MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 40/2010

A & A Properties Limited (C 7576)

Vs

Monsinjur Joseph Dalmas (ID 274125M)
Ronald German (ID 0295935M)
Martu Carmen German (ID 0682440M)
Martin (ID 482457M) u Silvana (ID 525966M) konjugi Vella

Il-Qorti,

Permezz tar-rikors guramentat taghha, is-socjeta' attrici ppremettiet:

(1) Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh tas-sittax (16) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, is-socjeta' attrici akkwistat korp bini bla numru u bla isem konsistenti

f’zewg blokki appartamenti, wiehed konsistenti fi tlett appartamenti u l-iehor adjacenti ghalih konsistenti f’sitt appartamenti u hames garaxxijiet sottostanti ghalihom, accessibbli f’zewg blokki minn entraturi separati bla numru u mibnija fuq porzjon art fi Triq Srug, Xaghra, konfinanti l-istess korp ta’ bini mil-lvant ma’ triq Srug, punent mas-sies u nofsinhar ma’ beni tal-kumpanija ‘Gozo Views Properties Limited’ jew aventi kawza. (Dok A)

(2) Illi permezz ta’ kuntratt iehor ta’ permuta tal-hmistax (15) ta’ Jannar tas-sena elf disgha mija sitta u disghin (1996) atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-socjeta’ attrici assenjat b’titolu ta’ permuta lil Monsinjur Joseph Dalmas zewg *studio flats* formanti parti mill-korp ta’ bini fuq deskritt fi Triq Srug, Xaghra, Ghawdex, wiehed f’ ‘groundfloor level’ u l-iehor sovvrapost ghal *studio flat* iehor. (Dok B)

(3) Illi sussegwentement ukoll, permezz ta’ kuntratt tas-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Frar tas-sena elf disgha mija sitta u disghin (1996) atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-socjeta’ attrici bieghet lill-konvenuti German *studio flat* sitwat fil-‘first floor level’, liema appartament jinsab sottopost u sovrappost ghal zewg *studio flats* proprjeta’ ta’ Monsinjur Joseph Dalmas. (Dok C)

(4) Illi permezz ta’ kuntratt atti tan-Nutar Roland John Wedge datat tlieta (3) ta’ Jannar tas-sena elfejn u sebgha (2007), Monsinjur Joseph Dalmas ikkostitwixxa b’uzufrutt favur l-istess Ronald German u martu Carmen German ta’ wiehed mill-istudio flats li kien akkwista, precizament l-appartament bin-numru sitta (6). Fl-istess kuntratt, Monsinjur Joseph Dalmas ittrasferixxa l-istess appartament lill-konvenuti Martin Vella u Silvana Vella. Fl-istess kuntratt, Monsinjur Joseph Dalmas irriserva l-uzufrutt tal-imsemmija proprjeta’ favur tieghu (Dok D).

(5) Illi l-konvenuti kollha jew min minnhom okkupaw garaxx adjacenti ghall-appartament bin-numru sitta (6) li llum il-gurnata huwa proprjeta’ tal-konjugi Vella u li qed jinzamm b’uzufrutt mill-konjugi German u Monsinjur Dalmas, liema garaxx huwa minghajr numru ufficjali u

huwa l-ewwel garaxx fil-pjan terran fuq il-lemin, hekk kif wiehed ihares lejn il-korp ta' bini proprjeta' ta' l-istess socjeta' attrici.

(6) Illi sussegwentement, il-konvenuti kollha jew min minnhom minghajr l-ebda awtorizazzjoni mis-socjeta' attrici ghamlu alterazzjonijiet strutturali f'dan il-garaxx b'tali mod u manjiera li ghalqu l-access li dan kellu mit-triq u nifduh bhala parti integrali ta' l-appartament proprjeta' tal-konjugi Vella. Dawn ix-xogholijiet abbuzivi kienu fost ohrajn principarjament jikkonsistu f'bini ta' gate, kostruzzjoni ta' hajt wara din l-istess gate u xoghol ta' demolizzjoni ta' hitan sabiex dan il-garaxx gie accessibbli mill-appartament proprjeta' ta' Martin Vella u Silvan Vella.

(7) Illi wara li osservat dan l-agir abbuziv da parti tal-konvenuti jew min minnhom, is-socjeta' attrici talbet ir-rilaxx ta' dan il-garaxx kif ukoll li l-garaxx jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu.

(8) Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti u persistenti fl-agir taghhom.

Is-socjeta' attrici qeghda ghalhekk titlob lil din il-qorti sabiex:

i. tordna lill-konvenuti jew min minnhom biex jizgumbraw mill-garaxx fuq deskritt u jirrilaxxjawh a libera disposizzjoni tas-socjeta' attrici u dana prevja kwalunkwe dikjarazzjoni, jekk opportuna, fis-sens li dan il-garaxx huwa proprjeta' esklussiva tas-socjeta' attrici;

ii. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ma kellhom l-ebda jedd li jaghmlu x-xogholijiet fuq imsemmija;

iii. tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jikkonvertu l-garaxx fuq imsemmi ghal kif kien originarjament qabel ma saru dawn ix-xogholijiet u dana taht supervizjoni ta' perit nominat ghal dan il-fini;

iv. tawtorizza lis-socjeta’ attrici, biex fl-eventwalita’ li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu tali xogholijiet fi zmien hekk prefiss lilhom, hija taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji a spejjez ta’ l-istess konvenuti.

Rat li fir-risposta guramentata taghhom il-konvenuti eccepew li:

1. Illi preliminarjament id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati ghandhom il-*privilegium fori* u din il-kawza missha giet intavolata fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili u dan a tenur ta’ l-Artikolu 50, 770 u 771 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi bla pregudizzju ghal premess, l-intimat Monsinjur Joseph Dalmas u l-konvenuti German akkwistaw il-proprjeta’ in kwistjoni ossia tlett *studio flats* bla numru fi Triq Srug, Xaghra, Ghawdex, permezz ta’ kuntratt ta’ permuta tal-15 ta’ Jannar, 1996, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef li kopja tieghu huwa esibit dokument B fil-process u permezz ta’ kuntratt iehor tas-27 ta’ Frar, 1996 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef dokument C fil-process.

3. Illi l-atturi ggarantew illi l-proprjeta’ inbniet skond is-sengha u l-arti, konformi mal-permessi mahruga u pjanti approvati mill-Awtorita’ kompetenti u li x-xogholijiet kollha saru skond ir-regolamenti tal-bini u tal-Ligi sanitarja u dan a tenur ta’ l-istess kuntratt fuq imsemmi u ghalhekk iggarantew il-pacifiku pussess tal-fondi permutati.

4. Illi b’kuntratt tat-3 ta’ Jannar, 2007, fl-atti tan-Nutar Dr Roland Wadge, Monsinjur Joseph Dalmas iddona l-proprjeta’ in kwistjoni lil Martin u Silvana Vella, soggett ghal uzufrutt ta’ Ronald u Carmen German u favur tieghu stess u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt.

5. Illi jirrizulta illi fuq il-fondi in kwistjoni hemm *enforcement order* numru ECF 00171/04 stante illi l-binja in kwistjoni ma nbnietx skond il-pjanti approvati u l-varjazzjonijiet fil-faccata u internament ta’ l-istess appartament, ma kienux skond il-pjanti approvati u li kopja tieghu giet annessa u mmarkata bhala Dok JD1.

6. Illi ghalhekk il-MEPA tista' tkun awtorizzata bil-Ligi li twaqqa' hi stess il-bini u kwindi t-theddida fuq il-konvenuti li jitwaqqghalhom il-fond li xtraw mhux wiehed potenzjali imma wiehed reali.

7. Illi ghalhekk il-konvenuti gew molestati fid-dgawdija tal-appartamenti taghhom u ghandhom dritt jitolbu l-hlas tal-hsara u indennizz kif ukoll kull hlas legittimu iehor li huma tal-volta jistghu jsofru a tenur tal-artikolu 1413 u 1420 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi huma b'kontro-talba mhux qed jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt tal-bejgh izda qed jitolbu l-hlas tal-hsara u kull hlas legittimu iehor a bazi tal-garanzija ta' pacifiku pussess a tenur tal-Ligi.

9. Illi pero' ghandu jinghad li huma kienu ftehmu mal-atturi illi sakemm il-pozizzjoni tigi regolarizzata minnhom huma ghandhom, ikollhom l-uzu tal-garaxx li tieghu l-atturi issa qed jitolbu l-izgumbrament.

10. Illi ghalhekk l-atturi kienu ftehmu mal-konvenuti illi sakemm huma jirregolarizzawlhom il-posizzjoni tal-fondi taghhom li ghandhom ikunu muniti bil-permessi kollha tal-bini, huma setghu jaghmlu uzu minnhom mill-garaxx b'titolu ta' kommodat u dan sakemm l-istess fondi minnhom akkwistati jigu hekk muniti bil-permessi tal-bini.

11. Illi gja la darba jidher li l-fondi in kwistjoni m'humiex ser ikunu qatt muniti bil-permessi tal-bini, kif miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk l-intimati qed jezigu a tenur ta' l-artikolu 1409 et tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li l-haga illi giet konsenjata lilhom ossia t-tlett *studio flats* imsemmija bil-kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1996 u tas-27 ta' Frar, 1996, fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef, ma kienux ta' kwalita' imweghda u garantita minkejja illi dawn l-appartamenti kellhom ikunu muniti bil-permessi kollha necessarji tal-MEPA. Ghalhekk gia la darba l-konvenuti ma jistghux jigu ggarantiti l-pacifiku pussess huma ghandhom dritt li jomplu jgawdu kif qed jaghmlu l-garaxx b'titolu ta' kommodat u fin-nuqqas li l-Qorti ssib li dan ma jistax

ikompli jsir huma ghandhom jircievu indennizz u jew danni li ghandhom jigu stmati jekk hemm bzonn minn periti nominandi a tenur tal-artikolu 1413 u 1420 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Salvi eccezzjonijiet ohrajn.

Illi l-konvenuti pprocedew billi pprezentaw kontro-talba u dan billi ppremettew:

1. Illi b'kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef Monsinjur Joseph Dalmas akkwista zewg *studio flats* dokument B fil-process.

2. Illi b'kuntratt tas-27 ta' Frar, 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef il-konvenuti German akkwistaw *studio flat* sitwat fil-*1st floor level* liema appartament jinsab sottopost ghaz-zewg *studio flats* proprjeta' tal-Monsinjur Joseph Dalmas dokument C fil-process.

3. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Roland Wadge tat-3 ta' Jannar 2007 Monsinjur Dalmas ikkostitwixxa uzufrutt favur il-konvenuti German ta' wiehed mill-istudio flats u ttrasferixxa l-istess appartament numru 6 lill-konvenuti Martin u Silvana Vella waqt li rrizerva ghalih l-uzufrutt dokument D fil-process.

4. Illi dawn l-appartamenti mibjugha lill-konvenuti u jew gawduti minnhom mhumiex muniti bil-permessi tal-bini u ghalhekk l-atturi rikonvenzjonati minkejja li ggarantew dan fil-kuntratti tat-trasferimenti dokumenti B u C fil-process ma jistghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess skond il-Ligi.

5. Illi l-konvenuti gia gew molestati fil-pussess tal-appartamenti taghhom stante li nhareg *enforcement order* dokument JD1 u ghalhekk l-istudio flats in kwistjoni mhumiex koperti bil-permessi necessarji tal-MEPA.

6. Illi l-MEPA tista' tkun awtorizzata fil-Ligi li twaqqa' l-istess bini li sar b'mod illegali u kwindi t-theddida fuq il-konvenuti hija wahda reali.

7. Illli ghalhekk il-konvenuti skond l-artikolu 1413 u 1420 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta jistghu jitolbu l-hlas tal-hsara u jew indennizz kif ukoll l-ispejjez legittimi l-ohra in konnessjoni ma' dan il-bejgh meta l-garanzija ta' pacifiku pussess tkun giet imweghda u jew tkun giet xorta ohra imweghda espressament.

8. Illi fil-frattemp minhabba dan in-nuqqas ta' garanzija ta' pacifiku pussess il-kontendenti kienu ftehmu b'titolu ta' komodat illi l-konvenuti kellhom jaghmlu uzu mill-garaxx adjacenti ghall-appartament numru 6 liema garaxx huwa minghajr numru ufficjali u huwa l-ewwel garaxx fil-pjan terran fuq il-lemin hekk kif wiehed ihares lejn il-korp ta' bini proprjeta' tal-istess atturi.

9. Illi dan il-ftehim kien l-indennizz li l-konvenuti kellhom jircievu ghan-nuqqas ta' garanzija ta' pacifiku pussess fit-trasferiment tat-tlett *studio flats* fuq imsemmija gia ladarba l-istess appartament mhumiex koperti bil-permessi necessarji tal-bini.

10. Illi ghalhekk il-konvenuti ghandhom jibqghu jgawdu taht titolu ta' komodat il-garaxx fuq imsemmi kif miftiehem bejn il-partijiet u fin-nuqqas li din il-Qorti ssib illi l-konvenuti ma ghandhomx titolu ta' komodat ghandha tigi likwidata l-hsara u jew indennizz li l-konvenuti qed isofru stante li l-proprjeta' lilhom mibjugha mhiex koperta bil-permessi necessarji tal-bini u ghalhekk kellha tigi ntavolata din il-kontro-talba.

Ghaldaqstant il-konvenuti rikonvenzjonanti talbu lil din il-qorti :

1. tiddikjara u tiddeciedi illi t-tlett *studio flats* mibjugha mill-atturi rikonvenzjonati lill-konvenuti rikonvenzjonanti Dalmas u German b'zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar, 1996 u tas-27 ta' Frar, 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex mhumiex muniti bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

2. tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati ghandhom jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita tat-tlett *studio flats* fuq imsemmija fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex lill-konvenuti rikonvenzjonanti bil-permessi necessarji tal-bini u dan a tenur taz-zewg kuntratti tal-15 ta' Jannar, 1996 u tas-27 ta' Frar, 1996 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef dokument B u C fil-process.

3. tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati ftehmu mal-konvenuti rikonvenzjonanti illi sakemm huma jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta' in vendita l-istess konvenuti rikonvenzjonanti ghandhom igawdu taht titolu ta' komodat il-garaxx adjacenti ghall-appartament numru 6 proprjeta' tal-konvenuti Vella liema garaxx huwa minghajr numru ufficjali u huwa l-ewwel garaxx fil-pjan terran fuq il-lemin hekk kif wiehed ihares lejn il-korp tal-bini proprjeta' tas-socjeta' attrici rikonvenzjonata.

4. tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati agixxew b'mod frawdolenti in konfront tal-konvenuti rikonvenzjonanti meta fil-kuntratti tat-trasferimenti dokument B u C fil-process ddikjaraw li l-fondi mibjugha lill-konvenuti rikonvenzjonanti kienu muniti bil-permessi tal-bini waqt li kienu jafu illi l-istess binja ma nbnietx skond il-pjanti approvati.

5. fin-nuqqas li l-Qorti ssib lill-konvenuti rikonvenzjonanti ma ghandhomx dritt igawdu l-garaxx fuq imsemmi taht titolu ta' kommodat sakemm l-appartamenti ossia *studio flats* fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex ikunu muniti bil-permessi necessarji tal-bini tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati huma konsegwentement responsabbli ghal hlas tal-hsara u/jew indennizz kif ukoll ghall-ispejjez legittimi ohra li l-konvenuti rikonvenzjonati sofrew u qed isofru minhabba l-fatt illi l-fondi in kwistjoni mhumiex muniti bil-permessi necessarji tal-bini.

6. tillikwida d-danni sofferti u/jew l-indennizz sofferti mill-konvenuti rikonvenzjonanti jekk hemm bzonn

bl-opera ta’ periti nominandi liema somma likwidata ma ghandhiex tkun inqas mill-valur ta’ tgawdija tal-garaxx numru 6 fit-Triq Srug, Xaghra, Ghawdex li jinsab fil-pussess taghhom.

7. tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati biex ihallsu lill-konvenuti rikonvenzjonanti dik is-somma hekk likwidata stante li l-atturi rikonvenzjonati ma ggarantewx il-pacifiku pussess tal-proprjeta’ in vendita a tenur tal-kuntratti tat-trasferiment dokument B u C fil-process.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-25 ta’ Novembru 2008 u l-ingunzjoni tal-atturi rikonvenzjonati a subizzjoni.

Illi s-socjeta’ rikonvenzjonata rrispondiet ghall-kontro-talba billi eccepiet :

1. Illi t-talbiet ta’ l-intimati rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-garanzija ta’ pacifiku pussess fuq l-appartamenti proprjeta’ ta’ l-intimati rikonvenzjonanti jew min minnhom da parti tas-socjeta’ rikorrenti.

2. Illi kuntrarjament ghal dak li qed jallegaw l-intimati rikonvenzjonanti, ma hemm l-ebda Enforcement Order fuq il-blokka ta’ appartamenti u dana huwa evidenti anke mid-dokument “JD1” ezebit innhom, liema dokument juri li kwalsiasi kaz fil-konfront tal-blokka ta’ appartament gie rtirat.

3. Illi u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta’ rikorrenti tichad bl-izjed mod qawwi l-allegazzjoni li hi xi darba tat, b’titolu ta’ kommodat lill-intimati rikonvenzjonanti jew min minnhom l-uzu tal-garaxx adjacenti ghall-appartament numru sitta (6), liema garaxx jifforma l-mertu tar-rikors promotur (40/10JD) tas-socjeta’ rikorrenti.

4. Illi konsegwentement is-socjeta’ rikorrenti tichad ukoll li hija qatt agixxiet b’mod frawdolenti fil-konfront tal-konvenuti;

5. Illi konsegwentement ukoll, is-socjeta' rikorrenti m'hija responsabbli ghall-ebda hlas ta' hsara, danni jew indennizz fil-konfront tal-konvenuti. Ghaldaqstant, kwalunkwe talbiet maghmula mill-konvenuti f'dan ir-rigward ghandhom ukoll jigu michuda.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2010 id-difensur tal-konvenuti ddikjara li r-rikonvenzjoni kienet qeghda tigi limitata ghall-appartament numru sitta ghaliex iz-zewg appartamenti l-ohra li kien akkwista l-Monsinjur Dalmas minghand is-socjeta' attrici kienu gew trasferiti lil terzi ghalkemm irrizerva li fil-futur jittiehdu l-passi necessarji fl-eventwalita' li jsir xi ilment mix-xerrejja jew successuri taghhom.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi in succint il-fatti li wasslu ghall-kawza odjerna kienu s-segwenti:

i. Is-socjeta' attrici xtrat korp bini fi Triq Srug, Xaghra, Ghawdex minghand certu Saviour Ellis permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Novembru 1992. Dan il-bini kien jikkonsisti f'zewg blokki appartamenti, wiehed minnhom konsistenti fi tlett appartamenti u l-iehor f'sitt appartamenti u hames garaxxijiet sottostanti[1].

ii. Fil-15 ta' Jannar 1996 gie ppubblikat kuntratt ta' permuta li permezz tieghu Monsinjur Dalmas gie assenjat zewg *studio flats* fil-block inkwistjoni ta' tlett *studio flats*[2].

[1] Dok A a fol 12 tal-process
[2] Dok B a fol 14 tal-process

Dawn il-flats kienu wiehed at *groundfloor level* u l-iehor sovrappost ghal *studio flat* iehor. Dan il-bejgh sar bil-garanzija tal-pacifiku pussess tal-proprjeta' kompermutata bejniethom kontra kull evizzjoni u/jew molestja. Il-kompermutanti ggarantew vicendevolment li l-proprjetajiet inbnew skond l-arti u s-sengha konformi mal-permessi mahruga u pjanti approvati mill-awtorita' kompetenti u li x-xogholijiet kollha saru skond ir-regolamenti tal-bini u tal-ligi sanitarja .

iii. Permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Frar 1996 is-socjeta' attrici bieghet lill-konvenuti German *studio flat* sitwat fil-*first floor level* fl-istess korp ta' bini b'tali mod li dan il-flat jinsab sottopost u sovrappost ghaz-zewg *studio flats* ta' Monsinjur Dalmas[3]. Anki dan il-bejgh sar bil-garanzija tal-pacifiku pussess. Gie garantit ukoll li l-blokk inbena skond l-arti u s-sengha konformi mal-permessi mahruga u pjanti approvati mill-awtorita' kompetenti u li x-xogholijiet kollha saru skond ir-regolamenti tal-Bini u tal-Ligi Sanitarja.

iv. Fit-3 ta' Jannar 2007, Monsinjur Dalmas, li jigi hu l-konvenuta Carmen German, permezz ta' kuntratt pubbliku ikkostitwixxa b'uzufrutt favur l-konjugi German wiehed mill-istudio flats precizament l-appartament numru 6. Fl-istess kuntratt Monsinjur Dalmas ittrasferixxa l-istess appartament lill-konvenuti Vella. F'dan l-istess kuntratt, Monsinjur Dalmas irrizerva l-uzufrutt tal-imsemmija proprjeta' favur tieghu[4].

v. Illi rrizulta li fis-sena 2008 is-socjeta' attrici ndunat li l-konvenuti kollha jew xi hadd minnhom kienu qed jokkupaw garaxx adjacenti ghall-appartament numru 6. Dan il-garaxx jappartjeni lill-istess socjeta' attrici. Jirrizulta wkoll li saru alterazzjonijiet strutturali f'dan il-garaxx, minghajr ebda awtorizazzjoni ottjenuta mis-socjeta' attrici, b'tali mod li l-konvenuti niffdu dan il-garaxx bhala parti ntegrali ta' l-appartament numru 6.

---

[3] Dok C a fol 18 tal-process

[4] Dok D a fol 24 tal-process

vi. Fix-xhieda tieghu Raymond Fenech[5], direttur tas-socjeta' attrici, spjega li minn dan il-blokk il-kumpannija ghad fadlilha proprjeta' taghha zewg appartamenti kif ukoll garaxx wiehed. Gara li ohtu Carmen interessat ruhha li tirranga appartament minnhom u tuzah u l-ahwa kolha tawha permess biex taghmel dan. Peress li rrizultalu mir-records li l-kumpanija kien fadlilha wkoll garaxx huwa qal lil ohtu biex tuza' dan il-garaxx ukoll. Meta marru biex jifthu dan il-garaxx pero' ma rnexxielhomx. Saru jafu eventwalment li dan il-garaxx kien tniffed ma' l-appartament numru 6.

vii. Ftit zmien wara l-avukat tal-konjugi German cempillu u ppropona laqgha bonarja bejn il-partijiet. F'din il-laqgha il-konvenuti German u Vella allegaw li l-appartamenti li l-kumpannija bieghet lil Monsinjur Dalmas u lill-konjugi German kellhom problemi fuq permessi. L-avukat taghhom qallu li kien hemm *enforcement notice* u li meta nqalghet il-problema kienu nfurmaw lil missieru, Tumas Fenech, u ftehmu li l-konvenuti setghu juzaw il-garaxx mertu tal-kawza odjerna sakemm jigu rrangati l-kwistjonijiet tal-permessi.

viii. Tumas Fenech miet fl-1999.

<u>Eccezzjoni Privilegium Fori</u>

Illi l-konvenuti qeghdin jinvokaw il-*privilegium fori* u dan peress li skond huma din il-kawza messha giet intavolata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili a tenur ta' l-artikolu 50, 770 u 771 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

In sostenn ta' din l-eccezzjoni huma ddikjaraw fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li l-ebda wiehed mill-konvenuti m'ghandu residenza Ghawdxija minkejja li l-karta ta' l-identita' ta' Mons Joseph Dalmas u ta' Carmen German huma registrati gewwa l-Gzira ta' Ghawdex. Infatti huma jghixu ma' Ronald German gewwa San Pawl il-Bahar u l-atturi jafu b'dan u ghalhekk l-azzjoni odjerna tispetta lill-Qrati Maltin.

---
[5] Tat-22 ta' Gunju, 2010 a fol 51 tal-process

Illi l-artikolu 50 tal-Kap 12 jipprovdi :

'Il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), b'eskluzjoni tal-qrati ta' Malta,hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' kull pretensjoni kontra persuni li joqoghdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-Gzira ta' Ghawdex jew ta' Kemmuna, kif ukoll ta' dawk il-kawzi l-ohra kollha li l-ligi tghid espressament li ghandha tiehu konjizzjoni taghhom dik il-qorti'.

Illi l-artikolu 770 tal-Kap 12 jiddisponi :

'Il-privilegium fori jispicca wkoll fil-kaz li l-kawza tkun dwar obbligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tigi esegwita fi Gzira partikolari'.

L-artikolu 771 tal-Kap 12 jistipula:

'Il-privilegium fori ma jistax jintalab mill-werriet, meta ghar-raguni msemmijin fl-ahhar artikolu qabel dan,ma setghax ikun mitlub mill-awtur tieghu'.

Illi l-artikolu 741 tal-Kap 12 jiddisponi li:-

"L-eccezzjoni ta' l-inkompetenza tal-qorti tista' tinghata –

(c) meta huwa moghti lill-konvenut il-beneficcju li jigi msejjah quddiem qorti partikolari."

Illi wkoll l-artikolu 767 tal-Kap 12 jistipula li :-

"Il-beneficcju msemmi fil-paragrafu (c) tal-Artikolu 741 huwa moghti lill-persuni li joqghodu fil-Gzira ta' Malta rigward il-qrati ta' dik il-Gzira, u lil dawk li joqghodu fil-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna rigward il-Qorti ta' dawk il-Gzejjer".

Illi fil-fatt fil-kaz odjern il-konvenuti jirrizulta anki mill-korp tar-rikors guramentat li Ronald German u l-konjugi Vella huma residenti f'Malta. Il-konvenuti l-ohra jsostnu li ghalkemm il-karta ta' l-identita' taghhom ghandha indirizz

f'Ghawdex pero' huma jirrisjedu f'Malta. Is-socjeta' attrici ma kkontestatx dan il-fatt. Ghalhekk ladarba il-***privilegium fori*** tqajjem mill-istess konvenuti, d-disposizzjonijiet tal-**artikoli 741 (c) u 767 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom normalment japplikaw[6]. Fil-fatt hija l-kwistjoni ta' residenza li fuqu huwa stabbilit l-artikolu 741 (c) tal-Kap 12[7].

Illi pero' hemm eccezzjoni ghal din ir-regola skond l-**artikolu 770 tal-Kap 12** fejn jinghad li l-*privilegium fori* jispicca wkoll, fil-kaz li l-kawza tkun dwar obbligazzjoni li skond il-ftehim, kellha tigi esegwita fil-gzira partikolari.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **John Borg vs Salvatore Bonnici**[8] l-mertu ta' dik il-vertenza kienet talba ghal xoljiment ta' lokazzjoni rigwardanti fond f'Ghawdex. Il-Qorti ta' l-Appell sostniet li kien car li n-negozju guridiku fil-parti preponderanti tieghu, jekk mhux kollu, kellu jigi ezegwit f'Ghawdex. Illi indipendentement minn jekk il-kera kellhiex tithallas Malta jew Ghawdex, dik l-Onorabbli Qorti rriteniet li huwa cert li d-dgawdija tal-fond, l-obbligazzjonijiet bazilari tas-sid u xi obbligazzjoni tal-kerrej skond il-ligi kellhom ezekuzzjoni f'Ghawdex, kif ukoll huwa cert li l-konsenja tal-fond bhala konsegwenza tar-ripreza tieghu mis-sid kellha ssir f'Ghawdex.

Fil-kaz odjern si tratta ta' fond li huwa f'Ghawdex. It-talba tas-socjeta' attrici hija proprju sabiex il-konvenuti jew min minnhom jizgumbraw minn gewwa garaxx proprjeta' taghha; kif ukoll, qeghda titlob li l-konvenuti jigu mgeghla jaghmlu ghas-spejjez taghhom dawk ix-xogholijiet li huma necessarji sabiex il-garaxx, li gie mniffed mal-appartament numru 6 proprjeta' tal-konvenuti Vella, jigi segregat mill-appartament.

---

[6] Ara kawza fl-ismijiet Joseph Pace vs Dun Anton Sultana P.A. RCP deciza fit- 23 ta' Frar 1999

[7] Ara kawza fl-ismijiet **"Joseph Aquilina nomine vs Richard dei Conti Stagno Navarro,** Appell Civili deciza fit-22 ta' Novembru 2005

[8] Appell Civili deciza fid-19 ta' Novembru 1954

Illi min-naha taghhom il-konvenuti kkontestaw it-talbiet attrici billi jsostnu li ghandhom titolu ta’ kommodat fuq dan il-garaxx u dan qieghed ghandhom peress li inghata lilhom minn Tumas Fenech, direttur tal-kumpannija attrici, biex ikollhom l-uzu tieghu sakemm tigi regolarizzata l-posizzjoni dwar il-permessi tal-bini. Huma qed isostnu li huma gew molestati fit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom u dan bi vjolazzjoni gahl garanzija ta’ pacifiku pussess.

Illi hawn si tratta dwar obbligazzjonijiet naxxenti minn kuntratt ta’ bejgh, liema obbligazzjonijiet necessarjament isibu l-ezekuzzjoni taghhom fil-Gzira fejn l-immobbli huwa sitwat.

Apparti minn dan, ir-ripreza tal-garaxx, f’kaz li din tigi ordnata, trid bilfors issehh f’Ghawdex u l-konsegwenti x-xogholijiet iridu jsiru f’din il-Gzira.

Inoltre’ huwa wkoll sinifikanti l-fatt li l-istess konvenuti ghogobhom jipprocedu b’kontro-talba flimkien mar-risposta guramentata taghhom. Dan nonostante li preliminarjament issollevaw l-eccezzjoni ta’ inkompetenza fir-risposta guramentata taghhom. Ghaldaqstant jirrizulta li l-istess konvenuti ssottomettew ruhhom ghall-gurisdizzjoni ta’ din il-qorti u konsegwentement irrinunzjaw ghall-privilegg li huma nvokaw preliminarjament.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-eccezzjoni ta’ inkompetenza ghandha tigi michuda.

Ezistenza o meno ta’ Kommodat

Illi s-socjeta’ attrici qeghda tikkontendi li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-garaxx *de quo* minghajr awtorizzazzjoni taghha, kif ukoll ghamlu alterazzjoni strutturali b’tali mod li l-garaxx tniffed mal-appartament numru 6 proprjeta’ tal-konvenuti Vella.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom isostnu li huma qeghdin jokkupaw dan il-garaxx b’titolu ta’ kommodat. Huma jsostnu li kien Tumas Fenech (illum mejjet), direttur tal-

kumpannija attrici, li tahom l-uzu tal-garaxx sakemm tigi regolarizzata l-kwistjoni tal-permessi tal-bini. Infatti huma qed isostnu wkoll li hemm *enforcement order* fuq il-fondi inkwistjoni stante li l-binja ma nbnietx skond il-pjanti approvati u ghalhekk tezisti l-possibilita' li l-MEPA twaqqa' l-istess bini. Il-konvenuti pprocedew ukoll b'kontro-talba fejn qeghdin jitolbu indenizz.

Illi s-socjeta' attrici tirrespingi din l-asserzjoni u baqghet tinsisti li dak allegat mill-konvenuti mhux minnu.

Meta qorti tkun rinfaccjata b'zewg versjonijiet kunfliggenti, kif intqal fil-kawza fl-ismijiet **Maria Xuereb et vs Clement Gauci et**[9]**,** ghandha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:

- Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u

- Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima *actore non probante reus absolvitur.*[10]

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konviciment tal-gudikant[11].

Illi dwar l-istitut tal-kommodat dan huwa regolat mill-artikolu 1824 sa l-artikolu 1841 tal-Kap 16. L-artikolu 1824 jiddisponi li *"l-kommodat jew self ghall-uzu huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu*

---

9 App Civ (Sede Inferjuri) Nru : 290/2001 deciza fl-24 ta' Marzu 2004

10 Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet **Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma,** Appell Sede Inferjuri deciza fit-22 ta' Novembru 2001

11 Kollez Vol L pII pg 440

determinat, bl-obbligu ta' dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha".

Dan ifisser li l-kommodat jew self ghall-uzu hu l-kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna l-haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha bla hlas ghall-zmien jew uzu determinat bl-obbligu fuq dak li rceviha li jrodd il-haga nnifisha.

Karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuita' tal-prestazzjoni tal-haga. Kumpens nominali ma jhassarx il-kommodat, imma jrid ikun kumpens zghir u insinifikanti. U ghalhekk fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korrispettiv jezula l-kommodat u tissubentra l-figura ta' lokazzjoni[12].

Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Pace vs Anthony Pace et**[13] dik l-Onorabbli Qorti rravisat dawn l-aspetti :

"1.'Il-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuita' tal-prestazzjoni tal-haga'[14].

2.Tali kuntratt, meta verament jezisti, jimponi fuq il-kommodant *'l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto; e come il conduttore verso il locatore, cosi il commodatario verso il comadante, ha il diritto di servirsi della cosa purche' la impieghi per l'uso determinato nel contratto'*[15]*.*

3.'L-ezistenza taz-zmien hija importanti, ghaliex bejn il-'comodatum' u l-'precarium' id-differenza tikkonsisti precizament fiz-zmien iffissat. Meta hemm konvenut iz-zmien, il-kuntratt jissejjah 'commodatum', meta ma hemmx iz-zmien jissejjah 'precarium'[16].

4.Anke pero' minghajr il-fattur zmien il-kommodat ma jiznaturax ruhu f'prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-ezistenza tal-kommodat "ghall-uzu determinat" u dan ma

---

12 Vol XXXIII. p 1 pg 121

13 App Civ (Sede Inferjuri) Nru : 824/2001 deciza fit-28 ta' April 2004

14 Kollez Vol XXXIII p1 pg 774

15 Kollez. Vol XVIII p III pg 69

16 Kollez. Vol XXXI p II pg 29

jispiccax skond l-artikolu 1835 "sakemm il-haga tibqa' sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa"[17]."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Sammut pro et noe vs Pauline Sammut et**[18] gie ritenut li ma jista' qatt ikun dubitat li l-kommodat ghandu inerenti fih karattru fiducjarju. Dan ghaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Effettivament il-kawza tal-ftehim tikkwalifika l-kommodat bhala kuntratt ta' tgawdija bazat fuq il-gratuwita' ta' l-uzu tal-haga. Naturalment din il-kawza tiddistingwi ruhha mill-motivi li jistghu jkunu r-rizultat ta' rabtiet affettivi u familjari jew ta' rikonoxxenza. Tali motivi, pero', ma ghandhom ebda rilevanza giuridika.

Dik l-Onorabbli Qorti kompliet li *"In kwantu l-kuntratt hu wiehed gratuwitu dan jikkomporta sagrificcju ekonomiku ghall-kommodant u allura l-partijiet jistghu jiftehmu pattijiet accidentali tieghu, ad ezempju, il-fissazzjoni ta' terminu finali jew xi kondizzjoni rizoluttiva. Li jfisser li l-haga trid tigi restitwita lura fl-iskadenza taz-zmien pattwit jew meta tavvera ruhha l-kondizzjoni rizoluttiva, kif imfissra fl-artikolu 1066 tal-Kodici Civili".*

Illi fil-kaz in dizamina, is-socjeta' attrici qeghda tirrespingi dak li sostnew il-konvenuti li huma qeghdin jokkupaw il-garaxx peress li Tumas Fenech qalilhom biex juzawh sakemm il-kwistjoni tal-permessi tigi rizolta.

Ghaldaqsant l-ewwel ma' din il-qorti trid tistabilixxi huwa jekk dan il-garaxx verament giex ikkunsinjat lill-konvenuti mid-direttur tas-socjeta' attrici. Infatti l-kunsinna tal-haga huwa wiehed mill-elementi essenzjali ta' dan l-istitut. L-artikolu tal-ligi jiddisponi b'mod specifiku li '***wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra'.***

Mix-xhieda u provi prodotti jirrizulta lil din il-qorti s-segwenti:

---

[17] **Grazio Portelli vs Geralda Portelli**, App Civili deciza fil-5 ta' Frar 1971

[18] App Civ (Sede Inferjuri) Nru:

- Mhux kontestat li l-garaxx huwa proprjeta' tas-socjeta' attrici. Dan apparti l-fatt li gie wkoll prezentat il-kuntratt ta' akkwist tal-korp tal-bini li l-garaxx jifforma parti minnu.

- Tumas Fenech, missier Raymond Fenech u l-azzjonisti l-ohra tal-kumpannija attrici, miet fl-1999.

- Alvin Spiteri Debono[19] spjega li xi nies kienu talbuh biex jivverifika jekk post fi Triq Srug, Xaghra, Ghawdex kienx mibni skond il-permessi peress li kien hemm konvenju u kien ser isir kuntratt pubbliku. Huwa kien mar fuq il-post fit-23 ta' Frar 2004.

Huwa kkonstata li l-problemi kienu varjazzjonijiet fuq il-faccata u fl-appartament li fih huwa acceda kien irrizultalu li sar tibdil mill-pjanti approvati. Irrizultalu li fil-faccata l-galleriji ta' kull appartament ma kienux in regola fis-sens li l-gallariji ta' fuq nett suppost ma sarux ghaliex mhumiex fil-permess[20].

- Spiteri Debono spjega li l-*enforcement notice* kien hargu huwa personalment fil-konfront ta' Saviour Ellis. Dan kien l-ewwel *enforcement notice* li hareg fuq is-sit[21].

- Fil-*basement* il-permess huwa biex il-units jintuzaw bhala garaxx mhux bhala appartamenti[22].

- Spiteri Debono xehed li r-ricerka li ghamel kienet tikkonsisti li fittex il-*files* relevanti u wasal saz-zmien ta' l-*enforcement notice*. Jirrizulta li hemm zewg *files* ta' l-1989 u ta' l-1992. Fil-pjanta li fuqha hareg il-permess tinsab fil-*file* ta' l-1992 jirrizulta li hemm *existing underlying garages*. Fil-pjanti jidhru existing *ground floor* u *existing first floor*. Sa' l-2004 l-uzu baqa' bhala garaxxijiet.

---

[19] Environment Protection Officer fil-MEPA. Kien precedentement Enforcement Officer fi hdan l-istess awtorita' – ara xhieda tal-15 ta' Ottubru 2010 a fol 71 et seq tal-process

[20] xhieda tal-15 ta' Ottubru 2010 a fol 71 tal-process

[21] In kontro-ezami a fol 73 tal-process

[22] Xhieda Alvin Spiteri Debono a fol 72 tal-process

- L-*enforcement notice* ma nharigx minhabba *change of use* fis-sens li minn garaxx kien qed jintuza' ghall-akkomodazzjoni ghaliex li kieku dan kien jigi indikat fl-*enforcement notice*.

- L-*enforcement notice* ECF 00171/04[23] hareg fit-23 ta' Frar 2004 fil-konfront ta' Saviour Ellis u l-ksur tal-kontroll ta' l-ippjanar kien *'Ghandek zvilupp mhux skond il-permess u pjanti approvati f'PB00377/89 li jikkonsisti f'varjazzjonijiet fil-faccata u fit-tqassim (internament)".*

Illi fix-xhieda taghha Carmen German[24] sostniet li ftit xhur wara li nxtraw l-appartamenti saru jafu li hemm *enforcement notice* u dan meta marru l-appartament hija u huha u kif dahlu fl-istudio flat sabu avviz tal-MEPA indirizzat f'isem huha. Hija marret tkellem lil Tumas Fenech fl-ufficcju tieghu u infurmatu. Qalet li l-*enforcement notice* zammu Tumas Fenech u qalilha biex ma toqghodx tinkwieta. Hija kompliet li ma talbitu xejn izda huwa qalilha li kien se jaghti lil huha garaxx li jmiss mal-flat numru 6 minhabba l-*enforcement notice* sakemm jirranga l-affarijiet. Cwievet ma sabhomx u dak il-hin taha n-numru ta' ragel Ghawdxi biex tikkuntattjah. Meta ghamlet hekk irrizulta li lanqas dan ir-ragel ma kellu cavetta u ghalhekk bl-intervent tieghu biddlu c-cavetta tal-garaxx. Dan gara madwar tlettax-il sena ilu. Minn dan kollu ma sar xejn bil-miktub. Stqarret li baqghet tistenna minghand Tumas Fenech izda sentejn wara miet. Wara l-mewt tieghu ma kellmitx lil uliedu dwar dan l-allegat ftehim[25].

Ix-xhud ammettiet li ghamlet xogholijiet fis-sens li saret apertura minn gol-istudio flat biex giet trasformata f'kamra tas-sodda ghal huha. Ma talbet l-ebda permess minghand is-socjeta' attrici biex il-garaxx tuzah bhala kamra tas-sodda.

---

[23] Dok AS 3

[24] Xhieda tas-7 ta' Lulju 2010 a fol 57 et seq tal-process

[25] A fol 59 tal-process

Silvana Vella[26], bint Carmen German, xehdet li l-garaxx ilu snin f'idejhom – aktar minn ghaxar snin. Qabel ma z-ziju taghha tahom il-post, sentejn jew ftit qabel, hija marret il-MEPA u gie kkonfermat li l-post mhux mibni skond il-permessi izda kien hemm possibilita' li l-bini jigi sanzjonat. In kontro-ezami ammettiet li dawn il-problemi tal-permessi kienet ilha taf bihom mis-sena 2004.

Raymond Fenech xehed li missieru qatt ma qalilhom xejn dwar dan l-allegat ftehim fuq il-garaxx. Solitament meta missieru kien jasal f'xi ftehim dwar proprjeta' kien jinforma lil uliedu subien. Dan apparti l-fatt li hafna drabi kien jaghmel kollox bil-miktub.

Illi din il-qorti wara li gharblet il-provi u dokumentazzjoni hija tal-fehma li l-versjoni tal-konvenuti mhiex kredibbli. Fl-ewwel lok irrizulta li l-*enforcement notice* hareg fi Frar tas-sena 2004. Ma kien hemm ebda *enforcement notice* li hareg fuq dan is-sit la qabel din id-data u lanqas wara u l-konvenuta Carmen German xehdet li hija giet a konoxxjenza tal-problemi fuq permessi meta rat l-*enforcement notice*. Dan l-*enforcement notice* hareg fil-konfront ta' Saviour Ellis. Mir-ricerki li wettaq Alvin Spiteri Debono ma rrizultax li hareg *enforcement notice* fil-konfront ta' Monsinjur Dalmas kif xehdet il-konvenuta German. Inoltre' fis-sena 2004 Tumas Fenech kien ilu li miet snin u ghalhekk li sar xi tip ta' ftehim mieghu huwa eskluz. Ix-xhieda ta' Carmen German mhux talli ma gietx korroborata minn huha jew minn xhieda ohra izda talli giet kontradetta b'success. Hija semmiet ukoll ir-ragel li allegatament biddlilha s-serratura tal-garaxx li pero' ma giex prodott biex jikkonferma tali asserzjoni.

Relevanti wkoll li meta Tumas Fenech miet hadd mill-konvenuti ma dehrlu li jkellem lil uliedu biex jinfurmahom li l-garaxx kien okkupat minnhom b'dan l-allegat titolu ta' kommodat. Dan ikompli jsahhah il-fehma ta' din il-qorti li mhux minnu li l-garaxx gie f'idejn il-konvenuti ghax gie konsenjat lilhom minn Tumas Fenech. Kienu jafu li m'hemm xejn bil-miktub u allura logikament kellhom

---

[26] Xhieda tal-15 ta' Ottubru 2010 a fol 83 tal-process

jinfurmaw lil uliedu wara l-mewt tieghu anki ghaliex il-konvenuta German xehdet li fuq il-kwistjoni tal-permessi halliet f'idejn Tumas Fenech u ma semghet xejn. Li kieku dak li qalet il-konvenuta German ghandu mill-veru kienet mhux biss tkellem lid-diretturi tas-socjeta' attrici izda tkompli ssegwi x'kien qieghed isir min-naha taghhom ghaliex dan huwa fl-interess tal-konvenuti. Dan pero' m'ghamlitux ghaliex il-konvenuti qabdu u dahlu fil-garaxx *de quo*, bdew jokkupawh u kkonvertewh f'kamra tas-sodda. Ma rrizultax meta saru dawn ix-xogholijiet izda l-konvenuta German ammettiet li ma talbet l-ebda awtorizazzjoni tas-socjeta' attrici biex twettqu dawn l-alterazzjonijiet strutturali. Ma rrizultax lanqas min wettaq dawn ix-xogholijiet izda huwa zgur li kollha huma konxji taghhom u saru a kompjacenza tal-konvenuti kollha. Dan huwa wkoll indikattiv li l-garaxx ma giex ghand il-konvenuti ghax assenjat lilhom b'titolu ta' kommodat minn Tumas Fenech izda sempliciment ghaliex qabdu u okkupaw il-garaxx huma billi hekk dehrilhom.

L-uniku asserzjoni tal-konvenuti li rrizultat li hija minnha hija li l-bini ma giex mibni skont il-pjanti approvati, ghalkemm jidher li xi partijiet diga' gew sanzjonati. Pero' din wahedha ma tistax twassal lill-qorti ghall-konvinciment li b'daqshekk kien hemm titolu ta' kommodat.

Din il-qorti mhiex se tidhol f'din il-kwistjoni f'din is-sentenza u ghalhekk tali kwistjoni se tibqa' impregudikata bejn il-partijiet u ghandha tigi deciza fi stadju ulterjuri anki wara li jigi nnominat perit tekniku jekk ikun il-kaz. Din is-sentenza kif jirrizulta mid-digriet ta' l-14 ta' April 2010 hija dwar it-talbiet attrici ghar-ripreza tal-garaxx u t-tielet talba rikonvenzjonali u l-eccezzjonijiet relatati ma' dawn it-talbiet.

Ghalhekk fil-kaz inkwistjoni ma jirrizultax li s-socjeta' attrici kkonsenjat il-garaxx de quo lill-konvenuti jew lil xi hadd minnhom la taht titolu ta' kommodat u lanqas taht xi titolu iehor.

Inoltre' apparti l-fatt li l-garaxx inkwistjoni ma giex konsenjat lill-konvenuti minn Tumas Fenech u/jew mis-

socjeta' attrici, jirrizulta wkoll li anki l-element ta' gratuwita' huwa mankanti. L-allegazzjoni tal-konvenuti hija li l-garaxx gie f'idejhom bhala forma ta' indennizz minhabba l-problemi fuq il-permessi. Tant huwa hekk li kemm fl-eccezzjonijiet taghhom kif ukoll fil-kontro-talba huma qeghdin jippretendu li jekk jigu zgumbrati mill-garaxx ghandhom jigu likwidati danni favurihom peress li gew molestati fit-tgawdija tal-pacifiku pussess. Ghaldaqstant huwa car li f'ghajnejhom il-garaxx kien forma ta' indennizz.

Din il-qorti zzid tghid ukoll li anki jekk, ghall-grazzja ta' l-argument, dan il-garaxx kien ghand il-konvenuti b'titolu ta' kommodat huma naqsu mill-obbligi taghhhom meta bla awtorizzazzjoni tas-sidien ghamlu alterazzjonijiet strutturali meta niffdu l-garaxx ma' l-appartament proprjeta' tal-konvenuti Vella. Kieku rrizulta li l-garaxx gie kkonsenjat lill-konvenuti kif irritenew dan kellu jithalla bhala tali u mhux jigi konvertit f'kamra tas-sodda.

Ghaldaqstant ghal ragunijiet fuq imsemmija din il-qorti taqta' u tiddecieci billi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li hija ghandha gurisdizzjoni biex tisma' din il-kawza.

2. Tichad id-disa' u l-ghaxar eccezzjonijiet tal-konvenuti.

3. Tichad il-hdax-il eccezzjoni limitatament f'dik il-parti fejn il-konvenuti qeghdin isostnu li ghandhom dritt li jgawdu l-garaxx b'titolu ta' kommodat. Tibqa' impregudikata pero' dik il-parti ta' l-eccezzjoni fejn il-konvenuti qeghdin isostnu li jidher li l-fondi mhux ser ikunu qatt muniti bil-permessi tal-bini u t-talba ta' l-istess konvenuti ghall-indennizz jew danni ghal gudizzju separat.

4. Tichad it-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuti u ghalhekk tilqa' t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' attrici rikonvenuta.

5. Tilqa' t-talbiet attrici b'dan li:

(i) tordna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-garaxx fuq deskritt u jirrilaxxjawh a libera disposizzjoni tas-socjeta' attrici;

(ii) tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom l-ebda jedd li jaghmlu x-xogholijiet fuq imsemmija;

(iii) tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi zmien xahrejn millum, jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jikkonvertu l-garaxx fuq imsemmi ghal kif kien originarjament qabel ma saru dawn ix-xogholijiet u dana taht supervizjoni tal-Perit Henry Attard a spejjez ta' l-istess konvenuti kemm ghal dak li jirrigwarda xogholijiet kif ukoll ghall-hlas tal-Perit;

(iv) tawtorizza lis-socjeta' attrici, biex fl-eventwalita' li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu tali xogholijiet fi zmien hekk prefiss lilhom, hija taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez ta' dan il-gudizzju kontra l-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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