QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 28 ta' April, 2021.

Numru 18

Ċitazzjoni numru 437/05/1 AF

Claire mart Nazzareno Zammit

v.

Carmelo Grech

Il-Qorti:

1. Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat mill-attrici Claire Zammit fid-9 ta' Mejju, 2005, li permezz tieghu, nghad:

> "Premess illi b'att ta' permuta fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-18 ta' Marzu, 1999 bejn il-konvenut Carmelo Grech u Agata, llum maghrufa bhala Catherine Cachia il-partijiet kienu ftehmu dwar kif kellhom jinqasmu tlett porzjonijiet art li jinsabu fil-Mosta gewwa Triq l-Eremit u jinsabu ahjar deskritti fil-kuntratt imsemmi li kopja tieghu hija hawn annessa Dok. A.

"Premess ukoll illli a tenur tal-klawsola numru (iii) tal-istess att il-konvenut Carmelo Grech kien obbliga ruhu li meta huwa jibni fuq l-arja tal-proprjetà ta' ohtu Agata sive Katie Cachia il-gallariji li huwa jibni jkunu ta' tlett piedi wisa' tul l-appartamenti kollha.

"Premess illi in segwitu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Novembru, 2000, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin l-attrici Claire Zammit irceviet b'titolu ta' donazzjoni minghand ommha Agata sive Catherine Cachia zewg porzjonijiet ta' art fil-Mosta gewwa Triq l-Eremit liema porzjonijiet ta' art jinsabu ben deskritti fl-imsemmija att ta' donazzjoni li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A.

"Premess ukoll illi fl-istess att ta' donazzjoni Cachia ttrasferiet l-art bil-kundizzjonijiet illi hija kienet akkwistat l-istess inkluz id-dritt tal-konvenut Grech illi jibni gallariji ta' tlett piedi.

"Premess illi wara li nhargu l-permessi relattivi l-attrici bniet l-art taghha izda meta l-konvenut Grech beda jsaqqaf sabiex jibni l-arja tieghu huwa hareg il-gallariji b'wisa' ta' erba piedi.

"Premess illi qabel ma ghamel il-konkos huwa gie interpellat sabiex jiddesisti u jimxi skond l-obbligi kontrattwali tieghu izda baqa' inadempjenti u kkostruwixxa l-gallarija tieghu b'wisa' ta' erba piedi u ghalhekk qed jinvadu l-arja tal-attrici liema invazjoni ta' arja hija lesiva ghad-drittijiet tal-attrici.

"Premess illi l-attrici interpellat lill-konvenut Grech diversi drabi sabiex jonora l-obbligi kontrattwali tieghu u jregga l-gallariji lura ghall-wisa' ta' tlett piedi izda huwa baqa' jirrifjuta tant illi kompla bil-kostruzzjoni tal-appartament tieghu.

"Premess illi minhabba n-natura u t-toqol tal-bini illi l-konvenut Grech xtaq jerigi fuq il-bini tal-attrici kellhom jigu uzati u mqeghda 'pre fabricated slabs' minflok konkos normali u dana esklussivament u unikament a benefficju tal-istess konvenut Grech u kif ukoll kellhom isiru x-xogholijiet ta' natura strutturali ohra li minnhom iggwadanja biss il-konvenut.

"Premess ukoll illi parti sostanzjali mill-prezz ta' tali 'prefabricated slabs' u xogholijiet strutturali ghandhom ghalhekk jigu sopportati unikament mill-konvenut Grech.

"Premess ukoll illi l-attrici talbet tali hlas lill-konvenut Grech izda huwa baqa' inadempjenti.

"Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-gallariji in kwistjoni mibnija mill-konvenut Grech fil-proprjetà tieghu gewwa Triq l-Eremit, Mosta sovraopposta ghal dik tal-attrici huma ta' erba piedi wiesgha u ghaldaqstant huma bi ksur tal-ftehim milhuqa bejn il-konvenut Grech u Agata sive Catherine Cachia fil-kuntratt tat-18 ta' Marzu 1999 u li jinvadu l-arja tal-attrici liema invazjoni ta' arja hija leziva ghad-drittijiet tal-attrici;

"2. Tikkundanna lill-konvenut Grech sabiex jonora l-obbligi kontrattwali tieghu u jregga lura l-gallarija ghal wisa' ta' tlett piedi li tipprefiggi ghal dan il-ghan terminu qasir u perentorju u li fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex a spejjez tal-konvenut Grech u taht supervizjoni ta' Perit Tekniku nominat minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop tesegwixxi x-xogholijiet necessarji.

"3. tillikwida okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi il-kumpens dovut lill-attrici kawza tal-fatt illi kellhom jintuzaw 'prefabricated slabs' u kellhom isiru xogholijiet strutturali li qed igawdi minnhom b'mod esklussiv il-konvenut.

"4. tikkundanna lill-konvenuti ihallas l-ammont li jigi hekk likwidat.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-prezenti u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni."

2. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Grech,ipprezentata fid-19 ta' Awwissu, 2005, fejn gie eccepit illi:

"1. Illi fir-rigward tal-gallarija:-

"(a) L-eccipjenti ghamel l-izvilupp skond il-permessi mahruga mill-MEPA u l-pjanta li giet approvata u iffirmata mill-partijiet u hija annessa mal-ftehim datat 11 ta' Novembru 2002 [markata bhala Dok. Z].

"(b) L-attrici kienet qeghda ssegwi l-progress tax-xoghol u kienet taf x'qieghed jaghmel l-eccipjent, u qatt m'oggezzjonat ghall-gallarija in kwistjoni.

"(c) F'kull kaz u bla pregudizzju, din il-kawza mhi xejn ghajr pika u b'dak li ghamel l-eccipjent mhuwiex qieghed jikkaguna hsara lill-proprjetà tal-attrici jew jippregudika d-drittijiet proprjetarji taghha.

"2. Kif ser jirrizulta mill-provi l-ebda kumpens jew hlas mhu dovut lill-attrici u l-eccipjenti wettaq l-obbligu skond il-ftehim li gir iffirmat fil-11 ta' Novembru 2002 (Dok. A).

> "Ghaldaqstant it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.
>
> "Bl-ispejjez kontra l-attrici li hija minn issa ngunta in subizzjoni."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Frar, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut;
>
> "Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-gallariji in kwistjoni mibnija mill-konvenut fil-proprjetà tiegħu ġewwa Triq l-Eremit, Mosta sovrapposti għal dik tal-attriċi huma ta' erba' (4) piedi wiesgħa u għalhekk huma bi ksur tal-ftehim milħuq bejn il-konvenut u Agata sive Catherine Cachia fil-kuntratt tat-18 ta' Marzu 1999 u li jinvadu l-arja tal-attriċi, liema invazjoni ta' arja hija leżiva għad-drittijiet tagħha;
>
> "Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien sitt (6) ġimgħat mil-lum ireġġa lura l-gallariji għall-wisgħa ta' tlett (3) piedi, u fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi sabiex a spejjeż tal-konvenut u taħt is-superviżjoni tal-perit Alan Saliba tesegwixxi x-xogħlijiet neċessarji;
>
> "Tilqa' t-tieni eċċezzjoni;
>
> u tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet tal-attriċi.
>
> "L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi omm l-attriċi, Agatha sive Catherine Cachia u l-konvenut Carmelo Grech, huma aħwa li kienu ingħataw tlett porzjonijiet art fi Triq l-Eremit, Mosta, mingħand il-ġenituri tagħhom. Huma fl-1999 resqu għad-diviżjoni tal-art u ftehmu li Agatha Cachia kellha tibni basement u pjan terran, u l-konvenut kellu jibni l-arja. Sussegwentement fl-2000 Agatha Cachia għaddiet il-proprjetà tagħha lil bintha l-attriċi Claire Zammit u din riedet tagħmel xi kambjamenti fir-rigward tal-kostruzzjoni li kienu qablu fuqha ommha u zijuha l-konvenut. Sar ftehim ieħor fl-2002 li ġie ffirmat mill-attriċi, minn ommha u mill-konvenut.
>
> "<u>Il-kwistjonijiet li taw lok għall-kawża odjerna huma tnejn:</u>

(1) L-attriċi ssostni li l-gallariji mibnija mill-konvenut sovvraposti għall-proprjetà tagħha huma ta' erba' (4) piedi wiesgħa u mhux ta' tlieta (3), u għalhekk bi ksur ta' dak li l-konvenut kien ftiehem ma' ommha;

(2) Issostni wkoll li għandha tieħu kumpens bħala kawża talfatt li kellhom jintużaw "*prefabricated slabs*".

"Fit-18.03.1999 Sar kuntratt[1] fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin bejn il-konvenut Carmelo Grech u oħtu Agatha (magħrufa bħala Catherine) Cachia li permezz tiegħu ftehmu kif kellhom jinqasmu tlett porzjonijiet art. Agatha kellha tibni l-arja proprjetà tagħha sabiex Carmelo Grech imbagħad ikun jista' jkompli bil-bini tiegħu fuqha. Fost affarijiet oħra ġie stipulat li Agatha Cachia kienet qed tawtorizza lil Carmelo Grech jibni gallariji ta' tlett (3) piedi wisgħa tul l-appartamenti kollha li kienu ser jinbnew fl-arja tagħha fil-livell tal-appartamenti tiegħu. Ma ġiex speċifikat jekk il-gallariji kinux quddiem jew wara. Però dan il-kuntratt jirreferi għal pjanta immarkata Dokument Y[2] u fuq din il-pjanta tidher gallarija fuq il-faċċata u gallariji żgħar fir-rokna fuq in-naħa ta' wara.

"Fit-23.11.2000 Sar kuntratt ta' donazzjoni[3] fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li permezz tiegħu Agatha sive Catherine Cachia tat lili bintha Claire Zammit żewġ porzjonijiet art fi Triq l-Eremit, Mosta. F'dan il-kuntratt ġie speċifikat li Carmelo Grech għandu d-dritt li jibni gallariji ta' tlett piedi wiesgħa tul l-appartamenti kollha li ser jinbnew fl-arja tad-donatarja fil-livell tal-appartamenti tiegħu, b'dana li s-sidien tal-appartamenti li ser jinbnew ikollhom id-dritt li jagħmlu użu normali u skont il-liġi tal-istess gallariji;

"Fil-11.11.2002 Sar ftehim[4] bejn Carmelo Grech minn naħa, u Agatha Cachia u bintha Claire Zammit minn naħa l-oħra sabiex permezz tagħha ttransiġu l-kawża Carmel Grech għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Joseph Grech u Anthony Grech vs Agatha Cachia (nru 801/01JRM). Fost affarijiet oħra ġiet stipulat li Carmelo Grech f'ismu personali jobbliga ruħu li jgħaddi lil Cachia u Zammit id-differenza fil-prezz tal-planki bejn dawk neċessarji għall-kostruzzjoni tal-arja proprjetà tagħhom u dawk aktar b'saħħithom neċessarji għall-kostruzzjoni tal-arja proprjeta` tiegħu, b'dan però li jkollu l-jedd jivverifika li l-planki ordnati huma ta' kwalità u li huma ta' saħħa rikjesta għall-kostruzzjoni tal-arja tiegħu. Jidher li sar annotament bil-kitba fejn ġie dikjarat li Carmelo Grech kien jaf li l-planki ġew ordnati, li aċċetta l-ordni u li minnufih kellu jħallas id-differenza. Dan il-ftehim tal-11.11.2002 jirreferi għall-pjanta Dok Z[5]. Fuq din il-pjanta jidhru gallariji bil-kantunieri fit-tond fuq il-faċċata, filwaqt li fuq in-naħa ta' wara, barra l-gallariji ż-żgħar tar-rokna (li kienu jidhru fuq il-pjanta oriġinali Dok Y) jidhru wkoll gallariji tul il-wisa kollu tal-appartament. Ħdejn dawn il-

[1] Dok A fol 6 et seq
[2] Fol 92 3 Dok B fol 12 et seq
[3] Dok A fol 6 et seq
[4] Fol 20 et seq
[5] Fol 96. Ara ukoll dik a fol 152

gallariji t-twal jidhru l-firem tal-konvenut Carmelo Grech, tal-attriċi Claire Zammit, u ta' ommha Katie Cachia.

"Fil-verbal tad-29 ta' Frar 2012 "Il-partijiet iddikjaraw illi l-gallariji mertu ta' din il-kawża huma ta' erba' piedi wiesgħa."[6]

"Kif fuq spjegat, omm l-attriċi u l-konvenut fl-1999 kienu ftehmu li l-gallariji kellhom jisporġu 'l barra tlett piedi. Meta hija fl-2000 għaddiet il-proprjetà lil bintha l-attriċi din l-istess kundizzjoni reġgħet tniżżlet fil-kuntratt ta' donazzjoni u meta imbagħad sar il-ftehim tal-2002 ma ssemma xejn iżda jidhru l-firem tal-kontendenti u ta' omm l-attriċi ħdejn il-gallariji fuq il-pjanta l-ġdida Dok Z. It-teżi tal-konvenut hi li ladarba l-gallariji li ffirmaw ħdejhom effettivament jirrappreżentaw wisgħa ta' erba' piedi ifisser li hija approvat tali qies.

"L-attriċi Claire Zammit fl-affidavit[7] tagħha tilmenta li mas-saqaf tad-dar tagħha inħarġet gallarija żgħira fuq wara tal-post bi tlett piedi wisgħa kif hemm fil-kuntratt iżda imbagħad:

> "*qabad u ġannat din l-istess gallarija żgħira fuq wara u minn tlett piedi wiesgħa ħarġiha pied ieħor. Il-gallarija l-kbira li tagħti għal fuq wara ma talabnix noħroġha bil-lest meta saqqaft bħal ma għamilt għaż-żgħira. Ħallieni nsaqqaf mingħajrha imbagħad fassal il-qiegħ tal-gallarija l-kbira fuq is-saqaf tiegħu bla ma kienet tidher u ġurnata fost l-oħrajn daħħal crane minn wara u waħħal din il-gallarija ta' ERBA piedi wisa'*."

"Tilmenta wkoll dwar il-gallariji ta' quddiem li qegħdin fuq il-faċċata u ssostni li l-bordura kellha tinħadem fuq il-wisa' tal-gallariji u mhux imdawwra mal-wisa' tagħha kif qegħda. Tispjega li sabiex jinżamm il-kejl miftiehem trid tinqala' l-bordura.

"Żewġha Reno Zammit fix-xiehda tiegħu[8] ikkonferma li l-gallariji huma wiesgħa erba' piedi għax kejjilhom hu.

"Il-perit Joseph Falzon fl-affidavit tiegħu[9] spjega li l-konvenut kien:

> *"…xtaq li jagħmel gallarijiet ta' 4 piedi fuq wara. Jien għalhekk lestejt il-pjanti u għaddejtlu kopja biex ikun jista' jikkonfermali li oħtu ma kienitx ser issib oġġezzjoni. Sussegwentement il-klijent tiegħu għaddieli kopja tal-pjanta bil-gallariji u iffirmata minn oħtu Agata u t-tifla tagħha Claire Zammit.*"

"Fix-xiehda tiegħu[10] jikkonferma li l-konvenut kien għaddielu kopja tal-pjanta (Dok Z, datata 6 ta' April 2001) ffirmata kemm mill-attriċi u kif ukoll minn ommha. Huwa spjega li kien applika għall-permess tal-

---

[6] Fol 185
[7] Affidavit tal-attriċi, fol 30-32
[8] Xiehda ta' Reno Zammit tat-13.02.2007, fol 46-47
[9] Affidavit tal-perit Joseph Falzon, Dok JF1, fol 118
[10] Xiehda tal-perit Joseph Falzon, 16.06.2010, fol 154-155

gallarija fuq din il-pjanta u li l-gallarija effettivament inbniet skont il-permess.

"Il-konvenut Carmelo Grech fl-affidavit tiegħu[11] qal li fil-pjanta oriġinali (Dok Y) ma kienx hemm indikat li kien ser jkun hemm gallariji fuq wara, iżda li kien ser ikollu gallarija żgħira fuq il-faċċata. Qal li kellha tisporġi b'tlett piedi. Fir-rigward tal-pjanta li saret wara (Dok Z) jgħid li fiha żied il-gallariji fuq wara. "*Skont il-pjanta dawn kellhom jinbdew tul il-bini kollu u kellhom jiġu ta' 4 piedi wisa'*." Jaċċenna għall-fatt li hemm il-firma tiegħu, ta' oħtu u tal-attriċi fuqha.

"Fix-xiehda tiegħu in kontro-eżami[12] qal li kienu iffirmaw fuq il-pjanta fejn il-gallariji sabiex ikunu ċerti għal xiex qed jiffirmaw. Jgħid li:

> "*ma kienx hemm imniżżel il-kliem illi l-gallarija kellha tkun 4 piedi, però ffirmajna fuq il-pjanta. Il-pjanta li ffirmajna hija dik a fol 96 tal-proċess. Dik kienet mal-kuntratt tal-2002*."

"Fil-kontro-eżami sussegwenti tiegħu[13] jgħid li jaqbel li skont l-ewwel kuntratt li għamlu l-gallariji kellhom ikunu wisgħa ta' tlett piedi, iżda sussegwentement oħtu bidlet il-pjanta u għamlu pjanta ġdida u hi aċċettat li ssir gallarija fuq wara li kienet erba' piedi.

> "*Mhux minnu li kemm urejtha l-pjanti u għidtilha ffirma. Hi l-pjanta ratha, fuq din il-pjanta kien hemm il-gallarija ta' wara ta' erba' piedi….ma nafx tkelliniex dwar il-qies tal-gallarija*."

"Ri-eżaminat spjega li meta ffirmaw it-tieni kuntratt kien hemm preżenti wkoll l-avukat De Marco u l-avukat Ellul.

> "*Oħti u t-tifla kienu assistiti mill-avukat. Qabel ma morna ffirmajna l-kuntratt konna skambjajna korrispondenza. Il-pjanta rawha hemmhekk u studjawha, ma kontx bgħatthielhom qabel, però ffirmaw fuqha. Ma kienux għamlu kummenti dwar il-pjanti dak il-ħin….fl-ewwel kuntratt ma kienx hemm gallariji fuq wara. Meta jien irriferejt għall-gallariji ta' tlett piedi jien kont irreferejt għall-gallariji ta' quddiem*."

"Omm l-attriċi Agata Cachia fl-affidavit tagħha[14] qalet li:

> "*Qabel ma bena l-gallariji jiena widdibtu għal diversi drabi, b'ittri legali, li m'għandux il-jedd li jagħmel gallariji ta' erba' piedi wisa'. Iżda hu injora l-ittri tiegħi u effettivament bena l-gallariji b'erba' piedi wisa'. Dan imur kontra l-kuntratt li aħna għamilna u għalhekk nesiġi li dawn il-gallariji li huwa bena jitwaqqgħu fi żmien qasir u jinbnew bi tlett piedi wisa'*."

"Fix-xiehda tagħha[15] qalet li ma tiftakar xejn.

---

[11] Affidavit tal-konvenut, fol 84-85
[12] Xiehda in kontro-eżami tal-konvenut Carmelo Grech, 29.02.2012, fol 186-187
[13] Xiehda in kontro-eżami tal-konvenut Carmelo Grech, 06.11.2012, fol 191-193
[14] Affidavit ta' Agata Cachia, fol 33
[15] Xiehda ta' Agata Cachia, 10.01.2012, fol 183-184

"*Ta' 3 piedi gallarija ftakartha. Il-kumplament ma niftakar xejn*."

"Fil-fehma ta' din il-qorti il-fatt li jidhru l-firem tal-attriċi (u ta' ommha) fuq il-pjanta Dok Z ma għandux jiġi kkunsidrat bħala li l-attriċi kienet qegħda tagħti l-kunsens tagħha li l-gallariji jsiru ta' erba' piedi minflok ta' tlieta. Jiġi aċċenat il-fatt li fuq din il-pjanta ma kien hemm l-ebda qisien imniżżlin, anke jekk id-disinni tal-gallariji ta' wara effettivament jirrappreżentaw qies ta' erba' piedi skont l-i"*scale*" indikata. Meta wieħed iqabbel il-pjanta oriġinali (Dok Y[16]) fejn tidher gallarija fuq il-faċċata u gallariji żgħar fir-rokna fuq in-naħa ta' wara, mal-pjanta li saret wara (Dok Z) u li fuqha jidhru l-firem, jinnota li fuq il-pjanta l-ġdida barra l-gallariji tal-faċċata u l-gallariji żgħar tar-rokna fuq in-naħa ta' wara, jidhru wkoll gallarijiet twal fuq in-naħa ta' wara. Għalhekk mal-ewwel daqqa t'għajn, dak li jidher differenti fuq il-pjanta l-ġdida huma iż-żieda tal-gallarijiet it-twal ta' wara.

"Fil-fehma ta' din il-qorti meta l-attriċi ffirmat ħdejn il-gallariji t-twal fuq il-pjanta Dok Z dan għamlitu għaliex kienet qed taqbel li jiżdiedu tali gallarijiet u mhux għax kienet qed taqbel li kellhom ikunu ta' erba' piedi. Bis-sempliċi firma tagħha fuq il-pjanta Dok Z m'għandhiex titqies li kienet qed tirrinunzja għall-kundizzjoni li l-gallariji in ġenerali ma kellhomx ikunu ta' iktar minn tlett piedi. Kif ingħad, din il-pjanta ma kellha l-ebda qies indikat fuqha u ma jistax wieħed jippretendi li persuna mhux teknika ser tirrealizza li skont l-i"*scale*" indikat fuq il-pjanta, il-gallariji ta' wara kienu ser ikunu ta' erba' piedi. Id-differenza ta' pied meta rappreżentata fuq pjanta hija prattikament negliġibbli u kienet manuvra pjuttost qarrieqa da parti tal-konvenut li jippreżentalha tali pjanta għall-firma tagħha mingħajr ma sar aċċenn għaż-żieda fil-qies. Hu stess fix-xiehda tiegħu ma kienx f' pożizzjoni li jikkonferma li kienu fil-fatt kellmu fuq l-qies tal-gallarija.

"Lanqas ma hija verosimili l-verżjoni tal-konvenut meta jgħid li meta kien qed jirreferi għall-gallariji ta' tlett piedi kien qed jirreferi għall-gallariji ta' quddiem biss u li fl-ewwel kuntratt ma kienx hemm gallariji fuq wara. L-ewwel nett il-ftehim oriġinali jitkellem fuq gallariji in ġenerali. Di più kif jidher mill-pjanta oriġinali Dok Y, meta sar il-kuntratt oriġinali, anke fuq in-naħa ta' wara diġa kien hemm gallariji żgħar fir-rokna fuq in-naħa ta' wara, u jekk wieħed jara l-pjanta a fol. 152 tal-proċess (li hija identika għal Dok. Z iżda fiha xi annotazzjonijet tal-perit) jirriżulta biċ-ċar li meta nbidlet il-pjanta dawn il-gallariji ż-żgħar tar-rokna ġew estiżi b'pied mill-qies oriġinali għalhekk isegwi li anke dawn il-gallariji ż-żgħar ta' wara kellhom ikunu ta' tlett piedi u allura l-ftehim oriġinali kien jirrigwardahom. Għalhekk huwa fondat l-ilment tal-attriċi li ladarba l-gallariji tal-konvenut huma ta' erba' piedi wiesgħa dan saru bi ksur tal-ftehim milħuq bejnu u bejn ommha. Din il-qorti għalhekk ser tinnomina perit sabiex taħt is-superviżjoni tiegħu kull gallarija li teċċedi dan il-qies tiġi mreġġa' lura għal wisgħa ta' tlett piedi, inkluż il-bordura tal-gallariji

[16] Fol 92 ukoll

tal-faċċata, li skont l-attriċi qed tagħmel tali gallarijiet usa minn tlett piedi.

“Ghal dak li jirrigwarda l-prefabricated slabs fil-ftehim tal-11 ta’ Novembru 2002 Carmelo Grech f’ismu personali obbliga ruħu li jgħaddi lil Cachia u Zammit id-differenza fil-prezz tal-planki bejn dawk neċessarji għall-kostruzzjoni tal-arja proprjetà tagħhom u dawk aktar b’saħħithom neċessarji għall-kostruzzjoni tal-arja tiegħu b’dan però li jkollu l-jedd jivverifika li l-planki ordnati huma ta’ kwalità u li huma ta’ saħħa rikjesta għall-kostruzzjoni tal-arja tiegħu. Sar annotament bil-kitba fejn ġie dikjarat li Carmelo Grech kien jaf li l-planki ġew ordnati, li aċċetta l-ordni u li minnufih kellu jħallas id-differenza.

“L-attriċi fil-premessi tagħħa spjegat illi minħabba n-natura u t-toqol tal-bini li l-konvenut Grech xtaq jeriġi fuq il-bini tagħha kellhom jiġu użati *prefabricated slabs* minflok konkos normali u għalhekk issostni li parti sostanzjali mill-prezz ta’ tali prefabricated slabs għandhom jiġu sopportati minnu.

“Il-konvenut fl-affidavit tiegħu[17] isostni li kienet l-attriċi li insistiet li jsiru l-planki anzi jikkonferma li bħala bennej il-blokka appartamenti tista’ tinbena anke fuq xibka tal-konkos u mhux neċessarjament fuq il-planki. Jgħid li dak in-nhar li ffirmaw il-ftehim tal-11 ta’ Novembru 2002 kienu ħadu b’idejn xulxin u ftehmu li kellu jeżamina l-planki biex jivverifika li huma ta’ saħħa neċessarja għall-bini li kien ser itella’ fuq dak tal-attriċi. Jispjega li qabel ma ġie ffirmat il-ftehim kellhom iġibu l-istimi tal-planki flimkien iżda jgħid li l-attriċi kienet marret waħedha mingħajr ma qaltlu u saħansitra nnegozjat il-prezz mingħajr ma qaltlu. Qal li kien fl-aħħar mumenti li sar jaf, tant li fil-ftehim saret addenda f’dan ir-rigward. Għalkemm l-fotokopja ta’ din l-addenda esebita fl-atti mhix ċara jidher li hija dikjarazzjoni fis-sens li Carmelo Grech kien jaf li l-planki ġew ordnati, li aċċetta l-ordni u li minnufih kellu jħallas id-differenza.

“L-attriċi fix-xiehda tagħha[18] spjegat li kienet qalet lill-konvenut biex imorru jagħmlu d-depożitu għall-ordni u kienet marret waħeda u għamlet depożitu ta’ Lm400. Qalet li għalkemm huwa ma kienx ħallas depożitu ix-xogħol inbeda xorta. Spjegat li l-ammont totali kien fuq l-Lm3000 u s-sur Denis Gatt kien iċemplilha għall-ħlas.

> “*Imbagħad beda jheddidni li ħa jfittex lili għall-flus, jiena kont mort u ħallast li stajt mill-kont u mid-dehra s-sur Carmelo Grech kien dam biex imur iħallas. Cioé bid-deposit b’kollox gejt ħallast xi Lm1600.*”

“F’xiehda sussegwenti[19] qalet li fir-rigward tal-planki il-ftehim kien li l-konvenut kellu jmur iħallas id-differenza. Spjegat li kienet qegħda tintalab tħallas sehmu permezz tat-telephone. Qalet li huma riedu l-ammont kollu iżda hija:

[17] Affidavit tal-konvenut, fol 84-85
[18] Xiehda tal-attriċi tad-09.10.2007, fol 56
[19] Xiehda tal-attriċi tal-24 ta’ Marzu 2011, fol 175

"*jiena kont insistejt li nħallas sehmi*".

"Spjegat li fil-fatt ħallset sehmha permezz ta' cheque u dan kellha tibgħatulhom permezz ta' ittra bl-avukat għaliex l-kumpanija riedet taċċetta l-"full amount" biss u xejn inqas.

"Il-konvenut fl-affidavit tiegħu jispjega li kien fl-10 ta' Ġunju 2004 li kien mar għand il-GMF Precast Ltd u ħallas is-somma ta' Lm1432 bħala sehmu mill-planki. Fil-fatt ġiet esebita kopja ta' cheque datat 10 ta' Ġunju 2004[20] iffirmat minnu f'dan l-ammont a favur GMF Precast Ltd.

"Maria Brincat[21] mis-soċjetà GMF Precast Ltd ikkonfermat li Carmelo Grech effettivament kien għamel pagament fl-ammont ta' Lm1432 fl-10 ta' Ġunju 2004. Qalet li l-bilanċ tħallas minn Claire Zammit iżda ma kinitx taf kemm kien l-ammont oriġinali.

"Din il-qorti tosserva li ġew esebiti żewġ quotations/orders fir-rigward tal-planki[22]:

"(1) Waħda (datata 02.06.2003) fuq isem l-attriċi Claire Zammit fl-ammont ta' Lm1296.19. (Jiġi spjegat li l-ammont kien għal Lm1696.19, u wara li tnaqqas l-ammont ta' Lm400 li kien tħallas bħala depożitu (kif xehdet fl-affidavit tagħha) il-bilanċ kien ta' Lm1296.19).

"(2) U oħra (datata 17.04.2003) fuq isem "Claire c/o Mr C Grech" fejn jidher li minn total ta' Lm3128 tnaqqsu l-Lm1696.19 u kien baqa' bilanċ ta' Lm1432. Fuq dan id-dokument tidher il-kitba "paid in full 10.06.2004".

"Jidher għalhekk li l-attriċi ma ħallsitx l-ammont kollu tal-planki u li nonostante l-insistenza da parti ta' GMF Precast Ltd li hija tħallas l-ammont kollu, hija ħallset biss dak li qed tgħid li huwa s-sehem tagħha, u l-konvenut fil-fatt ħallas ir-rimanenti ammont ta' Lm1432. Għalhekk ma jidhirx li hemm ammonti dovuti lill-attriċi x' jiġu likwidati."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmelo Grech li permezz tieghu l-appellant talab li din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet premessi, b'dan illi:

"1. Tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u cahdet it-tielet u r-raba' talbiet attrici;

[20] Kopja ta' cheque Lm1432, fol 194
[21] Xiehda ta' Maria Brincat tad-09.10.2007, fol 54
[22] Dok E u F a fol 97 u 98

2. Tirriforma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghet l-ewwel u t-tieni talbiet attrici billi tichad l-istess u minflok tghaddi biex tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fl-intier taghhom;

3. Alternattivament, in subsidum u minghjar pregudizzju ghat-talbiet fuq enuncjati, tirriforma s-sentenza billi tirrevoka l-ordni ta' rimozzjoni u treggih lura tal-gallariji mibnija mill-esponent u minflok taghti rimedju aktar gust u ekwu fic-cirkostanzi kollha tal-kaz;

U dan taht kwalunkwe provvediment li din l-Onorabbli Qorti fis-savju u superjuri gudizzju taghha jidhrilha xieraq.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata."

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-attrici Claire Zammit, li permezz taghha wiegbet li, l-appell tal-appellant ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellant.

7. Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi din il-kawza tinvolvi talba lill-Qorti sabiex jigi dikjarat li l-konvenut bena l-gallariji sovrapposti ghall-proprjetà tal-attrici, ta' erba' piedi wisa', bi ksur tal-ftehim milhuq permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1999, bejn il-konvenut Grech flimkien ma' omm l-attrici, li jinvadu l-arja tal-attrici, b'lezjoni tad-drittijiet taghha. Tinkludi talba ghall-kundanna tal-konvenut sabiex jonora l-obbligi kontrattwali tieghu u jregga' lura l-imsemmija

gallariji ghall-wisa’ ta’ tliet piedi, kif ukoll talba ghal-likwidazzjoni ta’ kumpens dovut lill-attrici ghal *prefabricated slabs* u xoghlijiet strutturali li saru ghall-beneficcju esklussiv tal-konvenut u talba sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont li jigi likwidat minnha.

10. Il-konvenut appellant wiegeb li l-izvilupp li ghamel kien skont il-permess mahrug mill-Awtorità ta’ Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) u skont pjanta approvata u ffirmata mill-partijiet annessa mal-ftehim tal-11 ta’ Novembru, 2002. Jinghad li ghalkemm l-attrici kienet qieghda ssegwi x-xoghlijiet, qatt m’oggezzjonat ghall-gallariji in kwistjoni u li f’kull kaz il-kawza hija biss frott tal-pika tal-attrici, peress li dak li huwa ghamel ma jippregudikax id-drittijiet proprjetarji tal-attrici. Inoltre, l-ebda kumpens ma hu dovut lill-attrici peress li huwa wettaq l-obbligu tieghu skont il-ftehim iffirmat fil-11 ta’ Novembru, 2002. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

11. L-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici u ddikjarat li l-gallariji mibnija mill-konvenut saru bi ksur tal-kuntratt tat-18 ta’ Marzu 1999, u jinvadu l-arja tal-attrici u huma lesivi ghad-drittijiet taghha; laqghet it-tieni talba attrici u kkundannat lill-konvenut sabiex iregga’ lura l-gallariji ghall-wisa’ ta’ tliet piedi fi zmien sitt gimghat bi spejjez tieghu; laqghet it-

tieni eccezzjoni tal-konvenut u cahdet it-tielet u r-raba' talbiet attrici. Bl-ispejjez tal-kawza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

12. Il-konvenut hassu aggravat bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interpona appell minnha. L-appell tieghu jissejjes fuq zewg aggravji principali li jinqasmu f'diversi punti: (I) n-nuqqas ta' apprezzament xieraq tal-provi; (II) kif ukoll minhabba konsiderazzjonijiet dwar punti legali.

13. Fl-ewwel aggravju tieghu, il-konvenut appellant jishaq li l-ewwel Qorti naqset milli tapprezza l-fatt li kien hemm ftehim datat 11 ta' Novembru, 2002, fejn l-attrici appellata kienet tat il-kunsens taghha ghall-bdil fil-pjanti sabiex huwa jibni gallariji ta' erba' piedi, tant li hija ffirmat il-pjanta relattiva. Ghalkemm l-appellant jikkoncedi li ma kienx hemm qisien immarkati fuq l-istess pjanta, kien hemm tibdil li jirrizulta ovvju mill-pjanta originali u peress li l-pjanta kienet *to scale,* isostni li wiehed seta' jinduna facilment li l-gallariji huma ta' erba' piedi. L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tapprezza l-provi fir-rigward tal-ftehim maghmul fil-11 ta' Novembru, 2002, fejn l-attrici volontarjament tat il-kunsens taghha ghall-alterazzjoni tal-pjanta relattiva fejn hija qablet li huwa jista' jibni l-gallariji addizzjonali ta' erba' piedi fuq il-wara tal-binja. Jikkritika l-fehma tal-ewwel Qorti li qieset li filwaqt li l-attrici kienet tat il-kunsens taghha li jizdiedu l-gallariji fuq in-naha ta' wara, billi hija ffirmat proprju biswit l-imsemmija gallariji fuq il-pjanta, hija ma tatx il-kunsens taghha li

dawn il-gallariji jkunu ta' erba' piedi wisa'. Isostni li ladarba l-pjanta kienet *to scale,* difficilment jista' jinghad li l-attrici tat il-kunsens taghha li jizdiedu tali gallariji, izda mhux li jkunu ta' erba' piedi wisa' gialadarba ffirmat l-imsemmija pjanta.

14. Il-konvenut appellant jargumenta li d-decizjoni tal-ewwel Qorti hija arbitrarja u mhux sostnuta mill-provi fl-atti meta ddecidiet li l-attrici tat il-kunsens taghha ghaz-zieda tal-gallariji, izda mhux ghall-qisien taghhom, izda li l-firma taghha fuq il-pjanta kellha tittiehed bhala konferma li tat il-kunsens taghha li l-binja tinbena skont kif murija fuq l-istess pjanta. Huwa jilmenta minn dak li l-ewwel Qorti rriteniet li huwa kien *"ghamel manuvra pjuttost qarrieqa"* meta pprezenta l-pjanta ghall-firma tal-attrici minghajr ma ghamel accenn ghall-qies – liema enuncjazzjoni ma ssib l-ebda xrara ta' evidenza izda hija kongetturali, ladarba l-attrici qatt ma lmentat li l-kunsens taghha gie vvizzjat jew li huwa aggixa b'mod frawdolenti. Dan meta, l-appellant jargumenta li l-attrici kienet assistita mill-avukat tal-fiducja taghha meta gie ffirmat il-kuntratt relattiv, li seta' jifthilha ghajnejha meta hija tat il-kunsens taghha ghal dak li hija kienet qieghda tiffirma, liema fatt ukoll ghandu jimmilita favur l-appellant. L-ewwel Qorti zbaljat ukoll meta implikat li kien hemm xi kundizzjoni generali li l-gallariji kollha kellhom ikunu ta' tliet piedi, meta tali kundizzjoni kienet marbuta mal-gallariji originali li kienu jirrizultaw mill-pjanta originali, u ghalhekk ma setghetx titqies applikabbli ghall-gallariji addizzjonali li zdiedu fil-pjanta

annessa mal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2002. Jishaq li l-attrici appellata kienet tat il-kunsens taghha sabiex il-gallariji l-godda jinbnew kif indikat fil-pjanta u dan lil hinn minn kwalunkwe kondizzjoni jew ftehim iehor antecedenti.

15. L-appellant jilmenta wkoll dwar meta l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghall-qisien godda fuq il-pjanta, li wiehed ma jistax jippretendi li persuna li mhix teknika ser tirrealizza li skont l-iskala tal-pjanta l-gallariji kienu ser ikunu ta' erba' piedi wisa'. Dan meta, l-appellant jargumenta li, m'hemmx ghalfejn wiehed ikun tekniku sabiex jinduna bejn id-divergenzi rizultanti miz-zewg pjanti, apparti li l-attrici appellata dejjem kienet mghejjuna minn perit tal-fiducja taghha u ma kien hemm xejn x'izommha milli tikkonsulta ma' perit qabel tiffirma l-pjanta li tixhed il-kunsens taghha ghaliha. Jinsisti li mhux gust li issa jkollu jhott parti mill-binja tieghu minhabba nuqqas tal-attrici li tiehu l-prekawzjonijiet mehtiega. Meta l-attrici ffirmat il-pjanta, hija mmanifestat il-kunsens liberu taghha li huwa jibni skont il-pjanta maqbula u mhux imholli li parti l-ewwel taghti l-kunsens taghha u wara jkollha ripensament, forsi wkoll minhabba kwistjoni ta' pika. Jinsisti li x-xhieda tieghu kienet konsistenti, kredibbli u verosimili u li l-ewwel Qorti naqset milli taghti l-valur probatorju mehtieg lill-prova regina mressqa minnu, jigifieri l-kuntratt u l-pjanta tal-11 ta' Novembru, 2002, li jixhdu bl-aktar mod car u inekwivoku l-intendiment tal-partijiet dwar kif kellhom isiru l-alterazzjonijiet fil-kostruzzjoni tal-binja in

kwistjoni, li l-attrici konvenjentement naqset milli tipprezenta hija stess. Kwindi fuq bazi ta' probabilità, l-ewwel Qorti kellha tikkonkludi li fil-fatt l-attrici kienet ftehmet mal-konvenut li tigi alterata l-pjanta originali dwar kif kellha ssir il-binja fi Triq l-Eremita u hu aktar verosimili li l-qbil bejn il-partijiet kien jezisti, izda filwaqt li huwa mexa skont dak maqbul, l-attrici ghazlet li ma tonorax dak il-ftehim.

16. Kif inghad drabi ohra, il-principju li jirregola l-piz probatorju huwa dak ta' min jallega jrid jipprova- *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Dan l-oneru tal-prova huwa piz li jinkombi lill-kontendenti fil-kawza, kemm l-attrici, li trid tipprova bil-fatti d-dritt azzjonat minnha (*actori incumbit probatio),* kif ukoll il-konvenut, li ghandu jressaq provi in sostenn tal-eccezzjonijiet tieghu, sabiex jikkontesta l-pretensjonijiet tal-attrici (*reus in excipiendo fit actor*). Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Marzu, 2020, fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cutajar v. Slipform Engineering International Limited.** Fil-kors tal-kawza, dan il-piz jista' joxxilla minn parti ghall-ohra. Il-gudikant huwa tenut li jiddeciedi *iuxta allegata et probata,* jigifieri li a bazi tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jislet mill-provi mressqa mill-partijiet, il-konvinciment tieghu. Ghalkemm il-gudikant ikollu diskrezzjoni fl-ghazla ta' dawk il-provi li jidhirlu li huma l-aktar attendibbli, dik id-diskrezzjoni hija suggetta ghal dak il-provvediment tal-ligi (Artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) li jipprovdi li fis-sentenza trid tinghata motivazzjoni

ragunata. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri), tat-12 ta' April, 2007 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi**).

17. L-attrici ssejjes it-talbiet taghha fuq il-kuntratt ta' permuta li sar bejn il-konvenut Carmelo Grech, ma' ohtu Agatha Cachia (omm l-attrici) permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, tat-18 ta' Marzu, 1999, (esebit bhala Dok."A"), fejn gie maqbul li fuq il-porzjon art in kwistjoni, Cachia tibni l-basement u l-pjan terran, filwaqt li Grech kellu jibni l-arja, mil-liema ftehim jirrizulta wkoll li huwa kellu dritt "*jibni gallariji ta' tlett piedi wisgha tul l-appartamenti kollha li ser jinbnew fl-arja tal-istess komparenti Agatha Cachia, fil-livell tal-appartament tieghu.*". Il-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt tinsab esebita a fol. 92 tal-process. L-attrici tesebixxi wkoll il-kuntratt tat-23 ta' Novembru, 2000, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, (Dok.B) li permezz tieghu, Cachia tat b'donazzjoni lil bintha, l-attrici, il-porzjon art taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha deskritti fl-att ta' permuta tat-18 ta' Marzu, 1999, hawn qabel imsemmi. Mentri l-konvenut esebixxa l-kuntratt tal-11 ta' Novembru, 2002, bejnu, bejn Agatha Cachia u l-istess attrici, (esebit a fol. 20) fejn il-partijiet, b'referenza ghall-kawza li kien hemm pendenti bejniethom (Citazzjoni Numru 801/2001), ftehmu li jittransigu l-kawza billi Grech, bhala l-ewwel parti, kellu jwettaq numru ta' xoghlijiet, kif hemm deskritti, filwaqt li l-attrici flimkien ma' ommha, bhala t-tieni parti, kellhom dritt sabiex flimkien ma' perit jiddeterminaw li x-xoghlijiet ikunu qeghdin

isiru skont il-ftehim. It-tieni parti obbligat ruhha li l-bitha nterna ghandha tinbena bil-qies ta' tlettax-il pied wisa' u sitt piedi tul. Il-kawza kellha tigi ceduta wara li jitlestew l-imsemmija xoghlijiet. Flimkien ma' dan l-ahhar kuntratt kien hemm annessa pjanta (fol. 23) iffirmata mill-attrici, ommha, kif ukoll il-konvenut.

18. Jigi osservat li fil-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2002, imkien ma jissemmew il-gallariji li kellu jibni l-konvenut appellant. L-unika istanza li tissemma l-pjanta annessa mal-ftehim hija marbuta mal-bitha nterna li kellha tinbena mill-attrici skont il-qisien hemm indikati. Kwindi din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenut appellant meta jinghad minnu li l-attrici appellata kienet tat il-kunsens taghha sabiex jibni gallariji ta' erba' piedi meta hija ffirmat il-pjanta li kienet tixhed dan. Wara kollox, kif osservat mill-ewwel Qorti, l-istess konvenut appellant, in kontro- ezami xehed li "*Ma nafx tkellimniex dwar il-qies tal-gallarija meta tkellimna fuq il-pjanti t-tieni sett…*" Isegwi li din il-Qorti taqbel ma' dik ta' qabilha fis-sens li l-fatt li l-attrici ffirmat il-pjanta annessa mal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2002, fih innifsu ma jistax ifisser li hija tat il-kunsens taghha ghall-bidla fil-wisa' tal-gallariji. Dan peress li dik il-pjanta giet iffirmata flimkien mal-imsemmi ftehim tal-2002, li mkien ma jaghmel referenza ghall-istess gallariji. Huwa f'dan l-isfond li l-ewwel Qorti qalet li l-konvenut "*ghamel manuvra pjuttost qarrieqa*", peress li l-konvenut, minghajr ma ddiskuta tali bidla, ipprova jzellaq bidla li kienet indikata fil-pjanta, mhux fil-kuntratt. Lanqas seta'

kien mistenni mill-attrici li tivverifika l-wisà tal-gallariji li l-konvenut appellant jghid li huma *to scale,* gialadarba l-wisa' tal-gallariji ma kienx is-suggett tal-ftehim bejn il-kontendenti fil-kawza.

19. Din il-Qorti tirrileva li ma jirrizultax li l-attrici qieghda tikkontesta l-fatt li l-gallariji nbnew fuq in-naha ta' wara, izda tikkontesta l-wisa' taghhom, ghalhekk ma jistax jinghad li l-ewwel Qorti kienet arbitrarja jew li d-decizjoni taghha mhux sostnuta meta ddecidiet li l-attrici kienet tat il-kunsens taghha ghall-bini tal-gallariji fuq in-naha ta' wara. Huwa minnu li waqt li gie ffirmat il-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2002, hija kienet assistita minn avukat li seta' jifthilha ghajnejha fuq il-kontenut tal-ftehim, izda hawn ukoll, gialadarba l-wisà tal-gallariji ma ffigurax fid-diskussjonijiet li kellhom il-partijiet, qajla l-avukat seta' jaghti parir fir-rigward, kif lanqas kien kompitu tal-avukat li jaghti parir dwar il-pjanta. Hekk ukoll, jizbalja l-konvenut appellant meta jikkritika lill-ewwel Qorti meta qalet li kien hemm kundizzjoni generali li l-gallariji kollha jinbnew ta' tliet piedi wisa' fil-kuntratt originali. Tant huwa minnu dak li qalet l-ewwel Qorti, li l-kuntratt ta' permuta tat-18 ta' Marzu, 1999, kien proprju jipprovdi: *"Agata Cachia tawtorizza lil Carmelo Grech* ***jibni gallariji ta' tlett piedi wisgha tul l-appartamenti kollha*** ***li ser jinbnew fl-arja tal-istess komparenti Agatha Cachia fil-livell tal-appartamenti tieghu."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

20. Ladarba l-kliem tal-ftehim tal-1999 huma cari u inekwivoci ghandu japplika principju iehor assodat, dak li *contra scriptum testimonium non fertur.* Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu, 2010, fl-ismijiet: **Dr. Raymond Pace nomine v. Salvatore Xuereb et.** fejn inghad ukoll**:**

> *"…d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u* <u>*meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni."*</u> (Sottolinjar ta' din il-Qorti).

Galadarba ma jirrizultax li l-ftehim tal-1999 gie rimpjazzat b'dak tal-2002, il-ftehim addizzjonali tal-2002 huwa ritenut relevanti biss sa fejn biddel dak pattwit bil-kuntratt tal-1999. Ma jirrizultax li fil-ftehim tal-2002 inghad xejn li biddel il-kundizzjoni li l-gallariji jkunu ta' tliet piedi wisa'. Kwindi l-fatt li l-attrici ffirmat il-pjanta annessa mal-ftehim tal-2002, m'ghandhiex tittiehed li hija fissret il-kunsens taghha ghall-gallariji ta' erba' piedi wisa' jew li l-attrici rrinunzjat ghal dik il-kundizzjoni. Dan huwa principju legali li jmur lil hinn mill-kompetenza teknika tal-attrici. Seta' kien aktar ghaqli ghall-attrici li titlob parir tekniku dwar il-pjanta, izda galadarba s-suggett tal-kuntratt tal-2002, ma kienx jolqot il-gallariji, izda x-xoghlijiet li kellhom isiru f'xi hitan divizorji, kif ukoll il-qisien tal-bitha nterna u t-termini li fih kellhom jitwettqu l-istess xoghlijiet, din il-Qorti ma tistax hlief tqis il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti bhala wahda ragonevoli u ma tarax li tezisti

raguni valida l-ghala hija ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-ewwel Qorti.

21. L-intendiment tal-partijiet komparenti fuq il-ftehim tal-2002 ukoll huwa car, in kwantu gew elenkati u gew specifikati l-bidliet li l-partijiet kienu qeghdin jaqblu dwarhom. Ma hemm l-ebda klawsola li thassar il-ftehim precedenti tal-1999 u lanqas hemm klawsola generali fil-ftehim tal-2002, li l-partijiet qeghdin jaqblu li x-xoghlijiet kollha jsiru skont il-pjanta annessa, kif donnu jrid jaghti x'jifhem il-konvenut appellant. Minn ezami tal-kuntratti u mix-xhieda tal-partijiet, ma hemm xejn li jwassal lil din il-Qorti ghall-fehma li l-ewwel Qorti uzat id-diskrezzjoni taghha b'mod hazin konsidrati l-provi in atti. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant ma jregix u ser jigi michud.

22. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak dwar il-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti dwar punti legali, li huwa maqsum f'numru ta' punti ohra: (i) dwar il-kunsens; (ii) novazzjoni; (iii) dwar in-nuqqas ta' talba u dikjarazzjoni ta' nullità; (iv) dwar l-ordni ta' tnehhija tal-bordura; (v) dwar l-ordni ta' treggija lura tal-gallariji.

23. In kwantu ghall-ewwel element ta' kunsens, il-konvenut appellant isostni li hekk kif wiehed jaghti l-kunsens tieghu f'kuntratt, l-obbligi naxxenti mill-istess kuntratt huma vinkolanti u ezegwibbli fil-konfront ta'

tali individwu. Il-Qorti tehles lil min ikun ikkuntratta obbligu liberament, jekk jirrizulta li l-kunsens tieghu kien ivvizzjat jew kien jonqos xi wiehed mill-elementi essenzjali ghall-kuntratt. Huwa jikkontendi li galadarba ma tressqet l-ebda prova li l-kunsens tal-attrici kien ivvizzjat, l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta helset lill-attrici mill-obbligazzjoni taghha. Jilmenta li l-ewwel Qorti implikat li huwa b'xi mod qarraq bl-attrici meta l-Artikolu 981 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat, haga li f'dan il-kaz la ssemmiet mill-attrici u wisq inqas gie ppruvat. Il-fatt li ma kienx hemm qisien tal-gallariji fuq il-pjanta ma jistghux isarrfu f'raggiri u ingann meta l-pjanta kienet wahda *"to scale".* Dan apparti li r-raggiri jridu jkunu n-ness tal-kawza u effett permezz ta' liema l-kontraent jigi ndott fi zball. Il-konvenut appellant jaghmel referenza ghall-gurisprudenza fis-sens li ghandha ssir il-prova ta' l-ingann u semplici presunzjonijiet ma jitqisux bizzejjed.

24. In-nuqqas ta' attenzjoni jew traskuragni da parti tal-attrici li tivverifika dak li kienet ser tiffirma ghalih ma jehlishiex mill-obbligi kontrattwali taghha u bl-ebda mod ma jirravizaw l-estremi mehtiega sabiex jiffigura l-qerq li permezz tieghu jkun ivvizzjat il-kunsens. Kwindi l-Qorti ma setghet qatt tikkonkludi li l-attrici ffirmat fuq il-pjanta tal-2002 abbazi ta' xi manuvra qarrierqa da parti tieghu jew li l-attrici giet indotta fi zball meta ffirmat il-pjanta, peress li ma kinitx persuna teknika u li ma setghetx tinduna bid-differenza tal-qisien relattivi fuq il-pjanta. Hekk ukoll,

sabiex zball igib difett fil-kunsens irid ikun skuzabbli, izda l-izball mhux skuzabbli meta jirreferi ghall-fatti facilment accertabbli, bhal dan il-kaz fejn l-attrici ma haditx l-izbriga li tezamina l-pjanta annessa mal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2002, jew li taghmel l-accertamenti mehtiega, qabel ma ffirmat il-pjanta. Kwindi l-konvenut appellant jinsisti li skont il-ftehim vinkolanti bejn il-partijiet, huwa kellu dritt jibni skont l-imsemmija pjanta.

25. Ghandu jinghad mal-ewwel li, l-azzjoni attrici mhix wahda li tittanta tattakka l-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2002, a bazi ta' vizzju fil-kunsens, izda hija msejsa fuq l-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-kuntratt ta' permuta tat-18 ta' Marzu, 1999. Kien il-konvenut appellant li wiegeb li huwa kellu jedd jaghmel il-gallariji ta' erba' piedi wisa' a bazi tal-ftehim tas-sena 2002. Kwindi kien jispetta lil kull parti li tipprova dak li nghad minnha. Il-Qorti taqbel ukoll mal-attrici appellata fir-risposta taghha meta tghid li ghalkemm l-ewwel Qorti accennat ghall-manuvra deskritta bhala qarrieqa da parti tal-konvenut, meta pprezenta pjanta ghall-firma tal-attrici minghar ma sar accenn ghaz-zieda fil-qies tal-gallariji, b'danakollu l-ewwel Qorti ma ddecidietx il-kawza a bazi tal-fatt li l-kunsens tal-attrici kien vizzjat bl-eghmil tal-appellant, jew li giet indotta fi zball mill-konvenut. L-ewwel Qorti ddecidiet li l-attrici qatt ma tat il-kunsens taghha sabiex tizdied il-wisa' tal-gallariji. Kwindi meta gharblet il-provi, l-ewwel Qorti tat kredibbilità ghall-pretensjonijiet tal-attrici li strahet fuq il-kuntratt tas-sena 1999 u skartat il-pretensjonijiet tal-konvenut li l-attrici riedet tfisser il-

kunsens taghha ghall-bdil fil-qisien tal-gallariji, meta ffirmat il-pjanta annessa mal-ftehim tal-2002. Jekk il-konvenut ried li jsir tibdil fil-wisa' tal-gallariji pattwit fil-ftehim tas-sena 1999, kellu jassigura li tali ftehim jigi rifless fil-kuntratt tas-sena 2002. Il-firma tal-partijiet fuq il-pjanta ma tistax tissostitwixxi dak li hemm pattwit bil-miktub.

26. Ghalkemm jista' jinghad li din il-Qorti taqbel fil-principju mal-gurisprudenza citata mill-konvenut, ma jistax jitqies li l-istess gurisprudenza hija relevanti ghall-kaz in ezami. Kwindi minkejja li huwa minnu li l-eghmil doluz jehtieg li jigi ppruvat u ma jistax jigi prezunt, fl-ahhar mill-ahhar l-ewwel Qorti ma ddeciditx il-kawza fuq l-agir tal-konvenut, izda ghazlet li taghti piz lil dak li nghad mill-attrici u l-provi mressqa minnha, dwar dak li kien effettivament jikkostitwixxi l-ftehim vinkolanti bejn il-partijiet fil-kawza, cioè li l-gallariji kellhom ikunu ta' tliet piedi wisa' kif inghad fil-kuntratt tas-sena 1999. Il-fatt li l-attrici ffirmat il-pjanta annessa mal-ftehim tas-sena 2002, li ma semma xejn dwar il-gallariji, ma jistax jitqies li jxejjen l-obbligi assunti mill-konvenut fil-kuntratt tal-1999, jew li l-attrici b'xi mod kienet qieghda tirrinunzja ghal dak pattwit mill-predecessur taghha fit-titolu, fil-kuntratt tas-sena 1999.

27. Fit-tieni punt tieghu, il-konvenut appellant jikkontendi li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li meta l-partijiet ffirmaw il-pjanta tal-11 ta' Novembru, 2002, huma effettivament kellhom l-*animus novandi* li bih

issostitwew il-ftehim originali tat-18 ta' Marzu, 1999, inkluz il-pjanta hemm annessa, li gew rimpjazzati b'dawk tal-2002. Kwindi jsostni li bejn il-partijiet sehhet novazzjoni oggettiva, li permezz taghha kien hemm bidla fl-oggett u/jew fil-kawza tal-obbligazzjoni, fejn l-attrici obbligat ruhha li thalli lill-konvenut jibni skont il-pjanta l-gdida, inkluz zieda fil-wisa' tal-gallariji. Il-konvenut appellant jargumenta li l-obbligazzjoni u l-ftehim originali gew estinti u rimpjazzati bi ftehim u obbligi godda u dan bil-kunsens taz-zewg partijiet, kif ukoll li kienu jezistu l-elementi kollha tan-novazzjoni, in kwantu kien hemm il-kapacità, il-kunsens taz-zewg partijiet, kien hemm il-konkorrenza tal-obbligazzjoni originali u tal-obbligazzjoni l-gdida u kien hemm l-*animus novandi.* Minkejja li l-ftehim tas-sena 2002 ma jsemmix li kienet qieghda ssir novazzjoni bejn il-partijiet, l-intenzjoni taghhom kienet manifesta b'mod tacitu, gialadarba l-partijiet qablu fuq l-alterazzjonijiet fil-kostruzzjoni tal-binja relattiva. L-appellant jaghmel referenza ghall-gurisprudenza li tghid li sabiex wiehed jivverifika l-*animus novandi,* wiehed irid jara jekk iz-zewg obbligazzjonijiet, dik originali u dik gdida humiex kompatibbli, jew jekk jeskludux lil xulxin u jsostni li z-zewg kuntratti u l-pjanti relattivi tas-sena 1999 u dawk tal-2002, ma jistghux jezistu flimkien, peress li wiehed bil-fors irid jaghzel a bazi ta' liema pjanta ser jibni, stante li l-binja ma tistax tigi kostruwita in konformità maz-zewg pjanti. Kwindi jsostni li t-tieni pjanta necessarjament kienet teskludi l-ewwel pjanta, kwindi l-partijiet wettqu novazzjoni. Isegwi li l-ewwel Qorti ma setghet qatt tibbaza s-

sentenza taghha fuq il-ftehim u l-pjanta tat-18 ta' Marzu, 1999, u l-pjanta vigenti kellha tkun dik tas-sena 2002 u ghalhekk kellu kull dritt jibni gallariji ta' erba' piedi wisa'.

28. Jibda billi jinghad li mhux imholli li parti tressaq eccezzjonijiet godda fl-istadju tal-appell. Ma jirrizultax li l-konvenut kien ressaq l-eccezzjoni ta' novazzjoni. Kwindi ma jirrizultax li l-ewwel Qorti kellha tidhol fil-mertu ta' dan il-kuncett. Fi kwalunkwe kaz, l-argument tal-konvenut appellant ma jregix. Mill-provi u mid-dicitura tal-kuntratt tal-11 ta' Novembru, 2002, ma jirrizultax li l-partijiet kellhom l-intenzjoni li jgibu fix-xejn il-kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1999. Tant hu hekk li, apparti li ma nghad xejn fil-kuntratt tal-2002 li kienet qieghda ssir novazzjoni, l-argument tal-konvenut appellant jinsab kontradett bi klawsola 8 tal-kuntratt tal-2002, fejn il-partijiet ipprovdew espressament li certu klawsoli fil-ftehim tas-sena 1999, senjatament klawsoli 5 u 6 tal-ftehim tal-1999, kellhom jigu estizi t-termini hemm pattwiti u ma jinghad xejn dwar il-bqija tal-klawsoli, b'mod partikolari dik dwar il-wisa' tal-gallariji. Kieku kien qieghed jigi miftiehem bdil fil-wisa' tal-gallariji, wiehed kien jistenna li jkun hemm klawsola simili. Isegwi li fil-fehma ta' din il-Qorti, l-intendiment tal-partijiet kien li l-ftehim tas-sena 1999, sakemm mhux emendat bil-ftehim tal-2002, jibqa' vigenti bejniethom u fin-nuqqas ta' klawsola li tghid mod iehor, din hija l-konkluzjoni logika.

29. Hekk ukoll, kif gustament osservat mill-attrici appellata, l-oggett taz-zewg kuntratti huwa differenti, in kwantu l-ewwel kuntratt kien wiehed ta' permuta, sabiex il-komparenti jirregolarizzaw il-pozizzjoni rispettiva taghhom sabiex kull wiehed minnhom ikollu jedd jibni, filwaqt li t-tieni kuntratt kellu bhala l-oggett tieghu li l-partijiet jittransigu l-kawza li kellhom pendenti bejniethom. Il-ftehim tas-sena 2002 jipprovdi ghal certu xoghlijiet, senjatament liema hitan divizorji kellhom jitwaqqghu u jergghu jinbnew, il-qisien li bihom kellha tinbena l-bitha nterna, kif kellha tithallas id-differenza fil-prezz tal-planki mill-konvenut, u kif kellhom jitqassmu l-ispejjez tal-kawza.

30. Tajjeb li jigi mfakkar li skont l-Artikolu 1181(1) tal-Kodici Civili jipprovdi li "*ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-qadima ma tigix maqtula, ghalkemm tigi mibdula.*". Hekk ukoll, in-novazzjoni "*mhix prezunta; l-intenzjoni li ssir ghandha tidher bic-car.*" (Artikolu 1180(2)). Fis-sentenza **Mary Borg et v. Joseph Micallef** tat-22 ta' Ottubru 1998 (Kollez. LXXXII.II.142), il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) osservat:

> *"Kif ga gie deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha tal-25 ta' Mejju, 1956, in re Paul Koludrovich vs Carmelo Muscat, ikun hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghal ohra pre-ezistenti li b'hekk tigi estinta. Izda b'ligi espressa, in-novazzjoni ma tistax tigi prezunta u l-animus novandi ghandu jirrizulta b'mod car u univoku. Inoltre, 'in-novazzjoni oggettiva tacita ghandha tirrizulta minn inkompatibilita bejn l'id quod actum est u l-eskluzjoni tal-volonta' li ssir novazzjoni' (Vol. XXIX.iii.80). Inoltre ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula, imma sempliciment modifikata (Vol. XXXI.i.753), ghaliex billi ssir modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruhha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obbligazzjoni gdida in*

> *sostituzzjoni ghall-antika, li tigi mill-partijiet imhassra (Vol. XXXV.ii.607).”*.

Dik il-Qorti kompliet biex tikkonferma li f’kaz ta’ dubju, in-novazzjoni ghandha tigi eskluza.

31. Applikati l-istess insenjamenti ghall-kaz in ezami, din il-Qorti tqis li huwa aktar verosimili li l-partijiet riedu jimmodifikaw certu klawsoli tal-kuntratt tas-sena 1999, li madankollu ma giex maqtul, wara kollox kuntratt pubbliku ta’ permuta ma setax jigi maqtul permezz ta’ skrittura privata. F’dan il-kaz lanqas jirrizulta b’mod univoku li l-attrici appellata tat il-kunsens taghha li ssehh novazzjoni, wara kollox l-istess kliem tal-iskrittura tas-sena 2002, ma jurux l-*animus novandi* da parti tal-attrici. Lanqas jista’ jintlaqa’ l-argument tal-appellant ta’ novazzjoni fuq il-prezunzjoni li bil-firma tal-attrici fuq il-pjanta annessa mal-ftehim tas-sena 2002, kien qieghed jigi maqtul il-kuntratt tas-sena 1999 u l-kundizzjonijiet hemm maqbula. Klawsoli ta’ kuntratt li minnhom jitnisslu obbligi tal-partijiet ma jistghux jigu maqtula jew mibdula permezz ta’ semplici firma fuq pjanta, izda huwa mistenni li jkun hemm klawsoli cari bil-miktub, biex ifissru sew dak li qieghed jigi pattwit bejn il-komparenti fuq l-istess ftehim. Isegwi li permezz tal-kuntratt tas-sena 2002, kien qieghed jigi modifikat il-kuntratt tas-sena 1999, b’tali mod li dawk il-klawsoli tal-ftehim tal-1999 li ma jissemmewx fil-ftehim tal-2002, baqghu fis-sehh. Ghalhekk, lanqas

dan it-tieni punt tal-konvenut appellant ma jista' jintlaqa' u ghandu jigi michud.

32. It-tielet punt imqanqal mill-konvenut appellant taht it-tieni aggravju tieghu, jittratta n-nuqqas ta' talba u dikjarazzjoni ta' nullità. Huwa jsostni li s-sentenza appellata ghandha tigi wkoll revokata peress li jikkontendi li l-ewwel Qorti ma setghetx tibbaza ruhha fuq il-ftehim u l-pjanta tas-sena 1999, minghajr ma l-ewwel tiddikjara li l-ftehim u l-pjanta tal-2002 kienu nulli u bla effett. Jargumenta li galdarba l-ewwel Qorti sejset id-decizjoni taghha fuq allegat qerq u zball imgarrba mill-attrici li gabu l-pjanta tal-2002 minghajr effett, l-ewwel Qorti setghet tibbaza s-sentenza taghha fuq il-ftehim tal-1999, wara li taghmel ezercizzju sabiex il-ftehim u l-pjanta tal-2002 jigu dikjarati minghajr effett skont il-ligi. Mentri l-ewwel Qorti bbazzat ruhha fuq ftehim li huwa nkompatibbli ma' ftehim iehor li ghadu fis-sehh. L-appellant jargumenta li dan wassal ghas-sitwazzjoni assurda fejn hemm zewg kuntratti li jeskludu lil xulxin, b'dan li l-ewwel kuntratt gie moghti effett minghajr ma t-tieni wiehed gie ddikjarat null. Anzi l-ewwel Qorti ghazlet li taghti effett lil certu aspetti tal-ftehim tas-sena 2002, ghar-rigward tal-kwistjoni tal-*prefabricated slabs*, izda ghazlet li tinjora l-applikabbilità tieghu, ai fini tal-bini tal-gallariji tal-wisa' ta' erba' piedi. Ghalhekk l-appellant jikkontendi li s-sentenza appellata hija legalment monka u ghandha tigi mibdula.

33. Dan it-tielet punt imqanqal mill-konvenut appellant huwa wkoll bla bazi. Dan peress li kif inghad fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-punt precedenti, iz-zewg kuntratti kienu jirriegolaw zewg oggetti distinti, wiehed permuta u l-iehor transazzjoni. Izda kien hemm xi affarijiet, bhal per ezempju l-posizzjoni tal-hitan divizorji, il-qies tal-bitha nterna u t-termini li fihom jigu ezegwiti x-xoghlijiet, li l-partijiet ghazlu li jbiddlu minn dak mahsub fl-ewwel ftehim u kif riflessi fil-pjanta annessa mal-istess ftehim. L-izball li jaghmel il-konvenut appellant huwa li jipprova jfisser li l-komparenti wrew ukoll ir-rieda li l-wisa' tal-gallariji nbidlet permezz tal-firem fuq il-pjanta annessa mal-ftehim tal-2002. L-attrici appellata topponi tali asserzjoni maghmula mill-konvenut appellant u tishaq li l-iskop tal-ftehim tal-2002 kien dak li jigu emendati l-qisien tal-bitha nterna u li hija qatt ma tat il-kunsens taghha ghall-bidla fil-qisien tal-gallariji. Din il-verżjoni tal-attrici hija korroborata b'ittra legali li ntbaghtet mill-konsulent legali tal-konvenut qabel il-ftehim tal-2002, li proprju ssemmi l-bidliet fil-qisien tal-bitha nterna u mhux tal-gallariji (ara Dok. XYZ2 a fol. 172 tal-process).

34. F'dan il-kuntest, issir riferenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Grech v. Zammit Tabona,** deciza fl-4 ta' Dicembru, 1998, (Kollez. LXXXII.II.1378) fejn inghad:

> *"fejn il-konvenzjoni tirriżulta ċara u mill-volontà tal-kontraenti liberament espressa, tirriżulta inekwivoka, mhux leċitu għall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tattribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirriżulta mid-dicitura tal-ftehim u lanqas minn ċirkostanzi oħra. Jiġifieri fejn is-sinifikat*

> *tal-konvenzjoni ikun ċar u fejn fatti li jkunu jwaslu għal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-kontraenti ma kienx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti."*

Konsidrati l-episodji ripetuti bejn il-kontendenti li wassluhom ghal diversi litigji quddiem il-qrati, kien ikun ghaqli ghall-konvenut li jfisser ir-rieda tieghu li jitwessghu l-gallariji b'mod car fil-ftehim, u fin-nuqqas, din il-Qorti ma tistax tattribwixxi l-kunsens tal-attrici ghat-tibdil fil-wisa' tal-gallariji minn firma fuq pjanta, meta l-ftehim tal-2002 huwa pjuttost car sa fejn ried jemenda u jbiddel dak miftiehem u pattwit permezz tal-kuntratt tal-1999.

35. Lanqas din il-Qorti ma taqbel mal-asserzjoni tal-appellant li z-zewg kuntratti huma nkompatibbli u jeskludu lil xulxin. Il-kuntratt tal-2002 huwa car sa fejn ried jemenda dak tal-1999. Jigi rilevat ukoll li ghalkemm il-pjanta annessa mal-ftehim tal-2002, fil-parti l-kbira, issuperat dik annessa mal-ftehim tal-1999, bi qbil bejn il-komparenti fuq l-istess ftehim, dan ma jista' qatt ifisser li diskrepanza fil-pjanta tal-2002 rigwardanti l-wisa' tal-gallariji, li ma ssemietx fil-ftehim innifsu ghandha tiehu s-sopravvent, altrimenti dan igib fix-xejn dak li jkun hemm pattwit fil-kitba. Il-pjanti annessi mal-kuntratti ghandhom ikunu kumplimentari ghal dak li jirrizulta mill-kitba u mhux li jissostitwixxu dak li jirrizulta bil-miktub fil-kuntratt. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, ma tarax li l-punt imressaq mill-appellant jista' jwassal ghal dak mixtieq minnu, peress li z-zewg kuntratti jistghu joqghodu flimkien u ghalhekk ma hemmx htiega li xi

kuntratt jigi dikjarat null. Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni tal-ewwel Qorti meta wara li kkonsidrat il-kuntratti kollha, waslet ghall-konkluzjoni li bil-kuntratt tal-2002 l-attrici ma tatx il-kunsens taghha ghat-tibdil fil-wisa' tal-gallariji pattwit fil-kuntratt tal-1999, izda fl-istess waqt cahdet il-pretensjonijiet attrici dwar il-hlas ghal *prefabricated slabs,* konsidrat il-kontenut tal-ftehim tal-2002. Dan il-punt imqanqal mill-konvenut appellant ghalhekk ghandu jigi michud ukoll.

36. Imiss li jigi trattat ir-raba' punt tal-konvenut appellant, dak dwar l-ordni ta' tnehhija tal-bordura. F'dan il-punt il-konvenut appellant jilmenta dwar id-decizjoni tal-ewwel Qorti li ordnat li l-gallariji tal-faccata tal-proprjetà in kwistjoni, titnehhielhom il-bordura li saret mill-konvenut, peress li b'hekk il-gallariji eccedew il-qies ta' tliet piedi miftiehem bejn il-partijiet. Huwa jikkontendi li t-talbiet attrici kienu jitrattaw biss il-gallariji ta' erba' piedi mibnija fuq in-naha ta' wara tal-binja u ghalhekk jikkontendi li ladarba l-Qorti ma kinitx mitluba tippronunzja ruhha dwar gallariji ohra jew rigward il-bordura maghmula mal-gallariji tal-faccata ma messhiex tat tali ordni. Wara kollox l-appellant isostni li tali bordura saret fl-interess komuni tal-partijiet, peress li hija estetikament aktar pjacevoli, kif ukoll qajla jista' jinghad li tali bordura setghet irrekat xi pregudizzju serju fid-drittijiet proprjetarji tal-attrici, jew inkella ziedet xi piz fuq il-proprjetà taghha. Kwindi konsidrata l-entità minima tal-bordura in kwistjoni, konsidrat ukoll il-principji ta' tolleranza u buon vicinat, is-sanzjoni drastika

kontemplata mill-ewwel Qorti tar-rimozzjoni ma kinitx mehtiega. Inoltre n-natura *de minimis* tal-borduri m'humiex dannuzi ghall-fond jew drittijiet proprjetarji tal-attrici u ghalhekk ma jiggustifikawx l-ordni tal-Qorti ghat-tnehhija taghhom, specjalment konsidrat li l-borduri jzidu u mhux inaqqsu mill-valur holistiku tal-binja.

37. Minn qari tal-att tac-citazzjoni jirrizulta car li l-attrici dejjem irreferiet ghall-gallariji kollha mibnija mill-konvenut, bi ksur tal-ftehim pattwit b'mod kollettiv, minghajr ma specifikat jekk dawn kinux tal-faccata jew ta' wara. Fil-fatt l-ewwel zewg talbiet attrici jaqraw hekk:

> *"1.* ***tiddikjara u tiddeciedi illi l-gallariji in kwistjoni mibnija mill-konvenut Grech fil-proprjetà tieghu gewwa Triq l-Eremit, Mosta sovraopposta ghal dik tal-attrici huma ta' erba piedi wiesgha u ghaldaqstant huma bi ksur tal-ftehim*** *milhuqa bejn il-konvenut Grech u Agata sive Catherine Cachia fil-kuntratt tat-18 ta' Marzu 1999 u li jinvadu l-arja tal-attrici liema invazjoni ta' arja hija leziva ghad-drittijiet tal-attrici;*
>
> *"2.* ***Tikkundanna lill-konvenut Grech sabiex jonora l-obbligi kontrattwali tieghu u jregga lura l-gallarija ghal wisa' ta' tlett piedi*** *li tipprefiggi ghal dan il-ghan terminu qasir u perentorju u li fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex a spejjez tal-konvenut Grech u taht supervizjoni ta' Perit Tekniku nominat minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop tesegwixxi x-xogholijiet necessarji"*

Kwindi din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenut appellant meta jghid li t-talbiet attrici kienu limitati ghall-gallariji ta' wara. Rat ukoll il-verbal ta' quddiem l-ewwel Qorti tad-29 ta' Frar, 2012, fejn "*Il-partijiet jiddikjaraw illi l-gallariji mertu ta' din il-kawza huma ta' erba' piedi wiesgha.*" Mill-imsemmi verbal ma jirrizultax li l-partijiet kienu qeghdin jaghmlu distinzjoni bejn il-gallariji

tal-faccata u dawk li jaghtu fuq wara. F'dak l-istadju l-konvenut ma hassx il-htiega li jaghmel id-distinzjoni li jittanta jaghmel issa.

38. Ghalkemm wiehed jawgura li l-principji ta' buon vicinat u ta' tolleranza ghandhom jipprevalu, sabiex forsi l-kontendenti fil-kawza jkunu jistghu jghixu fil-paci, din il-Qorti bhal ta' qabilha hija tenuta li tinterpreta l-kuntratti. Kwindi minkejja li issa qieghed jinghad li l-bordura tal-faccata teccedi t-tliet piedi bi ftit, ai termini tal-ftehim il-konvenut kien tenut jonora l-obbligi tieghu skont l-istess ftehim tas-sena 1999 *sic et simpliciter.* Konsidrati il-litigji kontinwi bejn il-kontendenti fil-kawza, kien ikun ahjar ghall-konvenut li jzomm mal-obbligi tieghu ta' gallariji ta' tliet piedi wisa' sabiex jevita aktar problemi. Fi kwalunkwe kaz, il-konsiderazzjonijiet estetici maghmula minnu jaqghu lil hinn minn dak li ghandu jigi deciz mill-Qorti. Ghalhekk lanqas dan ir-raba' punt m'huwa ta' solljev ghall-konvenut appellant.

39. L-ahhar punt li jonqos jigi nvestit huwa dak dwar l-ordni ta' treggigh lura tal-gallariji ghall-wisa' ta' tliet piedi hija wahda li ma tistax titwettaq jekk mhux bi pregudizzju sproporzjonat ghall-propjetà tal-konvenut appellant peress li l-gallariji li nbnew minnu kellhom jinbnew b'tali mod li gew imniffda mas-soqfa tieghu stess u dan peress li l-attrici kienet oggezzjonat li jigu mqabbda mal-proprjetà taghha. Kwindi sabiex tinghata effett l-ordni tal-Qorti, ser ikollhom jitkissru nofs il-kmamar fuq in-

naha ta' wara tal-proprjetà tieghu u dan b'dannu kbir ghalih. Kwindi jitlob li jinghata rimedju aktar gust u ekwu, tenut ic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

40. Jista' jinghad li l-konvenut appellant gab lilu nnifsu fis-sitwazzjoni prezenti, meta minkejja ftehim kristalizzat fil-kuntratt tal-1999, ghogbu li jaghmel gallariji ta' erba' piedi wisa' minflok dak miftiehem ta' tlieta. Issa huwa inutili li jilmenta li l-ordni tal-Qorti ser tkun ta' pregudizzju sproporzjonat ghalih, meta kien jispetta lill-istess konvenut li jottempra ruhu mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Ghalkemm m'hemmx dubju li l-ordni tal-ewwel Qorti ser ikollha mpatt fuq il-konvenut appellant, il-fatt jibqa' li l-istess ordni hija konsegwenti ghall-agir tal-konvenut, b'hekk l-appellant m'ghandu f'hadd f'min iwahhal hlief fih innifsu. Isegwi li lanqas dan l-ahhar punt ma jisthoqqlu li jintlaqa' u ser jigi michud ukoll.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn qabel imfissra, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut Camelo Grech billi tichad l-istess u ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Frar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi, pero` tissostitwixxi lil perit Alan Saliba bil-perit tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tissorvelja x-xoghlijiet mehtiega sabiex il-konvenut jottempra ruhu mas-sentenza. B'dan illi t-terminu ta' sitt gimghat jiskatta mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez in Prim'Istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu kollha mill-konvenut appellant Carmelo Grech.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm