MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1102/2003

Emanuel Sammut (ID24151M) u martu Isabella Sammut (ID107154M) u Anthony Bezzina (ID 778457M) u martu Grace Bezzina (ID 724656M).

vs

A.B. Enterprises Limited u Fairsight Services Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 24 ta’ Marzu 2003 fejn esponiet:-

Illi l-atturi Sammut huma s-sidien tal-*flat* numru disgha (9) u l-atturi Bezzina huma s-sidien tal-*flat* numru tnax (12) li jinsabu f'korp ta’ bini maghruf bl-isem Shamrock Court,

Triq il-Hgejjeg, Bugibba u dan kif jirrizulta mill-kopji tal-kuntratti annessi u mmarkati Dokument A u B.

Illi skont l-istess kuntratti gie patwit illi l-atturi bhala sidien tal-*flats* ghandom id-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni nkluz il-bejt tal-blokk liema bejt ghalkemm baqa' proprjeta` tal-vendituri, cioe` s-socjetajiet konvenuti jew min minnhom, kien soggett ghall-kondizzjonijiet annessi mal-istess kuntratti u li huma annessi ma' dan l-att bhala Dokument C.

Illi fost dawn il-kondizzjonijiet hemm miktub:

"This sale is being made subject to the conditions that vendor shall retain ownership of the air-space overlying the top-floor of the apartments forming part of the said block of flats, which ownership shall include the rights to build thereon a further apartment or apartments as may be allowed by law.

It is hereby being stipulated that 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, drains and the roof, safe as herein described ... ...".

Illi recentement fis-socjetajiet konvenuti jew min minnhom ghamlu zvilupp fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti b'mod illi bnew zewg flettijiet (f'sular wiehed) u fuqhom bnew *penthouse*.

Illi qabel ma sar tali zvilupp, fil-Blokk kien hemm **total ta' 12 -il appartament** u l-atturi, flimkien mas-sidien tal-*flats* l-ohra Ikoll bejniethom kellhom bejt li kien jintuza minnhom ilkoll, kif kellhom dritt li jaghmlu u li kellu *surface area* ta' **197m^2.**

Illi l-atturi talbu lill-konvenuti jipprovdu l-istess spazju ta' bejt li kellhom qabel jew spazju ta' kejl vicin tieghu izda minkejja diversi tentattivi ghal ftehim bonarju, il-konvenuti offrew spazju biss ta' xi **17m^2** biex jintuza bejn l-atturi u l-appartamenti l-ohra cioe` b'total ta' 15-il **appartament** bil-bini l-gdid li hemm illum.

Illi ovvjament dan l-ispazju zgur m'huwiex skont fis-sens u intenzjonijiet tal-partijiet meta l-atturi xtraw il-proprjeta` taghhom u ghalhekk huwa evidenti li l-ispazju li ghandu jithalla ghall-uzu komuni ghandu jkun vicin il-197m^2.

Illi *inoltre* s-socjetajiet konvenuti jew min minnhom huwa obbligat sabiex iwassal il-komunikazzjonijiet tal-ilma ghal fuq il-bejt il-gdid u jaccerta illi jkun hemm pressa sufficienti sabiex jimtlew it-tankijiet il-godda tenut kont issa li l-bini tela’ b'zewg sulari u *inoltre*, sabiex jaghmel il-komunikazzjonijiet necessarji ghall-elettriku fil-partijiet komuni, *hall-porter* u li jaccerta li l-komunikazzjonijiet tad-drenagg ikunu sufficjenti sabiex jifilhu l-volum addizzjonali rizultanti minhabba l-bini l-gdid u sabiex jispostja l-*air-condltioners* tal-atturi u l-*aerials* tat-*television* ghal fuq il-bejt il-gdid.

Illi l-konvenuti hallew il-proprjeta` taghhom fi stat mhux komplut tant illi meta ghamlet ix-xita recentement dahal kwantita` ta’ ilma u kkawza danni sostanzjali fil-mobbli u mmobli tal-atturi.

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jipprovdu spazju xieraq u opportun sabiex jirrifletti d-drittijiet tal-atturi skont il-kuntratt tal-akkwist taghhom tenut kont ukoll li l-istess spazju ghandu jintuza jew jista' jintuza mis-sidien l-ohra tal-*flats* fl-istess blokk ta' appartamenti u dan jekk hemm bzonn bl-opra ta’ periti nominandi u tinnomina nutar sabiex jippublika l-att opportun u kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci u tiffissa l-gunata, hin u lok sabiex jigi ppubblikat l-eventwali kuntratt.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ghas-spejjes taghhom u taht id-direzzjoni ta’ persuna professjonali fil-mistier fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss:-

i. jistallaw it-tankijiet tal-ilma ghal fuq is-saqaf tal-blokk u jikkomunikaw l-istess mal-proprjetajiet rispettivi tal-atturi

ii. jaghmlu l-komunikazzjonijiet necessarji biex iservu l-partijiet **komuni** tal-blokk ta’ appartament kompriz il-hall porter.

iii. jaghmlu x-xoghlijiet necessarji fid-*drains* sabiex dawn ikunu skont is-sena u l-arti u sabiex jifilhu l-volum addizzjonali generat mill-bini l-gdid.

iv. jispostjaw l-*air-conditioners* tal-atturi u l-*aerials* tat-*televisions* tal-atturi ghal fuq is-saqaf il-gdid u jikkomunika l-istess mal-propjeta` rispettiva tal-atturi b'dan illi fin-nuqqas, li l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tas-socjetajiet konvenuti jew min minnhom.

3. Tiddikjara lis-socjetajiet konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi minhabba li hallew il-bini fi stat mhux komplut Ii b'rizultat ta' hekk dahal kwantita` ta’ ilma gol-proprjetajiet sottostanti tal-atturi.

4. Tillikwida l-istess danni sofferti mill-atturi kif indikat fit-talba precedenti.

5. Tikkundanna lis-socjetajiet konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjonl.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-16 ta’ Dicembru 2003.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta A.B. Enterprises Limited (Reg. Nru. C-4522) datata 23 ta’ Marzu 2004 (fol 23) fejn esponiet:-

1. Illi *in linea* preliminari, in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju.

2. Illi fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghas-segwenti ragunijiet:

(a) Dwar l-ewwel talba, skont il-kondizzjoni tnejn (2) tad-Dok C anness mal-kuntratt ta' trasferiment, is-socjeta` eccipjenti mhijiex obbligata li tipprovdi l-ispazju pretis mill-atturi izda biss spazju ghat-twahhil ta' T.V. antenna u tank tal-ilma tal-hames mitt (500) litru, u l-ispazju li gie propost huwa fil-fatt sufficjenti ghal dan l-iskop.

(b) Dwar it-tieni talba:

i) is-socjeta` eccipjenti qatt ma rrifjutat anzi assikurat li tistalla t-tankijiet tal-ilma fuq is-saqaf tal-blokk u tikkomunikahom mal-propjetajiet tal-atturi, izda mill-banda l-ohra mhijiex obbigata li tassikura li jkun hemm pressa kif pretis mill-atturi.

ii) Il-komunikazzjonijiet necessarji biex iservu l-partijiet komuni tal-blokk gja jezistu u ghalhekk din it-talba hija superfluwa.

iii) It-talba dwar id-*drains* hija wkoll superfluwa ghaliex id-*drains* jifilhu l-volum addizzjonali.

iv) It-talba dwar l-ispustjar tal-*aerials* tat-*television* hija superfluwa ghaliex is-socjeta` eccipjenti minn dejjem assikurat li dan ser isir a spejjez taghha. In kwantu ghal ispustjar tal-*airconditioners*, it-talba tal-atturi hija nfondata ghaliex mhux talli l-kuntratt tal-akkwist ma jimponi ebda obbligu izda talli dan l-apparat gie mpoggi fuq il-bejt tal-blokk abbuzivament u minghajr ebda dritt jew titolu.

(c) Dwar it-tielet, raba' u hames talba, is-socjeta` konvenuta minn dejjem kienet disposta tirrisarcixxi xi danni kagunati pero` kienet qed tistenna minghand l-atturi li jfornu d-dettalji ta' dawn id-danni liema dettalji qatt ma ntbaghtu sallum.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta en nom collectif Fairsight Services & Co (P-898) ga Fairsight Services Limited datata 23 ta' Marzu 2004 (fol 32) fejn esponiet:-

1. Illi s-socjeta` eccipjenti mhijiex il-legittima kontradittur u kwindi ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku l-Perit AIC Godwin P. Abela pprezentat ir-regestru fit-2 ta' Jannar 2007 (fol 74)

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta' Mejju 2007 quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw il-kawza estensivament. Dr. Peter Borg Costanzi ddikjara illi huwa jaqbel li l-kumpanija Fairsight Services Limited ghandha tigi mehlusa mill-osservanza salv l-kap tal-ispejjez u *inoltre* rigward it-tieni talba dak mitlub gie kollu attivat fil-mori tal-kawza a sodisfazzjoni tal-atturi u ghalhekk il-mertu huwa ezawrit. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Ottubru 2007; u rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tas-27 ta' Novembru 2012 fejn il-kawza baqghet ghas-sentenza ghat-13 ta' Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta issejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr. Peter Borg Costanzi. Il-konvenut u d-difensuri taghhom imsejhin tliet darbiet baqghu ma dehrux. Dr. Borg Costanzi ddikjara illi l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza u rrimetta ruhu ghall-atti tal-kawza. Il-kawza giet differita ghas-26 ta' Settembru 2012. Aktar tard deher Dr. Albert Libreri ghal-kumpanija konvenuta kif ukoll Dr. Vigna fejn iddikjaraw illi jaqblu mal-kontenut li rrileva qabel Dr. Borg Costanzi.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija kawza li permezz ta' l-istess, l-atturi, li huma sidien ta' appartamenti, u li skont il-kuntratti tal-akkwist taghhom kellhom jeddijiet ta' uzu fuq il-bejt tal-blokk, qeghdin jitolbu li s-socjetajiet konvenuti jipprovdu spazju xieraq li jirrifletti d-drittijiet taghhom gjaladarba zviluppaw dan il-bejt billi bnew sular iehor u *penthouse.* Huma qed jitolbu wkoll li l-konvenuti jkunu kkundannati biex itellghu a spejjez taghhom l-ingenji appartenenti lill-atturi li kienu jinsabu fuq il-bejt qabel ma ghamlu l-kostruzzjoni msemmija, kif ukoll jaghmlu l-komunikazzjonijiet necessarji, oltre li thallas danni li ghandhom jigu likwidati f'din il-kawza.

Illi kontra dawn it-talbiet is-socjeta` konvenuta A.B.Enterprises Limited eccepiet in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju. *Inoltre* eccepiet li l-kuntratti rispettivi tal-atturi ma jobbligawhiex tipprovdi l-ispazju mitlub imma biss spazju ghat-twahhil ta' T.V. antenna u tank tal-ilma tal-500 litru u li l-ispazju li pproponiet kienet sufficjenti ghal dan l-iskop. Ressqu diversi eccezzjonijiet fuq il-mertu tal-kaz ta' natura fattwali li ser jigu trattati fis-sentenza.

Is-socjeta` *Fairsight Services & Co,* gja *Fairsight Services Limited* eccepiet li mhiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza.

Ikkonsidrat li l-atturi huma sidien ta’ zewg appartamenti. L-atturi Sammut huma s-sidien tal-appartament numru disgha (9), u l-atturi Bezzina huma s-sidien tal-appartament numru tnax (12), formanti parti mill-blokk ta’ *flats* bl-isem *Shamrock Court,* fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba. Meta l-appartamenti gew akkwistati individwalment dan sar bla ma giet trasferita l-arja tal-bjut rispettivi li kienu ezistenti fil-mument tal-akkwist. Dan kien ghaliex il-vendituri irriservaw favur taghhom il-propjeta’ assoluta tal-arja ta' l-istess bejt.

Il-konjugi Sammut akkwistaw l-appartament taghhom b'att tan-Nutar Pierre Falzon tad-9 ta' Marzu 1992[1] mill-poter tas-socjeta` konvenuta A.B. Enterprises Limited, u minn Publio Agius u George Baldacchino. Dan l-appartament gie akkwistat "*id-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni li jibqghu proprjeta' tal-vendituri u kif soggett ghall-kondizzjonijiet kollha elenkati fid-dokument anness immarkat bl-ittra 'A'..*"

Il-konjugi Bezzina xtraw l-appartament taghhom mill-istess imsemmija vendituri b'att tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-4 ta' Frar 1992[2] ukoll bid-dritt ta' "*uzu tal-partijiet komuni, pero' dawn, inkluzi il-bejt ta' dan il-blokk, jibqghu proprjeta' tal-vendituri*" u skont il-kondizzjonijiet tad-dokument 'A' anness mal-kuntratt.

Illi fil-fatt fid-dokument anness mal-kuntratti rispettivi, liema dokument huwa parti integrali tal-kuntratti tal-akkwist, hemm stipulat li :

“The sale is being made subject to the conditions that the vendor shall retain ownership of the airspace 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."

"...that purchaser shall have the right of the use of all common parts of the said block of flats, that is to say, the main entrance, hall staircase, drains and the roof save as herein described....provided that Purchaser shall install and maintain..a T.V. antenna and a water tank..of a 500 lts capacity on the said roof. The vendor shall indicate where to install the T.V. antenna and the water tank."

Inoltre l-istess dokument jghid "*provided that no hanging of clothes shall be permitted on balconies but only on facilities provided by Vendor."* Din il-kondizzjoni kellha tigi stipulata f'kull kuntratt ta' bejgh tal-appartamenti fil-blokk.

[1] Dok.A. esebit a fol. 6 tal-process.
[2] Dok B a fol. 20 tal-process.

L-konvenuti bnew sular iehor fuq il-bejt ezistenti konsistenti f'zewg appartamenti godda kif ukoll *penthouse* sovrastanti u b'hekk zdiedu fuq it-total ta' 12-il appartament fil-blokk ghall-15-il appartament.

<u>Provi Prodotti</u>

<u>Rapport tal-Perit Tekniku A. & C.E. Godwin Abela dwar Danni Pretizi.</u>

Il-Perit Godwin Abela gie mahtur mill-Onor. Qorti diversament preseduta, fis-seduta tad-29 ta’ April 2004, limitatament ghall-kostatazzjoni dwar id-danni lamentati ta’ l-atturi.

Mill-access tieghu jirrizulta li kien hemm t-tankijiet ta’ l-ilma impoggija fuq il-bejt tal-*penthouse* u li minn fuq il-bejt tal-blokk, cioe`, t-terrazzin tal-*penthouse*, ma kienx hemm tarag li jaghti ghal fuq il-bejt tal-istess *penthouse.* Madanakollu fil-mori twahhlet skalapiza ghal fuq dan il-bejt. Hu kkonstata wkoll li fl-appartament numru 12, proprjeta’ tal-attur Bezzina s-saqaf kellu tbajja ta’ umdita’ u tixrib, apertura ta’ *aluminium* mimlija titjir ta’ tajn, hitan umdi u mtebba’, ghamara bil-moffa u kumpressuri tal-AC maqlughin minn fuq il-bejt.

Acceda ukoll fl-appartament numru 9, proprjeta’ ta’ l-attur Sammut, fejn ikkonstata tbajja fis-saqaf u l-hitan, hsara fil-bibien u xambrelli, kif ukoll hsara f’xi ghamara.

Fir-relazzjoni tieghu[3] pprezentata fit-2 ta’ Jannar 2007 ikkonkluda li :

1. Fir-rigward l-ewwel talba attrici, l-Perit Tekniku hu ta’ l-opinjoni li l-atturi ghad ghandhom access ghall-bejt, pero’ l-arja tal-bejt koncessa lilhom wara li sar l-izvilupp naqset b’cirka 200 metri kwadri ghal cirka 55 metri kwadri.

[3] Esebita a fol. 74 tal-process

2. Dwar it-tieni talba attrici, hu tal-opinjoni li dawn ix-xoghlijiet gew kompletati fis-sens li t-tankijiet ta' l-ilma gew spustati u konnessi, is-sistema ta' kommunikazzjoni fil-partijiet komuni saret gdida ghall-*flats* il-godda u baqghet f'postha dik originali, s-sistema tad-*drains* giet konnessa u d-daqs tad-*drains* kien tant li jservi sew l-izvilupp il-gdid u li l-*aerial* tat-TV gie nstallat wiehed komuni b'konnessjoni individwali ghal kull *flat* sija ezistenti kif ukoll gdid. Fil-kaz tal-*airconditioning units* dawn ma kienux ir-responsabbilta' tal-konvenuti.

3. Dwar it-tielet talba attrici, hu tal-opinjoni li d-dhul tal-ilma kien ikkawzat mill-kostruzzjoni l-gdida, peress li din ma kienitx kompletata meta ghamlet ix-xita, liema dhul tal-ilma xarrab il-hitan u s-soqfa tal-*flats* tal-atturi u kkawza xi ftit danni fl-ghamara ta' l-istess atturi.

4. Dwar ir-raba' talba attrici hu ta' l-opinjoni li l-atturi ghandhom jigu kumpensati hekk:
Anthony Bezzina ghandu jiehu s-somma ta' **Lm750** biex tkopri tindif in generali u tibjid tas-soqfa u hitan tal-*flat* kollu nkluz il-materjal.

Emanuel Sammut ghandu jiehu s-somma ta' **Lm1,000** biex tkopri tindif in generali, tibjid tas-soqfa u hitan tal-*flat* kollu nkluz il-materjal u t-tiswijiet fix-xambrelli tal-bibien u l-bicciet varji tal-ghamara.

Emanuel Sammut sid tal-appartament numru 9, *Shamrock Court,* fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba, xehed[4] peress li fil-kuntratt gew projbiti milli jonxru l-hwejjeg fil-galleriji, kienu jonxru fuq il-bejt. Il-bejt kien jintuza wkoll sabiex jaghmlu xi *party,* jew ghal rilassament. Xi Inglizi kienu wkoll jitilghu jixxemxu. Nies ohra kellhom l-*airconditioning units* fuq l-istess bejt.

Il-binja ttellghet u hallew spazju ta' xi sbatax-il metru kwadru sabiex jintuza minn hmistax-il sid tal-appartamenti.

---

[4] Affidavit a fol. 39 tal-process.

Huwa qal li personalment ma kienx jixtri l-appartament minghajr l-uzu tal-bejt, u jhoss li l-valur tal-proprjeta' naqas, minbarra l-problema li nholqot dwar l-inxir tal-hwejjeg.

Peress li t-tankijiet ta' l-ilma ma ghadhomx fejn kienu, jghid li hemm ukoll nuqqas ta' pressa ta' l-ilma. Nqalghu ukoll l-*aerials* tat-TV.

L-appartament originarjament kien direttament taht il-bejt. F'Settembru 2003 dahal kwantita' kbira ta' ilma minhabba x-xoghlijiet u kellhom diversi hsarat. Is-sidien accettaw responsabbilta' u kellhom jaghmlu tajjeb ghall-hsarat kollha. Il-Perit tieghu, Joseph Fenech hejja rapport[5] fejn ikkonkluda li l-hsarat kienu jammontaw ghal Lm710.

Emanuel Sammut qal ukoll[6] li l-bejt kellu *surface area* ta' madwar 195 metri kwadri qabel ma sar l-izvilupp (mhux inkluz l-arja ta' fuq it-tromba fejn hemm it-tankijiet ta' l-ilma). Din is-*surface area* kienet tintuza bejn tnax l-appartament. Wara li sar l-izvilupp, l-arja tal-bejt uzabbli hi ta' madwar 50 metru kwadri, u qieghda tintuza bejn hmistax l-appartament.

Illum il-gurnata ma tistax titla' fuq is-saqaf tal-*penthouse* peress li hemm xi hmistax-il tank tal-ilma, u hemm spazju zghir mhux uzat.

Anthony Bezzina xehed[7] li hu l-proprjetarju tal-appartament numru 12, fl-istess blokk ta' appartamenti mertu tal-kawza odjerna, liema appartament inxtara fi Frar 1992. Qal li kienu juzaw il-bejt ghall-inxir tal-hwejjeg jew biex inixxfu xi affarijiet kif ukoll ghal xi *party.* Fix-xhieda tieghu *viva voce* xehed fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2004[8] ikkonferma li ma talabx permess sabiex ikun jista' jpoggi zewg kompressuri tal-*airconditioner* fuq il-bejt.

---

[5] Dok. **ES15**

[6] Xhieda moghtija fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2006.

[7] Affidavit ezebit a fol. 55

[8] Seduta tas-6 ta' Lulju 2004

In **kontro ezami**[9] qal li jaqbel li skont il-kuntratt l-unika uzu tal-bejt lilu koncess kien biex ipoggi *arial* tat-televixin u tank tal-ilma izda rigward l-inxir qal li kellu jonxor fuq il-bejt peress li hemm klawsola fil-kuntratt tieghu li ma jistax jonxor fil-gallarija. L-attur **Emmanuel Sammut** in kontro ezami,[10] basikament qal l-istess.

Xehed **Tony Baldacchino,** ufficjal tal-MEPA,[11] u qal li l-permess li hareg fir-rigward il-blokk in kwistjoni kien *“to erect fourth floor and penthouse”.*

Qal li fir-raba’ sular il-permess kien ikopri erba’ appartamenti u fil-*penthouse floor* appartament wiehed.

Xehed **Michael Borg,** Direttur tas-socjeta` konvenuta *Fairsight Services & Co.,*[12] u qal li kien gie nkarigat minn *AB Enterprises Ltd.,* bhala *Project Manager* sabiex jiehu hsieb il-kostruzzjoni ta’ sular u *penthouse* go *Shamrock Court*, proprjeta’ ta’ *AB Enterprises Ltd.* F’Gunju u f'Settembru 2003 ghamlet ix-xita u l-atturi cemplulu fiz-zewg okkazzjonijiet biex jinfurmawh li kien diehel l-ilma. Wara li ghamlet ix-xita f’Gunju 2003, kien mar ghand l-atturi, flimkien mal-Perit Rossignaud u raw li kien hemm ftit moffa fis-soqfa. Imbaghad wara x-xita ta’ Settembru kienu zebghu l-hitan u s-soqfa.

Alfred Borg ghan-nom tas-socjeta` konvenuta AB Enterprises Limited, xehed[13] li l-proprjeta’ tal-partijiet komuni u ta’ l-arja tal-blokk in kwistjoni huma tas-socjeta` tieghu *AB Enterprises Ltd.,* kif ukoll ta’ Publius Agius u Gorg Baldacchino. Nbieghu t-tnax-il appartament li kien hemm fil-blokk u l-kundizzjonijiet, stipulati **f’Dok C** ezebit mac-citazzjoni, kienu annessi ma’ kull kuntratt ta’ bejgh tat-tnax-il appartament. Dan gie kkonfermat minn Gorg Baldacchino u Publius Borg. **Gorg Baldacchino**[14] sid ta' terz indiviz mill-blokk qal li l-progett tal-bini ta' zewg *flats*

---

[9] A fol. 121 tal-process

[10] A fol. 178 tal-process.

[11] Seduta tas-7 ta’ April 2005

[12] Xhieda fis-seduta tat-2 ta’ Mejju 2005 (fol. 138).

[13] Seduta tat-12 ta’ Dicembru 2005.

[14] Seduta tat-2 ta’ Frar 2006 (fol. 171).

ohra u *penthouse* kienu f'idejn Michael Borg u l-perit taghhom. **Publius Borg,**[15] ukoll qal li l-izvilupp kien f'idejn Michael Borg, in-neputi ta' Alfred Borg.

Fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2003 il-partijiet iddikjaraw *tramite* d-difensur taghhom li dak mitlub fit-tieni talba gie kollu attivat fil-mori tal-kawza a soddisfazzjon taghhom u ghalhekk il-mertu hu esawrit.

L-ewwel Eccezzjoni tas-socjeta` "*Fairsight Services Limited*"

Fis-seduta **tat-3 ta' Mejju 2007,**[16] l-atturi qablu li jehilsu lis-socjeta` Fairsight Services Limited mill-osservanza salv il-kap tal-ispejjez. Ma tressqu ebda provi li juri xi responsabbilta` ta' din is-socjeta` ghad-danni ikkagunati u ghalhekk din il-Qorti ser tehilsha ukoll minn kull responsabbilita' taht il-kap tal-ispejjez.

L-Ewwel eccezzjoni tas-socjeta` "*A.B. Enterprises Limited*"- Nuqqas ta' Integrita` tal-Gudizzju

Is-socjeta` konvenuta imsemmija ma spjegatx ir-raguni ghaliex qed tghid li hemm nuqqas ta' integrita` fil-gudizzju. Fil-mori tal-proceduri gie ddikkjarat mill-atturi li s-sidien tal-appartamenti l-ohra fil-blokk m'ghandhomx interess f' din il-kawza. In kwantu li l-atturi jgawdu dritt ta' uzu fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni, jistghu fil-fehma tal-Qorti jipprocedu anke separatament mis-sidien l-ohra tal-appartamenti l-ohrajn biex jottjenu sentenza fir-rigward tad-drittijiet li jappartjenu lilhom kontra s-sidien tal-arja in kwistjoni.

Izda min-naha l-ohra, il-kawza hija monka in kwantu jirrizula li **A.B. Enterprises Limited** mhix s-sid in assolut tal-arja, imma ghandha biss sehem indiviz mill-istess flimkien ma' Publius Agius u George Baldacchino ghall-terz (1/3) kull wiehed u wahda minnhom. Dawn is-sidien l-ohra tal-arja lanqas gew citati bhala konvenuti fil-kawza u

[15] Seduta tas-7 ta' Marzu 2006.

[16] Fol 207 tal-process.

ma saret ebda talba ghall-kjamata fil-kawza taghhom fil-mori.

Illi l-integrita’ tal-gudizzju titlob li kull parti nteressata fil-proceduri li jkunu tressqu quddiem il-Qorti tkun tifforma parti minn dawk il-proceduri biex il-kwistjoni li tkun tifforma l-mertu tal-kontestazzjoni tigi defi nta’ darba ghal dejjem.

Ikkonsidrat li fis-sentenza “**Victoria Zahra Dedomenico vs Alfred Zahra Dedomenico**” – App 15 ta’ Jannar 1992 Vol LXXVI.II.182) inghad hekk:

“*Ir-ragion d’essere ta’ eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ integrita` tal-gudizzju tistrieh fuq tlett konsiderazzjonijiet principali: l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati; it-tieni, sabiex tigi assikurata kemm jista’ jkun l-effikacita` tal-gudizzju, inkwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju; u t-tielet biex jigi rispettat il-principju ta’ l-ekonomija tal-gudizzji, sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha nteressati f’diversi kawzi, billi dawn ma jkunux hadu parti f’gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li d-debituri kollha jigu vinkolati, biex ikun jista’ jesegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha”.*

Illi gie ritenut ukoll li l-Qorti m'ghandhiex tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju jekk il-konvenut huwa l-persuna legittima li ssostni l-gudizzju. (ara "**Carmelo Mifsud v Andrea Mifsud" -** dec. fit-3 ta’ Ottubru 1964 (PA).

Il-kawza odjerna tikkoncerna dritt ta' uzu ta' bejt cioe` dritt reali vantat fuq proprjeta` ta' haddiehor. Is-socjeta` konvenuta hija biss sid *in parte* ta' dan il-bejt u ghalhekk difficli ghall-Qorti li tifhem li din il-kawza li tirrigwarda dritt reali fuq l-arja ta' bejt tista’ tigi validament proposta kontra koproprjetarju wiehed biss u mhux kontra l-komproprjetarji kollha.

Kwalsiasi decizjoni fuq dan il-jedd mill-Qorti ta' bilfors trid tikseb l-effikacja taghha fuq il-bejt fl-intier tieghu. Is-socjeta` AB Enterprises Limited, ma tistax ghaldaqstant wahidha, issostni dan il-gudizzju li ma jkollu ebda effett fuq is-sidien l-ohra tal-bejt.

Riferibbilment ghat-talbiet rimanenti li jirrigwardaw danni subiti, il-Qorti hija tal-fehma li talbiet simili jistghu jsiru kontra s-socjeta` konvenuta wahidha jekk l-atturi huma tal-fehma li din is-socjeta` kienet responsabbli ghad-danni pretizi, salv li AB Enterprises ikollha dejjem id-dritt ta' rivalsa kontra terzi.

Ghaldaqstant il-Qorti qed tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` A.B. Enterprises Ltd., izda limitatament ghall-ewwel talba attrici u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju ta' din it-talba.

Din is-sentenza tirrigwarda ghalhekk t-tielet, ir-raba’ u l-hames talbiet attrici.

<u>It-Talba ghad-Danni</u>

In tema ta’ dritt jinghad, skont l-Artikoli 1031, 1032 u 1033 tal-Kodici Civili, “*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu*”, u “*jitqies fi htija min ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta’ missier tajjeb tal-familja”*. L-istess ligi hi mbaghad daqstant iehor kategorika u cara dwar il-punt illi *“kull min ….. minghajr hsieb li jaghmel jew jonqos li jaghmel id-doveri imposti mill-ligi, huwa obbligat ghall-hsara li tigi minn hekk”.* Tali principji jabbraccjaw l-attijiet ta’ kummissjoni kif ukoll ta’ omissjoni.

Il-Qorti taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku li ikkonkluda li:

a) kien hemm hsarat fiz-zewg appartamenti rispettivament tal-atturi f'din il-kawza;

b) dawn gew ikkagunati mill-kostruzzjoni l-gdida," *peress li din ma kienitx kompletata meta ghamlet ix-xita, liema dhul*

ta’ l-ilma xarrab il-hitan u s-soqfa tal-flats ta’ l-atturi w kkawza xi ftit danni fl-ghamara ta’ l-istess atturi."

c) L-ammont ta' danni ghandu jigu likwidati fis-somma ta' Lm750 favur il-konjugi Bezzina u Lm1000 favur il-konjugi Sammut.

Jirrizulta mill-provi li s-socjeta` konvenuta, flimkien ma' Publius Agius u George Baldacchino kienet inkarigat lil Michael Borg bhala *project manager* biex jiehu hsieb ix-xoghlijiet ta' kostruzzjonu u finishes ta' sular u *penthouse*.

Jirrizulta anke min-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` imsemmija li kienet gja disposta li tirrisarcixxi d-danni kkagunati izda kienet qed tistenna d-dettalji dwarhom mill-atturi.

Mill-assjem tal-provi migbura mill-Perit Tekniku l-Qorti hija soddisfatta li dawn id-danni gew ikkagunati bil-kostruzzjoni l-gdid, ghal liema s-socjeta` konvenuta ghandha twiegeb, salv il-jedd taghha ghar-rivalsa kontra komproprjetarji l-ohra tal-arja.

Ghaldaqstant il-Qorti qed tilqa' it-tielet, ir-raba' u il-hames talbiet attrici billi tiddikjara lis-socjeta` konvenuta A.B. Enterprises Limited responsabbli ghad-danni kkagunati lill-atturi fl-appartamenti taghhom rispettivament numru 9 (konjugi Sammut) u numru 12 (konjugi Bezzina) konsegwenza tal-kostruzzjoni gdida li ghamlet fil-blokk, u kif rizultanti mir-rapport tal-Perit A&CE Godwin P. Abela, liema rapport il-Qorti qed taddottaha bhala parti integrali ta' din is-sentenza; tillikwida d-danni hekk ikkagunati fl-ammont ta' elfejn, tlett mija u disgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) a favur l-atturi Emmanuel u Isabella Sammut, u elf, sebgha mija u sebgha u erbghin ewro u tliet centezmi (€1,747.03) a favur l-atturi Anthony u Grace Bezzina; u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta A.B. Enterprises Limited biex thallas is-sommom hekk likwidati lill-atturi, salv id-dritt ta' rivalsa li jista' ikollha kontra terzi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li **tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` *"Fairsight Services Limited"* u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju; **tilqa' l-ewwel eccezzjoni** tas-socjeta` konvenuta A.B. Enterpises Limited limitatament in kwantu li tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-**ewwel talba attrici; tastjeni** milli tiehu konjizzjoni tat-**tieni talba attrici** in kwantu li x-xoghlijiet mitluba gew esegwiti fil-mori tal-proceduri;
Tiddisponi mit-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici skont is-segwenti:-

Tilqa' it-tielet talba attrici u tiddikjara lis-socjeta` konvenuta A.B. Enterprises Limited responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi.

Tilqa' ir-raba' talba attrici u tillikwida l-istess danni sofferti mill-atturi fl-ammonti ta' elfejn, tlett mija u disgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) a favur l-atturi Emmanuel u Isabella Sammut, u elf, sebgha mija u seba' u erbghin ewro u tliet centezmi (€1,747.03) a favur l-atturi Anthony u Grace Bezzina.

Tilqa' il-hames talba attrici u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta A.B. Enterprises Limited sabiex ihallsu lill-atturi l-ammonti hekk likwidati.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghall-terz (1/3) mill-atturi u zewg terzi (2/3) mis-socjeta` konvenuta li ghaliha hija riservata d-dritt ta' rivalsa kontra terzi skont il-Ligi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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