PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' April, 2016

Citazzjoni Nru: 92/2014 AF

Emanuel Sammut u martu Isabel Sammut
u
Anthony Bezzina u martu Grace Bezzina

vs

A.B. Enterprises Limited (C32051),
Publius Agius u
George Baldacchino

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Emanuel Sammut u martu Isabel Sammut u ta' Anthony Bezzina u martu Grace Bezzina, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi Sammut huma l-proprjetarji tal-appartament numru 9 filwaqt li l-atturi Bezzina huma l-proprjetarji tal-appartament numru 12, liema zewg appartamenti jinsabu f'korp ta' bini maghruf bhala "Shamrock Court", Triq il-Hgejjeg, San Pawl il-Bahar liema korp ta' bini ghandu n-numru ufficjali 87 u dan kif jidher miz-zewg kuntratti tal-akkwist hawn annessi u mmarkati bhala Dok. A u B.

Hemm zewg kumpaniji bl-isem A.B. Enterprises Limited. Dik originali kellha n-numru ta' registrazzjoni C4522. Din il-kumpanija (minn issa 'l quddiem msejha "s-socjetà C4522"), flimkien mal-intimati Agius u Baldacchino, kienet wahda mill-vendituri fuq il-kuntratti Dokuemnt A u B.

It-tieni kumpanija A.B. Enterprises Limited ghandha n-numru ta' registrazzjoni C32051 u qabel kien jisimha A. Borg Enterprises Limited (minn issa 'l quddiem msejha s-socjetà C32051"). Fl-2004 is-socjetà C4522 giet diviza u s-shem li s-socjetà C4522 kellha f'Shamrock Court fuq imsemmi gie assenjat lis-socjetà C32051 (Dok. D).

Skond il-kuntratt tal-akkwsit tal-esponenti, huma ghandhom id-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni, kompriz il-bejt tal-blokk u dan skond il-kondizzjonijiet annessi mal-istess kuntratti tal-akkwist fid-Dokument C hawn anness.

Fost dawn il-kundizzjonijiet hemm miktub:

> "This sale is being made subject to the conditions that the vendor shall retain ownership of the airpsace overlying the top floor of the apartments forming part of the said block of flats, which ownership shall include the right to build thereon a further apartment or apartments as may be allowed by law.
>
> It is hereby being stipulated that the purchaser shall have the right to use all the common parts of the said block of flats, that is to say the main entrance, hall, staircase, drain and the roof…………"

Fil-mument li l-esponenti akkwistaw din il-proprjetà, il-bejt tal-korp ta' bini cioè dak il-bejt li kien accessibbli u li setghu juzaw l-esponenti, kellu kejl superficjali ta' $210m^2$ izda sussegwentement l-intimati zviluppaw dan il-bejt u tellghu zewg appartamenti u bnew penthouse fuqhom u l-bejt li jista' jintuza mill-esponenti ckien ghall-area ta' $55m^2$.

L-esponenti ghandhom dritt illi jesigu li d-drittijiet rejali taghhom fuq il-korp ta' bini fuq imsemmi ma jigux imnaqqsa jew pregudikati bl-ebda mod.

Precedentement l-esponenti istitwew proceduri kontra s-socjetà C4522 izda ma kienux inkluzi wkoll is-sidien l-ohra ta dan il-korp ta' appartamenti u ghalhekk il-Qorti illiberat lill-kumpanija A.B. Enterprises Limited – cioè s-socjetà C4522 – mill-osservanza tal-gudizzju.

L-intimati interpellati sabiex jipprovdu bejt tal-istess daqs bhalma kellhom qabel baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jipprovdu spazju xieraq u opportun sabiex jirrifletti d-drittijiet rejali tal-atturi fuq il-bejt tal-korp ta' bini bl-isem "Shamrock Court" fuq imsemmi u jaghmlu x-xogholijiet fil-korp ta' bini fuq imsemmi sabiex jigi accertat li huma ghandhom l-ispazju pattwit u miftiehem ta' area ta 210m^2 fuq il-bejt tal-korp ta' bini u dan in osservanza ta dak li hemm dispost fil-kuntratti tal-akkwist tal-atturi u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi, liema xogholijiet ghandhom jsiru fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilhom prefiss u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jaghmlu x-xogholijiet huma stess ghas-spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha, cioè A.B. Enterprises Limited, Publius Agius u George Baldacchino, fejn gie eccepit illi:

Il-kawza saret intempestivament ghaliex mhuwiex minnu li l-eccipjenti gew interpelalti qabel ma nfethet din il-kawza kif allegat fil-paragrafu 9 tar-Rikors Guramentat.

Sussidjarjament u bla pregudizzju, t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex mhuwiex minnu li jezisti xi vinkolu kuntrattwali sabiex l-atturi jkomplu jgawdu l-ispazju allegatament minnhom pattwit meta (a) la qatt ma ssemma il-kejl tal-arja fil-kuntratti relattivi ta' akkwist; (b) l-atturi qatt ma kienu jgawdi xi dritt ta' uzu ta' l-inxir kif allegaw fil-kawza deciza fis-26 ta' Settembru 2013 (Cit. 1102/2003LSO); (c) l-istess atturi ghadhom sal-lum stess igawdu l-uzu tal-bejt kif pattwit; (d) l-istess atturi kienu accettaw fil-kuntratti ta' akkwist li l-eccipjenti kienu ntitolati li jizviluppaw l-istess bejt; (e) fil-fatt l-istess atturi ppermettew lill-eccipjenti sabiex jizviluppaw il-bejt kif inhu illum u qatt ma ghamlu opposizzjoni ghal tali zvilupp sakemm dan tlesta.

Konsegwentement it-talba taghhom hija biss rikatt legali sabiex jippruvaw jottjenu somma ta' oltre hdax-il elf Ewro (€11,000) li kull koppja talbu biex ma jibqghux jinsistu fuq din l-allegata pretensjoni – dan meta jigi rilevat li kull koppja xtrat l-appartament taghha b'inqas minn sebat elef Ewro (€7000).

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 6 ta' Mejju, 2014 fejn l-abbli rappreżentant tar-rikorrenti talab illi jiġu allegati l-atti tal-kawża 1102/2003 LSO fl-ismijiet Emanuel Sammut et vs AB Enterprises Limited, deċiża fis-26 ta' Settembru 2013. Il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-atti msemmija.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża, l-atturi li huma sidien ta' appartamenti li jagħmlu parti mill-binja "Shamrock Court" li

tinsab San Pawl il-Baħar qiegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jipprovdu spazju xieraq u opportun ta' 210 metri kwadri fuq il-bejt tal-bini kif kienu oriġinarjament igawdu qabel ma ġie żviluppat dan il-bejt mill-konvenuti.

In linea preliminari l-konvenuti laqgħu għat-talbiet attriċi billi eċċeppew li l-kawża saret intempestivament għaliex mhuwiex minnu li l-konvenuti ġew interpellati qabel ma nfetħet din il-kawża kif jgħidu l-atturi f'paragrafu 9 tar-rikors promotur. Huma ressqu ukoll eċċezzjonijiet fil-mertu.

Dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti, il-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi milqugħa. Din l-azzjoni ma tistax titqies illi saret qabel waqtha in kwantu li l-azzjoni ma kienet tinħtieġ ebda interpellazzjoni qabel tiġi istitwita. Fejn il-liġi riedet li jkun hemm interpellazzjoni ġudizzjarja qabel jiġu ntavolati l-proċeduri, dan qalitu espressament – ara per eżempju l-artikolu 460 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili. F'dan il-każ ma hemm l-ebda disposizzjoni simili applikabbli għall-fattispeċje tal-każ odjern u għalhekk din l-eċċezzjoni hija legalment insostenibbli. B'żieda ma dan, jirriżulta li l-konvenuti qiegħdin jikkontestaw it-talbiet attriċi fil-mertu u għaldaqstant interpellazzjoni qabel inbdew il-proċeduri ma kien ser ibiddel xejn fil-konfront tal-partijiet.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi l-atturi kienu diġa istitwew proċeduri quddiem din il-Qorti kontra s-soċjetà attriċi A.B. Enterprises Limited, l-atti ta' liema proċeduri ġew allegati ma dawk ta' din il-kawża fuq ordni tal-Qorti wara talba tar-rikorrenti f'dan is-sens. Fil-konfront tas-soċjetà konvenuta, dawn il-proċeduri waħedhom ċertament isarrfu f'interpellazzjoni in kwantu li l-ewwel talba tar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri kienet proprju sabiex jiġi provdut spazju xieraq u opportun. Jirriżulta wkoll mill-atti ta' dawk il-proċeduri, senjament l-ittra tal-konsulent legali tal-konvenuti li tinsab a fol. 26 tal-proċess tal-kawża 1102/2013 LSO, illi huwa kien qiegħed jikteb għan-nom ta' A.B Enterprises Limited, Publius Agius u George Baldacchino, f'liema ittra saret riferenza għall-kwistjoni tal-ispazju tal-bejt. B'żieda ma dan, jirriżulta mix-xhieda tal-konvenut George Baldacchino stess a fol. 46 tal-

proċess tal-kawża odjerna li huwa kien konsapevoli li l-kawża 1102/2013 LSO kienet tirrigwarda l-ispazju tal-bejt. Fir-rigward ta' Publius Agius, huwa jixhed a fol. 48 tal-proċess illi l-atturi kienu talbu somma flus bħala kumpens kif ukoll illi huwa kien xehed fil-kawża 1102/2013 LSO.

Għaldaqstant, il-Qorti hija tal-fehma li filwaqt illi ma kienet tinħtieġ ebda interpellazzjoni, fi kwalunkwe każ il-konvenuti ġew adegwatament interpellati mill-atturi qabel ġiet istitwita l-kawża odjerna.

Għalhekk ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u għaldaqstant tordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG