Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 7 ta' Novembru 2001

Citazzjoni numru 2638/99 AJM

Kawza numru

Helen Caruana

Vs

Paul Parnis

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-3 ta' Dicembru 1999 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi hi u l-konvenut jipposjedu flimkien indivisament giardina retrostanti il-fond bin-numru 73 gewwa Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, liema giardina ghandha kejl ta' cirka mitejn u disghin metru kwadru; illi l-proprjeta' imsemmija hija komodament divisibbli, tant illi l-partijiet permezz ta' skrittura privata ta' bejniethom datata l-ewwel ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u sitta u disghin ftehmu kif u bliema mod ghandha tigi diviza l-imsemmija proprjeta; illi l-attrici ma tixtieqx li tibqa tipposjedi dina l-proprjeta' n'komun; illi minkejja l-ftehim hawn imsemmi u minkejja li diversament interpellat sabiex

jersaq ghall-att finali ta' divizjoni ta' l-imsemmija proprjeta', l-konvenut baqa' inadempjenti; talbet li din il-Qorti:-

1. tiddividi l-artkonsistenti f'gardina li tinsab fuq wara tal-fond numru 73, fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, in kwantu ghal parti wahda minn tnejn (1/2) lill-attrici u r-rimanenti parti minn tnejn lill-konvenut, u dana skond u bil-mod kif miftiehem bejn l-istess attrici u l-konvenut fl-iskrittura privata datata l-ewwel ta' Lulju 1996; u
2. tahtar Nutar ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni u assenjazzjoni u tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-istess att; kif ukoll li jigi nominat kuratur sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 15 ta' Novembru 1999, bl-imghax legali u b'hekk il-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attrici.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fit-28 ta' Marzu 2000 li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess attrici u dan ghaliex l-iskrittura privata ta' l-1 ta' Lulju 1996 li ghaliha qieghdha taghmel refernza ma ghadhiex valida.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-4 ta' Mejju 2000 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti sabiex tigi trattata u deciza.
Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2000 meta l-konvenut in sostenn tal-eccezzjoni tieghu ddikjara li filwaqt li jaqbel li l-permess hargu, l-attrici ma agixxitx entro t-terminu.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u d-dokumenti ezebiti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-27 ta' Gunju 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum bil-fakolta tan-noti.

Hadet konjizzjoni tan-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Bi skrittura privata tal-1 ta' Lulju 1996 il-kontendenti obbligaw ruhhom li sa zmien xahar wara li johrog il-permess tal-bini fuq bicca art li kienet moghtija lilhom b'donazzjoni mi nghand missierhom, huma jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' divizjoni tal-imsemmija art bl-obbligu li fuq l-istess art jinbnew zewg garages u zewg appartamenti, li skond l-istess skrittura kellhom jigu assenjati lill-kontendenti billi l-konvenut jigi assenjat l-garage li internament kien ser jgieb in-numru wiehed u l-appartament fil'first floor level' ukoll internament immarkat bin-numru wiehed. Mentri l-attrici kellha tigi assenjata l-garage bin-numru tnejn u l-appartament fis-'second floor leval' immarkat bin-numru tnejn. Fil-verita l-kuntratt ta' divizjoni ma seta' qatt

jikkontempla l-garages u appartamenti imsemmija billi dawn, dak inhar tal-kuntratt li kellu jigi pubblikat mhux aktar tard minn xahar minn meta johrog il-permess, ma kienux jkunu jezistenti. Infatti l-istess skrittura tikkontempla perjodi ferm itwal ghall-kostruzzjoni tal-binjiet in kwistjoni. Ghalhekk proprjament li skrittura imsemmija kienet tirregola l-mod kif l-art in kwistjoni kienet ser tigi zviluppata bejn il-koproprjetarji u l-qasma eventwali tal-fondi hemm kostruwiti.

Fl-1 ta’ Awissu 1996 il-konvenut u Carmelo Caruana, ir-ragel ta’ l-attrici, applikaw flimkien lil-Awtorita’ tal-Ippjanar ghall-Full Development Permission “to construct maisonettes and underlying garages” gewwa “new street off Triq Dun Karm, Triq Dun Karm, Birkirkara.” Il-permess mehtieg inhareg fit-13 ta’ Ottubru 1999 u gie notifikat lill-attrici ossia lir-ragel taghha li kien iffirma l-applikazzjoni flimkien mal-konvenut, fit-8 ta’ Novembru 1999. L-atturi immedjatament ikkomunikaw man-Nutar Robert J. Muscat sabiex jigi pubblikat l-kuntratt relattiv a bazi tal-iskrittura fuq imsemmija. Dan in-Nutar informa lill-konvenut, jew bil-miktub jew bil-fomm, bid-data meta kellu jigi pubblikat l-att relattiv. Izda dak inhar meta kellu jigi ffirmat il-kuntratt il-konvenut ma deherx u baqa’ ma ghamel xejn minkejja diversi interpellazzjonijiet minn naha tal-attrici.

Il-konvenut qed isostni llum li l-iskrittura tal-1 ta’ Lulju 1996 ma baqghetx issehh u dana billi ghadda aktar minn xahar mid-data li hareg il-permess sa dakinhar li kellu jigi pubblikat il-kuntratt jew meta gie interpellat ufficjalment. L-attrici ssostni x’ort ohra u ghalhekk istitwit dawn il-proceduri biex iggjal lill-huha jersaq ghall-kuntratt skond il-ftehim.

Huwa minnu li l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar huwa datat 13 ta' Ottubru 1999. Dan kif jista' jigi kostatat mid-dokument a fol 23 tal-process li gie ppresentat mill-attrici nfisha. Izda jirrizulta ampjament sew mil-kopja tal-'envelope' li fiha wasal l-imsemmi permess ghand l-attrici, kif ukoll mix-xhieda ta' ufficjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar li l-imsemmi dokument ma wasalx ghand l-attrici qabel it-8 ta' Novembru 1999 u cioe ftit anqas minn xahar wara li l-istess permezz inhareg. Il-konvenut ghalhekk qed isostni li gialadarba d-data ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kontemplat fl-iskrittura tal-1 ta' Lulju 1996 kienet oltre ix-xahar imsemmi fl-istess skrittura billi dan kellu jigi ppubblikat fis-17 ta' Novembru 1999, huwa ma kienx ghadu aktar marbut b'dak li kien hemm fl-istess skrittura.

Illi din il-Qorti tapprezza li konvenut seta' hassu liberu mill-obbligi assunti bl-iskruttra tal-1 ta' Lulju 1996 u dan ghar-ragunijiet fuq moghtija izda jigi rilevat li ghalkemm l-iskrittura tistabilixxi terminu perentorju ta' xahar, dan il-perjodu ma setghax jibda jghaddi qabel ma l-applikanti jigu nfurmati bil-hrug tal-permess. Ghalkemm huwa minnu li, kif xhedu l-ufficjali tal-Awtorita', li l-validita' tal-permess tkun ghal tlett snin b'effett mid-data tal-hrug u dana skond is-subinciz (3) tal-artikolu 33 tal-Att 1 tal-1992, l-istess ligi tal-Ippjanar tal-Izvilupp fl-Artikolu 37 titkellem car li kull appell kontra decizjoni tal-Awtorita' "shall be made within thirty days **of receipt by registered mail** of the decision of the Authority." Dan jfisser li l-istess Att jirrikonoxxu l-importanza tan-notifika lill-applikant ta' kull decizjoni moghtija mill-Awtorita'. U dan hekk ghandu jkun billi l-applikant ma jigiex infurmat bid-data meta tkun ser tinghata d-decizjoni u din lanqas ma tinghata fil-pubbliku izda 'in kamera' u l-parti interessata ma tkunx taf bid-decizjoni qabel ma hi tigi notifikata 'by registered mail'.

Minn dan il-Qorti tifehm li x-xahar kontemplat fl-iskrittura tal-1 ta' Lulju 1996 ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' divizjoni beda jiddekorri mit-8 ta' Novembru 1996 u mhux mit-13 ta' Ottubru 1999 b'hekk l-attrici ottemperat ruhha mal-klawsoli tal-iskrittura privata.
Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici billi tordna li jinghata effett permezz ta' att pubbliku ghall-iskrittura ta' l-1 ta' Lulju 1996 il-kondizzjonijiet kollha li hemm fiha u tahtar lir-Nutar Dottor Robert John Muscat biex jippublika l-att relattiv fl-edificcju tal-Qorti fid-29 ta' Novembru 2001 fil-11.00 a.m. u tahtar ukoll lil Dr. Claire Bonello bhala kuratur biex tirrapresenta l-kontumaci fuq l-att.

Li spejjes fic-cirkostanzi jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti.

Onor Imhallef Albert J. Magri