Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 1257/2021 DC

Jason Falzon
Diane Marie Falzon

vs

Peter Cutajar
Jane Cutajar

Illum, 7 ta' Ottubru 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors ġuramentat** ta'l-atturi ppreżentat fit-22 ta' Diċembru, 2021 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 32, Triq Sant' Antnin, Tarxien, li jinsab adjacenti għall-fond bin-numru 30, Triq Sant' Antnin, Tarxien, proprjeta' tal-intimati;*

2. *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 17 ta' Mejju 2002 (kopja hawn annessa bħala Dok. A), iffirmat bejn l-intimati Peter u Jane miżżewġin Cutajar u l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u cioe' l-familja Pisani, l-intimati obbligaw ruħhom li jneħħu l-katusi kollha tal-ilma tax-xita li l-istess intimati kienu għaddew minn fuq il-fond bin-numru 32, Triq Sant' Antnin, Tarxien, dak iż-żmien proprjeta' tal-familja Pisani, illum proprjeta' tar-rikorrenti, f'każ li l-istess proprjeta' bin-numru 32 tiġi zviluppata, u dan fuq sempliċi domanda bil-miktub mill-familja Pisani jew is-suċċessuri fit-titolu*

tagħhom, illum ir-rikorrenti, u dan sa żmien xahar minn meta ssir din it-talba;

3. *Illi ftit ta' żmien qabel ma' sar l-akkwist tal-proprjeta bin-numru 32, Triq Sant' Antnin, Tarxien da parte tar-rikorrenti, l-familja Pisani, bħala proprjetarji dak iż-żmien tal-istess fond bin-numru 32, kienu talbu lill-intimati sabiex ineħħu l-katusa tal-ilma li kienet għaddejja mill-fond tagħhom bin-numru 30, Triq Sant' Antnin, Tarxien għall-fuq il-proprjeta' tal-familja Pisani bin-numru 32, u effettivament din tneħħiet da parte tal-intimati u ingħalqet ukoll il-fetħa fl-opra morta bejn iz-żewg proprjetajiet bin-numri 32 u 30 minn fejn kienet tiżbokka l-katusa mill-proprjeta' tal-intimati bin-numru 30 għall-proprjeta bin-numru 32, illum tar-rikorrenti;*

4. *Illi hekk kif tneħħiet tali katusa, r-rikorrenti akkwistaw il-fond bin-numru 32, Triq Sant' Antnin, Tarxien mingħand il-familja Pisani u dan permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef datat il-25 ta' Ġunju 2021 (kopja hawn annessa bhala Dok. B);*

5. *Illi l-proprjeta' in kwistjoni tar-rikorrenti bin-numru 32, Triq Sant' Antnin, Tarxien, se tiġi żviluppata;*

6. *Illi ftit taż-żmien wara li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond bin-numru 32, Triq Sant' Antnin, Tarxien, l-intimati, jew terzi fuq inkarigu tal-intimati, reġgħu fethu l-opra morta bejn iż-żewg proprjetajiet in kwistjoni u reġghu installaw katusa tal-ilma mill-fond tagħhom bin-numru 30 għall-fond tar-rikorrenti bin-numru 32, li jibqa' għaddej tul il-proprjeta' tar-rikorrenti;*

7. *Illi dan l-aġir tal-intimati hu abbusiv u illegali u l-intimati m'għandhom l-ebda dritt fil-liġi li jiftħu apertura fil-ħajt bejn iz-zewg proprjetajiet in kwistjoni u/jew li jgħaddu katusa tal-ilma mill-proprjeta' tar-rikorrenti;*

8. *Illi f'Awwissu tas-sena 2021 ir-rikorrenti kitbu u interpellaw lill-intimati sabiex ineħħu l-katusa tal-ilma li tinsab għaddejja mill-fond tagħhom bin-numru 32, Triq Sant' Antnin, Tarxien li ġiet installata mill-intimati jew terzi fuq inkarigu tal-intimati, iżda l-intimati wieġbu billi rrifjutaw li jneħħu tali katusa;*

9. *Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;*

10. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

U wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lill-Qorti:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati fetħu l-opra morta bejn il-proprjeta tagħhom bin-numru 30 Triq Sant' Antnin, Tarxien u dik tar-rikorrenti bin-numru 32 Triq Sant' Antnin, Tarxien u installaw u għaddew katusa tal-ilma mill-imsemmi fond tagħhom għall-fond tar-rikorrenti, tul il-proprjeta' tar-rikorrenti, u għalhekk fl-arja proprjeta' tar-rikorrenti, u dan b'mod abbusiv u illegali u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati huma obbligati li jneħħu l-katusa tal-ilma li għaddew u installaw fil-proprjeta' tar-rikorrenti u li jgħalqu l-fetħa minnhom maghmula fl-opra morta bejn il-proprjetajiet tal-partijiet;*

3. *Konsegwentement, tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jneħħu l-katusa tal-ilma in kwistjoni u li jgħalqu l-fetħa minnhom magħmula fl-opra morta bejn il-proprjetajiet tal-partijiet, a spejjeż tagħhom, u dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, u fin-nuqqas li tali katusa titneħħa u/jew fin-nuqqas li l-opra morta in kwistjoni tingħalaq, kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti jneħħu l-katusa u/jew jgħalqu l-opra morta huma stess, a spejjeż tal-intimati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata** tal-konvenuti ppreżentata fit-2 ta' Ġunju, 2022 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. *Illi preliminarjament l-intimati m' għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti stante illi huma qatt ma akkwistaw xi drittijiet naxxenti mill-kuntratt li kien sar mas-sidien preċedenti tas- 17 ta' Mejju 2002;*

2. *Illi oltre dan, dak patwit fl-istess ftehim tas-sbatax ta' Mejju 2002 effettivament kien ġie esegwit u l-katusa li kien hemm fiż-żmien ta' dak il-ftehim tneħħiet;*

3. *Il-katusa li hemm illum, u li ilha installata sa mill- 21 ta' Awissu 2021 m' hijiex fil-proprjeta tar-rikorrenti stante li din qeghdha fil-proprjeta tal-intimati jew fl-aħjar ipoteżi fil-ħxuna tal-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-proprjeta' tar-rikorrenti minn dik ta' l-intimati, għaldaqstant hija*

konformi mal-Liġi. Illi dan ovvjament jgħodd ukoll għall-fetha li tgħati mill-bejt ta' l-intimati għall- katusa;

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-Liġi.*

Rat id-digriet[1] tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi.

Rat l-atti proċesswali, nkluż in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[2]

Ikkunsidrat

PRELIMINARI

Illi din hi kawża li tittratta dwar katusa tal-ilma tax-xita li twaħħlet ma' ħajt bejn il-fondi numru 30 (tal-konvenuti) u 32 (tal-atturi) fi Triq Sant' Antnin Tarxien; il-katusa hija dieħla minn bokka fl-istess ħajt għal fuq bejt fil-fond numru 30. L-aventi causa tal-atturi, il-familja Pisani (hawn imsejħa 'Pisani') u l-konvenuti kienu ffirmaw kuntratt[3] fejn il-konvenuti aċċettaw li jaqilgħu il-katusa meta jintalbu minn Pisani jew is-sidien ta' warajhom f'każ li l-fond numru 32 ikun se jkun żviluppat. Fil-fatt Pisani kienu talbu lill-konvenuti jaqilgħu din il-katusa, u l-konvenuti qalgħuha. Ingħalqet ukoll il-bokka, għalkemm mhux ċar min għalaqha. Meta dan sar, l-atturi xtraw il-fond numru 32 mingħand Pisani. Pero' xi xahrejn wara l-attur sab ħaddiem iwaħħal katusa oħra, li b'mod ġenerali kienet fl-istess post tal-oħra, u l-bokka kienet miftuħa mill-ġdid biex tilqa' din il-katusa. L-atturi għalhekk qed jitolbu li din il-katusa titneħħa u l-bokka tingħalaq in forza tal-kuntratt li kien hemm bejn Pisani u l-konvenuti.

Ikkunsidrat

<u>IL-PROVI</u>

Illi l-partijiet jaqblu li kien hemm bejn il-konvenuti u Pisani kuntratt, datat 17 ta' Mejju 2002, jaqblu fuq il-kontenut tiegħu pero ma jaqblux fuq l-interpretazzjoni u l-effett tiegħu.
Illi fix-xhieda tiegħu, l-attur **Jason Falzon**[4] qal li mar jara d-dar xi Ġunju 2020[5] u staqsa lil Pisani, s-sidien preċedenti, dwar il-katusa. Pisani qallu li hemm ftehim

[1] Fol 62.
[2] In-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tinstab a fol 111 waqt li n-nota tal-konvenuti tinsab a fol 120.
[3] Fol 6.
[4] Fol 33.
[5] Ara Dok JF1 a fol 43 li juri l-katusa kif kienet dakinhar.

bejnu u l-konvenuti li kif jintalbu, l-konvenuti jneħħu l-katusa. Fil-fatt sa Ġunju 2021 il-katusa kienet tneħħiet u l-bokka ingħalqet.[6] Wara li xtara, l-attur reġa' mar jittawwal fis-17 t'Awwissu 2021 u kollox kien kif ħallieh l-aħħar, mingħajr katusa.[7] Fil-21 t'Awwissu 2021 l-attur kien qiegħed fid-dar li kien xtara, u sab ħaddiem iwaħħal katusa oħra fejn kienet il-katusa ta' qabel.[8] Ulied il-konvenuti kienu qed igħinuh.[9] Ipprova jwaqqaf ix-xogħol imma ulied il-konvenuti qalulu li kellhom dritt iwaħħlu dik il-katusa. Il-bokka kienet miftuħa. Qal li bil-katusa hemm, hu ma jistax itella' ħajt biex jibni u ilu wieqaf u ma jistax jibni minn Settembru 2021 u dan minkejja li għandu permess biex jibni.[10] Qal li ma jistax itella' l-appoġġ minħabba l-katusa.

Illi **in kontroeżami**, l-attur qal li l-appoġġ se jtellgħu maġenb il-ħajt l-ieħor. Qal li l-ħajt eżistenti mhux dritt u 'l quddiem tal-proprjeta' hu idjeq minn wara. Qal li Pisani spjegawlu l-istorja tal-ħajt. Qal li d-dar tal-konvenuti hi ogħla minn tal-atturi, pero' ma setax jikkonferma jekk fil-livell tat-triq il-ħajt isfel hux eħxen mill-ħajt ta' iktar 'il fuq minnu. Qal li l-ftehim kien onorat, hu xtara d-dar kif raha, mingħajr katusa, u mbagħad il-ftehim reġa' nkiser. Qal li isfel fil-livell tat-triq, il-ħajt mhux lineari lanqas u jidħol 'il ġewwa bl-istess mod. Qal li l-ħajt fejn hemm il-katusa mhux tal-konvenuti. Qal li hu qatt ma daħal fid-dar numru 30 għand il-konvenuti.

Illi **fir-rieżami** tiegħu l-attur qal li ż-żewġ binjiet tal-atturi u l-konvenuti ilhom iktar minn erbgħin sena mibnijin.[11]

Illi f'kontroeżami ieħor l-attur **Jason Falzon**[12] ippreżenta survey tal-2020 fejn juri li l-linja t'isfel hi iktar preċiża minn ta' fuq, għax kienet għadha għaddejja l-kwistjoni tal-katusa l-antika.[13]

Illi fl-affidavit tiegħu, **John Pisani**[14] qal li d-dar numru 32 kienet ilha għand il-familja mill-1927. Qal li fis-17 ta' Mejju 2002 għamel kuntratt mal-konvenuti li joqogħdu numru 30, għax il-konvenuti għaddew katusa tal-ilma imdendla mal-ħajt tul parti mill-bejt tiegħu, fl-arja tal-bejt tad-dar numru 32 mingħajr permess ta' Pisani. Qal li din il-katusa tfixkel l-iżvilupp tal-proprjeta'. Qal li l-ftehim jiċċara li l-konvenuti ma kellhomx dritt jagħmlu l-katusa u għandhom ineħħuha meta jintalbu. Qal li fl-2020 l-attur ried jixtri d-dar numru 32, imma l-katusa kienet se ttellfu milli jibni t-tieni sular għax il-katusa qiegħda fl-arja tad-dar. Qal li l-konvenuti ntalbu jneħħu l-katusa u fil-fatt neħħewha. Wara li neħħewha, l-attur xtara d-dar numru 32.

[6] Dok JF2 a fol 44.
[7] Dok JF3 a fol 45.
[8] Ara Dok JF 6 a fol 48 li juri l-pożizzjoni tal-katusa l-ġdida.
[9] Dok JF 4 a fol 46 u Dok JF 5 a fol 47.
[10] Dok JF 7 a fol 49.
[11] Ara Dok JF 7 a fol 49 fejn hemm dikjarat li d-dar hi 'pre 1968 dwelling'.
[12] Fol 57.
[13] Ara Dok JF 8 a fol 59 li hu skont l-iskala.
[14] Fol 61.

Illi fl-affidavit tiegħu **David Cutajar**[15] qal li hu iben il-konvenuti u għex fid-dar numru 30 sal-2013. Qal li llum hi vojta. Qal li d-dar hi proprjeta' parafernali t'ommu, minn qabel iżżewġet. Qal li wara li akkwistawha, huma bnew xi kmamar fuq wara isfel, u bnew fuq ukoll. Qal li meta bnew fuq wara, il-ħajt tal-appoġġ beda jiżżaqqaq. Qal li missieru kellem lil missier John Pisani u dan qallu li huma qegħdin ħafna u mhux se jħallas l-ispejjeż waħdu. Qal li għalhekk il-konvenut stess kellu jsib soluzzjoni. Qal li l-ħitan kienu mibnija bis-sistema l-antika tal-bini, jiġifieri kantun minġur minn naħa waħda – turbazz - kantun minġur min-naħa l-oħra. Qal li fil-parti tal-ħajt fejn kien hemm mibni n-naħa l-oħra fin-numru 32, missieru neħħa l-kantun l-antik, bena ieħor b'saħħtu u saħħaħ it-turbazz bil-konkos. Qal li l-ħajt ma nbeniex fuq id-diviżorju biex ma jipperikvolax il-proprjeta' numru 32. Qal li mbagħad fil-parti tal-ħajt fejn fin-numru 32 ma kienx hemm bini, il-ħajt l-antik tneħħa sa nofs l-appoġġ. Qal li meta bnew fuq, Pisani ta permess lil missieru jibni fuq in-naħa tal-fond tagħhom, sat-tromba. Qal li l-ħitan ta' fuq inbnew fuq il-ħitan imsaħħin t'isfel. Qal li għalhekk f'xi partijiet, il-ħajt daħal 'il ġewwa mill-ħxuna ta' nofs l-appoġġ. Qal li fis-snin elfejn il-konvenuti għaddew katusa mill-bejt ta' quddiem, għall-bir, u għaddewha mill-ispazju vojt fil-ħajt li ma nbeniex minħabba d-djufija tal-ħajt t'isfel. Qal li missieru ffirma l-kuntratt tas-17 ta' Mejju 2002 ma' Pisani dwar il-katusa għax il-katusa kienet tesporġi 'l barra u parti minnha kienet fl-arja tal-bejt ta' Pisani.[16] Qal li Pisani riedhom jiffirmaw kuntratt għax il-katusa kienet fl-arja tiegħu. Qal li fl-2020 il-katusa tneħħiet minn ulied il-konvenuti. Qal li huma mbagħad stabbilew fejn hi l-linja diviżorja tal-fondi u ċioe' 'il barra mill-ħajt tal-first floor level tal-fond numru 30. Qal li huma neħħew il-katusa l-antika u ħallew il-bokka tal-bejt miftuħa għax kienu se jagħmlu katusa oħra li din id-darba tkun fil-proprjeta' tal-konvenuti. Meta marru jaraw wara maltempata, sabu l-bokka magħluqa u l-bejt mimli bl-ilma. Qal li l-attur qalilhom li l-bokka għalaqha xiħadd mqabbad minn Pisani. Qalilhom li la tneħħiet il-katusa hu xtara l-fond numru 32. Qal li imbagħad il-konvenuti qabbdu ħaddiem biex iwaħħal katusa tal-110mm imħaxkna mal-ħajt ta' numru 30 biex hekk tgħaddi mill-arja tagħhom biss.[17] Qal li dakinhar li kienu qed iwaħħlu l-katusa, l-attur ġabilhom il-pulizija għax beda jinsisti li għaddejjin mill-arja tal-fond numru 32. Qal li huma l-katusa waħħluha fl-arja tal-fond numru 30. Qal li issa l-attur beda jwaqqa' l-fond numru 32 inkluż parti mill-ħajt tal-appoġġ u kixef il-ħajt kif inbena, kif fil-fatt iddeskriva x-xhud. Esebixxa diversi ritratti li huma meħuda kollha f'Jannar 2023 ħlief Dok DC 8 u Dok DC 9 li ttieħdu f'Mejju 2020 u Ottubru 2021.

Illi in kontroeżami **David Cutajar**[18] qal li Dok DC 8 juri l-katusa l-antika waqt li Dok DC 2 juri l-katusa l-ġdida. Mistoqsi x'inhi d-differenza bejniethom, qal li l-ġdida hi tal-plastic, tal-110mm, bidlu l-brackets biex ma tisporġix 'il barra u

[15] Fol 76.
[16] Dok DC 8.
[17] Ara Dok DC 9.
[18] Fol 104.

hekk ġiet xi pulzier irqaq. Qal li l-katusa l-antika ma kinitx fl-istess pożizzjoni tal-ġdida. Qal li l-antika kienet imqabbża ‘l barra iktar minn dan il-pulzier. Qal li kien hemm l-ispazju bejn il-katusa u l-ħajt u kien hemm il-ħxuna tal-katusa tal-asbestos. Qal li l-katusa tal-plastic hi irqaq u kemm jista’ jkun qiegħda mal-ħajt. Qal li llum l-ebda parti mill-katusa mhi fl-arja tal-fond numru 32. Qal li fir-ritratt a fol 86, il-katusa mhix dritta għax tesporġi ‘l barra. Qal li taħt il-katusa l-ġdida mhux tal-fond numru 32 imma hi l-opramorta l-antika li suppost missierhom bena fuqha. Qal li l-aċċess għal din il-katusa hu mill-bejt tal-fond numru 32. Mistoqsi għaliex waħħlu katusa oħra meta Pisani kien talabhom ineħħuha, qal li l-kuntratt igħid li l-katusa qiegħda fuq l-arja ta’ Pisani. Qal li huma neħħewha mill-arja ta’ Pisani u daħħluha iktar ‘il ġewwa, biex tkun biss fl-arja tagħhom. Qal li ma jaqbilx li l-kuntratt igħid li l-katusa kollha qiegħda fl-arja ta’ Pisani.

Illi fl-affidavit tiegħu **Carmel Cutajar**[19] qal li hu iben il-konvenuti u dejjem għex fil-fond numru 30. Hu kkonferma dak li qal ħuh fl-affidavit tiegħu. Qal li l-appoġġ l-antik kien xulliel, bis-sistema l-antika tal-bini (kantun-turbazz-kantun). Qal li missieru kellem lil Rogant Pisani meta ġie biex jibni isfel u fuq tal-fond numru 30. Qal li fejn kien ta’ periklu għall-fond numru 32, missieru neħħa wiċċ mill-ħajt l-antik u bena ħajt ġdid b’saħħtu floku u saħħaħ it-turbazz bil-konkos. Qal li mbagħad fejn ma kienx ta’ periklu, neħħew it-turbazz sal-linja diviżorja u bnew miegħu. Qal li għalhekk meta missieru bena fuq, bena fuq il-ħajt imsaħħaħ, jiġifieri bena ġon-numru 30 totalment. Qal li l-katusa kienet ġol-ispazju vojt li ma setax jinbena mħabba d-djufija tal-ħajt ta’ taħt.

Illi fil-kontroeżami, **Carmel Cutajar** [20] qal li Dok DC 8 juri l-katusa l-antika. Qal li neħħewha u bidluha għax ma kinux ċerti li kienet kollha fil-proprjeta’ tagħhom. Mistoqsi jgħid għaliex bidluha meta l-kuntratt igħid li l-katusa għandha titneħħa, u mhux titneħħa biex terġa’ titpoġġa, qal li l-kuntratt igħid li l-katusa qiegħda fl-arja tal-fond numru 32. Qal li huma ħallew it-toqba miftuħa, li juri li kellhom l-intenzjoni li jpoġġu katusa oħra. Qal li kellhom dubju li fil-kantuniera l-katusa setgħet kienet barra l-linja diviżorja. Qal li Dok DC 2 juri l-katusa l-ġdida. Qal li d-differenza bejn iż-żewġ katusi hi li l-antika kienet tal-asbestos, b’materjal eħxen u mwaħħla bil-granpuni u għalhekk tinqala’ ‘l barra mill-ħajt. Qal li l-katusa l-ġdida hi tal-plastic, il-materjal hu irqaq u d-daqs hu iżgħar biex żgur tidħol ‘il ġewwa mil-linja diviżorja. Qal li l-katusa l-ġdida qiegħda fl-istess pożizzjoni, imma mhix daqshekk maħruġa ‘l barra. Qal li d-dubju li kellhom kien jekk il-katusa l-antika tiġix fl-arja tal-fond numru 32 fil-kantuniera. Qal li mhux il-wisa’ tal-granpun għamlet id-differenza imma l-ħxuna tal-elbow, għax tal-asbestos hi żewġ pulzieri eħxen minn dik tal-plastic. Mistoqsi din id-differenza hix ta’ pulzier, wieġeb li hi ta’ żewġ pulzieri. Mistoqsi kejjilhiex, qal li kejjilha għax tagħmel waħda mal-oħra, imma mhux preċiż.

[19] Fol 92.
[20] Fol 99.

Illi kienu esebiti wkoll xi dokumenti fosthom:

- Il-kuntratt datat 17 ta' Mejju 2002[21]. F'dan il-kuntratt hemm dikjarazzjoni li l-katusa ġiet mgħoddija fuq il-bejt ta' Pisani.
- Il-kuntratt tal-akkwist tal-fond numru 32 mill-atturi, datat 25 ta' Ġunju 2021[22]. Hu dikjarat fil-kuntratt li dan il-fond mhux suġġett għal servitujiet reali jew personali. Barra minn hekk, Pisani qed jiggarantixxu l-paċifiku pussess tal-fond favur l-atturi.
- Ittra bl-avukat mill-atturi lill-konvenuti datata 27 t'Awwissu 2021, biex ineħħu l-katusa[23].

KUNSIDERAZZJONIJIET

Relazzjoni ġuridika

Ikkunsidrat

Illi l-konvenuti qajmu eċċezzjoni ta' natura preliminari, u ċioe' li l-konvenuti m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi stante illi l-atturi qatt ma akkwistaw xi drittijiet naxxenti mill-kuntratt li kien sar mas-sidien preċedenti tas-17 ta' Mejju 2002.

Illi dan il-kuntratt kien iffirmat bejn John Pisani u rappreżentanti oħra tal-familja Pisani, u Peter u Jane konjuġi Cutajar. L-atturi ma kinux parti mill-ftehim. Pisani huma s-sidien tal-fond numru 32 ta' qabel l-atturi.

Illi pero' l-kuntratt jipprovdi li jekk issir talba lill-konvenuti minn Pisani **jew mis-suċċessuri tagħhom fit-titolu**[24] biex ineħħu l-katusa, dawn għandhom ineħħuha. L-atturi huma s-suċċessuri ta' Pisani fit-titolu.

Illi b'hekk il-konvenuti obbligaw ruħhom li jneħħu l-katusa, kemm meta mitluba minn Pisani u kif ukoll meta mitluba mis-suċċessuri tiegħu. Hekk, għalkemm l-atturi ma kinux parti minn dan il-ftehim, huma jgawdu minnu u l-konvenuti huma obbligati lejhom.

Għalhekk hemm rabta kuntrattwali bejn l-atturi u l-konvenuti u din ir-rabta tirriżulta mill-kuntratt innifsu; konsegwentement il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

[21] Daok A a fol 6.
[22] Dok B a fol 8.
[23] Dok C a fol 20.
[24] Enfasi tal-Qorti.

IL-MERTU

Ikkunsidrat

Illi l-mertu ta' din il-kawża idur fuq żewġ punti kardinali li l-Qorti ser tikkunsidrahom it-tnejn. Punt minnhom, imqajjem mill-atturi, hu l-kuntratt bejn l-aventi causa tal-atturi u l-konvenuti biex titneħħa l-katusa in kwistjoni, u t-tifsira u l-effetti ta' dan il-kuntratt. Il-punt l-ieħor, imqajjem mill-konvenuti, hu jekk il-katusa l-ġdida li twaħħlet hix 'il ġewwa jew 'il barra mil-linja diviżorja bejn il-fondi numru 30 u 32.

Il-kuntratt tas-17 ta' Mejju 2002

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jibbażaw it-talba tagħhom fuq dan il-ftehim. Huma jgħidu li l-kuntratt jipprovdi li l-konvenuti kellhom ineħħu l-katusa meta mitlubin. Igħidu li għalkemm il-konvenuti neħħewha meta ntalbu minn Pisani, imbagħad reġgħu waħħluha, u ma neħħewhiex meta ntalbu, u dan jikser il-kuntratt.

Illi minn eżami tal-kuntratt jirriżulta li:

- L-kuntratt jipprovdi li t-talba biex titneħħa l-katusa tista' ssir minn Pisani jew mis-suċċessuri tagħhom, u fiż-żewġ każi l-konvenuti obbligaw ruħhom li jneħħu l-katusa. Din it-talba setgħet issir f'każ li tkun se tiġi żviluppata l-arja tal-fond numru 32. L-iżvilupp fil-fatt qed jagħmluh l-atturi.
- Il-kuntratt jitkellem dwar '*katusi tal-ilma tax-xita fuq il-bejt tal-fond proprjeta' tal-familja Pisani*'. Meta ffirmaw, il-partijiet ma daħlux fil-legaliżmi tal-arja tal-fond u linja diviżorja imma tkellmu biss fuq '*katusi fuq il-bejt tal-fond ta' Pisani*'.
- It-tneħħija tal-katusi m'għandha l-ebda kundizzjoni oħra marbuta magħha għajr li jkun se jsir żvilupp tal-arja tal-fond numru 32 u li ssir talba għalhekk bil-miktub. Il-kuntratt ma jgħidx per eżempju li l-katusa għandha titneħħa jekk jinsab li hi fl-arja tal-fond numru 32, jew jgħid li partijiet minnha biss se jitneħħew, u mhux il-katusa kollha.
- Il-konvenuti qablu u aċċettaw id-dikjarazzjoni li '*l-miżżewġin Cutajar għaddew katusi tal-ilma tax-xita fuq il-bejt tal-fond proprjeta' tal-familja Pisani*.' Ma kkwalifikawx din id-dikjarazzjoni u qalu per eżempju li partijiet minnha biss huma fuq il-bejt tal-ġirien.
- Il-kuntratt ma jagħti l-ebda sfond storiku tal-bini tal-ħitan kif ġie spjegat minn uħud mix-xhieda f'din il-kawża. Dan minkejja li meta kien iffirmat il-ftehim, il-fond numru 30 kien ġa mibni fuq wara u anke fuq quddiem u allura l-fatti tal-mod kif inbnew il-ħitan kienu magħrufa.

Illi l-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> *Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.*

Illi fis-sentenza **Borg vs Camilleri**[25], il-Qorti ġabret il-punti importanti mit-tagħlim tal-ġurisprudenza dwar l-interpretazzjoni ta' skritturi privati. Il-Qorti qalet:

> *Jingħad ukoll li peress li jeżistu skritturi privati bejn il-partijiet hemm regoli li japplikaw għal tali sitwazzjoni. Illi fis-sentenza* ***"Carmelo Morana vs Nutar Dr Joseph Spiteri et****" (26 ta' Mejju 1952 – Appell – Vol XXXVIB.I.119) intqal is-segwenti:*
>
> > *"Illi r-regola 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' mhix assoluta, u ssofri eċċezzjoni f'ċerti każi, kif ġie mfisser fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Marzu in re* ***'Blackman vs Apap Bologna'****. Il-prinċipji li jirregolaw din il-materja skond il-ġurisprudenza l-aktar riċenti huma dawn li ġejjin:*
> >
> > *1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftiehmu fuqu niżżluh f'dik l-iskrittura. Għalhekk m'għandux ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti jdaħħal f'dak il-ftehim klawsoli oħra li mill-kitba ma jirriżultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qegħdin ifissru jew jiċċaraw il-klawsoli prinċipali (Appell 31 ta' Mejju 1943, in re* ***'Farrugia vs Piscopo',*** *Kollez Vol XXXI.I.pg 627);*
> > *2. Għalkemm huwa veru li provi orali jistgħu jiġu ammessi biex jiġu diluċidati punti oskuri ta' kitba, jew f'każi ta' impunjazzjoni ta' dik il-kitba, iżda l-provi orali mhumiex ammissibli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diġa ċar (Appell 26 ta' Mejju in re '****Attard vs Mamo'****, Kollez Vol XXXI.I.pg 441).*
> > *3. Ir-regola li kontra l-prova miktuba ma tistax tiġi ammessa prova testimonjali mhix applikabli meta l-prova tiġi offerta biex tiġi mfissra aħjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju li jkun konċiljabli ma' l-att (App 17 ta' Jannar 1917, in re '****Muscat vs Fiteni'****, Kollez Vol XXIII.I.780; Prim' Awla 27*

[25] Deċiża mill-Prim Awla fit-2 t'Ottubru 2001, mhux appellata, Rik 1752/1996.

*ta' Jannar 1937 in re '**Mifsud vs Mifsud'**, Kollezz XXIX.II.1203; u Appell 20 ta' Jannar 1930 in re '**Rizzo vs Anastasi'**);*

4. Il-prinċipju 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' jibqa' jseħħ sakemm il-Qorti ma tkunx persważa illi hemm żball fil-kuntratt, jew li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali'.

*F'dawn il-każijiet il-prinċipji bażati fuq il-ġustizzja u l-ekwita` għandhom ikunu supremi (Appell - 15 ta' Diċembru 1947 in re '**Mercieca vs Pace'**, Kollez Vol XXXIII.I.pg 603)'.*

*Sussegwentement fit-30 ta' Mejju 1955 fis-sentenza fl-ismijiet '**Charles Brincat noe vs Lucy Camenzuli'** (App Vol XXXIX.B.I.382) dan kollu ġie kkonfermat.*

Illi [di piu'] l-konvenuti bl-ebda mod ma attakkaw din l-iskrittura bil-mod previst mill-liġi, u lanqas ġabu provi la orali u lanqas dokumentali biex iwaqqgħu l-iskritturi privati msemmija.

Illi riċentement, il-Qorti tal-Appell reġgħet ikkonfermat dan it-tagħlim. Fis-sentenza **Camilleri vs Speranza** [26] il-Qorti qalet:

19. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenut appellant m'għandux raġun f'dan l-ewwel aggravju tiegħu. Dan jingħad peress li, kif tajjeb osservat mill-Ewwel Qorti, jeħtieġ li l-azzjoni attriċi tiġi inkwadrata fid-dawl ta' żewġ prinċipji ewlenin. L-ewwel prinċipju huwa dak ta' pacta sunt servanda, jiġifieri li l-ftehim bejn il-partijiet jikkostitwixxi liġi, li jinsab rifless fl-Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili. Dan il-prinċipju huwa marbut ukoll mat-tieni prinċipju ta' contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non feritur, li bil-Malti jfisser li dak li jirriżulta miftiehem bil-miktub, ma jistax jitwaqqa' bi prova li tingħata bil-fomm, sabiex tikkontradixxi lil dak li jirriżulta bil-miktub. Għalhekk jekk il-kontraenti jirrikorru għall-miktub, ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' xhieda, dak li ma jirriżultax mill-istess kitba. Rilevanti f'dan is-sens huwa l-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fejn il-kliem ta' att meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, m'hemmx lok ta' interpretazzjoni.

20. Huwa biss f'każ fejn jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni li l-ġudikant għandu b'mod oġġettiv, jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fl-att inkwistjoni. Għalhekk, fejn il-kontenut tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim, kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-

[26] Deċiża fl-1 ta' Frar 2024.

kontraenti, ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti, minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: in claris non fit interpretatio (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-10 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Cortis v. Angelo Farrugia et****).*

21. B'żieda ma' dan, fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, mhux l-interpretazzjoni tal-partijiet għall-kliem tal-ftehim, jew is-sens differenti li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri, li jridu jiġu kkunsidrati dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu (ara f'dan is-sens, is-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta` Jannar, 2002, fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe et v. Joseph Abela noe****).*

22. Hekk ukoll ġie mtenni fis-sentenza ta' din il-Qorti (Kompetenza Inferjuri) fl-ismijiet ***Ġemma Fenech v. John Bugeja*** *deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003, fejn ingħad illi: «Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura mhuwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim.»*

Illi għalhekk meta wieħed jaqra l-kuntratt in eżami, it-tifsira tiegħu hi ċara. L-atturi jew l-aventi causa tagħhom meta jkunu se jiżviluppaw, għandhom jitolbu bil-miktub li l-konvenuti jneħħu l-katusi u dawn għandhom ineħħuhom fi żmien xahar u ma jerġawx jagħmluhom. Dan ifisser li meta il-konvenuti reġgħu poġġew il-katusa u l-atturi talbuhom jneħħu din it-tieni katusa, u dawn ma neħħewhiex, il-konvenuti kisru l-ftehim li huma stess iffirmaw, ladarba l-ftehim hu ċar u m'għandu ebda kundizzjoni li tillimitah.

Illi l-frażi li fuqha qed jibbażaw il-konvenuti hi 'il-bejt tal-fond' ta' Pisani. Huma qed igħidu li l-obbligu tagħhom taħt il-ftehim wettquh. U ladarba huma ċekknu l-katusa b'mod li m'għadhiex fl-arja tal-bejt ta' Pisani, allura din il-katusa setgħu jerġgħu jagħmluha.

Illi l-Qorti se tiddiskuti iktar 'l isfel il-punt dwar jekk il-katusa hix 'il ġewwa mil-linja diviżorja.

Illi pero' jrid jingħad ukoll li l-partijiet għamlu din l-iskrittura għand nutar u mhux ħarbxuha huma bejniethom. Għalhekk kieku riedu jispeċifikaw u jgħidu li l-katusa għandha titneħħa mill-arja tal-fond, u jirreferu għal-linja diviżorja, kienu jgħiduha u n-nutar kien jispeċifikaha u jiktibha fil-kuntratt. Pero' l-partijiet

għażlu li jużaw il-kliem komuni '*il-bejt tal-fond ta' Pisani*' u b'dan riedu jfissru dak li jidher u li hu ovvju. Kien hemm katusa li tintlaħaq minn fuq il-bejt ta' Pisani, tul nofs l-istess bejt, u Pisani riduha titneħħa. Xejn iktar ma speċifikaw u għalhekk il-konvenuti issa ma jistgħux iżidu ma' dak li nkiteb. Kif tgħallimna l-liġi stess u l-ġurisprudenza, ladarba l-kliem tal-iskrittura hu ċar, m'hemmx lok ta' interpretazzjoni.

Illi barra minn hekk, l-animu ta' kuntratt bħal dan hu ċar ukoll. Meta wieħed jiffirma kuntratt bħal dan, l-għan tiegħu hu li jneħħi l-inkonvenjent minn fuq fond ġar. Ċertament wieħed ma jistenniex li ftit wara li jitneħħa, l-inkonvenjent jerġa' jitpoġġa hemm. Dan mhux l-għan tal-kuntratt u l-aġir tal-konvenuti jmur kontra l-animu tal-kuntratt.

Illi f'dan ir-rigward issr referenza għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Santumas Shareholdings plc. vs C & M Contractors Limited**[27] dwar kif għandhom jiġu mwettqa l-kuntratti:

> *36. Hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha tali obbligazzjoni (ara l-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili). Il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco, Appell Inferjuri tal-20 ta' Novembru, 2009 u Gloria mart Jonathan Beacom et v. LArkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines Appell Superjuri tal-5 ta' Ottubru, 1998). Dan huwa rifless fil-massima latina pacta sunt servanda, li tfisser li kull ftehim għandu jiġi onorat.*
>
> *37. Il-konsegwenza ta' kull ftehim hija għalhekk li l-obbligazzjonijiet iridu jinftehmu b'tali mod li jagħmlu sens u li anke l-interpretazzjoni tal-kuntratti għandha wkoll issir b'rieda tajba (ara Carmelo Mifsud v. Joseph Spiteri deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April, 1987, Maritime Services International (Malta Limited) v. Avukat Leslie Cuschieri et nomine, Appell Superjuri tal-25 ta' Novembru, 2016 u Joseph Zammit et v. Nazzareno Farrugia et, Appell Superjuri tal-25 ta' Novembru, 2017)*

Illi fil-każ in eżami l-konvenuti, bl-aġir tagħhom, urew li interpretaw il-kuntratt mhux in bona fede imma fettqu fih, b'mod li mingħalihom sabu soluzzjoni, biex min-naħa jidhru li qed jimxu mal-ftehim u min-naħa oħra jagħmlu katusa oħra meta huwa ċar li l-intenzjoni wara l-ftehiem kienet li titneħħa l-katusa u ma tergax

[27] Deċiża fil-15 ta' Frar 2024.

titwaħħal oħra ħalli jkun jista' jsir żvilupp fil-propjeta tal-atturi. Il-Qorti tirrikonoxxi li l-konvenuti għandhom bżonn soluzzjoni għall-ilma tax-xita li jinġema' fuq il-bejt in kwistjoni, pero' fiċ-ċirkostanzi tal-każ is-soluzzjoni ma tistax tkun li jerġgħu jagħmlu l-katusa fejn kienet.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li l-atturi huma korretti li jippretendu li la huma talbu li l-konvenuti jneħħu t-tieni katusa, dawn għandhom ineħħuha, u dan a bażi tal-kuntratt li l-konvenuti stess iffirmaw dwar l-istess katusa u li jorbothom anke fir-rigward ta' talbiet mis-suċċessuri tal-familja Pisani. Huma korretti wkoll l-atturi li jippretendi li din it-tieni katusa qatt ma messha twaħħlet, peress li l-għan tal-kuntratt hu ċar li titneħħa l-katusa biex ma terġax titwaħħal.

Il-pożizzjoni tal-katusa fir-rigward tal-linja diviżorja bejn iż-żewġ fondi

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tikkunsidra wkoll it-teżi tal-konvenuti. Dawn igħidu li huma ffirmaw il-kuntratt peress li dehrilhom li partijiet mill-katusa kienu verament fl-arja tal-fond numru 32. Għalhekk bidluha, minn waħda tal-asbestos għal waħda tal-plastic, li hi idjeq fl-elbow, u dendluha b'mod li tkun imħaxkna mal-ħajt. Igħidu li hekk il-katusa daħlet fin-naħa tagħhom tal-linja diviżorja fit-tul kollu tagħha. Hekk igħidu li ssodisfaw l-obbligu tagħhom taħt il-kuntratt għax b'hekk il-katusa m'għadhiex '*fuq il-bejt tal-fond proprjeta' tal-familja Pisani*'.

Illi fis-sentenza **Banif Bank (Malta) plc vs Mark Bezzina**[28] il-Qorti qalet:

> *9. Igħid sew il-konvenut appellant illi "konvenut fi proċeduri ċivili ma għandu l-ebda obbligu li jipprova l-allegazzjonijiet tal-attur"; min-naħa l-oħra iżda, waqt li huwa fuq l-attur l-oneru li jagħmel il-prova tal-premessi għat-talbiet tiegħu, il-konvenut għandu l-oneru li jipprova l-allegazzjonijiet li jagħmel fid-difiża tiegħu.*
>
> *10. Il-prova li kellha tagħmel is-soċjetà attriċi hija dik tal-eżistenza u l-quantum tad-dejn, u din il-prova saret bil-produzzjoni tal-kuntratti u kontijiet relativi. Il-kontijiet sakemm ma ssirx prova kuntrarja huma prova tal-kontenut tagħhom. Il-prova kuntrarja jrid jagħmilha l-konvenut, u din issir mhux billi jsiru allegazzjonijiet ġeneriċi iżda billi jintwera speċifikament fejn il-kontijet huma żbaljati.*

[28] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju 2024.

Illi għalhekk, il-prinċipju legali li jorbot anke lill-konvenuti hu li min jallega jrid jipprova. Ladarba l-konvenuti qed isostnu li l-katusa oriġinali kienet fil-fatt fl-arja tal-fond numru 32, almenu in parti, u issa l-katusa l-ġdida hi totalment fl-arja tal-fond numru 30, jispetta lilhom li jippruvaw dan.

Illi l-konvenuti ressqu lil uliedhom jixhdu u dawn spjegaw fid-dettall il-mod kif inbnew il-ħitan tul is-snin u esebew ritratti biex jippruvaw dan. Pero' l-konvenuti ma pprovdewx kejl preċiż ta' fejn missierhom bena fuq il-linja diviżorja u fejn bena 'il ġewwa minnha, fuq il-proprjeta' tiegħu. Dan il-kejl hu importanti ħafna biex ikun stabbilit fejnha l-linja diviżorja fil-parti tal-ħajt fejn twaħħlet il-katusa. Hu importanti iktar u iktar għax kif jidher mir-ritratti, l-ħajt mhux dritt imma dieħel u ħiereġ. Kien ikun ferm ta' għajnuna għall-Qorti u anke għall-konvenuti biex jippruvaw il-każ tagħhom, kieku almenu tressaq perit ex parte bħala xhud. Il-Qorti minn fuq ir-ritratti u mingħajr għajnuna teknika mhix f'pożizzjoni tistabilixxi kemm hu wiesa' t-turbazz, li allegatament f'nofsu tgħaddi l-linja diviżorja bejn iż-żewġ fondi u kemm mill-ħajt komuni għadu wiesgħa għax ħajt antik u kemm minnu nbena mal-linja diviżorja.

Illi lanqas inġabet prova li turi kemm fil-fatt tkun kbira katusa tal-asbestos li tintuża għall-ilma tax-xita, nkluż fl-elbow tagħha, u kemm tkun ħoxna katusa tal-plastic. Il-Qorti tirrikonoxxi li katusa tal-asbestos hi ta' materjal eħxen minn tal-plastic u li l-elbow tagħha hi wiesa', pero' għandha dubju jekk iċ-ċirkunferenza minn barra ta' katusa tal-asbestos u tal-plastic fil-fatt humiex indaqs. Ċertament kienet meħtieġa xhieda teknika, biex tistabilixxi l-kejl preċiż ta' elbow ta' katusa tal-asbestos u tal-plastic, li imma kienet nieqsa. U din ix-xhieda kienet bżonnjuża ħafna peress li l-konvenuti bbażaw il-pożizzjoni tagħhom fuq circa żewġ pulzieri li l-katusa l-ġdida allegatament daħlet 'il ġewwa b'differenza tal-katusa l-antika, biex hekk allegatament ġiet 'il ġewwa mil-linja diviżorja.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li l-konvenuti ma ppruvawx il-pożizzjoni tagħhom sal-grad li titlob il-liġi.

Il-fetħa tal-katusa

Illi din il-fetħa tagħti minn fuq il-bejt tal-fond numru 30 li hu moqdi bil-katusa in kwistjoni. Ma nġabitx prova meta din il-fetħa saret, pero' probabbli nfetħet meta saret il-katusa l-antika. Din il-fetħa ma tissemmiex fil-kuntratt ta' Mejju 2002. Wara li tneħħiet il-katusa l-antika, l-atturi ma jgħidux min għalaq il-bokka tal-katusa. Pero' l-konvenuti jgħidu li huma ħallew il-bokka miftuħa imma xiħadd ieħor għalaqha u skont huma dan kien xiħadd imqabbad minn Pisani, u dan skont kif infurmahom l-attur. Biex twaħħlet it-tieni katusa, din il-bokka ovvjament reġgħet infetħet.

Illi għalkemm il-bokka ma tissemmhiex fil-ftehim, ladarba din hi fetħa biex teħel fiha katusa u dik il-katusa hi tal-ilma tax-xita, il-probabbilta’ hi li din infetħet meta twaħħlet il-katusa, jew ossija saret bl-intiża li teħel fiha katusa tal-ilma tax-xita. Għalhekk ladarba se titneħħa l-katusa, allura din il-fetħa trid tingħalaq ukoll. Barra minn hekk, kemm il-katusa u kif ukoll il-fetħa fil-ħajt itellfu lill-attur mill-iżvilupp tal-proprjeta’ numru 32, u dan hu msemmi ċar fil-kuntratt, u kien fil-fatt l-għan kollu tal-kuntratt.

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti,

- **Tilqa’ l-ewwel talba tal-atturi** fis-sens li tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kuntratt datat 17 ta’ Mejju 2002, u dan billi huma reġgħu għamlu fetħa u waħħlu katusa fil-ħajt komuni bejn il-fond numru 30 u 32 meta l-għan tal-ftehim kien li ma jkunx hemm katusi, u naqsu li jneħħu t-tieni katusa u jagħlqu l-fetħa meta hekk intalbu mill-atturi bil-miktub minħabba li kien se jsir żvilupp tal-proprjeta’.

- **Tilqa’ t-tieni talba** u tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati jneħħu l-katusa u jagħlqu l-fetħa fil-ħajt komuni bejn il-fondi numru 30 u 32, skont l-istess ftehim.

- **Tilqa’ t-tielet talba** u tordna lill-konvenuti jneħħu l-katusa u jagħlqu l-fetħa bejn il-fondi fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza taħt is-supervizzjoni tal-Perit Alexei Pace li qed jiġi nominat għal dan il-għan, u fin-nuqqas tordna lill-atturi jagħmlu huma dan ix-xogħol, taħt is-supervizjoni tal-perit, a spejjeż tal-konvenuti.

- **Tordna** li l-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuti.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR