QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 17 ta' Novembru, 2000 .

Citazzjoni numru : 107/98G1(PC)

Dr. Salvino Galea ,
John u Grace konjugi Mizzi .

VS

George u Marisa konjugi Xerri .

Il-Qorti ,

Rat ic-Citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi b'kuntratt tal-1 ta' Frar 1980 atti Nutar Emanuel Cefai (Dok A) il-partijiet, Dr. Salvino Galea, Grace Mizzi u l-konvenuta Marisa Xerri ftehmu u obbligaw ruhhom illi jwaqqghu d-dar proprjeta' komuni numru 10, 11, 12 Triq ir-Repubblika, Victoria, u flokha jibnu tlett hwienet fil-pjan terren u tlett appartamenti fuq dawn il-hwienet u dana a spejjez tat-tlieta f'porzjonijiet indaqs ;

Illi bl-istess kuntratt gie deciz illi l-attrici Grace Mizzi jkollha d-dritt li taghzel l-ewwel wahda l-appartament u l-hanut li trid tiehu, warajha taghzel il-konvenuta Marisa Xerri u l-appartament u hanut li jibqa' jehodhom l-attur Dr. Galea ;

Illi l-attrici Grace Mizzi ghazlet l-hanut tan-nofs u l-appartament tal-ewwel sular, waqt illi l-konvenuta Marisa Xerri ghazlet il-hanut ta' fuq cioe' dak li jmiss mal-Kazin La Stella u l-appartament fit-tieni sular u ghalhekk l-hanut ta' isfel u l-appartament ta' fuq nett hadhom l-attur Dr. Galea pero' nonostanti li t-tlieta hadu pussess materjali tal-fondi minnhom maghzula ghadhom sal-lum ma ghamlux kuntratt ta' qasma ;

Illi ghar-ragunijiet spjegati fid-dikjarazzjoni u tort tal-konvenuti x-xoghol li kellu jsir fil-partijiet li wara li ssir id-divizjoni ghandhom jibqghu komuni bejn it-tlett appartamenti ma giex finalizzat kif jidher mir-raport tal-Perit

Joseph Dimech, inkarigat mill-partijiet biex jissorvelja x-xoghol tal-progett kollu, tat-3 ta' Marzu 1993 (Dok B) u minhabba dan mhux biss il-konvenuti qed jonqsu mill-obbligu kontrattwali taghhom li jibnu u jiffinalizzaw il-progett flimkien ma' l-atturi u a spejjez komuni, imma qed isir hafna hsara specjalment fil-bejt li minhabba li ma sarlux il-kontrobejt qed jinqasam ;

Illi skond il-pjanta approvata u li fuqha nbena l-blokk trid tigi stabbilita servitu fuq il-hanut li mess lill-attur Dr. Salvino Galea tal-moghdija tal-katusi tad-drenagg u ghalhekk mhux biss trid tigi stabbilita din is-servitu fil-kuntratt ta' qasma li ghad irid isir imma trid tigi stabbilita l-modalita' ta' kif ghandha tigi ezercitata din is-servitu biex tkun mill-anqas oneruza fuq il-fond servieti ;

Illi ghalkemm interpallati sabiex jersqu ghall-kuntratt ta' divizjoni u kostituzzjoni ta' servitu u biex jitkompla x-xoghol fil-partijiet li jridu jibqghu komuni l-konvenuti naqsu li jaghmlu dan .

Talbu lill-konvenuti jew min minnhom jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. **Tikkundannahom sabiex jersqu fuq kuntratt ta' divizjoni li bih it-tlett hwienet u tlett appartamenti jigu assenjati lit-tlett kontendenti ahwa Galea kif minnhom diga' maghzula kif spjegat fuq .**
2. **Tistabbilixxi fejn u kif ghandhom jghaddu l-katusi tad-drenagg tal-flats mill-hanut li jkun gie assenjat lill-attur Dr. Salvino Galea u tiddikjara li l-ispejjez ghar-riparazzjonijiet tal-istess katusi meta jkun mehtieg u hsara fil-hanut biex isiru dawn ir-riparazzjonijiet ghandhom ikunu a spejjez tas-sid tal-flat tal-istess katusi li jkun hemm bzonn jissewwew .**
3. **Tordna li jsiru x-xoghlijiet a spejjez tat-tlett kontendenti ahwa Galea fil-partijiet komuni, inkluza s-sistema tal-katusi tad-drenagg, li gew elenkati fir-rapport tal-Perit Joseph Dimech tat-3 ta' Marzu, 1993 u dawk ix-xoghlijiet ohra li jirrizultaw li saru necessarji oltre dawk elenkati fl-imsemmi rapport tal-perit Dimech u dana f'dak iz-zmien perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti u taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Dimech .**
4. **Fin-nuqqas li tawtorizza lill-atturi li jaghmlu huma dawn l-istess xoghlijiet a spejjez taghhom u tal-konvenuta Marisa Xerri terz kull wiehed .**
5. **Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att ta' divizjoni per assenjazzjoni fil-gurnata hin u lok li jigu minnha ffissati u kuraturi ghall-eventwali kontumaci .**

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-2 ta' Frar, 1998 u bis-Sisa . U bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata bil-gurament ta' John Mizzi .

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew :

1. **Illi l-eccipjenti qatt ma opponew u lanqas qeghdin jopponu rwiehhom milli jersqu ghall-kuntratt ta' divizjoni fit-termini tal-ftehim li sar bejniethom permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai tal-ewwel (1) ta' Frar elf disa' mija u tmenin (1980), u li l-partijiet kontendenti jigu assenjati l-flats u l-hwienet kif minnhom gia maghzula u okkupati, anzi kienu l-atturi li kontinwament holqu ostakli u kienu huma li baqghu lura milli jaddivjenu ghall-kuntratt relattiv ta' divizjoni ;**
2. **Illi l-eccipjenti lanqas ma jopponu ruhhom li din il-Qorti tistabilixxi fejn u kif ghandhom jigu mghoddija l-katusi tad-drenagg tal-flats mill-hanut li ghandu jigi assenjat lill-attur Dottor Salvino Galea u li jigu ffissati l-modalitajiet li jirregolaw l-istess servitu' ;**
3. **Illi l-eccipjenti jaqblu wkoll li l-ispejjez ghar-riparazzjonijiet tal-istess katusi meta jkun hekk mehtieg u tat-tiswija tal-hsara li tista' issir fil-hanut tal-attur Dottor Salvino Galea biex isiru dawn ir-riparazzjonijiet, ghandhom isiru u jkunu a spejjez tas-sid il-flat tal-istess katusi li jkun hemm bzonn li jissewwew ;**
4. **Illi l-eccipjenti jaqblu wkoll li x-xoghlijiet fil-partijiet komuni ghandhom isiru a spejjez komuni tal-partijiet terz kull wiehed inkluza s-sistema tad-drenagg, b'dan illi x-xoghol ta' riparazzjoni ta' l-oghla bejt m'ghandux isir qabel ma jitnehhew ic-cmieni li ghaddejjin mis-saqaf tal-bejt u li saru minn iben l-attur Dottor Salvino Galea u cioe' Pierre Galea, bil-konoxxenza tal-istess attur Dottor Salvino Galea izda kontra r-rieda tal-eccipjenti u minghajr il-kunsens taghhom, liema cmieni kif jidhru fuq ir-ritratti li qeghdin jigu esebiti bhala dokumenti MS 1 u MS 2, saru abbuzivament u bi vjolazzjoni tad-dritt ta' proprjeta' tal-eccipjenti li huma ghandhom in komun mal-atturi mill-arja tal-oghla bejt ;**
5. **Illi l-eccipjenti m'ghandhomx ikunu tenuti li johorgu l-ispejjez ghar-riparazzjoni tal-oghla bejt meta l-hsara tal-oghla bejt giet ikkawzata principalment mill-attur Dottor Salvino Galea meta dan ippermetta lil ibnu itaqqab il-bejt minn zewg bnadi biex minnu jghaddi l-katusi ghac-cmieni tal-fireplaces li ghamel fil-flat okkupat minnu, u ghalhekk din il-Qorti ghandha talloka dawn l-ispejjez jew ghallinqas il-parti mill-ispejjez ghar-riparazzjoni tal-bejt a karigu tal-attur Dottor Salvino Galea f'kaz li jirrizulta lil din il-Qorti li l-hsara fil-bejt saret kawza tat-toqob li gew iffurmati fl-istess bejt ghal moghdija tal-imsemmija cmieni jew li l-formazzjoni ta' dawn it-toqob li saru kienu fost il-kawzi principali li kkagunaw il-hsara fl-istess bejt ;**
6. **Illi l-eccipjenti ma jaqblux ma' kif ghandhom isiru certu xoghlijiet kif gew elenkati fir-rapport tal-AIC Joseph P. Dimech bhal per ezempju l-**

puggaman tat-tarag tal-aluminium u dan ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati f'aktar dettal fil-kors tal-kawza ;

7. **Illi l-eccipjenti lanqas ma jaqblu mad-dimensjonijiet tax-shaft u tat-toqba li hemm fl-istess shaft fil-hanut tal-attur Dottor Salvino Galea li minnha ghandhom jghaddu s-servizzi kollha tat-tlett flats, liema dimensjonijiet imorru kontra dak li hemm ordnat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell deciza fis-16 ta' Dicembru, 1991, fil-kawza fl-ismijiet Maria Rosaria sive Marisa Scerri et vs Francis Grech et (Citazz. Numru 38/81), u billi x-xoghlijiet fix-shaft huma ghalhekk mehtiega biex ikun tad-daqs kif ordnat bis-sentenza citata, dawn ghandhom isiru wkoll mal-bqija tax-xoghlijiet l-ohra li huma mehtiega li jsiru fil-partijiet komuni .**
8. **Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .**

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti debitament mahlufa minn Marisa Xerri .

Rat id-digriet taghha tal-11 ta' Marzu 1999 fejn gie nominat l-A.I.C. Joseph Mizzi bhala perit tekniku f'din il-kawza .

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku minnu guramentata fil-5 ta' Novembru 1999 .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi .

Ikkunsidrat :

Illi permezz tal-kawza prezenti l-atturi qeghdin ifittxu li jigi mwettaq dak li kienu ftehmu l-kontendenti kollha permezz ta' kuntratt li kien sar in atti Nutar Dr. Emmanuel George Cefai fl-1 ta' Frar 1980 (Dok. A) . F'dak il-kuntratt il-kontendenti ahwa Galea kienu, inter alia, ftehmu li jwaqqghu id-dar residenzjali tal-genituri taghhom u jtellghu minflokha tliet garaxxijiet u tliet appartamenti fuqhom . Il-modalitajiet ta' kif kellu jsir ix-xoghol u kif kienet ser issir l-assenjazzjoni ta' dawn il-garraxxijiet u 'flats' bejniethom gew stipulati ukoll fuq l-istess kuntratt . Gara pero' illi minkejja illi l-maggior parti tax-xoghlijiet tlestew u ilhom li tlestew is-snin, minhabba disgwid u diversi kwistjonijiet li nqalghu bejn il-kontendenti, dawn il-fondi baqghu ma tlestewx ghal kollox, u thallew diversi xoghlijiet pendenti partikolarment fil-partijiet komuni . Ghall-istess ragunijiet il-partijiet, ghalkemm illum kollha jafu liema fondi messewhom, baqghu qatt ma resqu ghall-att li bih jassenjaw formalment lil xulxin il-proprjetajiet rispettivi . Infatti kif spjegat fic-citazzjoni, lill-konvenuta Marisa Xerri messha l-hanut adjacenti ghall-Kazin "La Stella" fi Triq ir-Repubblika, u l-appartament fit-

tieni sular; lill-attrici Grace Mizzi, il-hanut tan-nofs u l-appartament fl-ewwel sular, filwaqt illi l-attur Dr. Galea messu l-hanut t'isfel u l-appartament fit-tielet sular .

Il-konvenuti da parti taghhom jghidu fin-Nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom illi huma ma joggezzjonawx li jsir dak mitlub mill-atturi, hlief illi l-kontra-bejt m'ghandux isir qabel ma' l-attur Dr. Galea jnehhi c-cmieni li allegatament huwa ghamel abuzivament u kontra r-rieda taghhom fuq il-bejt komuni . Jikkontendu wkoll li x-'shaft' u l-bokka fil-bitha tal-flat fil-'first floor' illum f'idejn l-attrici Grace Mizzi, minn fejn kellhom jghaddu l-katusi tad-drenagg, kellhom jitkabbru skond kif kien gie indikat f'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija f'kawza ohra bejn l-istess kontendenti fis-16 ta' Dicembru 1991 .

Il-perit Joseph Mizzi nominat minn din il-Qorti sabiex jindika x-xoghlijiet mehtiega fil-partijiet komuni ta' dan il-blokk ta' bini, fir-relazzjoni tieghu (a fol. 39 –41 tal-process) elenka fid-dettal dawn l-istess xoghlijiet . Ingunt in eskussjoni mill-konvenuti sabiex jaghmel xi kjarifiki, l-A.I.C. Mizzi spjega illi fir-rapport tieghu jghid illi l-lista tax-xoghol minnu indikat "mhux bilfors ezawrjenti" ghaliex jistghu jinqalghu xi xoghlijiet ohra zghar waqt ix-xoghol, li mhux necessarjament seta' jsir jaf bihom minn qabel . Dwar il-kawza tal-hsarat fuq il-bejt sostna illi din kienet in-nuqqas ta' kontra-bejt u mhux ic-cmieni ta' Dr. Galea . Fil-fehma tieghu l-ahjar rimedju sabiex jigu eliminati dawn il-hsarat, kien illi jsir kemm jista' jkun malajr dan il-kontra-bejt bhala protezzjoni ghall-konkos tal-bejt . Ma kienx tal-parir li jsir 'membrane' sintetiku li jkollu l-istess effett, billi f'dan il-kaz il-bejt kien qieghed jintuza regolarment mill-okkupanti tal-'flats' . Mitlub ukoll jispjega jekk ic-cmieni jkunux jistghu jitnehhew minghajr hsara wara li jkun sar il-kontra-bejt, il-perit Mizzi qal illi dan huwa possibbli li jsir . Ghalkemm ma kien hemm xejn imsemmi f'dan ir-rigward fir-rapport tal-perit tekniku, l-legali tal-konvenuti saqsa wkoll lil-perit Mizzi jekk kienx konsiljabbli li jinbidel il-hajt divizorju bejn it-tarag komuni u l-hanut tal-konvenuti, ghax fil-fehma taghhom ma kienx jipprovdi sigurta' sufficjenti ghall-hanut taghhom . Fuq dan il-perit wiegeb illi huwa kien jippreferi jibnih bil-hxuna tad-disa' pulzieri milli tas-sitta kif kien dak prezenti .

Mill-bqija l-partijiet jidher illi jaqblu illi ghandhom isiru l-hwejjeg kollha indikati mill-perit tekniku fil-'common parts' u l-unika kontestazzjoni tirrigwarda l-parti tar-relazzjoni li tirreferi ghall- medda tad-dranagg, ix-'shaft' u l-bokka minn fejn ghandhom jghaddu l-katusi . Il-perit Mizzi jghid illi : "Ghar-rigward it-tqeghid tal-katusi tad-drenagg u ta' l-ilma, trid tigi mehuda in konsiderazzjoni l-kontenut tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell deciza fis-16 ta' Dicembru 1991, fil-kawza fl-ismijiet Maria Rosaria sive Marisa Scerri et vs. Francis Grech et. (Citazzjoni Nru. 38/81) li jittratta dwar id-dimensjonijiet tax-shaft fil-hanut tal-attur Dr. Salvino Galea li

minnha ghandhom jghaddu s-servizzi kollha tat-tlett flats." Il-Qorti pero' taqbel ma' dak li sostnew l-atturi f'dan ir-rigward fit-trattazjoni taghhom, u cioe' illi l-kwestjoni tal-kobor tax-'shaft' u l-bokka ghall-katusi kienu jifformaw parti mill-mertu tal-kawza imsemmija . Ghalhekk jekk il-konvenuti jidrilhom illi ma gewx rispettati l-mizurazzjonijiet indikati f'dik is-sentenza f'dan ir-rigward, kellhom ifittxu l-esekuzzjoni ta' dik is-sentenza halli jsiru l-aggustamenti mehtiega . Ma jistghax issa jippretendu li dawn ix-xoghlijiet, li gia ilhom zmien li saru, jigu rimedjati permezz tal-kawza prezenti, li tirrigwarda unikament ix-xoghlijiet fil-partijiet komuni li baqghu ma tlestewx .

Ghaldaqstant il-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi ma tarax ghalfejn m'ghandhiex tilqa' t-talbiet attrici, li wara kollox jirrigwardaw hwejjeg li kienu ftehmu bonarjament dwarhom il-partijiet . Ma irrizulta illi kien hemm ebda raguni serja li tiggustifika n-nuqqas tal-konvenuti li jikkoperaw huma wkoll halli jitwettaq dak li kien baqa' x'isir a tenur ta' l-istess kuntartt tan-Nutar Cefai fuq imsemmi . L-ilmenti taghhom dwar hwejjeg li gia saru u li fil-fehma taghhom ma kellhomx isiru jew saru hazin, ma ghandhom jeffetwaw bl-ebda mod id-dritt ta' l-atturi li jinsistu ghat-twettieq ta' dak li kulhadd kien accetta permezz ta' dak il-kuntratt . Ix-xoghlijiet li jonqos fil-partijiet komuni, u cioe' dawk indikati mill-perit tekniku fir-rapport tieghu, ghandhom pero' jsiru taht id-direzzjoni ta' l-istess perit, billi jirrizulta illi hemm qbil bejn il-kontendenti kollha dwar l-istess xoghlijiet . Il-kontra-bejt ghandu jsir ukoll, u dana minkejja l-pendenza li ghad hemm bejn Dr. Galea u l-konvenuti fuq ic-cmieni . Jekk eventwalment Dr. Galea ghad jigi mgieghel inehhi l-istess cmieni, jkun naturalment l-aktar fl-interess tieghu, bhala l-proprjetarju tal-flat ta' taht il-bejt, illi jara illi l-bejt jigi msewwi sew biex ma jipperkolax l-ilma go hwejjgu . Rigward imbaghad il-hajt divizorju bejn il-hanut tal-konvenuti u t-tarag komuni ghall-appartamenti, l-ilment tal-konvenuti ma jistghax jitqies ghall-fini ta' din il-kawza, billi dan huwa xoghol li gia sar u jonqos biss it-tikhil .

Ghal dawn il-motivi, tiddecidi l-kawza billi :

1. tilqa' l-ewwel talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu fuq kuntratt ta' divizjoni li bih t-tlett hwienet ossia garaxxijiet u t-tlett appartamenti mibnija minflok id-dar proprjeta' komuni tal-kontendenti ahwa Galea, li kienet iggib in-numri 10, 11, 12 Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, jigu assenjati lill-kontendeti ahwa Galea bil-mod minnhom gia maghzul u indikat fic-citazzjoni ;

2. tordna illi l-katusi tad-drenagg ghandhom jigi mghoddija mix-'shaft' komuni li hemm fuq in-naha tal-lvant tal-bini u mill-bokka li mil-bitha fil-flat ta' l-attrici Grace Mizzi jikkonduci ghall-garaxx tat-tabib Galea u minn hemm jibqghu ghaddejjin sat-triq fejn jigu ikkumnikati mas-sistema

pubblika, b'dana illi l-ispejjez ghar-riparazzjonijiet ta' l-istess katusi meta jkun mehtiega u l-hsara f'dan il-garaxx biex isiru dawn ir-riparazzjonijiet ghandhom ikunu a spejjez tas-sid tal-appartament ta' l-istess katusi li jkun hemm bzonn jissewwew ;

3. tordna li jsiru x-xoghlijiet indikati mill-A.I.C. Mizzi fir-rapport tieghu, u dawk li jistghu jirrizultaw mehtiega fil-gudizzju ta' l-istess perit, fil-partijiet komuni, inkluza s-sistema tal-katusi tad-drenagg, u dana fi zmien erba' (4) xhur mil-lum u taht is-sorveljanza tal-perit Mizzi, li qed jigi nominat ghal dan il-fini, kollox a spejjez komuni ;

4. fin-nuqqas tawtoriza lill-istess atturi sabiex jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez komuni u dejjem taht is-supervizjoni tal-perit Mizzi ;

5. tinnomina lin-Nutar dottor Paul Pisani sabiex jippubblika l-att ta' divizjoni per assenjazzjoni kif inghad fit-12 ta' Dicembru, 2000 f'nofsinhar fl-edificcju tal-Qorti .

L-ispejjez ta' dan il-kuntratt ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-kontendenti ahwa Galea .

L-ispejjez tal-kawza inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali tat-2 ta' Frar 1998, ghandhom jigu ssoportati mill-konvenuti.

(ft) Paul Coppini
Magistrat .
(ft) Francis Attard
Deputat Registratur .

Vera Kopja

Ghar-Registratur .
S10798Pc
2625