QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 1

Rikors Numru 1195/2018 TA

Gasapoli Limited (C 31870)

vs

Terracore Limited (C 32227)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi ippreżentat fit-30 ta' Novembru 2018 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

"1) Illi fit-13 ta' Lulju 2015, is-socjeta' attrici kienet iffirmat konvenju mas-socjeta' konvenuta, li permezz tiegħu l-attrici ntrabtet li tittrasferixxi w tbiegħ lill-konvenuta, li ntrabtet li takkwista, il-porzjon diviza ta' art li tinsab fl-Imriehel, accessibbli minn triq bla isem li tizbokka għal fuq Mriehel By-Pass, tal-kejl ta' erba' mitt metru kwadru (400m.k) bil-faccata ta' massimu ta' hmistax-il metru u hamsa w tmenin centimetru (15.85m), kif indikata fil-pjanta annessa mal-konvenju

relattiv, u taht il-pattijiet u kunduzzjonijiet hemm indikati (liema porzjon diviza tifforma parti minn ark akbar appartenenti lis-socjeta' attrici) – kopja hawn annessa bhala 'Dok G1'.

2) Illi sa llum, il-kuntratt finali ta' trasferiment relattiv għadu ma giex ippubblikat u hemm proceduri pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti rigwardanti l-imsemmi konvenju (898/2018/TA).

3) Illi mingħajr il-kunsens tas-socjeta' attrici, is-socjeta konvenuta abbuzivament w llegalment, qabdet u ezegwiet xogħolijiet ta' thaffir u kostruzzjoni kemm fil-porzjon diviza ta' art specifikament indikata fil-konvenju relattiv u kif ukoll sahansitra oltre l-konfini relattivi stabbiliti ai termini tal-konvenju relattiv u dan għad-detriment u dannu tas-socjeta' attrici. Illi dan l-istat ta' fatt jirrizulta wkoll mir-rapport mhejji mill-Perit Arkitett Godwin Abela u l-kostatazzjonijiet tas-surveyor Alan Micallef – kopja hawn annessa bhala 'Dok G2'.

4) Illi ggħalkemm debitament interpellata, is-socjeta' konvenuta baqgħet inadempjenti.

Għaldaqstant, s-socjeta attrici titlob bir-rispett illi, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

(i) *tistabilixxi l-linji tal-konfini tal-proprjeta' relattiva, inkluz dawk rigwardanti l-porzjon ta' art mertu tal-konvenju fuq imsemmi tat-13 ta' Lulju 2015, jekk hemm bzonn permezz tal-hatra ta' periti nominandi,*

(ii) *tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta, abbuzivament u illegalment*

ezegwiet xogħolijiet ta' thammil, skavar u kostruzzjoni fil-proprjeta' tas-socjeta attrici, mertu tal-imsemmi konvenju tat-13 ta' Lulju 2018, jekk hemm bzonn permezz tal-hatra ta' periti nominandi,

(iii) tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta, abbuzivament u illegalment ezegwiet xogħolijiet ta' thammil, skavar u kostruzzjoni fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici, li tinsab oltre l-linji tal-konfini mertu tal-konvenut fuq imsemmi tat-13 ta' Lulju 2015, jekk hemm bzonn permezz tal-hatra ta' periti nominandi,

(iv) tikkundanna lis-socjeta' konvenuta, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, twaqqa' l-kostruzzjonijiet magħmula abbuzivament w illegalment mis-socjeta' konvenuta, u sabiex tirripristina l-art/artijiet relattivi għall-istat antecedenti tagħhom, a spejjez u għar-riskju tas-socjeta' konvenuta u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit mahut minn din il-Qorti għal dan il-għan, u

(v) tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex, fin-nuqqas illi s-socjeta' konvenuta tagħmel dak kollu li jigi lilha ordnat minn din l-Onorabbli Qorti u fiz-zmien u fit-terminu lilha mogħti, l-attrici tkun tista' tagħmel tali xogħolijiet hija stess, a spejjez u għar-riskju tas-socjeta' konvenuta,

- kollox skond kif intqal fuq u għar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' konvenuta, inkluz dawk tal-mandat

ta' inibizzjoni pprezentat kontestwalment mal-prezenti.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' attrici."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta datata 24 ta' Jannar 2019 u li eċċeppiet is-segwenti:-

"*i. Illi preliminarjament, il-konvenuta tirremetti ruħha għar-rigward ta' l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti, u dan hekk kif l-konfini tal-proprjeta' relattiva ġja kienu ġew stabbiliti mill-partijiet. Madankollu, jekk jagħti l-każ illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li jkun opportun li jiġu stabbiliti l-konfini de quo mill-ġdid dan għandu jsir a spejjeż tas-soċjeta' rikorrenti;*

ii. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija pjenament infondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandha tiġu miċħuda kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li l-eċċipjenti ma wettet l-ebda xogħolijiet fuq is-sit indikat fil-konvenju mingħajr il-kunsens sħiħ tar-rikorrenti, u għalhekk huwa ċar li dawn il-proċeduri frivoli huma ntiżi biss sabiex jipprorogaw l-eżekuzzjoni tal-kuntratt finali.;

iii. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, m'huwiex minnu li parti minn dawn ix-xogħolijiet laqtu jew sporġew għal fuq is-sit adġaċenti li jaġġartjeni lir-rikorrenti u għalhekk it-tielet talba tas-soċjeta' rikorrenti tantieħor għandha tiġi miċħuda;

iv. Illi dan jikkonsegwi wkoll illi t-talbiet rimanenti tas-soċjeta' m'għandhomx jiġu akkolti stante li huma għal kollox bla bażi fattwali u legali;

v. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessibli skond il-liġi."

Rat il-verbal tat-13 ta' Mejju 2021 li jipprovdi li "*Il-partijiet jaqblu illi l-provi f'din il-kawza huma applikabbli wkoll għall-kawza l-ohra 898/18 fl-ismijiet inversi u vice versa*" (a fol. 69).

Rat il-verbal datat 10 ta' Novembru 2021 fejn il-Qorti, wara li semgħet liż-żewġ partijiet, laqgħet it-talba sabiex jiġu allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1476/18/1 u 1937/18/1 (a' fol. 61 tal-proċess 898/2018).

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Diċembru 2024 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punt ta' fatti</u>

Is-Soċjeta' Attriċi u s-Soċjeta' konvenuta ffirmaw konvenju bejniethom datat 13 ta' Lulju 2015, mertu ta' Sentenza mogħtija llum stess rikors numru 898/2018 fl-ismijiet inversi.

Biss pero', filwaqt illi s-Soċjeta' Attriċi tgħid illi hi bdiet ix-xogħlijiet fuq is-sit mertu tal-konvenju wara li anke infurmat lis-soċjeta' konvenuta, is-Soċjeta' konvenuta qed tikkontendi li mhux talli hi ma tat ebda kunsens għal dawn ix-xogħlijiet iżda wkoll illi s-soċjeta' Attriċi bniet oltre' il-parametri pprovduti fil-konvenju.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-Sentenza mogħtija llum fuq imsemmija. A skans ta' repitizzjoni tagħmel referenza għaliha. In sinteżi f'dik is-Sentenza l-Qorti sabet li x-xogħlijiet li wettqet is-Soċjeta' konvenuta saru

bil-konsapevolezza tas-Soċjeta' Attriċi. Pero' dan ma jfissirx li din il-Qorti ma għandiex tara jekk hux minnu li s-Soċjeta' konvenuta wettqitx strapiment tal-konfini u daħlet f'dik il-parti tal-propjeta' tas-Soċjeta' konvenuta li ma kinitx tifforma parti mill-mertu tal-konvenju msemmi.

Sabiex il-Qorti tanalizza l-kwistjoni tal-konfini, ser tkun qed tirreferi għall-provi li jinsabu fir-rikors bin-numru 898/2018 fl-ismijiet inversi. Iżda, il-Qorti tirrileva li l-verbal tat-13 ta' Mejju 2021 jipprovdi li "*Il-partijiet jaqblu illi l-provi f'din il-kawza huma applikabbli wkoll għall-kawza l-ohra 898/18 fl-ismijiet inversi u vice versa*" (a fol. 69). L-istess verbal bl-istess data jinsab ukoll fil-kawża bin-numru 898/2018 fl-ismijiet inversi (a' fol. 39).

<u>Punti ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet u konsiderazzjonijiet</u>

1. **Il-konfini tal-plot mertu tal-konvenju bejn il-partijiet**

Din hija azzjoni dwar konfini, jew kif inhi magħrufa aħjar bħala *actio finium regundorum,* hekk kif ukoll imfissla f'diversi sentenzi, fosthom fis-sentenzi **Maria Dolores Debono u Nicholas sive Lino Debono f'ismu propju kif ukoll f'isem u bħala prokuratur ta' ħuħ Gustav Debono Vs Joseph u Maria Concetta konjuġi Grech tat-28 ta' April 2003, Prim'Awla Qorti Ċivili** u iktar riċenti fis-**Sentenza Horace Fenech u Anna Fenech v. Albert Mifsud u Maria Anna Mifsud tal-Qorti tal-Appell**. Din hija azzjoni li nħolqot mill-ġurisprudenza Maltija mal-prassi taż-żminijiet.

L-azzjoni in diskussjoni għalhekk ittendi biex telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn żewġ fondi u tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli

għal dik tad-dritt. Fi kliem ieħor għandha bħala skop u finalita` tagħha d-determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament ta' l-estensjoni tad-dritt.

Kif rilevat fid-**Deċiżjoni fl-ismijiet "Albert Mizzi nomine vs- Rita Azzopardi nomine", Appell, 27 ta' Marzu 1996**, "l-‘actio finium regundorum’ hi azzjoni li tista' tiġi ttentata b'suċċess biss fil-każijiet fejn jirriżulta li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u oħra." (Ara wkoll **deċiżjoni a Vol. XXXVIII P I p 218**).

L-azzjoni għalhekk tippresupponi l-inċertezza jew id-dubju tal-konfini. Inċertezza li tista' tkun oġġettiva jew soġġettiva. Oġġettiva fis-sens fejn ma jkunux jeżistu sinjali apparenti ċari; soġġettiva, fil-każ li l-attur ikun irid jelimina l-konflittwalita`, jew biex jevita l-possibilita` ta' użurpazzjoni ta' xi parti mill-art tiegħu. Ir-riżultat ta' indaġini hi waħda purament dikjarattiva ta' aċċertament.

Fil-każ tal-lum, għalkem strettament qegħdin nitkellmu dwar art li għadha kollha tas-Soċjeta’ Attriċi, ġia la darba għadu ma hemmx kuntratt ta’ trasferiment, l-azzjoni xorta hija espirabbli għaliex is-Soċjeta’ Attriċi trid, li f’każ li jkollha titrasferixxi, ma tridx li titrasferixxi art li skond il-konvenju għandha tibqa’ tagħha, art li tikkonfina ma dik li ser tkun trasferita. Għalhekk, bħala punt ta’ tluq, il-Qorti ħarset lejn provi li ġabu l-partijiet rispettivi f’dan ir-rigward.

Frank Paul Sammut, direttur tas-Soċjeta’ Attriċi, xehed illi s-Soċjeta’ Attriċi għamlet *survey* fuq il-plot in kwistjoni wara li sar il-konvenju (a’ fol. 45 tal-

proċess 898/2018). Is-Soċjeta' Attriċi ppreżentat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela datat 23 ta' Novembru 2018 (a' fol. 9 sa 12). Il-Perit Godwin Abela qal illi huwa ħares lejn il-pjanta annessa mal-konvenju u anke l-bini li kien diġa' sar mis-Soċjeta' konvenuta u kkonkluda illi "further to the above, the promise of sale specified the sale of a plot of land measuring 400 square metres, the build up footprint measures 413 square metres as surveyed, this results in an additional 13 square meters of land belonging to Gasapoli Limited having been occupied by Terracore Limited. The total amount of additional land taken by Terracore Limited amounted to 61 square metres" (a' fol. 9). Il-Perit Godwin Abela xehed ukoll fir-rigward ta' dan ir-rapport u kkonferma li r-rapport kien tiegħu u li kien ra l-konvenju (a' fol. 5 sa 8 u a' fol. 95 u 96 a' fol. 355A u B tal-atti proċesswali 898/2018 fl-ismijiet inversi).

Il-Perit Godwin Abela jixhed illi "… *dik il-parti indikata bir-roza hija 48. Cara*" (a' fol. 92) filwaqt illi t-13 metru kwadru huwa riżultat tal-*footprint* rispettiv (a' fol. 93). Xehed ukoll Alan Micallef, is-*surveyor* li ħadem mal-Perit Godwin Abela, u spjega li kif il-Perit wasal għall-konklużjonijiet tiegħu fir-rapport u anke annetta tliet pjanti (a' fol. 78 sa 80). Alan Micallef xehed illi l-pjanta li tinsab a' fol 11, u ċioe' parti mir-rapport tal-Perit Gowdin Abela, "*qed tindika l-parti li kienet fejn hemm id-diskrepanza, jigifieri qed taraha bhala, qegħda ixxejdjata kollha bir-roza*" (a' fol. 79).

Min-naħa tas-Soċjeta' konvenuta, Alfred Xerri, għas-soċjeta' konvenuta, ipprovda dettall dwar din il-kwistjoni u ppreżentat fl-istess ġurnata u li jinsab a' fol. 63 sa 162 tal-proċess bin-numru 898/2018 fl-ismijiet inversi. Alfred

Xerri qal, illi huwa ngaġġa lil Chris Magro, li kien ukoll impjegat mas-soċjeta' konvenuta, sabiex jimmarka l-plot u li Chris Magro "*14 … ma kienx kuntent għaliex skond hu l-pjanta li kellna ma kinitx ċara biżżejjed*" (a' fol. 65 tal-proċess 898/2018). Kompla jgħid, li allura mar ikellem lil Joseph Fenech, li kien is-sid tal-proprjeta' biswit dik mertu tal-konvenju u Chris Magro reġa' mar jimmarka l-plot in kwistjoni (a' fol. 65). Issokta jgħid illi kien qed jitkellem ma' Frank Paul Sammut sabiex jintlaħaq ftehim jekk is-Soċjeta' konvenuta bnietx oltre' il-konfini hekk kif imniżżla fil-kuntratt iżda qal illi wara li sfaxxa dan il-ftehim, "*31. F'Mejju tat-2018 jiena ikkomunikajt mal-Geomatrix surveyors, speċifikament mas-Sur Mark Bugeja, biex jieħu kejl indipendenti tal-binja tal-Imrieħel biex inkun ċert illi x-xogħol sar sew. Lil Geomatrix jien tajthom il-pjanta tal-konvenju (**Dok. 5A**) u wara li marru fuq is-sit biex jagħmlu l-kejl irriżulta li dan ma qabilx mal-Kejl li kien għamel Chris Magro (Peress li għamlu minn naħa ta' triq l-Intrornjatur)*" (a' fol. 69 tal-proċess 898/2018). Kompla jgħid li meta pprovda lil Mark Bugeja bil-pjanta li kien tah Joseph Fenech, Mark Bugeja qabel mal-kejl ta' Chris Magro (a' fol. 69 tal-proċess 898/2018).

Ippreżenta wkoll affidavit fuq il-punt tal-kejl Chris Magro, li jaħdem bħala *General Manager* mas-soċjeta' konvenuta. Huwa jgħid illi "… *Minhabba li l-pjanta pprovduta kienet document skannjat, wiehed ma setax jiskala b'mod preciz xi dimensjonijiet nieqsa. B'hekk wiehed ma setax ikejjel b'mod korrett* …" (a' fol. 168 tal-proċess 898/2018).

Xehed Mark Bugeja, li jaħdem bħala *Land Surveyor* mal-GeoMatrix Surveying. Dan qal illi "*Wara li rcevejt din il-pjanta, mort fuq il-post u kejjilt*

min-naha ta' Triq l-Intornjatur, għaliex l-informazzjoni skont il-pjanta tal-konvenju tibda minn hemm, bhala starting point. X'hin gejt biex inqabbel il-pjanta tal-konvenju mal-bini li kien hemm, ma bdejtx nabel mija fil-mija" (a' fol. 166 tal-proċess 898/2018).

L-affidavit ta' Mark Bugeja huwa ferm importanti għaliex jidher ċar minn kif is-Soċjeta' konvenuta bdiet il-bini li hi bdiet tibni qabel ma kejlet sew jew kellha l-kejl f'idejha sew. Li kieku żammet mal-pjanta tal-konvenju, kienet tibni kif suppost. L-affidavits tas-Soċjeta' konvenuta juru b'mod ċar li kien possibbli li s-Soċjeta' konvenuta tkejjel fuq il-pjanta tal-konvenju għaliex hekk fil-fatt għamel l-ewwel darba Mark Bugeja.

Għal darba oħra rinfaċċjata b'din is-sitwazzjoni ta' verżjonijiet kunfilġġenti għall-aħħar, il-Qorti trid tevalwa jekk hemmx xi provi oħra li jistgħu jagħtu piż lejn verżjoni jew oħra. Il-Qorti tqis illi "*l-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti għall-konvinciment tal-gudikant*." (Ara **Caprice Glasworks** ċitata fil-kawża fl-ismijiet inversi).

Iktar ċar f'dan ir-rigward huwa dak illi qalet l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta meta kkonkludiet illi "Huwa paċifiku f'materja ta' kunflitt ta' verżjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1. Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li

tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; 2. Li fin-nuqqas tiġi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur.

Ix-xhieda tan-Nutar Dottor Veronica Zammit Young takkwista importanza partikolari għalhekk xehdet illi "*Aħna konna annettejna pjanta mal-konvenju stess .... Jiġifieri kienet ċara*" (a' fol. 260 tal-proċess 898/2018). Nutar Pubbliku f'Malta huwa uffiċjal pubbliku skond l-Artikolu 2 (1) tal-Att Dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili, Kap. 55 tal-Liġijiet ta' Malta, li jrid dejjem *"jaġixxi b'mod imparzjali u għandu jibqa' f'pożizzjoni ta' ekwidistanza bejn il-partijiet kollha li jagħmlu użu mis-servizzi tan-nutar"* (Ara regolament 2.1 tar-Regolamenti Dwar il-Kodiċi ta' Etika tan-Nutara, L.S. 55.09 tal-Liġijiet ta' Malta).

Fl-1 ta' Lulju 2021 fejn il-partijiet ivverbalizżaw li "*qegħdin izommu dritt li fi stadju ulterjuri jitqabbad perit tekniku għall-iskopijiet tat-talbiet attrici*" (a' fol. 40 tal-proċess 898/2018). Il-verbal datat 10 ta' Novembru 2021 jgħid illi "*Il-partijiet jirriservaw id-dritt li wara li jagħlqu l-provi tagħhom il-Qorti għandha tahtar perit u/jew surveyor, skond il-kaz, biex ikun jista' jasal għall-konkluzjoni dwar mizuri tal-proprjeta mertu tal-kawza*" (a' fol. 61 tal-proċess 898/2018). U fil-verbal datat 21 ta' Marzu 2023 fejn "*Is-Socjeta Terracore titlob li l-Qorti tqabbad perit tekniku limitatament biex jikkonstata dik il-parti tal-bini li allegatament inbniet mhux fuq il-plot illi kien mertu tal-konvenju. Dr. Lennard Depasquale jiddikjara li m'hemmx htiega li jinhatar perit peress li diga hareg car mill-provi prodotti sa issa.*

Il-Qorti rat it-talba.

Fid-dawl tax-xhieda tal-lum tal-perit Gowdin Abela li huwa perit ex parte tas-socjeta' attrici jihdrilha li tassew huwa l-kaz li għandha tahtar perit biex jirrelata dwar l-aspetti teknici involuti f'din il-kawza in kwantu jirrigwardja dik il-parti tal-art in kontestazzjoni f'dawn il-proceduri u cioe d-differenza bejn dak li jidher fil-konvenju u dak li hemm illum fattwalment mibni fuq l-art in kwistjoni. Il-partijiet hallew f'idejn il-Qorti biex tahtar perit u qed tahtar lill-perit Carmel Cacopardo" (a fol. 97 u 98).

Għaldaqstant, il-Qorti ħarset lejn ir-rapport tal-Perit Carmel Cacopardo li kkonkluda li "*In konklużjoni, meta l-art ġiet spustjata lejn il-lemin ittieħed art tal-qies 54.94 metri kwadri (immarkata b'aħmar u indikata bħala A fuq il-pjanta annessa) li mhiex parti mill-konvenju u tħalliet mhux użata art tal-qies ta' 50.56 metri kwadri (immarkata bil-blu u indikata bħala B fuq il-pjanta annessa) fuq in-naħa tax-xellug tal-proprjeta*'" (a' fol 101). Il-Qorti tqis ukoll illi l-Perit Cacopardo aċċeda fuq il-post in kwistjoni fil-preżenza tar-rappreżentanza legali tal-partijiet rispettivi u qal illi s-soċjeta' attriċi pprovditlu l-pjanta li tinsab annessa mar-rapport tiegħu (a' fol 99 u 100).

Il-Perit Carmel Cacopardo xehed ukoll fuq ir-rapport imħejji minnu fid-29 ta' Mejju 2024 (a' fol. 367 sa 375 tal-atti proċesswali 898/2018). Is-Soċjeta' konvenuta ttentat tattakka dan ir-rapport iżda l-Perit Cacopardo xehed, meta mistoqsi mill-Qorti, illi "*Ara Sur Imhallef, meta nibnu, meta nibnu, meta nibnu b'mod partikolari meta tibni f'post fejn qed tibni l-ewwel wiehed, u m'għandek lil hadd madwarek tiehu l-prekawzjonijiet illi m'għand min xtrajt l-art hu jagħtik*

il-linja. Jagħtik il-linja fuq il-gnub, għax nahseb li wara kien hemm, u l-linja tat-triq jagħtihulek il-Planning Authority. U dak seta' jiccekkjahom. Wara li tippjanta l-post, jigifieri wara li tagħmel l-ewwel filati isfel, iggib lil min jiccekja" (a' fol. 373 tal-proċess 898/2018). F'dan is-sens, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Bugeja -vs- Muscat fit-13 ta' Gunju 1967*** osservat li "... *giudizio dell-arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux ... jigi skartat facilment ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjoni peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragjonevoli* ..." (Ara **s-Sentenza fl-ismijiet Helen Mercieca -vs- Inġinier Joseph Bajada deċiża fil-11 ta' Lulju 2024, Prim'Awla Qorti Ċivili**). Fil-każ li għandha quddiemha llum din il-Qorti tagħmel tagħha dan it-tagħlim. Il-Qorti tqis ukoll illi fix-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo saret referenza għar-rapport ta' Clayton Zammit (a' fol. 370 tal-proċess 898/2018) iżda dan ir-rapport ma jinsabx la fil-proċess bin-numru 898/2018 u lanqas fil-proċess 1195/2018.

It-tielet, il-Qorti rat ir-rikors intavolat mis-soċjeta' konvenuta Terracore Limited fl-atti tal-proċess 898/2018 datat 2 ta' Diċembru 2022 fejn indirettament ammettiet li s-soċjeta' Terracore Limited imxiet fuq l-art tas-soċjeta' Gasapoli Limited meta bniet (a' fol. 345).

Ir-raba', il-Qorti tinnota li s-Soċjeta' konvenuta kienet intavolat nota datata 9 ta' Novembru 2023 fejn talbet in-nomina ta' periti addizzjonali a tenur tal-Artikolu 674 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta (a' fol. 362 tal-proċess 898/2018). Iżda, il-Qorti nnutat illi Terracore Limited ma baqgħetx tinsisti fuq dan il-punt għaliex ma kienx

hemm periti addizzjonali maħtura mill-Qorti u tant u hekk, illi Terracore Limited imbagħad ippreżentat in-nota ta' osservazzjonijiet tagħha li b'dan ifisser li kienet ben konsapevoli li din il-kawża waslet lejn it-tmiem tagħha.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi ma hemm ebda ombra ta' dubju li s-soċjeta' konvenuta fil-fatt verament bniet fuq l-art tas-soċjeta' attriċi.

2. **Soluzzjoni plawsibbli dwar dan il-bini li sporġa fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi**

Ġja la darba huwa stabbilit illi s-soċjeta' konvenuta bniet parti mill-bini tagħha fuq l-art tas-Soċjeta' Attriċi, il-Qorti ħarset lejn soluzzjoni adegwata fiċ-ċirkostanzi.

L-ewwel nett, il-Qorti tqis illi dak propost mis-soċjeta' konvenuta fir-rikors intavolat mis-soċjeta' konvenuta Terracore Limited fl-atti tal-proċess 898/2018 datat 2 ta' Diċembru 2022 mhuwiex possibbli. Dan għaliex is-sit biswit il-plot tas-soċjeta' attriċi mhix ser tkun akkwistata mis-soċjeta' konvenuta iżda minn Alfred Xerri u martu. Filwaqt illi Terracore Limited tgħid fir-rikors hawn imsemmi illi Alfred Xerri huwa l-unika azzjonista u direttur tas-soċjeta' konvenuta, il-Qorti tqis illi l-Att Dwar il-Kumpaniji, Kap. 386 tal-Liġijiet ta' Malta, illi Artikolu 4 (1) jipprovdi li kull kumpanija hija soċjeta'. L-Artikolu 4 (4) imbagħad jipprovdi illi "*soċjetà kummerċjali għandha personalità ġuridika distinta minn dik tal-membru jew tal-membri tagħha, u l-imsemmija personalità ġuridika tibqa' sseħħ sakemm l-isem tas-soċjetà kummerċjali ma jiġix imħassar mir-reġistru, u b'hekk is-soċjetà kummerċjali tieqaf teżisti.*"

It-tieni, il-Qorti tqis illi ma nġiebet ebda prova mill-partijiet illi huwa verament minnu li Alfred Xerri u martu akkwistaw xi plot biswit dik tas-soċjeta' konvenuta iżda r-rikors hawn fuq imsemmi kien jgħid biss li hemm konvenju mingħajr ebda serħan tal-moħħ li fil-fatt ser ikun hemm finalment kuntratt ta' bejgħ u xiri. Fil-fatt, il-Qorti tirrileva li l-fatt illi l-partijiet spiċċaw b'żewġ kawżi quddiemha ma jatiha ebda serħan tal-moħħ li ser ikun hemm xi kuntratti oħra bejn il-partijiet b'mod dirett jew indirett.

It-tielet, il-Qorti tqis illi hemm mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1937/2018 fl-ismijiet Gasapoli Limited v Terracore Limited li waqqaf il-kontinwazzjoni tal-bini mis-soċjeta' konvenuta proprju għaliex *prima facie* kien jidher illi dan il-bini kien qed isir fuq proprjeta' mhix soġġetta għall-konvenju bejn il-partijiet.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-unika soluzzjoni hi li s-soċjeta' konvenuta twaqqa' dan il-bini li bniet abbużivament u dan skond il-kejl miktub fir-rapport tal-Perit Carmel Cacopardo. Hekk kif irrimarkat il-Qorti hekk presjeduta fis-sentenza ***Helen Mercieca (K.I. 3963 (M)), Mary Xuereb (K.I. 654053 (M)) u Anne Xuereb (K.I. 235155 (M)) vs Inġinier Joseph Bajada (K.I. 36863G))***[1] "*Huwa l-konvenut li għoġbu jieħu dan ir-riskju u għalhekk huwa għandu jsoffri l-konsegwenzi ta' għemilu. Din il-Qorti ma tippermettix li min jieħu b'idejh għandu jkun premjat billi l-ħażin li jkun għamel ma jreġġgħux lura*." Il-Qorti tirrileva li hija wkoll għamlet aċċess fuq l-art in kwistjoni u dan skond il-verbali datati 8 ta' Ġunju 2022 (a' fol 75) u 4 ta' Ottubru 2022 (a' fol 84) fejn '*Il-Qorti rat l-art mertu tal-kawza li llum hija mibnija b'hitan divizorju*" (a' fol 84). Iżda,

l-Qorti tqis illi din is-soluzzjoni hija wkoll plawsibbli ġja la darba hemm mandat ta' inibizzjoni fis-seħħ li waqqaf bini oltre' mis-soċjeta' konvenuta u huwa palesament ċar li s-soċjeta' konvenuta messha kienet kawta qabel bdiet tibni biex taċċerta ruħha li qed tibni fuq art mertu tal-konvenju.

3. Is-soċjeta' konvenuta wettqet xogħlijiet waqt il-konvenju

Dwar din il-vertenza partikulari, kif ingħad aktar 'l fuq, il-Qorti ma għandiex xi żżid ma dak li qalet fis-Sentenza tal-lum. Għalhekk a skans ta' repetizzjoni tagħmel referenza għaliha.

1. Kunsiderazzjonijiet oltre' tal-Qorti

Il-Qorti tiċċara li hija waslet għal dawn il-konklużjonijiet mingħajr ma ħadet konjizzjoni tal-fatt, illi l-partijiet infurmaw lill-Qorti li l-partijiet kienu qed jittentaw li jitransiġu, u dan skond il-verbali datati 2 ta' Mejju 2019 sal-5 ta Novembru 2019 (a' fol 43 sa 45) u reġgħu qalu l-istess mis-17 ta' Frar 2020 sat-8 ta' Ottubru 2020 (a' fol 62 sa 66).

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi u tistabilixxi l-linji tal-konfini tal-proprjeta' relattiva, inkluż dawk rigwardanti l-porzjon ta' art mertu tal-konvenju fuq imsemmi tat-13 ta' Lulju 2015, skond ir-rapport tal-Perit Carmel Cacopardo. (a' fol 101).

Tilqa' it-tielet talba tas-soċjeta' attriċi u tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta, abbużivament u illegalment eżegwiet xogħlijiet ta' tħammil, skavar u kostruzzjoni fil-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, li tinsab oltre' l-linji tal-konfini mertu tal-konvenju fuq imsemmi tat-13 ta' Lulju 2015.

Tilqa' r-raba talba tas-soċjeta' attriċi u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta, sabiex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza, twaqqa' l-kostruzzjonijiet magħmula abbużivament w illegalment mis-soċjeta' konvenuta, u sabiex tirripristina l-art li hija tas-soċjeta' attriċi oltre' dik tal-konvenju għall-istat anteċedenti tagħha, a spejjeż u għar-riskju tas-soċjeta' konvenuta u dan taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Carmel Cacopardo.

Tilqa' l-ħames talba tas-soċjeta' attriċi u tawtorizza lis-soċjeta' attriċi sabiex, fin-nuqqas illi s-soċjeta' konvenuta ma tagħmilx dak ordnat lilha fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza, is-soċjeta' attriċi tkun tista' tagħmel hi x-xogħlijiet a spejjes tas-soċjeta' konvenuta u dan taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Carmel Cacopardo.

Tiċħad it-tieni talba tas-soċjeta' attriċi u tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta, la abbużivament u lanqas illegalment eżegwiet xogħlijiet ta' tħammil, skavar u kostruzzjoni fil-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, mertu tal-imsemmi konvenju tat-13 ta' Lulju 2018.

Bl-ispejjeż jitħallsu kollha mis-soċjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**