Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn 3 ta' Dicembru 2001

Citazzjoni numru 1160/98 JM

Kawza numru 5

C & M Developments Ltd.

Vs

Alfred u Doris konjugi Xuereb u Carmen Lanzer

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-29 ta' Lulju 1998 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja assoluta tal-kmamar li hemm fuq il-bejt, il-bjut kollha u s-shafts li jinsabu fil-proprjeta' maghrufa bhala Mistral ourt, f'Chruch Street, Msida; illi l-konvenuti konjugi Xuereb, ftit ta' snin ilu kienu xtraw il-flat numru 6 f'Mistral Court, u huma l-proprjetarji ta' dan l-istess flat, waqt li l-konvenuta l-ohra Carmen Lanzer hija l-inkwilina ta' dan il-flat; illi l-konvenuti jew min minnhom poggew minghajr il-kunsens takl-proprjetarji l-makkinarju tal-airconditioning taghhom fuq il-bejt tal-kmamar ta' fuq il-bejt u ghaddew il-pipes tal-istess airconditioning

unit minn go shaft, liema bejt u shaft, kif intqal, huma proprjeta' tas-socjeta' attrici, u dana a pregudizzju tas-socjeta'attrici; talab li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom poggew illegalment u abbusivament makkinarju tal-airconditioning taghhom fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici u cioe fuq il-bejt tal-kmamar tal-bejt u ghaddew il-pipes tal-airconditoning minn go shaft;
2. tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasiru perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti jnehhu l-makkinarju minn fuq il-bejt u l-pipes minn go shaft u li jqieghdu kollox fli stat pristinu tieghu kif kien qabel ma poggew dan il-makkinarju u pipes, u
3. tordna illi f'kaz illi l-konvenuti jew min minnhom jonqsu, l-atturi jigu awtorizzati minn din il-Qorti li taht is-supervizjoni ta' perit arkitett mahtur appositament jaghmlu dan ix-xoghol a spejjes u riskju tal-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjes u l-konvenuti ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettant lis-socjeta' attrici.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-23 ta' Ottubru 1998 lipermezz taghha eccepew:-

1. Illi s-socjeta' attrici trid taghti prova li hija proprjetarja tal-bejt u tas-shaft mertu tal-kwistjoni.
2. Illi fil-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Dicembru 1993 l-eccipjenti konjugi Xuereb kienu inghataw dritt ta' uzu tal-bejt.

3. Illi l-apparat in kwistjoni ilu mwahhal ghal dawn l-ahhar tlett snin u xahrejn u qatt ma saret ebda opposizzjoni da parti tas-socjeta' attrici.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-26 ta' Jannar 1999 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-28 ta' Mejju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

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

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

B'kuntratt tad-29 ta' Dicembru 1993 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, is-socjeta' attrici bieghet lill-konvenuti konjugi Xuereb "*the flat internally marked with the number six (6) at third floor level forming part of a block of buildings externally without number and known as 'Mistral Court' in Church Street, Msida, in the state it is today, in shell form free and unencumbered and with all its rights and appertanenences.*" Fl-istess kuntratt dwar il-proprjeta' tal-bejt jinghad qabel xejn fil-premessi illi "*The owner of the said flat, that is the purchaser, has only the right of the use of the roof. The ownership of the roof and of its relative airspace is to remain exclusivley of vendors nomine.*" Oltre dan fit-"*terms and*

conditions" tal-bejgh jinghad hekk fil-klawsola numru 4 "*The ownership of the roof and its relative airspace shall remain exclusively of vendors nomine who reserve the right to build a further storey/s. In that case vendors nomine nomine are bound to, at their own expense, shift the water tank and the television aerial of the purchaser and the purchaser would have the right to use the new roof."*

Minn dan kollu jidher car li fil-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament fuq imsemmi l-konvenut konjugi Xuereb ma akkwistaw ebda sehem mill-bejt sovrastanti l-blokk ta' appartamenti in kwistjoni izda biss kellhom l-uzu tal-istess bejt –ghall-uzu normali li generalment jigi uzat bejt, u kellhom ukoll tank tal-ilma u aerial tat-television. Jirrizulta ukoll, izda dan f'sens negattiv inkwantu ma hemm ebda trasferiment dirett, li s-shafts tal-blokk baqghu ukoll proprjeta' eskluzziva tas-socjeta' attrici.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuta Carmen Lanzer, bil-kuntentezza tal-konvenuti Xuereb, sidien tal-appartament in kwistjoni, qedha tabita fl-imsemmi appartament u din xi zmien ilu xtrat u istallat airconditioning unit fl-appartament taghha b'mod li l-kompressur tpogga fuq il-bejt u l-komunikazzjonijiet bejn dan u l-airconditioner, gew mghoddija minn gewwa s-shaft tal-blokk. Jirrizulta ukoll li ghal dan qatt ma intalab il-permess minghand is-socjeta' attrici u kien biss waqt access tal-Qorti, fi proceduri ohrajn, kontra l-istess konvenuti, li l-atturi intebhu bil-makkinarju li kien tpogga fuq il-bejt fuq il-bejt u bill-komunikazzjoni jwasslu ghall-appartament in kwistjoni.

Illi fic-cirkostanzi din il-Qorti hija sosisfatta li l-atturi taw prova tal-proprjeta' taghhom tal-bejt u tas-shaft u dana kif jirrizulta mill-kuntratt ezebit; illi jirrizulta mill-istess kuntratt li l-konvenuti ma

kellhom ebda dritt li jistallaw l-apparat u komunikazzjonijiet kif fuq inghad; u li qatt ma kien inghata l-kunsens jew ghalmenu qatt ma kien hemm l-akkwiexxenza da parti tal-atturi ghall-imsemmi apparat fil-proprjeta’ taghhom.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici, tiddikjara li l-istess konvenuti poggew illegalment u abbusivament fil-proprjeta’ tal-attur l-makkinarju tal-airconditioning taghhom fuq il-bejt ta’ l-attur u ghaddew il-komunikazzjonijiet tal-istess bl-istess mod; konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien xahar mil-lum jnehhu l-makkinarju inkwistjoni konsistenti f’kompressur ta’ airconditioner minn fuq il-bejt proprjeta’ ta’ l-attur u jnehhu wkoll l-komunikazzjonijiet kollha li jwaslu mill-istess apparat ghall-appartament taghhom u li jinsabu fis-shaft tal-istess blokk ta’ appartamenti; u fl-ahharnett fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel huwa stess is-sogholijiet mehtiega kif fuq inghad u dana a spejjes tal-konvenuti u taht is-sorveljanza tal-AIC David Pace.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-perit mahtur illum stess f’kaz li x-xogholijiet jsiru mill-attur.

Onor Imhallef Albert J. Magri