-konvenut kellu l-obbligu li jaghmel ix-xogholijiet fil-partijiet komuni.

Dwar xogholijiet li saru mill-atturi, il-Qorti gja pprovdiet fuq.

Riferibbilment ghall-ewwel talba, mhux kontestata u ammessa.

Dwar it-tieni talba, tiddikjara li l-konvenut naqas li jipprovdi porzjon ohra bejt, fuq il-bejt il-gdid, ghall-uzu ta’ l-atturi.

Tiddikjara li konvenut ghalaq l-access ghall-porzjon tal-bejt destinat ghall-uzu ta’ l-atturi u naqas li jipprovdi access liberu ghall-porzjoni ta’ bejt gdida li hu obbligat jipprovdi ghall-uzu ta’ l-atturi.

Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien tliet xhur jaghmel a disposizzjoni ta’ l-atturi porzjon ta’ bejt ghall-uzu ta’ l-atturi kif indikat fl-att ta’ akkwist.

Tordna lill-konvenut jipprovdi lill-atturi access liberu f'kull hin ghall-porzjon tal-bejt lilhom assenjat.

Tiddikjara li l-konvenut naqas li jlesti l-partijiet komuni ta' l-appartamenti Anna Roberts Apartments fi Triq l-Immakulata, Marsaskala.

Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien tliet xhur ilesti dawn il-partijiet komuni.

Tawtorizza lill-atturi sabiex jekk f'tali zmien iffissat mill-Qorti l-konvenut jonqos li jlesti l-partijiet komuni, l-atturi jkunu awtorizzati li tali xogholijiet isiru taht sorveljanza ta' perit appuntat minn din il-Qorti, u dan dejjem wara rikors appozitu.

Tiddikjara li l-konvenut kien obbligat jaghmel kontrabejt fuq il-bejt ta' l-atturi, peress illi l-istess konvenut huwa l-propjetarju ta' l-arja fuq l-istess bejt.

Tichad it-talba ghal-kundanna tal-konvenut ghall-ammont Lm636.17.

Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni li l-atturi sofrew minhabba d-diversi nuqqasijiet imsemmija fic-citazzjoni, u tillikwida d-danni fl-ammont ta' €5,000.

Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi d-danni hekk likwidati.

L-imghaxijiet legali qed jigu likwidati llum u ghalhekk l-imghax jista' jiddekorri biss mil-lum [ara **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat *et*** (Citazz. Nru.: 448/87FS) deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-17 ta' Marzu, 2010].

Spejjez parti minn hamsa (1/5) ghall-atturi u erba' partijiet minn hamsa (4/5) ghall-konvenut.

< Sentenza Finali >

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