MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 868/1996/1

Reverendu George Schembri.

vs.

Saqqajja Caterers Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 2 fejn gie premess:-

Illi b'Rikors datat 27 ta' Frar 1996 l-attur talab illi din l-Qorti joghobha tordna l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta biex hija tigi inibita milli tkompli abbusivament u illegalment taghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq porzjon ta' art lilha koncessa b' titolu ta' lokazzjoni skond il-kutratt datat 24 ta’ Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok. “GVS”.)

Illi b' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-5 ta' Marzu 1996 din l-Onorabbli Qorti laghet it-talba attrici;

Illi skond il-kuntratt datata 24 ta' Awissu 1993 l-attur kien ikkonceda *inter alia* b' titolu ta' lokazzjoni l-art immarkata bhala Plot “C” taht il-kundizzjonijiet risultanti mill-istess kuntratt li kopja tieghu qed tigi annessa ma' din ic-citazzjoni;

Illi a tenur tal-**artikolu 843 (1) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili**, r-rikorrenti, llum attur, ghandu jipprezenta citazzjoni insosten tal-istess Mandat ta' Inibizjoni Numru 1139/96 li mieghu gew ippesentati d-dokumenti relattivi li ghalihom qed issir pjena referenza, l-attur qed jghamel din il-kawza ghall-istess fini.

Illi ghalhekk l-attur talab li s-socjeta` konvenuta tghid ghaliex ma’ ghandiex din l-Onorabbli Qorti:-

(1) Tikkonferma d-Digriet fud indikat moghti wara l-Mandat ta' Inibizjoni Nru. 1139/96 (Dok. “GVS1”);

u

(2) ghaliex m' ghandiex din l-Onorabbli Qorti prevja dikjarazzjoni li s-socjeta` konvenuta ma’ kellha l-ebda dritt li tghamel ix-xogholijiet li ghamlet fuq l-art in kwistjoni lilha koncessa in lokazzjoni, tikkundanna l-istess socjeta` biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn din l-Qorti, tirriprestina fl-istat originali din l-istess art u dan bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha tal-attur, inkluz id-dritt li jiddikjara, kif diga ddikjara unilateralment ix-xoljiment tal-istess lokazzjoni.

B-ispejjez, komprizi dawk ta' Ittra Ufficjali datata 27 ta' Frar 1996 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1139/96 kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa’ minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 4 *et seq.* tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta fejn eccepiet:-

1. Illi l-ewwel talba attrici ghandha tigi respinta *stante* li ma tissodisfax ir-rekwiziti msemmija fl-**artikolu 843(1) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap.12)** li jiddisponi li l-kawza in sostenn tal-mandat ta' inibizzjoni ghandha ssir *"ghall-jedd imsemmi fil-mandat"* u mhux ghall-konferma tad-digriet kif fil-fatt gie mitlub;

2. Illi minghajr prejudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-tieni talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez *stante* li l-mertu tal-talba huwa ezawrit ghaliex x-xogholijiet in kwistjoni tnehhew minn fuq l-art *de quo*;

3. Illi minghajr prejudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez *stante* li m'huwiex minnu li l-kumpanija eccipjenti ma kellhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni;

4. Illi minghajr prejudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-mertu tal-kawza huwa ukoll ezawrit ghaliex il-kumpanija eccipjenti ezercitat id-dritt moghti lilha permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1993 atti Nutar Dottor John Gambin li titlob li l-art *de quo* tigi mibjugha lilha, u ghaldaqstant l-attur huwa obbligat li jbiegh l-art lill-kumpanija eccipjenti;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni taghha a fol.28 *et seq.* tal-process;

Rat il-verbali tal-14 ta' Novembru 1996; tas-27 ta' Jannar 1997 fejn xehed l-attur; tal-20 ta' Gunju 1997; tat-3 ta' Dicembru 1997;

Rat in-nota tal-attur li permezz taghha esebixxa l-affidavit tieghu;

Rat in-nota tal-attur li permezz taghha esebixxa l-affidavits ta' Helen Debattista u Mary Schembri;

Rat il-verbali tas-seduti tad-29 ta' April 1998; tal-10 ta' Gunju 1998; tad-29 ta' Jannar 1999; tat-28 ta' Mejju 1999;

Rat in-nota tal-attur li permezz taghha esebixxa l-affidavit ta' Mario Attard Trevisan;

Rat il-verbali tas-seduti tal-14 ta' Jannar 2000; tad-19 ta' Mejju 2000; tal-5 ta' Ottubru 2000; tal-10 ta' Jannar 2001; tat-13 ta' Marzu 2001; tat-30 ta' Mejju 2001 fejn xehed Mario Attard Trevisan. Dr. Bianchi ghall-attur iddikjara li m'ghandux provi aktar. Inghata digriet tal-affidavits tal-konvenuti; tat-3 ta' Lulju 2001 fejn xehed l-attur u l-Qorti estendiet iz-zmien ghall-prezentata tal-affidavit mis-socjeta` konvenuta;

Rat in-nota tas-socjeta` konvenuta li permezz taghha esebiet l-affidavit ta' Joseph Randolph Camilleri;

Rat il-verbali tas-seduti tal-21 ta' Novembru 2001 fejn xehed in kontro-ezami l-attur; tat-28 ta' Frar 2002; tal-11 ta' April 2002; tad-29 ta' Mejju 2002 fejn xehed in kontro-ezami Joseph Randolph Camilleri. Id-difensuri ddikjaraw li m'ghandhomx provi aktar. Id-difensuri talbu li jaghmlu noti. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' 40 gurnata lill-attur biex jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto/notifika lill-kontroparti li jkollhom 40 gurnata biex jirrispondu;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Novembru 2002 fejn il-Qorti ordnat li jigu allegati l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1139/96GCD fl-ismijiet premessi. Dr Camilleri ghamel referenza ghas-sentenza **"Cassar Desain vs Pace"** (Vol.XLIX. Pt 1. Pg 394 - 12 ta' Lulju 1965). Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' April 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. IL-VERTENZA ODJERNA

Illi l-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna huma s-segwenti:-

Illi fl-24 ta' Awissu 1993 il-partijiet fil-kawza ffirmaw kuntratt quddiem in-Nutar John Gambin. F'dan il-kuntratt l-attur biegh ir-ristorant li kien jismu "It-Trunciera" u llum jismu "Il-Veduta" f'Saqqajja Square, ir-Rabat, Malta; kif ukoll, ittrasferixxa b'titolu ta' cens Plot "B", bicca art adjacenti mar-ristorant, immarkata b'kulur isfar fuq pjanta annessa ma' l-istess kuntratt. Inoltre` l-attur ta b'titolu ta' lokazzjoni Plot "C", immarkata b'kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, liema plot tinsab adjacenti mal-proprjetajiet imsemmija u dan kollox skond il-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess imsemmi kuntratt.

Illi l-vertenza odjerna titratta dwar "Plot C" ghaliex is-socjeta` konvenuta ghamlet xi xogholijiet fiha li l-attur qed isostni li jmorru kontra l-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt imsemmi. Kwindi huwa fis-27 ta' Frar 1996 talab permezz ta' rikors, il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta biex tigi inibita milli tkompli taghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq din il-porzjon t'art koncessa lilha b'titolu ta' lokazzjoni. Illi fil-5 ta' Marzu 1996 il-Qorti laqghet it-talba attrici. B'hekk skond l-attur kellha ssir il-kawza odjerna fejn l-attur qed jitlob (1) il-konferma tad-digriet; (2) dikjarazzjoni li s-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda dritt li taghmel ix-xogholijiet li ghamlet fuq l-art in kwistjoni lilha koncessa in lokazzjoni u kwindi tikkundannaha biex tirripristina l-art fl-istat originali u dan bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha tal-attur inkluz id-dritt li jiddikjara (kif qed jghid li diga' ghamel) unilateralment ix-xoljiment tal-istess lokazzjoni.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet, fl-ewwel lok, illi t-talba attrici ma tissodisfax ir-rekwiziti msemmija fl-**artikolu 843(1) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili.** It-tieni talba attrici ghandha tigi respinta peress li l-mertu hu ezawrit ghax ix-xogholijiet in kwistjoni tnehhew. Minghajr pregudizzju, is-socjeta` konvenuta kellha dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni. Fl-ahharnett, il-mertu

tal-kawza hu wkoll ezawrit ghax is-socjeta` konvenuta ezercitat id-dritt moghti lilha permezz tal-kuntratt li titlob li l-art *de quo* tigi mibjugha lilha.

III. PROVI

Illi **l-attur** fl-affidavit tieghu rrefera ghall-kuntratt datat 24 ta' Awissu 1993. Hu qal li ftit xhur wara l-kuntratt Randolph Camilleri, direttur tas-socjeta` konvenuta, qallu li kien se jaghmel xi xogholijiet fuq plots "B" u "C" u l-attur wiegbu li ma kienx ser ifixklu sakemm ix-xogholijiet isiru skond it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Is-socjeta` konvenuta otteniet il-permess minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar bil-kundizzjonijiet hemm imnizzla.

Illi fl-20 ta' Frar 1996 hut l-attur, Helen Debattista u Mary Schembri, marru "Il-Veduta" u meta marru lura d-dar qalulu li s-socjeta` konvenuta kienet ghamlet hofra kbira fil-genb tal-"Veduta" ghax kienet qed twettaq xi xogholijiet. Huwa ma kienx gie nfurmat mis-socjeta` konvenuta u huwa bl-ebda mod ma ta xi forma ta' kunsens. Illi fit-23 ta' Frar 1996 hu mar ir-Rabat u sab illi s-socjeta` konvenuta fil-livell tal-*basement* kienet haffret hofra li testendi sa madwar 76 metri kwadri fil-plot "C". F'din il-hofra kien diga' nghata konkos bix-xibka fl-art, kif ukoll inbnew xi hitan tal-*bricks* dobblu bid-dobblu.

Illi huwa pprezenta fis-27 ta' Frar 1996 ittra gudizzjarja kontra s-socjeta` konvenuta (Dok. "N 6" – fol. 70) fejn infurmhom li kien unilateralment ittermina l-lokazzjoni tal-plot "C" abbazi ta' ksur ta' kundizzjonijiet tal-istess kirja u li kien ser jirriprendi l-pussess ta' l-istess art. Meta kien mar fuq il-post l-attur sab lil iben Randolph Camilleri li qallu biex ikellem lil missieru. Infatti s-Sibt 24 ta' Frar 1996 Randolph Camilleri cempel lill-attur u qallu li kien se jsegwi l-pjanta approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar. L-ghada Randolph Camilleri cempillu u qallu li kien lest li jzid sostanzjalment l-ammont tal-flus tal-kirja tal-plot "C" kemm-il darba l-attur kien lest li jaccetta x-xogholijiet li kienu saru izda l-attur m'accettax.

Illi fis-26 ta’ Frar 1996, is-socjeta` konvenuta baghtet ittra gudizzjarja lill-attur (Dok “N7”) (gie notifikat fl-1 ta’ Marzu 1996) li permezz taghha informatu li hija kienet ser tezecita d-dritt li allegat li ghandha skond il-kuntratt tal-24 ta’ Awissu 1993, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin li l-istess socjeta` tifdi c-cens fuq plot “B” u tixtri l-plot “C”. Fis-27 ta’ Frar 1996 l-attur ipprezenta l-ittra gudizzjarja u l-mandat ta' inibizzjoni.

Illi fil-5 ta’ Marzu 1996 il-Qorti laqghet it-talba tieghu. Imbaghad fit-8 ta’ Marzu 1996 huwa rega’ ghamel mandat iehor ghax ix-xoghol ta’ ripristinazzjoni ma kienx qed isir kif kienet ordnat il-Qorti. Huwa jsostni li s-socjeta` konvenuta halliet kmamar midfuna taht l-art fejn l-stess socjeta` konvenuta diga’ ghandha kcina u spazju ghal *storage.* Huwa kompla jsemmi diversi affarijiet ohra li skond hu saru u thallew hemm u ghamel hafna supposizzjonijiet ghalfejn haga saret mod u mhux b’iehor. Eventwalment huwa esebixxa *seduta stante* erba’ (4) ritratti biex jipprova dak kollu li qed isostni.

Illi in kontro-ezami gie mistoqsi jekk hemmx jew le access ghal taht il-paviment tal-plot “C”. Huwa qal li ma jistax ighid ghalkemm qal li hemm kmamar midfunin taht l-art. Huwa qal li l-mod kif gew midfunin saru bil-galbu. Il-plot “C” llum hija pavimentata u hemm *landscaping* fuqha wkoll.

Illi **Helen Debattista** xehdet li fl-20 ta’ Frar 1996 flimkien m’ohtha u xi hbieb ohra marru “Il-Veduta” u rat li kienu qed isiru xi xogholijiet fil-genb tal-istess ristorant. Dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu fi thammil ta’ materjal li kkostitwixxa hofra kbira u fonda hafna li kienet twassal sal-livell tal-*basement* tal-bini gia’ ezistenti. Hija mbaghad marret tghid lil huha. **Mary Schembri** kkonfermat u kkorroborat dan kollu.

Illi **Mario Attard Trevisan,** *land surveyor*, xehed li hu gie nkarigat f’Marzu 1996 bhala *Land Property and Quantity Surveyor* mill-attur biex jaghmel *survey* fil-plot tieghu sabiex jindikalu kemm kienet kbira l-*area* li fiha kienu qed isiru x-xogholijiet mis-Saqqajja Caterers Limited. Huwa

kkonkluda li fl-art indikata kien hemm bini tiela' li kien *at underground level.* Kien hemm *flooring* li jestendi minn proprjeta' adjacenti ghal fuq tieghu li kien hemm *encroachment* globali ta' circa 76.5 metri kwadri. Huwa qal li x-xogholijiet li kienu qed isiru huwa jqishom bhala bini. Minn dakinhar ma regax mar jara. In kontro-ezami qal li huwa ra l-pjanta annessa mal-kuntratt.

Illi **Joseph Randolph Camilleri,** rapprezentant u wiehed mid-diretturi tas-socjeta` konvenuta, rrefera ghall-kuntratt datat 24 ta' Awissu 1993 li sar bejn il-partijiet fil-kawza. Huwa spjega li wara li xtraw il-proprjeta' mill-ewwel qabdu jirrangaw gewwa l-bini mmarkat "A" biex ikunu jistghu jahdmu u jifthu l-post ghall-*business* mill-aktar fis. Hadmu wkoll fuq il-partijiet ta' barra mmarkati "B" u "C" fil-pjanta mehmuza mal-kuntratt. Kienu rrangaw u tellghu xi hitan li kienu mwaqqghin fil-parti "B". Illivellaw l-art u tawha wicc tal-konkos biex ikunu jistghu ipoggu l-imwejjed barra. Peress li fuq parti "C" kien hemm hajt diga' ezistenti dan ix-xoghol ghamluh ukoll fuq dik il-parti zghira ta' parti "C" li tasal sa dan il-hajt. Wara li ottjenew il-permessi mehtiega is-socjeta` konvenuta bdiet ix-xoghol ta' skavar u kostruzzjoni lejn l-ahhar tax-xahar ta' Jannar 1996.

Illi huwa semma li fl-20 ta' Frar 1996 l-attur mar fuq il-post u kellem lil ibnu. Ix-xhud cempel lill-attur biex jispjegalu x'kienu r-ragunijiet ghala nehha l-materjal sal-hajt li kien ezistenti. Huwa qallu li ried jikxef il-hajt ezistenti biex ikun jista' jinfurzhom b'hajt iehor biex ikun dobblu, u anke ghamlilhom *membrane* kontra l-umdita`. Tella' wkoll il-hajt divizorju bejn il-plot "B" u l-plot "C" fejn anke dan ghamillu l-*membrane.* Dan kollu jidher mir-ritratti ezebiti. Illi pero` huwa taha struzzjonijiet lill-avukat tieghu biex jibda l-proceduri biex jixtri z-zewg plots "B" u "C" skond il-kundizzjonijiet li kien hemm fil-kuntratt u infatti intbaghtet ittra ufficjali f'dawn it-termini.

Illi wara d-digriet tal-5 ta' Marzu 1996 il-hitan gew imdawwrin bil-*membrane* u l-vojt imtela' bil-materjal biex iggib l-art in kwistjoni kif kienet qabel ix-xogholijiet. Meta nbena l-hajt divizorju nehhew xi zewg metri jew tlett metri wiesgha ta' materjal biex ikun jista' jinhadem fil-kumdita' u

kienet tista' tehel il-*membrane* u dan regghu gabuh kif kien. Izda l-attur ghamel rikors iehor u Mandat ta' Inibizzjoni iehor. Fl-10 ta' Mejju 1996 l-attur irrifjuta *cheque* ta' Lm750 ta' hlas ta' kera li kien dovut fuq plot "C" u b'hekk bdew jiddepozitawhom il-Qorti. Fit-22 ta' Mejju 1996 sar il-kuntratt ta' xiri ta' Plot "B" mis-socjeta` konvenuta. Kien hemm ukoll iffissata gurnata biex isir il-kuntratt tal-plot "C" izda l-attur baqa' ma deherx u allura s-socjeta` konvenuta fethitlu kawza biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-plot "C". L-attur talab permess biex jibni *basement parking* u erba' (4) appartamenti fuq plot "C" izda l-*Planning Authority* irrifjutat dan il-permess.

Illi in kontro-ezami ammetta li kien skava u ghamel *concrete flooring* u baqa' ghaddej bil-*platform foundation* izda meta l-Qorti ordnatlu biex jerga' jaghmel kollox kif kien hekk ghamel. Rigward il-wiehed u ghoxrin pied li dahal go fiha qal li baqa' jnaddaf sal-hajt pero` l-iskop kien li jtella' il-hajt fuq id-divizjoni bejn il-*plots* izda rega' ghamel kollox kif kien. Illi huwa ammetta li kien dahal go plot "C" u ghamel xi xogholijiet. Huwa ma qabilx li llum hemm kmamar taht il-*concrete* mimlijin bil-gebel. Hemm materjal tal-bini. Ma kienx hemm intenzjoni li jkun hemm kmamar.

<u>IV. KONSIDERAZZJONIJIET</u>

(i) <u>L-Ewwel Eccezzjoni.</u>

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet illi l-ewwel talba attrici ghandha tigi respinta *stante* li ma tissodisfax ir-rekwiziti msemmija fl-**artikolu 843(1) tal-Kap.12.** Illi l-attur fl-ewwel talba tieghu talab li jigi kkonfermat id-digriet moghti wara l-mandat ta' inibizzjoni Nru 1139/96.

Illi ma hemm l-ebda dubju illi din il-kawza hija bbazata fuq l-**Artikolu 843 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, li huwa applikabbli ghall-Mandat ta' Inibizzjoni, in forza tal-**Artikolu 875**, li jipprovdi *inter alia* illi *"ir-rikorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-Mandat fi zmien sitt ijiem mill-kunsinna tal-avviz………".*

Illi dwar dan l-istess artikolu hemm diversi sentenzi li ippronunzjaw ruhhom fuq il-portata tal-istess artikolu u senjatament il-kawza fl-ismijiet **"Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina"** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 1991, fejn sostniet illi:-

"Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validita` u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita` li jikkonkretizza il-kreditu tieghu f' titolu ezekuttiv ……… u jippermetti jesegwixxi kreditu li b' hekk ma jkollux bzonn ta' aktar kawtela".

Illi ghalhekk l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fl-istess sentenza ghamlet id-differenza li tezisti bejn *"id-dritt ta' kawtela - cjoe` id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed………Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat".*

Illi l-kwistjoni kollha ghalhekk hija li ma *"tikkonfondix l-kuncett ta' kawtela ma' dik ta' garanzija ta' drittijiet".*

Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet **"Catherine Terrence Sullivan vs Adrian Stivala et"** (K. (J.F.) 17 ta' Marzu 1992) fejn it-talba kienet sempliciment sabiex jigi kkonfermat il-Mandat kawtelatorju. Il-Qorti qalet li ma hemm ebda fondament legali li tintalab konferma tal-Mandat kawtelatorju *stante* li *"il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b'citazzjoni, <u>li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti</u> u mhux ma' rikonferma ta' digriet gja` moghti fil-kaz tal-mandat jew mandati. Certament ghalhekk it-talba kif maghmula hija improponibbli ghax ma hijiex kontemplata mill-ligi".*

Illi dan gie kkonfermat f'diversi sentenzi fosthom fil-kawza **"Connie mart Anthony Galea vs Joseph Gauci"** (P.A. (AJM) 4 ta' Ottubru 1993) li sostniet illi *"tali talba attrici ma hijiex permessa fil-ligi taghna billi twassal ghall-inibizzjoni perpetwa tal-konvenut milli jaghmel dak imsemmi fil-*

mandat minghajr ma jigi stabbilit jekk l-attur ghandux il-jedd, li rrizulta prima facie pruvat fil-proceduri tal-mandat". Illi l-istess sentenzi gew ikkonfermati fil-kawzi **"George Giordmaina vs Kristinu Giordmaina"** (P.A. (GV) 7 ta' Novembru 1995); **"Michael Axisa vs Grazio Patiniott"** (P.A. (A.M.) 21 ta' Marzu 1996) u **"Louis Cuschieri vs. Dr. John C. Grech nomine** (P.A. (G.V.) 9 ta' Jannar 1997), u **"Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et"** (P.A. (R.C.P.) tal-4 ta' Marzu 1999).

Illi wkoll fil-kawza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Mary Grace Farrugia vs Stephen Farrugia et"** deciza fit-30 ta' Mejju 1997, gie wkoll ikkonfermat dak li intqal fis-sentenzi **"Joseph Gasan vs Nicola Spiteri"** (App. 28.06.1948 - XXXIII.i.665) u **"Marco Bongailas vs John Magri et"** (P.A. – 27 ta' Gunju 1995) u cjoe` li *"id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu ma hemmx bzonn li jsiru taht forma ta' domandi jimplika biss li certi dikjarazzjonijiet ma hemmx bzonn li jsiru taht forma ta' domandi. Fil-kaz odjern non si tratta ta nuqqas ta' dikjarazzjonijiet li jwasslu ghad-domanda izda nuqqas tad-domanda stess".*

Illi l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Adrian de Haan nomine vs Dr. Tonio Farrugia et nomine",** (5 ta' Ottubru 1998), fejn il-kawza kienet talba sabiex il-konvenuti jigu inibiti definittivament milli jbieghu il-proprjeta' hemm indikata u dan sabiex id-drittijiet tal-atturi fuq konvenju ma jigux pregudikati, u dwar l-istess inghad li tali talba *"id-dritt pretiz ma huwiex specifikat izda hemm referenza generika ghad-drittijiet stipulati fil-konvenju, u di piu` fit-talbiet ma kien hemm ebda terminu ghal tali inibizzjoni". Di piu`*, tali nuqqas imur kontra l-**artikolu 156 (1) (a)** ghaliex ma hemmx tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba.

Illi pero`, kif gie nnutat fis-sentenza **"Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et"** (P.A. (RCP) 4 ta' Marzu 1999), hemm decizjonijiet ohra fejn talbiet apparentement simili ghal dawk fuq appena kkwotati fis-sentenzi citati gew ammessi mill-Qrati nostrali, u ghas-soluzzjoni tal-kwezit

odjern jehtieg ukoll li jigu ezaminati. Hekk fis-sentenza **“David Camilleri nomine vs John Camilleri”** (K. (A.M.) 25 ta’ Novembru 1994) konsegwenti ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, giet milqugha talba sabiex il-konvenut jillibera permanentament il-fondi hemm indikati minn diversi molestji. Illi nono*stante* il-fatt li ma kienx domanda ohra hlief dik fuq indikata, il-Qorti sostniet li *“l-azzjoni prezenti konsegwenza tal-mandat ta’ inibizzjoni li kien ghamel l-attur, hija bbazata fuq id-dritt li wiehed ghandu li jithallas ghad-danni li jsofri fil-proprjeta’ tieghu; min isofri d-danni jista’ wkoll jagixxi biex igieghel lil min qed jikkaguna id-danni illi jieqaf milli jkompli jaghmel atti li jikkagunaw, skond l-allegazzjoni tieghu, id-danni”.*

Illi l-istess sentenza kompliet ukoll tghid li *“id-domanda* (kif hemm esposta fic-citazzjoni) *hija domanda giudizzjarja biex jigi stabbilit id-dritt oggett tal-mandat kawtelatorju ai termini tal-Artikolu 843”.*

Illi wkoll fil-kawza **“Alfred Cassar vs John Mallia”** (P.A. (J.F) 22 ta’ Mejju 1995) il-Qorti sostniet illi:-

“Li kieku l-attur strah u illimita ruhu ghall-ewwel talba biss (konferma b’ mod definittiv tal-Mandat ta’ Inibizzjoni), allura il-konvenut kien ikollu ragun li jeccepixxi in-nullita’ tal-azzjoni attrici. F’ dan is-sens ukoll inghataw is-sentenzi citati mill-konvenut bhal ‘Sullivan vs Stivala et’ (13.3.1992 P.A.) u ‘Galea vs. Gauci’ (4.10.1993). A differenza ta’ dawn id-decizzjonijiet, l-attur zied talba addizzjonali li tindika kjarament li l-bazi tal-azzjoni attrici tohrog mill-fatt li ix-xogholijiet ‘de quo’ kienu qed isiru fuq proprjeta komuni …..”. (Art. 491 - 493 tal-Kap 16)”.

Illi konfermament ma dak li inghad fis-sentenza **“Licari Estates Limited vs Karnick Fashions Limited”** (P.A. (RCP) deciza 14 ta’ Dicembru 2000 – Cit Nru 2814/97/RCP) huwa korrett li jinghad dak ritenut fl-istess sentenza hawn citatata:-

*“Illi fid-dawl ta dawn is-sentenzi din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza **“Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et”** (R.C.P. 4 ta’ Marzu 1999) sostniet li minn dan jidher*

car li sabiex wiehed jiddeciedi fuq il-premess, wiehed irid jara in-natura tal-azzjoni ittentata, u jekk bit-talbiet li jsiru, supplimentati mill-premessi tal-istess citazzjoni, l-attur ikunx qieghed jitlob l-affermazzjoni w esercitazzjoni tad-dritt sostantiv li ghandu, jew inkella jkunx merament qed jagixxi proceduralment biss, mhux ghall-asserzjoni tal-istess dritt sostantiv, izda ghall-kawtela tieghu".

Illi fl-ewwel kaz ovvjament it-talba tieghu tigi ikkunsidrata bhala valida *ai termini* tal-**artikolu 843,** (salv il-prova taghha), filwaqt li fit-tieni ipotesi tali talba ma hijiex permessa mill-ligi, ghas-semplici raguni li ma tezisti ebda azzjoni ghall-kawtela permanenti u perpetwa tad-drittijiet *ut sic* fl-astratt, kif lanqas tezisti ebda azzjoni sabiex mandat kawtelatorju jigi estiz permanentament jekk mhux bil-prova w asserzjoni tad-dritt sustantiv innifsu.

Illi hekk fil-fatt tispjega ruhha d-differenza bejn l-insenjamenti tal-kawza fuq citata **"Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina"** tas-27 ta' Novembru 1991 u dik tas-sentenza **"Alfred Cassar vs John Mallia"** tat-22 ta' Mejju 1995, u id-diversi sentenzi fuq citati li jaqghu taht branka jew ohra tal-istess.

Illi ghalhekk il-gurisprudenza hija konstanti f'dan ir-rigward u stabbiliet konsistentement illi:-

(a) Talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwita` *ut sic* ma hijiex ammissibbli skond il-ligi taghna u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 843 tal-Kap 12.**

(b) Illi wara kull mandat ta' inibizzjoni, fit-terminu preskritt skond l-istess **artikolu 843 tal-Kap 12** ghandha ssir citazzjoni ghall-jedd imsemmi u kawtelat fil-mandat.

(c) Illi t-talbiet ghal tali konsegwiment u asserzjoni tal-jedd sostantiv ivarjaw skond id-dritt li jrid jigi vantat, u jista' jimporta talba sabiex il-konvenut jigi inibit milli jaghmel xi haga lill-attur, proprju minhabba d-dritt sostantiv tal-attur vantat u ezercitat fl-istess citazzjoni. (*Vide* **"Cassar vs Mallia"** u **"D. Camilleri vs J. Camilleri"** fuq citati; ara

wkoll **“Simon Debono vs H.S.B.C. Bank Malta p.l.c.** (P.A. (RCP) 23 ta’ Gunju 2002); **“Rainbow Production Limited vs Awtorita’ tax-Xandir”** (P.A. (RCP) 5 ta’ Ottubru 1999); u **“Doris mart Carmel Spiteri vs Carmel Spiteri”** (P.A. (RCP) 28 ta’ April 1999).

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti m’hemm l-ebda dubju li abbazi tal-insenjamenti fuq riportati u kkonfermati diversi drabi mill-gurisprudenza nostrali, li l-kawza proposta mill-attur, ghalkemm fl-ewwel talba qed jitlob il-konferma tad-digriet tal-Mandat ta’ Inibizzjoni, saret minnu sabiex iressaq quddiem il-Qorti d-dritt minnu pretiz. Dan huwa l-bazi tal-allegazzjoni tieghu milqugha bl-att kawtelatorju premess, u f’din l-istanza tirrisolvi ruhha, fid-dritt allegat tal-attur, li skond il-kuntratt li sar bejn il-partijiet, is-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda dritt taghmel ix-xogholijiet li ghamlet fil-plot “C” li jinsab ghandha b’titolu ta’ lokazzjoni; u dan kollu, minghajr pregudizzju ghal drittijiet ohra tieghu fosthom il-jedd, skond il-kuntratt, li jittermina unilateralment il-lokazzjoni minhabba ksur ta’ ftehim.

Illi di fatti l-attur ma bbazax l-azzjoni tieghu fuq it-talba li jigi kkonfermat id-digriet izda mar oltre` minn hekk u dan kif jidher car mill-premessi tal-azzjoni attrici, fejn qed jghid li huwa qed jaghmel il-kawza sabiex ghat-tenur tal-**artikolu 843 (1)** u fit-talba ssussegwenti tac-citazzjoni attrici specifika l-jedd li qed jippretendi li ghandu abbazi tal-kuntratt li hemm bejn il-kontendenti, u dan fi ftit kliem huwa li tali xogholijiet li allegatament saru mis-socjeta` konvenuta, mertu wkoll tal-mandat ta’ inibizzjoni premess, l-istess socjeta` konvenuta ma kellhiex dritt taghmilhom skond l-imsemmi att pubbliku li jikkontjeni wkoll il-lokazzjoni ta’ l-art *de quo,* mertu wkoll tal-kawza odjerna.

Illi huwa wkoll ovvju li konsegwenza tal-ezercitazzjoni ta’ dritt li jippretendi li ghandu l-attur huwa li l-istess socjeta` konvenuta tigi inibita milli taghmel xoghol fuq l-istess imsemmija art fil-kuntest ta’ dak deskritt fil-mandat ta’ inibizzjoni Numru 1139/96. Jekk ghandux ragun l-istess attur dwar din il-pretensjoni minnu vantata din il-Qorti ghad trid tara iktar il-quddiem f’din is-sentenza, pero` certament li meta wiehed ihares lejn ic-citazzjoni fl-intier

taghha u dan kemm ghall-premessi tal-istess u wkoll it-talbiet kollha taghha, jidher ovvju li l-azzjoni attrici saret sabiex l-attur jvanta d-dritt li jippretendi li ghandu li abbazi tieghu inhareg il-mandat kawtelatorju premess, u mhux sempliciment sabiex jigi kkonfermat in perpetwita` u fl-astratt l-imsemmi mandat ta' inibizzjoni.

Illi ghalhekk in vista tal-premess din l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta fejn qed isostni li bl-ewwel talba attrici r-rekwiziti fl-**artikolu 843(1) tal-Kap.12** ma gewx sodisfatti ghandha tigi u fil-fatt qed tigi michuda.

(ii) <u>IT-TIENI U T-TIELET ECCEZZJONIJIET.</u>

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet illi t-tieni talba attrici ghandha tigi respinta peress li l-mertu tat-talba huwa ezawrit ghaliex ix-xogholijiet in kwistjoni tnehhew minn fuq l-art *de quo.* Hija eccepiet ukoll li mhux minnu li l-kumpannija ma kellhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni.

Illi ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni, li mhux minnu li s-socjeta` konvenuta ma kellhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni, l-attur jirreferi ghall-klawsola numru 3 fir-raba' parti tal-kuntratt (Dok. "GVS" a fol.16 tal-process) li tistipula:-

"Grantee is hereby granted the right by grantor to floor in concrete or tiles or other suitable flooring material this area "C" and to carry out general landscaping works on it."

Illi huwa jsostni li x-xogholijiet li saru mis-socjeta` konvenuta jmorru oltre` dak stipulat u kwindi huma abbuzivi w illegali u s-socjeta` konvenuta kisret il-ftehim li jirrizulta mill-kuntratt. Huwa nsista li ma kienx gie nfurmat u wisq anqas ta xi forma ta' kunsens biex dawn isiru.

Illi, fl-ewwel lok, irid jigi stabbilit x'tip ta' xogholijiet kienu qed isiru. Illi kemm l-attur, kif ukoll hutu, xehdu li meta marru fuq il-post sabu s-socjeta` konvenuta kienet haffret hofra f'*area* ta' circa 76 metri kwadri. L-attur fl-affidavit

tieghu specifika *"li f'din il-hofra, kien diga' nghata concrete bix-xibka fl-art, kif ukoll kienu nbnew xi hitan tal-bricks dobblu bid-dobblu".* Dawn infatti jirrizulta mir-ritratti mehuda mill-attur u li huma ezebiti fil-process u mmarkati bhala Dok. "GF 1" sa "GF 4" a fol.133.

Illi minbarra dan il-*Land Surveyor*, Mario Attard Trevisan, ukoll ikkonferma li meta huwa acceda fuq il-post kien hemm bini tiela' li kien *"at underground level".* Kien hemm *"flooring"* li jestendi minn proprjeta' adjacenti ghal fuq tieghu. Huwa kkonsidra dan bhala bini. Anki Randolph Joseph Camilleri, direttur tas-socjeta` konvenuta, ammetta li sar skavar min-naha tas-socjeta` konvenuta u *"concrete flooring"* li baqa' ghaddej bil-*"platform foundation"*.

Illi certament m'hemm l-ebda dubju li x-xogholijiet li saru mis-socjeta` konvenuta kienu jmorru oltre` dawk stabbiliti fil-klawsola nru 3 tar-raba' parti tal-kuntratt li jitkellem car dwar in-natura ta' xogholijiet li setghu jsiru fuq l-istess art mikrija mill-attur lis-socjeta` konvenuta u kif inghad fis-sentenza **"Alexander Ellul vs Boris Onoprienko et"** (P.A. (RCP) 30 ta' Mejju 2002) li meta *"l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu l-uzu tieghu fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni"* kollox skond l-**artikolu 1002 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. ("Dr. Gerald Montanaro Gauci vs Alex Agius Cesareo et"** – P.A. (RCP) 31 ta' Jannar 2002).

Illi dan huwa konformi ma dak li nghad fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) 30 ta' Novembru 2000) li:-

*"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha **("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A.C. 30 ta' Marzu 1997)".*

“Illi dan huwa wkoll konformi mal-principju ‘contra scriptum non est argumentum”, li jibqa’ japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha, prova li ovvjament f’din l-kawzi ma ingabitx, u lanqas hija biss allegata. ***(“Joseph Grech Sant nomine vs Avukat Dr. Riccardo Farrugia et nomine” -*** *A.C. 28 ta’ Frar 1997)”.*

Illi hawn ta’ min wiehed jirreferi ghal dak li hemm verbalizzat fl-atti tal-istess Mandat ta’ Inibizzjoni Rikors Numru 1139/96/GCD fis-seduta tal-5 ta’ Marzu 1996 fejn jinghad li:-

“Il-partijiet jaqblu illi l-intimat ghandu jithalla jaghmel dak li huwa mehtieg biex inehhi x-xogholijiet gia’ maghmula fuq plot “C” u jgib dan il-plot fl-istat li kien qabel ma bdew ix-xogholijiet. L-intimat huwa lest li jintrabat li ma jaghmel ebda xoghol fuq plot “C” hlief dak indikat f’paragrafu 3 ta’ parti “CC” (ir-raba’ parti) tal-kuntratt, cjoe` “to floor in concrete or tiles or other suitable flooring material this area “C” and to carry out general landscaping works on it”. Ir-rikorrenti joggezzjona billi minhabba fix-xogholijiet li diga’ saru, l-intimat tilef kull dritt fuq l-‘area C’, inkluz id-dritt li jaghmel dawn x-xogholijiet. L-intimat jiddikjara wkoll li dan kollu qed jghidu bla hsara ghad-drittijiet tieghu, izda biss ghall-ghanijiet ta’ dan il-Mandat”.

Illi minn dan kollu jirrizulta li s-socjeta` konvenuta kienet ben konxja tal-fatt li x-xogholijiet, anke ta’ skavar, li saru minnha ma kienux konformi ma dak fuq stipulat, tant li fl-atti tal-istess mandat l-istess socjeta` konvenuta qablet hija stess li taderixxi ruhha biss li taghmel x-xogholijiet hemm indikati fl-imsemmi paragrafu tal-kuntratt fuq citat u msemmi specifikatament fl-istess verbal u kien abbazi ta’ din l-istess dikjarazzjoni u din l-intiza li l-istess mandat ta’ inibizzjoni gie milqugh mill-istess Qorti, appena gie registrat l-istess verbal.

Illi apparti minn dan ssir riferenza ghal dak li hemm provdut fl-**artikolu 1564 tal-Kap.16** u cjoe` li:-

“Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, u m’ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr il-kunsens.”

Illi din il-klawsola giet interpretata diversi drabi mill-Qrati taghna. F’ **“Gio Maria Cauchi vs Paolo Borg”** (3 t’Ottubru 1958 – Vol.XLII. B.i.415), intqal:-

“… billi si tratta ta’ alterazzjonijiet parzjali u ta’ ftit importanza, u mhux ta’ innovazzjonijiet straordinrji, kif ukoll ta’ alterazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u li huma necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-fond, skond l-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati Taghna lill-art.1653 (illum 1564) fuq citat, dawn l-alterazzjonijiet ikunu jistghu jigu rimossi, u l-fond jigi ripristinat, meta tispicca l-lokazzjoni (Kollez.XXXVI.II.493; u XXXVII.I.156);”

Illi mbaghad f’ **“Matteo Spiteri vs Leonardo Attard et”** (13 ta’ Mejju 1963 – Vol.XLVIIB.i.264) gie ritenut illi:-

“… l-art.1653 (illum 1564) fuq citat jiddisponi li l-kerrej ma jistax jaghmel tibdil bla kunsens tas-sid. Ghap-propozitu ta’ kambjamenti simili, ***il-Laurent*** *Vol.XXV –para 253 jghid li lill-kerrej ma hux inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjoni, b’mod li hu jista’ jaghmel dawk il-modifikazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghal godiment tieghu u ghal bzonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jerga’ jirrimetti kollox in pristino fit-tarf tal-lokazzjoni jekk is-sid ikun irid hekk. Ikompli jghid <Questa interpretazione della regola e` tradizionale, e la consuetudine e` conforme alla dottrina>, u jiccita in kalce l-parir konformi tad-****Duranton, tad-Duvergier,*** *u tad-****Dalloz. Il-Pacifici Mazzoni,*** *Locaz.No.116 (citat fis-sentenza Collez.Vol.XXV.I.206-221) jirrileva b’aktar precizjoni li l-kambjamenti* ***parzjali*** *jistghu jitqiesu permessi ‘Quando la cosa in se stessa e nel suo assieme rimane sempre impiegato all’uso determinato nel contratto quando l’inquilino si dichiara pronto a rimetter le cose nel loro pristino stato prima che il contratto finisca’. Fis-sentenza issa citata gie opportunament osservat illi ‘Non si puo’ a*

***priori**, od in linea di massima, stabilire quali modificazioni, apportate dal conduttore alla cosa locata, sieno legittime o meno; bisogna avere riguardo alle particolari circostanze del caso…'"*

Illi dan kollu gie kkonfermat f' **"Maria Stilon Depiro vs Giuseppa Falzon et"** (5 ta' Marzu 1965 – Vol. XLIXB.i.263) u fis-sentenzi recenti fl-ismijiet **"Mary mart it-Tabib Joseph Vella Briffa vs Joseph Borg noe et"** (P.A. (GV) 16 ta' Ottubru 2002 - Cit.Nru: 1524/2000/1GV) u **"Catherine Genovese et vs Francis Schembri"** (A.I. (JSP) 16 ta' Ottubru 2002 - App Nru 25/1998/PS) fejn f'din ta' l-ahhar inghad li l-kerrej mhuwiex inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tieghu u ghall-bzonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jirrimetti kollox fl-istat pristinu f'gheluq il-kirja jekk is-sid ikun irid hekk. Imbaghad il-Qorti kompliet:-

"Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b'xi regola preciza u jkun perikoluz li wiehed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippregudikawx lis-sid. B'dankollu stante li din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimita` tal-kambjamenti, tenut s'intendi qies tan-necessita` w utilita` li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond."

Illi huwa car li l-attur ma ta l-ebda kunsens lis-socjeta` konvenuta sabiex tkun tista' taghmel ix-xogholijiet li wettqet. Dan kif anki ammess mill-istess konvenut ghax qal li nduna li l-attur kien urtat bis-sitwazzjoni.

Illi ma hemm l-ebda dubju x-xogholijiet imorru oltre` l-klawsola nru 3, u mhux biss izda jidher car mid-dicitura tal-istess klawsola li dawk ix-xogholijiet hemm indikati huma l-unika xogholijiet li l-istess socjeta` konvenuta kienet permessa taghmel fuq l-istess art, u allura l-

provizzjonijiet fuq indikati tal-ligi huma wkoll soggetti ghall-ftehim tal-partijiet f'dan is-sens, *stante* li fil-kaz odjern, huwa l-ftehim bejn il-partijiet li huwa l-ligi bejn l-partijiet, anke ghaliex l-istess disposizzjonijiet tal-ligi ma humiex ta' *public policy* u allura r-relazzjoni tal-partijiet dwar din il-materja hija regolata b'dak il-ftehim stess li sar bejn il-partijiet odjerni.

Illi jinghad li ghall-grazzja tal-argument ma jistax lanqas jinghad li tali xogholijiet intraprizi mill-istess socjeta' konvenuta ma kienux ta' xi importanza kbira u wisq anqas jista' jinghad li kienu utili jew necessarji ghall-godiment tal-fond u dan anke jekk jigi kkunsidrat f'ambitu tal-ftehim kollu ta' lokazzjoni, fejn jidher car li s-socjeta` konvenuta qatt ma kienet awtorizzata sabiex thaffer l-istess art jew li taghmel xi forma ta' kostruzzjoni fuqha hlief li tipprovdi pavimentar tal-istess.

Illi ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll dawn ix-xogholijiet li effettivament gew esegwieti mis-socjeta` konvenuta ma jistghux jigu sanzjonati minn din il-Qorti la abbazi tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet u lanqas abbazi tal-gurisprudenza aktar 'il fuq imsemmija u f'dan il-kuntest l-osservazzjonijiet maghmula mis-socjeta` konvenuta fin-nota taghha huma adirittura svijatorji, apparti li inkorretti, anke fl-isfond ta' dak kontenut fil-verbal tal-atti tal-istess mandat ta' inibizzjoni fuq citat.

Illi fil-fatt mix-xhieda ta' Mario Attard Trevisan tat-30 ta' Mejju 2001 jirrizulta li kontrarjament ghal dak allegat mis-socjeta` konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, ma kienx qed issir sempliciment rinforzar ta' hitan divizzorji, u lanqas sempliciment lanqas jidher li sar skavar biss sabiex dan ix-xoghol issir b'kumdita`, (xogholijiet li in verita` huma kontra dak stipulat fl-imsemmi kuntratt tramite l-klawsola fuq citata – li certament ma taghmel l-ebda riferiment ghall-istess natura ta' xogholijiet), u lanqas semplicement *flooring* permess fl-istess stipulazzjoni, izda kien qed issir bini *at underground level* jew *at basement level* u dan jidher wkoll car mir-ritratti esebiti mill-attur fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2001 a fol. 133 tal-process, fejn jidher ukoll skavar

fil-livell ta’ *basement* u wkoll paviment fl-livell ta’ *basement* fuq l-istess art proprjeta’ tal-attur.

Illi fil-fatt l-*area* li fuqha kienu qed isiru dawn x-xogholijiet kienet ta’ circa 76.5 metru kwadri kif jirrizulta mill-affidavit tal-istess xhud a fol. 102 tal-process u mis-*survey* tieghu esebit bhala Dok. N 4 (fol. 64), u wkoll konfermat mix-xhieda tal-attur tas-27 ta’ Jannar 1997 a fol. 33 tal-process, u korroborata mix-xhieda bl-affidavit ta’ Helen Debattista u Mary Schembri a fol. 91 u 92 tal-process.

Illi din l-entita’ kbira ta’ xoghol fuq il-plot inkwistjoni tirrizulta wkoll mir-ritratti esebiti mill-istess socjeta` konvenuta a fol. 82 u 83 tal-process, u hawn wiehed jirreferi ghax-xhieda skjetta tal-istess attur dwar l-istess fl-affidavit tieghu tat-3 ta’ Dicembru 1997 fejn jghid li l-iskavar kien jestendi ghal 76 metru kwadri, u fejn fl-istess hofra nghata *concrete* bix-xibka fl-art u nbnew xi hitan ta’ *bricks* dobblu b’dobblu, b’mod li jirrizulta mill-istess xhieda tal-attur li dawn gew jikkonsistu fi kmamar, li skond huwa l-istess kmamar ghadhom hemm (fol.44) midfuna.

Illi dan apparti li fir-risposta tal-istess socjeta` konvenuta fl-atti tal-mandat premess hija stess tghid:-

“Illi l-kumpnaija esponenti kienet qed tkabbar l-ambjenti tar-ristorant u dahlet ftit fl-art in kwistjoni………..”

Illi minn dan kollu premess ma jidhirx li l-istess socjeta` konvenuta dahlet ftit biss fl-art tal-attur suggetta ghall-kirja bil-kuntratt premess, u l-entita’ ta’ xogholijiet fuq deskritti juru certament mod iehor, u ghalhekk it-tezi tal-istess socjeta` konvenuta ma tistax tigi accettata la fattwalment u lanqas legalment, kif ampjament pruvat.

Illi hawn wiehed jirreferi ghax-xhieda ta’ Joseph Randoph Camilleri in kontro-ezami fid-29 ta’ Mejju 2002 fejn a fol. 161 tal-process jinghad:-

“Av. Bianchi: Issa kemm il-metru kwadru, kieku kelli nghidlek li dhalt seventy six, sitta u sebghin metru kwadru gewwa plot C xi tghidli?”

“Xhud: Tista’ tkun inqas”.

Av. Bianchi: Kemm tista’ tkun inqas?”.

Xhud: U le forsi,proprjament kienu xi sittin metru roughly”.

Illi certament li din l-estensjoni ta’ skavar ma jfissirx li l-istess soscjeta’ dahlet ftit biss fl-art ta’ l-attur kif *invece* qalet fir-risposta taghha msemmija u fl-affidavit tal-istess xhud, u dan apparti x-xogholijiet l-ohra li l-istess socjeta` ammettiet li ghamlet, kif jirrizulta wkoll mill-provi kollha prodotti, mhux l-inqas mir-ritratti esebiti, adirittura miz-zewg nahat.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha wkoll tigi michuda u certament li l-versjoni tas-socjeta` konvenuta mhux biss ma hijiex kredibbli izda addirittura kontradetta mill-provi kollha l-ohra prodotti.

Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta li l-mertu huwa ezawrit minhabba li qed issostni li x-xogholijiet in kwistjoni tnehhew minn fuq l-art *de quo,* l-attur qed isostni li huwa minnu li llum plot “C” hija pavimentata u hemm ukoll *landscaping* fuqha izda xorta wahda x-xogholijiet ma sarux kif ordnati.

Illi din il-Qorti, wara li rat ir-ritratti esebiti, u wara li ezaminat ix-xhieda kollha prodotta mill-partijiet u fuq riportata tasal ghall-konkluzjoni li dak li qal l-attur dwar il-bini ta’ kmamar taht l-istess pavimentar gie konkludentement ppruvat. Illi fil-fatt jirrizulta li l-istess kmamar taht il-livel ta’ l-art originali bl-ebda mod ma tnehhew, izda gew biss midfuna b’dan li l-istess socjeta` konvenuta mhux biss halliet kmamar midfuna taht l-art gewwa plot “C” izda halliet paviment tal-*concrete* bix-xibka *at basement level*, hitan bil-*bricks* u travetti.

Illi f’dan il-kuntest jinghad li mhux biss dawn ix-xogholijiet mhux biss ma jinkwadraw xejn f’dak li s-socjeta` konvenuta kienet permessa li taghmel fuq l-istess art skond il-kwalsola 3 tar-raba’ parti tal-kuntratt tal-24 ta’

Awissu 1993, ghaliex tali xogholijiet ma jikkonsistux *"to floor in concrete or tiles or other suitable flooring material this area 'C' and to carry out general landscpaing works",* izda addirittura jidher li s-socjeta` konvenuta lanqas biss osservat dak minnha dikjarat fis-seduta tal-5 ta' Marzu 1996 quddiem il-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni premess, fejn hija obbligat ruhha *tramite* l-intimat hemm prezenti li *"jaghmel dak li huwa mehtieg biex inehhi x-xogholijiet gia' maghmula fuq plot "C" u jgib dan il-plot fl-istat li kienet qabel ma bdew ix-xogholijiet".*

Illi 'nfatti jirrizulta li l-bini kollu *at basement level* fuq imsemmi ghadu hemm, tant li gie biss midfun, u fuqu sar biss pavimentar; izda certament dan ma huwiex l-istat li kienet l-plot qabel mas-socjeta` konvenuta ghamlet dan l-iskavar u bini kollu taht l-art, u certament dan ukoll imur kontra dak li gie provdut fl-istess rikors ghall-mandat ta' inibizzjoni fejn il-Qorti kienet ordnat li:-

"taghti lill-intimat tliet gimghat zmien millum biex inehhi x-xogholijiet maghmula minnu fi plot "C" u jerga' jqieghed dan il-plot kif kien qabel ma beda ix-xogholijiet".

Illi kontrarjament ghal tali ordni jidher li fil-fatt mill-affidavit tal-istess Joseph Randolph Camilleri mkien ma jinghad li dawn il-hitan u kmamar tnehhew izda x-xhud jghid biss li apparti xogholijiet ohra bhal *membrane,* huma mlew il-vojt li kien hemm bil-materjal, u allura jidher li l-binjiet jew kmamar li hemm fl-istess art baqghu hemm, inkluz l-art tal-konkos, u tali kostruzzjonijiet gew biss imsaqqfa bl-istess pavimentar u *landscaping*. Kemm il-hitan, kemm il-paviment tal-konkrit fil-livell ta' *basement*, u kemm it-travetti, kienu u ghadhom kollha hemm, u f'dan l-isfond l-eccezzjoni tal-istess socjeta` konvenuta li l-mertu huwa ezawrit, certament u bla ebda ombra ta' dubju ma tistax tigi accettata.

Illi allura f'dan il-kuntest ma hemm l-ebda dubju li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fis-sens biss kif ser jigi hawn deciz u b'mod li kollox jerga' lura kif kien qabel ma' l-plot "C" ghadda b'titolu ta' lokazzjoni f'idejn is-socjeta`

konvenuta. Din l-eccezzjoni wkoll tas-socjeta` konvenuta ghandha tigi michuda,

(iii) IR-RABA' ECCEZZJONI

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet ukoll illi l-mertu tal-kawza huwa wkoll ezawrit ghaliex hija ezercitat id-dritt moghti lilha permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin li titlob li l-art in kwistjoni tigi mibjugha lilha, u ghaldaqstant l-attur huwa obbligat li jbiegh l-art lis-socjeta` konvenuta.

Illi din il-Qorti pero` ma tistax tilqa' din l-eccezzjoni jew b'xi mod tidhol fil-mertu taghha kemm ghaliex kif qal Randolph Joseph Camilleri stess hemm kawza quddiem Qorti diversament preseduta dwar il-kwistjoni li l-attur ma resaqx ghall-kuntratt sabiex is-socjeta` konvenuta tixtri l-plot *de quo, nonostante* li ntbaghtitlu ittra ufficjali, kif ukoll ghaliex dan bl-ebda mod ma jfisser li sallum l-attur ma huwiex proprjetarju tal-istess art *de quo,* anzi ma hemm l-ebda dubju li sallum l-istess attur huwa attwalment il-proprjetarju tal-art in kwistjoni tant li dan qatt ma gie kkontestat. Apparti dan hemm il-kwistjoni wkoll tal-allegat xoljiment tal-istess lokazzjoni *da parte* tal-attur li s-socjeta` konvenuta stess tammetti fin-nota tal-osservazjonijiet taghha li dan ma huwiex il-mertu tal-kawza odjerna, w *in verita`* u konsistentement lanqas din l-eccezzjoni ma hija mertu ta' din il-kawza, u dan jidher li s-socjeta` konvenuta tafu *stante* li fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha din lanqas biss issemmiet.

V. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** biss fis-sens hawn premess u b'dan illi:-

1) Tikkonferma d-digriet tal-5 ta' Marzu 1996 moghti wara l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1139/96 u dan biss fis-

sens li l-istess socjeta` konvenuta hija inibita milli b'xi mod li jkun taghmel xoghol fuq l-art in kwistjoni li kienet originarjament koncessa lilha b'titolu ta' lokazzjoni skond il-kuntratt datat 24 ta' Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar John Gambin hlief u b'eccezzjoni ghal dawk ix-xogholijiet li ser jigu ordnati u ndikati skond it-tieni talba tac-citazzjoni attrici li qed tigi hawn deciza.

2) Tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta ma' kellha l-ebda dritt li taghmel ix-xogholijiet li ghamlet fuq l-art in kwistjoni lilha koncessa in lokazzjoni, liema xogholijiet kienu jikkonsistu fi skavar ghal cirka sitta u sebghin metru kwadru fl-art '*de quo*', bini ta' hitan tal-*bricks* anke bid-dobblu, u kmamar taht l-art, art tal-konkoss bix-xibka *at basement and underground level,* mili tal-istess kmamar, u pavimentar tal-*concrete* fuq l-istess, wara li saret *platform foundation,* u ghalhekk tikkundanna lill-istess socjeta` konvenuta sabiex, taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tal-istess socjeta` konvenuta, fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza tirriprestina l-istess art *de quo* deskritta bhala Plot "C" fil-kuntratt precitat fl-istat originali taghha, u ghalhekk fl-istess stat li l-art in kwistjoni kienet fiha qabel ma' l-istess socjeta` konvenuta intraprendiet l-istess xogholijiet ta' skavar, bini ta' hitan tal-*bricks* anke bid-dobblu, u kmamar taht l-art, art tal-konkoss bix-xibka *at basement and underground level,* mili u rdim tal-istess kmamar, u pavimentar tal-*concrete* fuq l-istess, wara li saret *platform foundation*, u fin-nuqqas li l-istess socjeta` konvenuta taghmel l-istess xogholijiet hawn indikati fit-terminu hawn perentorjament prefiss, tawtorizza lill-attur, sabiex a spejjez tal-istess socjeta` konvenuta, u dejjem taht id-direzzjoni tal-istess Perit Arkitett Valerio Schembri, li n-nomina tieghu qed tigi wkoll ikkonfermata ghal dan l-iskop, a spejjez ukoll tas-socjeta` konvenuta, jaghmel ix-xogholijiet kollha hawn ordanti sabiex l-istess art imsemmija tigi riprestinata fl-istat originali taghha qabel mas-socjeta` konvenuta ghamlet illegalment tali xogholijiet imsemmija.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Frar 1996 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1139/96, u tal-Perit Tekniku hawn nominat kontra s-socjeta` konvenuta.

Moqrija.

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