

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 624/2007

**Feneco Limited, socjeta` registrata f`Malta numru ta`
registrazzjoni C6857**

kontra

**Pronto Developers Limited, socjeta` registrata f`Malta
numru ta` registrazzjoni C30482**

Il-Qorti :

Rat ir-rikors mahluf li kien prezentat fil-5 ta` Gunju 2007 li jaqra hekk -

1. *Illi l-attur kien dahal f`kuntratt mal-konvenut fl-4 ta` Meju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion kopja ta` liema hi hawn esibita u markata Dokument A*

ghat-tenur ta` liema l-attur kien biegh lill-konvenut t-tliet porzjonijiet divisi ta` art immarkati plots numri mija u sitta u disghin, mija seba u disghin, u mija u tmienja u disghin kif markati fuq pjanta mehmuzza mal-istess att u li jinsabu fil-kuntrada tal-Qajjenza fil-limiti ta` Birzebbugia, filwaqt li eskluda mill-istess bejgh u rriserva ghalih l-arja sotterreaneja tat-tliet porzjonijiet ta` art surriferiti li tibda mil-livell ta` seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel, u l-arja sotterraneja li testendi orizzontalment fuq it-tul u l-wisgha kollha tal-porzjonijiet li sejin jigi trasferiti u vertifikalment `l isfel taht l-estensjoni kollha orizzontali ;

2. Illi fl-istess kuntratt gie miftiehem bejn il-partijiet li l-konvenut kellu jibni fl-interess tal-attur hdax-il lock up garaxx ta` karozza il-wahda u zewg garaxxijiet/hwienet u dawn kollha bid-dimensjonijiet u skond il-kejl u kondizzjonijiet ohra mnizzla fil-fuq imsemmi kuntratt ;

3. Illi inoltre l-partijiet ftehm u wkoll li kemm il-darba l-Awtorita` dwar l-Ippjanar u Ambjent (MEPA) tvarja l-gholi tas-semi basement allura l-gholi hawn stipulat jigi aggrat biex jirrifletti l-gholi approvat u ghalhekk il-partijiet jaqblu li f`dan il-klaz isir att korrettorju f`dan ir-rigward biss ;

4. Illi inoltre wkoll il-partijiet ftehm u li l-konvenut kellu jibni l-fuq imsemmija garaxxijiet u hwienet fi zmien sutt xhur mill-hrug tal-permessi relattivi ;

5. Illi l-konvenut naqas li jaghmel applikazzjoni lill-Awtorita` kompetenti fit-termini ta` dak li kien miftiehem u dak li kien permess u li dwaru seta` johrog permess, u ghalhekk l-Awtorita` kienet irrifjutat il-permess lill-konvenut biex jaghmel il-bini kif minnu propost ; illi fil-fatt il-permess fuq l-applikazzjoni tal-konvenut kien gie rifjutat ghaliex dan ipprova jdahhal hafna aktar units fl-arja tieghu milli jippermettu r-regolamenti u policies vigenti ; illi l-konvenut

huwa tenut li jaghmel applikazzjoni fir-rigward tal-proprjeta` tal-attur li tkun tirrispetta mhux biss il-kuntratt u r-regolamenti u policies vigenti ;

6. *Illi nonostante dan il-konvenut beda jibni il-fond in kwistjoni u l-kostruzzjoni li huwa kellu jaghmel fl-interess tal-attur bnieha radikalment differenti minn dak miftiehem fil-kuntratt fuq imsemmi, b`mod li ppregudika serjament d-drittijiet tal-attur billi l-garaxxijiet kif mibnija mhux tajbin ghall-iskop tal-attur ; illi hemm differenza fl-gholi tal-basement taht il-livell tat-triq minn dak stipulat fil-kuntratt b`mod li l-attur ma jkunx jista` idahhal f`dawn il-garaxxijiet vetturi, inkluzi vannijiet jew vejikoli offroad ; inoltre l-mod kif inbnew il-hwienet sar b`mod li dawn ma jistghux jigu wzati bhala hwienet u mhumiex tajbin ghall-kummerc ; inoltre fil-bini kien hemm differenza fl-gholi tas-saqaf kif ukoll differenza ohra minn dak stipulat fil-kuntratt li jirrizultaw tul it-trattazzjoni tal-kawza ;*

7. *Illi dan il-bini sar kollu minghajr ma kien ghadu nhareg il-permess tal-awtorita` kompetenti li ghadu sad-data tal-presentata ta` din il-kawza bla permess ;*

8. *Illi malli l-attur ittenda x`kien qieghed jigri huwa oggezzjona mal-konvenut ghal dan ix-xoghol u esiga li l-konvenut jieqaf immedjatament biex il-bini jsir skond kif stipulat fil-kuntratt ta` bejniethom ; l-attur ipproceda wkoll biex jitlob il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-konvenut sabiex dan jieqaf milli jkompli bix-xogholijiet kif mibdija billi dawn kienu ser jippregudikawh irrimedjabilment ;*

9. *Illi bhala resultat ta` dan l-agir tal-konvenut l-attur qieghed isofri danni konsiderevoli anke billi l-izvilupp tal-proprjeta` tieghu qieghed jittawwal inutilment ;*

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex il-konvenut jigi ordnat jaghmel ix-xogholijiet miftiehma skond kif stipulat fil-kuntratt ta` bejniethom wara li jigi ottenut il-permess tal-awtorita` kompetenti mehtieg.

Ighidu ghalhekk l-istess intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti :

1. Tikkundannahom jaghmlu applikazzjoni mal-awtoritajiet kompetenti ghall-permess ghall-izvilupp tal-proprjeta` tal-attur fuq deskritta fit-termini ta` dak miftiehem bejniethom fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-4 ta` Meju 2006 u ghal dan il-fini tistabilixxi terminu qasir u perentorju ghall-istess ;

2. Tikkundanna lill-konvenut inehhi l-bini kollu minnu sa issa mibni billi mibni mhux skond il-ftehim tal-partijiet kontenut fil-kuntratt fuq imsemmi u mibni wkoll minghajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti ;

3. Tikkundanna lill-konvenut jibni fil-proprjeta` tal-attur u cioe` fl-arja sottoraneja tat-tliet porzjonijiet immarkati plots numri mija u sitta u disghin, mija seba u disghin, u mija u tmienja u disghin kif markati fuq pjanta mehmuza mal-istess att u li jinsabu fil-kuntrada tal-Qajjenza fil-limiti ta` Birzebbugia, liema arja tibda mil-livell ta` seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel, hdax –il lock up garaxx ta` karozza –il wahda u zewg garaxxijiet/hwienet f`semi basement level skond il-ftehim kontenut fil-kuntratt fuq imsemmi u dan fit-termini pattwiti fil-fuq imsemmi kuntratt ;

4. In difett tawtorizza lill-attur jaghmel l-applikazzjonijiet u demolizzjoni u kostruzzjoni mehtiega huwa ghas-spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni ta` perit nominat minn din il-Qorti ;

5. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kawzati lill-attur b`dan l-agir tieghu llegali, liema danni jigu likwidati f`gudizzju separat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra tat-3 ta` April 2007, kopja ta` liema hi hawn esebita u mmarkata Dokument C, kif ukoll bl-ispejjez tal-mandat ta` inibizzjoni fl-ismijiet premessi numru 725/2007/RCP, u b`ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija attrici, il-lista tax-xhieda ndikati minnha u l-elenku tad-dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta mahlufa tal-kumpannija konvenuta li kienet prezentata fit-22 ta` Awissu 2007 li taqra hekk –

Illi mhuwiex kontestat li l-attur kien dahal f`kuntratt ma` l-esponent nhar l-4 ta` Mejju tas-sena 2006 in atti tan-Nutar Carmel Mangion, wara li kienet saret cessjoni favur tieghu u dana stante illi originarjament kien hemm konvenju bejn l-attur u certu Tony Cremona ghax-xiri ta` tliet porzjonijiet divizi ta` art immarkati bhala plots numri mija u sitta u disghin, mija u sebgha u disghin u mija u tmienja u disghin gewwa Triq F.M. Ferretti, kontrada tal-Qajjenza, fil-limiti ta` Birzebbugia ;

Illi huwa minnu wkoll illi mill-bejgh giet eskluza l-arja sotterraneja tat-tliet porzjonijiet surreferiti li tibda mil-livell ta` seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel ;

Illi mhuwiex kontestat anqas illi l-kontendenti fil-kuntratt tat-trasferiment ftehm u illi l-esponenti kellu jibni hdax-il lock up garage ta` karozza `l wahda, u zewg garaxxijiet/hwienet skond kif stipulat fil-kuntratt hawn fuq

*imsemmi **PERO** 'salv emendi ragjonevoli li jistghu jitolbu l-MEPA' (pagna 8, klawsola 7) ;*

Illi fil-fatt l-esponenti kien xtara l-imsemmija art ghaliex kienet diga` saret applikazzjoni Numru 3987/2005 quddiem il-MEPA minn Tony Cremona sabiex din tigi zviluppata, liema applikazzjoni kienet saret nhar it-28 ta` Gunju 2005. Illi dan allura jfisser illi l-allegazzjoni ta` l-attur f`paragrafu 5 tar-rikors promotur ma tregix, u dan ghaliex anke skond ma stipula l-istess attur fi klawsola numru 3 tal-kuntratt hawn fuq imsemmi (pagna 5) hemm garanzija illi l-immobbli tinsab fi skema tal-bini, pero` ma hemmx garanzija ta` hrug tal-permessi relattivi tal-bini ;

Illi fil-fatt l-esponent onora l-obbligazzjoni imposta fuqu fil-kuntratt sabiex isegwi l-applikazzjoni diligentement u in buona fede (pagna 9 klawsola 7) tant illi baqa` jemenda l-applikazzjoni tieghu skond it-talbiet rikjesti mill-MEPA sakemm finalment inhareg il-permess definittiv ;

Illi ghar-rigward tar-rimarka ta` l-attur f`paragrafu 5 tar-rikors promotur li l-konvenut kien tenut jaghmel applikazzjoni fir-rigward tal-proprjeta` li tkun tirrispetta mhux biss il-kuntratt imma r-regolamenti u l-policies vigenti, ghandu jinghad illi fil-fatt huwa l-attur illi ma jrid b`ebda mod jirrikonoxxi l-policies tal-MEPA fir-rigward tal-proprjeta` zviluppata fi tlajja u nzul ;

Illi fil-fatt l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontradittur f`din il-procedura u dan ghaliex hija Pronto Plastering Limited (C17364) illi kienet qed tesegwixxi xogholijiet ta` kostruzzjoni gewwa plots 196, 197 u 198 fi Triq F M Ferretti gewwa l-Qajjenza Birzebbugia u dan ghaliex Pronto Developers Limited ma taghmilx xogholijiet ta` bini ;

Illi dan jirrizulta mhux biss mill-memorandum and articles of association tas-socjeta` Pronto Developers Ltd, imma anke mill-fatt illi din is-socjeta` m`ghandhiex numru tal-VAT. Fil-fatt hija Pronto Plastering Ltd illi tiehu kuntratti ta` appalt minghand Pronto Deveopers Ltd sabiex tesegwixxi xogholijiet ta` kostruzzjoni u n-numru tal-VAT taghha huwa 14991934 ;

Illi Pronto Plastering Ltd ghaddiet biex saqqfet is-sotterraneju wara illi, akkumpanjata mir-rapprezentant legali u l-perit taghha nhar il-5 ta` Marzu 2007 kienet giet infurmata waqt il-laqgħa għal rikonsiderazzjoni illi għaladarba l-pjanti kienu sodisfacenti għall-Bord, il-permessi kienu ser jinħargu ;

Illi minhabba illi l-applikazzjoni għal żvilupp kienet giet ipprezentata quddiem il-MEPA fis-sena 2005, u giet validata qabel it-13 ta` April 2007, kienu l-policies u r-regolamenti tas-sena 2005 illi kienu applikabbli għall-imsemmi żvilupp ;

Illi rigward l-allegazzjoni ta` l-attur illi l-esponenti bena radikalment differenti minn dak miftiehem fil-kuntratt, b`mod illi ppregudika serjament id-drittijiet ta` l-attur, jingħad illi l-gholi tal-garages, inkluz iz-zewg hwienet gew mibnija skond ir-regolamenti tal-MEPA. Huwa minnu illi hemm avarija fl-gholi tal-garages fis-sens illi whud minnhom gew għoljin hdax-il filata filwaqt li garage wiehed biss jinsab fuq tnax-il filata minhabba li ma ssaqqafx bi planki u m`ghandux bzonn hxuna ta` konkos. Dan huwa ta` vantagg għall-attur. B`danakollu xorta wahda hargu hdax-il lock up garage skond kif stipulat fil-kuntratt ;

Illi rigward l-allegazzjoni ta` l-attur illi huwa ma jistax idahhal vannijiet jew off road vehicles għandu jingħad illi l-MEPA fir-regolamenti taghha tipprojbixxi illi jidhlu vettura ta` dan it-tip gewwa semi basement garages, fil-fatt skond kondizzjonijiet tal-permess nru 2 ighid bic-car illi the

garage shall only be used for private cars, u jekk l-attur mhuwiex kuntent b`dawn ir-regolamenti messu inizja proceduri fil-konfront tal-MEPA minhabba illi qed tirrendi garages mibnija minghajr uzu, u mhux fil-konfront ta` l-esponenti jew ta` Pronto Plastering ghaliex dawn ta` l-ahhar kull ma ghamlu huwa li mxew ma` dawn ir-regolamenti ;

Illi di piu` l-allegazzjoni tas-socjeta` intimata fejn qed issostni illi l-attur ma jkunx jista` jdahhal f`dawn il-garaxxijiet vannijiet tkompli tigi mxejna u dan ghaliex fil-presenza tieghu stess u tal-Perit Joseph Bondin fuq is-sit, l-esponent pinga mnal-hajt ir-rampa bi qlib ta` wiehed ghal hamsa (1 : 5) mit-triq ghal gol-garaxxijiet. Kien hemm gholi abbastanza biex ighaddu paxxuti kull tip ta` vettura. L-attur accetta l-gholi fil-presenza tal-esponenti u l-perit pero` gieh dubju jekk il-qlib tar-rampa ghandux ikun wiehed ghal hamsa kif il-fatt giet impingija jew wiehed ghal ghaxra. Il-perit ma kienx cert u ddikjara li kellu jivverifika. Fil-fatt mill-kondizzjonijiet stipulati mill-MEPA ghall-hrug tal-permess jirrizulta illi r-rampa m`ghandhiex tkun aktar wieqfa min wiehed ghal hamsa kif fil-fatt giet impingija mill-esponent ;

Illi fil-fatt fir-rikors promotur naqas illi jinforma lill-Qorti illi l-proprjeta` mertu tal-kawza tinsab ghan-nizla, u ghaldaqstant japplikaw ghalha certa regoli u policies. Ghalkemm l-att pubbliku illi permezz taghha giet trasferita l-proprjeta` jiehu konjizzjoni ta` dawn il-policies tant illi jsemmi aktar minn darba l-possibilita` illi l-MEPA tista` tvarja l-gholi tas-sottorreneju (pagna 6 – paragrafu 2 ; pagna 8 – klawwola 7) ;

Illi Development Control Policy and Design Guidance 2005 Paragrafu 2.3 tistipula illi :

Where a building is to be erected on a site which has a sloping street frontage, the building shall conform with the height limitation indicated in policy

2.1 where the frontage is not less than 7.4 metres. From the point on the frontage at which the semi-basement exceeds 2.5 metres in height above street level onwards, the building shall be stepped in accordance with the site topography such that the building conforms to the height limitation and that each stepped frontage is at least 7.4 metres in length as shown in Diagram 2.3a

Dan necessarjament ifisser illi l-gholi tal-hwienet illi jaghtu ghal fuq il-faccata qieghed in regola mal-policies tal-MEPA. Fil-fatt il-hanut tal-parti ta` fuq tat-triq jinsab hames filati mil-livell tat-triq filwaqt li l-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq finsab disa` filati `l fuq mil-livell tat-triq. Kieku l-esponent kellu joghla zewg filati ohra sabiex jakkomoda lis-socjeta` rikorrenti, il-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq jigi gholi hdax-il filata `l fuq mil-livell tat-triq u ghaldaqstant jkser mhux ir-regolamenti tal-MEPA imma anke l-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta` akkwist u dana ghaliex is-socjeta` rikorrenti kellha zzomm ghaliha l-arja sotterranea mhux il-ground floor ;

Illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-intimat illi malli ttenda x`kien qieghed jigri pproceda wkoll biex jitlob hrug ta` mandat ta` inibizzjoni fil-konfront ta` l-esponenti, ghandu jinghad illi l-intimat dejjem zamm kuntatt mad-direttur ta` Pronto Plastering Ltd., li kien involut attivament tant illi hemm messaggi permezz tat-telefon cellulari lid-direttur ta` Pronto Plastering Ltd rigward l-izvilupp ta` l-imsmemija art illi jmorru lura ghall-24 ta` Jannar 2007 u 20 ta` Frar 2007 u li jghidu s-segwentanti :

24 ta` Jannar 2007 : "Ray just spoke to perit Bondin and he can only see us on Mon 29th January 07 at 10 o`clock. See you on Mon ok. Kelly"

20 ta` Frar 2007 : "Ray I gave facade plans to perit when we met about 4 weeks ago plus a list of things you have to do as per contract. May I remind you that you have not as yet done the drain from thwe space between the walls. Kelly"

*Illi ghandu jinghad, u dan anke kif dokumentat permezz ta` ritratti esebiti mill-esponenti fir-risposta tieghu ghat-talba ta` hrug tal-mandat ta` inibizzjoni mis-socjeta` rikorrenti illi **I-bini tal-kumpless ta` garages sotterraneji proprjeta` tas-socjeta` intimata kien diga` tlesta u gie msaqqaf minn Pronto Plastering Ltd qabel ma ntalab il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni minnha ;***

Illi di piu jekk kien hemm parti li ma kenitx qed taderixxi mal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt kienet Feneco Limited u dan ghaliex skond klawsola 5 kwalunkwe pendenzi kellhom jigu saldati bl-ghajna ta` zewg periti u mhux b`kawzi l-Qorti. Fil-fatt sal-gurnata tat-talba ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni mis-socjeta` rikorrenti fil-konfront ta` l-esponenti, il-kontendenti kienu qeghdin f`kuntatt kontinwu mal-Periti Joseph Bondin u Stephen Psaila, u kien biss bhar il-21 ta` Mejju 2007 illi s-socjeta` rikorrenti accediet fuq il-post akkumpanjata minn perit iehor illi qatt ma kien ha konjizzjoni tax-xogholijiet qabel dik il-gurnata ;

Illi b`kull rispettt l-izvilupp tal-proprjeta` tal-intimat qiegheed wieqaf minhabba mandat ta` inibizzjoni mahrug minn din l-Onorabbli Qorti fuq talba tar-rikorrent u mhux minhabba xi nuqqas min-naha tal-esponenti jew ta` Pronto Plastering Ltd ;

Illi l-kopja ta` l-ittra legali mibghuta ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti lill-esponenti u li ggib id-data tat-3 ta` April 2007 imkien ma ssemmi l-gholi tas-soqfa tas-sotterraneju jew il-problema tad-dhul ta` certi tipi ta` vetturi. Fil-fatt l-ittra kienet issemmi affarijiet zghar li s-socjeta` rikorrenti riedet illi jsiru fuq il-post u li l-esponenti ha hsiebn illi jsiru tant illi gialadarba kien ikkonforma maghom huwa hass illi ma kienx hemm bzonn illi jirrispondi ghalha ;

Illi di piu` l-esponenti ghamel diversi tentattivi sabiex jasal ghal ftehim bonarju mas-socjeta` rikorrenti kemm wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni fil-konfront tieghu kif ukoll wara l-intavolar tal-kawza in dizamina mis-socjeta` rikorrenti u dan ghaliex l-interessi tieghu qeghdin jigu pregudikati inutilment u qieghed isofri danni kawza tal-waqfien tax-xogholijiet oltre illi ma jistax isib bejgh ta` l-arja appartenenti lilu minhabba l-proceduri odjerni pero` minkejja weghdiet illi kienet ser taccetta is-socjeta` rikorrenti dejjem baqghet inadempjenti

Illi b`kull rispettt l-allegazzjonijiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez inkluz dawk inkorsi ghar-risposta ghall-mandat ta` inibizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-kumpannija konvenuta u l-elenku tad-dokumenti li kienu esebiti mar-risposta mahlufa.

Rat il-kontrotalba tal-kumpannija konvenuta li taqra hekk –

Premess illi l-esponenti xtara minghand is-socjeta` Feneco Ltd tliet porzjonijiet divizi ta` art immarkati plots bin-numru mija sitta u disghin, mija sebgha u disghin, u

Kopja Informali ta' Sentenza

mija u tmienja u disghin gewwa Triq Ferretti kuntrada Tal-Qajjenza, limiti ta` Birzebbugia, nhar l-4 ta` Meju 2006 in atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion ;

Premess illi in forza tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, is-socjeta` Feneco zammet ghalha l-arja sotterraneja ta` l-imsemmija plots bil-patt illi tigi zviluppata f`kumpless ta` garaxxijiet u zewg hwienet ;

Premess illi Pronto Developers Ltd inkarigat lis-socjeta` Pronto Plastering Ltd sabiex taghmel dan ix-xoghol ta` zvilupp ;

Premess ukoll illi d-direttur ta` Feneco Ltd kien f`kuntatt kontinwu mad-direttur ta` Pronto Developers Ltd u ta` Pronto Plastering Ltd, mhux biss sakemm gew iffinalizzati l-pjanti, imma anke waqt ix-xoghol ta`kostruzzjoni, u fil-fatt iz-zewg kontendenti kienu jikkonsultaw ukoll mal-Periti Stephen Psaila u Joseph Bondin ;

Premess illi waqt li kien ghaddej ix-xoghol ta` kostruzzjoni mhux l-ewwel darba li s-socjeta` Feneco ghamlet talbiet biex isiru aggestamenti li ma kienx hemm ftehim dwarhom, u li s-socjetajiet Pronto Developers Ltd u Pronto Plastering Ltd ghamlu sabiex jakkomodaw lis-socjeta` intimata ;

Premess illi wara li Pronto Plastering Ltd saqqfet is-sotterranju konsistenti f`kumpless ta` garages, is-socjeta` intimata talbet hrug ta` mandat ta` inibizzjoni, u din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba ;

Premess illi kull meta nqalghu xi differenzi bejn il-kontendenti, dawn id-differenzi dejjem gew riferuti ghand il-Periti Bondin u Psaila, sakemm wara l-hrug tal-mandat

Kopja Informali ta' Sentenza

ta` inibizzjoni l-intimat iddecieda illi jinkariga perit iehor illi qatt ma kien ha konjizzjoni tax-xogholijiet qabel dik il-gurnata ;

Premess illi minkejja illi kemm l-esponenti kif ukoll is-socjeta` Pronto Plastering Ltd ghamlu diversi tentattivi sabiex jaslu ghal ftehim bonarju anke wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni u l-intavolar tal-kawza 624/07 GV, is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti ;

Premess illi kif ser jirrizulta mill-provi, kemm il-mandat ta` inibizzjoni kif ukoll il-kawza 624/07 GV fl-ismijiet Feneco Ltd vs Pronto Developers Ltd huma frivoli u vessatorji ;

Premess illi minhabba l-proceduri hawn fuq imsemmija l-izvilupp ta` l-arja appartenenti lill-esponenti qieghed wieqaf ukoll, bil-konsegwenza illi l-interessi tieghu qed jigu pregudikati rrimedjabbilment oltre illi qed rekati danni estensivi lilu ;

Tghid ghalhekk is-socjeta` attrici rikonvenzjonata ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, ghalfejn m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti –

1. Tiddikjara lill-attur rikonvenzjonat responsabbli ghad-danni kawzati lill-esponenti bl-agir frivolu tieghu ;

2. Tiddikjara lill-attur rikonvenzjonat responsabbli ghal danni li l-esponenti qieghed isofri kawza ta` din il-procedura, inkluz u mhux limitata ghal interessi fuq is-self illi huwa akkwista mill-bank sabiex ikun jista` jizviluppa l-arja illi xtara minghand is-socjeta` intimata u l-pagi tal-haddiema ta` Pronto Plastering Ltd illi bhalissa jinsabu wieqfa mix-xoghol ;

3. *Tillikwida d-danni hawn fuq imsemmija ;*

4. *Tiddikjara danni ulterjuri konsistenti f'telf ta` flus kawza ta` l-impossibilita` ta` bejgh ta` l-arja appartenenti lill-konvenut rikonvenjenti minhabba l-proceduri li hemm pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti.*

Bl-ispejjez komprizi dawk inkorsi ghar-risposta ghal mandat ta` inibizzjoni fl-ismijiet Feneco Ltd vs Pronto Developers Ltd (Nru.725/2007/RCP) kontra l-attur rikonvenzjonat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta, il-lista tax-xhieda ndikati minnha ghall-fini tal-kontotalba, flimkien mal-lista tad-dokumenti hemm esebiti.

Rat ir-risposta guramentata tal-kumpannija attrici ghall-kontrotalba li taqra hekk –

1. *Fatti*

1.1. *Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel zewg paragrafi tal-kontrotalba attrici ma humiex kontestati.*

1.2. *Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici l-esponenti tiriserva li tikkummenta aktar dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza.*

1.3. *Illi l-bqija tal-fatti dikjarati fil-kontrotalba huma kontestati billi ma jirrispekkjawx dak li fil-fatt sehh fir-rejalta` u dan kif ser jigi precizat dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza. Illi l-kumpannija Pronto Developers*

Limited kisret l-obbligazzjonijiet li kienet assumiet fuq il-kuntratt mal-esponenti u ghalhekk l-esponenti pprocedew biex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom u f'dan ir-rigward jaghmlu riferenza ghar-rikors promotorju.

2. Eccezzjonijiet

2.1. *Illi l-kontrotalba promossa ma hijjex kontrotalba permissibbli skond il-ligi.*

2.2. *Illi l-kontrotalba hija ntempestiva billi kwalsiasi decizjoni tipprexxindi necessarjament minn decizjoni fl-azzjoni principali promossa mill-attrici.*

2.3. *Illi l-esponenti ma kkawza l-ebda dannu lill-kumpannija Pronto Developers Limited stante li l-esponenti agixxa gudizzjarjament in buona fede ghall-infurzar tad-drittijiet tieghu.*

2.4. *Illi l-konvenut rikonvenzjonanti jahti unikament ghad-danni minnu reklamati.*

2.5. *Illi r-raba` talba attrici ma tistax tigi akkolta minhabba li tipprospetta danni incerti.*

2.6. *Illi t-talbiet rikonvenzjonanti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess konvenut rikonvenzjonanti.*

2.7. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici rikonvenzjonata.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta` Frar 2008 fejn il-partijiet qablu li jigi nominat perit sabiex jirrelata dwar jekk il-kostruzzjoni li kien qiegħed jagħmel l-intimat kenitx konformi mal-obbligi minnu assunti skond il-kuntratt esebit mal-att promotorju u fejn din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-AIC Valerio Schembri għal dak l-iskop.

Qieset il-provi kollha ta` l-partijiet u cioe` dawk li matul l-*iter* tal-kawza, tressqu jew permezz ta` dokumenti inkella bl-affidavit jew billi persuni xehdu *viva voce* kemm quddiem il-Qorti kif ukoll quddiem il-periti gudizzjarji.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Valerio Schembri li kienet prezentata fis-7 ta` Dicembru 2009 u mahlufa fit-8 ta` Frar 2010 (fol 422 sa 478).

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta` Frar 2010 fejn il-kumpannija konvenuta rrimettiet ruhha għar-rapport peritali waqt li l-kumpannija attrici talbet li teskuti l-perit tekniku.

Rat in-nota ta` l-kumpannija attrici prezentata fid-9 ta` Frar 2010 (fol 1005) fejn talbet il-hatra ta` periti addizzjonali billi hassitha aggravata bir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri.

Rat in-nota prezentata mill-kumpannija attrici fit-22 ta` Frar 2011 (fol 1008) b`għadd ta` disa` (9) domandi għall-eskussjoni tal-perit tekniku.

Kopja Informali ta' Sentenza

Semghet u qieset ir-risposti tal-perit gudizzjarju ghad-domandi in eskussjoni li sarulu fl-udjenza tal-4 ta` Marzu 2010

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta` Marzu 2010 fejn, wara talba tal-kumpannija attrici, hatret lill-Periti Alan Saliba, Mario Cassar u Robert Musumeci bhala periti addizzjonali sabiex jirrelataw limitament dwar it-talbiet attrici.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta` Mejju 2010 fejn, wara senjalazzjoni tal-periti addizzjonali, u kjarimenti mill-partijiet, din il-Qorti tat permess lill-kumpannija konvenuta sabiex tipprezenta quddiem il-perit addizzjonali kopja legali tal-“*minor amendment*” li sar ghall-permess originali, u awtorizzat lill-kumpannija attrici sabiex tressaq provi taghha quddiem il-periti addizzjonali limitament dwar dan l-istess “*minor amendment*”.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-31 ta` Mejju 2010 fejn awtorizzat lill-partijiet sabiex jiskambjaw noti ta` osservazzjonijiet ghall-konsiderazzjoni tal-periti addizzjonali qabel dawn jestendu r-relazzjoni.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet (minn fol 1040 sa fol 1068).

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali li kienet prezentata fit-12 ta` Lulju 2010 u mahlufa fl-udjenza tat-30 ta` Settembru 2010 (fol 1085 sa fol 1097). L-inkartament tal-perit addizzjonali jinkludi wkoll atti u dokumenti ohra li jirrizultaw a fol 1098 sa 1186 tal-process.

Rat in-nota prezentata mill-kumpannija konvenuta fid-29 ta` Ottubru 2011 (fol 1189) b`ghadd ta` tmienja u

Kopja Informali ta' Sentenza

sebghin (78) domanda ghall-eskussjoni tal-periti addizzjonali.

Rat in-nota prezentata mill-kumpanija attrici fl-1 ta` Novembru 2010 (fol 1198) b`ghadd ta` tmistax (18) –il domanda ghall-eskussjoni tal-periti addizzjonali.

Rat ir-risposti bil-miktub tal-periti addizzjonali ghad-domandi li sarulhom mill-partijiet (fol 1222 sa fol 1239).

Semghet it-twegibiet ulterjuri tal-periti addizzjonali fl-udjenza tad-29 ta` Novembru 2010 (fol 1241 sa 1252).

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpanija attrici li kienet prezentata fit-13 ta` Jannar 2011.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpanija konvenuta li kienet prezentata fl-4 ta` Frar 2011.

Semghet is-sottomissjonijiet finali tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu*.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza, fosthom l-ghadd gmielu ta` rikorsi ohra li kienu prezentati mill-partijiet, ghad certament smizurat f`kawza ta` din ix-xorta, kif ukoll l-ghadd daqstant iehor notevoli ta` digrieti li nghataw minn din il-Qorti fil-kors tal-kawza, digrieti li qabel din il-Qorti m`ghamiltx riferenza ghalihom.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat li ma jirrizulta l-ebda ostakolu sabiex il-kawza tigi deciza llum.

Ikkunsidrat :

Id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet fil-kawza tal-lum fil-konfront ta` xulxin twieldu u huma regolati minn kuntratt ta` bejniethom li sar fl-4 ta` Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion.

Huwa principalment fuq xi ftehm u l-partijiet, u kif dak li ftehm seta` attwalment jitwettaq fil-kuntest tar-regoli vigenti, li din il-Qorti trid tiddeciedi.

Ta` certa rilevanza, ghalkemm ta` importanza sekondarja, huma grajjiet li pprecedew il-kuntratt u cioe` l-grajjiet li fihom kienu nvoluti terzi. Din il-Qorti hawn qeghda tirreferi ghal atti li saru minn dawk it-terzi li pprecedew lill-kumpanija konvenuta fin-negozju mal-kumpanija attrici dwar is-sit in kwistjoni.

Fuq kollox din il-Qorti trid tghid li d-decizjoni dwar il-kuntrast ta` fehmi et bejn il-partijiet dwar l-adempiment o meno tal-obbligi kontrattwali taghhom ma jistax jigi risolt semplicement bi process ta` analizi u interpretazzjoni tad-diversi klawsoli tal-ftehim fil-kuntest tad-disposizzjonijiet tal-ligi, izda fil-kaz tal-lum id-decizjoni taghha ta` bilfors trid tkun effettwata minn konsiderazzjonijiet ta` dettall ta` natura teknika.

Din infatti kienet kawza altament teknika fejn il-partijiet assistiti mid-difensuri u mill-periti taghhom ma qaghdux lura milli jaghmlu kwalunkwe sforz sabiex iwasslu lill-Qorti halli tmur lejn naha jew lejn ohra. Bizejjed jigi osservat li l-process ta` din il-

kawza huwa kompost minn tmien (8) volumi, jeccedi l-1140 folja, u huwa mizghud b`dokumenti u pjanti. Fil-kawza kien nominat perit tekniku, inhatru tliet periti addizzjonali, apparti li xehdu wkoll tliet periti *ex parte*.

Bla dubbju ghalhekk il-konstatazzjonijiet teknici ghandhom piz notevoli u sostanzjali fir-risoluzzjoni ta` din il-vertenza.

Ikkunsidrat :

Fil-kuntratt tal-4 ta` Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion (Dok A – fol 9 et seq), il-venditur kienet il-kumpannija attrici (minn issa `l quddiem tissejjah “Feneco” rapprezentata ghall-fini ta` din il-kawza minn Michael Angelo Fenech) waqt li l-kompratur kienet il-kumpannija konvenuta (minn issa `l quddiem tissejjah “Pronto” rapprezentata ghall-fini ta` din il-kawza minn Ray Axiaq).

Il-vertenza principali tal-kawza tal-lum tittratta dwar kif sar l-izvilupp minn Pronto tal-ambjenti mis-sit de quo li baqghu proprjeta` ta` Feneco. Pero` tirrigwarda wkoll il-pretensjoni attrici li Pronto, din id-darba bhala kompratur, okkupat, a skapitu taghha, ambjenti aktar milli xtrat u akkwistat minghandha.

Fil-kuntratt jinghad li mill-bejgh kienet eskluza l-arja sottorranja tat-tliet porzjonijiet ta` art li kienu qeghdin jinbieghu u cioe` il-plots 196, 197 u 198 immarkati fuq il-pjanta mehmusa bhala Dok B mal-kuntratt sitwati fil-kontrada tal-Qajjenza gewwa Birzebbugia tal-kejl indikat fil-kuntratt. Din l-arja sotterraneja li baqghet proprjeta` ta` Feneco kellha tibda mil-livell ta` seba` (7) filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel, u testendi orizzontalment fuq it-tul u l-wisgha kollha tal-porzjonijiet li kienu sejrin jinbieghu u vertikalment `l isfel taht l-estensjoni kollha orizzontali.

Il-partijiet ftehm u li kemm-il darba l-MEPA tvarja l-gholi tas-semi-basement allura l-gholi miftiehem kellu jigi aggrat sabiex jirrifletti l-gholi approvat f'liema eventwalita` l-partijiet qablu li jsir att korrettorju f`dak irrigward biss.

Bejn il-partijiet, kien patwit l-izvilupp ta` dawk l-ambjenti deskritti fil-paragrafu precedenti li baqghu proprjeta` ta` Feneco. Infatti Pronto kellha tibni kumpless ta` garages u hwienet skond pjanta li kienet annessa mal-kuntratt. Kien indikat l-ghadd ta` garages u ta` hwienet li kellhom jinbnew, il-qisien tagghom u dettalji ohra. L-access ghall-garages u hwienet kellu jkun minn Triq F.M. Ferretti.

Il-partijiet qablu li *l-kumpless ta` garages u hwienet ikollu gholi ta` hdax-il filata li erba` minnhom ikunu taht il-livell tat-triq*. Dan l-gholi seta` jinbidel kemm -il darba l-MEPA taghti ordni f`dan is-sens. Fost hwejjeg ohra, kien ukoll miftiehem li l-kumpless ta` garages u hwienet kellu jitlesta fi zmien sitt xhur minn meta johorgu l-permessi tal-MEPA. Pronto ntrabtet li tipprezenta l-applikazzjoni necessarja fi zmien tlett xhur mid-data tal-kuntratt u li ssegwi l-progress tal-applikazzjoni b`diligenza u in buona fede. Mal-kuntratt kienu esebiti zewg pjanti (fol 19 u 20).

Ikkunsidrat :

L-istanza kienet ta` Feneco. Ghalhekk din il-Qorti sejra tmur ghas-**sostanza** tac-cirkostanzi li wasslu lill-kumpannija attrici sabiex tistitwixxi din il-kawza.

Michael Angelo Fenech xehed li din il-kawza saret fl-ewwel lok ghaliex bix-xogholijiet li saru minn Pronto kienet okkupata minghajr ebda jedd parti mill-proprjeta`

ta` Feneco u fit-tieni lok ghaliex Pronto ma zviluppax l-arja ta` Feneco skond il-kuntratt bi pregudizzju ghall-istess Feneco. Fil-pjanta Dok C annessa mal-kuntratt, jidher l-ispazju li kellu jithalla bejn l-appoggi sabiex iservi bhala shaft ghas-semi-basement li skond il-kuntratt baqa` proprjeta` ta` Feneco waqt li fil-pjanta Dok D annessa mal-istess kuntratt, kien indikat kif kellha tinbena l-proprjeta` ta` Feneco. Ix-xhud fisser li lilu hadd ma kien urieh pjanta li turi l-elevation u l-livelli tas-sit. Lanqas ma kien mgharraf meta kienet saret l-applikazzjoni ghall-permess lill-MEPA. Fl-istess waqt huwa ma kellux ghalfejn jahseb hazin ghaliex il-kuntratt kien jistipula meta kellha ssir l-applikazzjoni. Pronto qeghda tallega li skond ir-regolamenti tal-MEPA, il-bini ma setax isir kif kienu ftehm u l-partijiet. Ix-xhud ighid li hadd ma kien qallu b`dan u fi kwalunkwe kaz il-konstatazzjonijiet tal-Perit Godwin Abela mhux qed isostnu dak li qeghda tghid Pronto.

Michael Angelo Fenech kompla jixhed li Pronto ma kenitx applikat mal-MEPA kif kienet ftehmet mieghu li kellha taghmel. It-tesi ta` Pronto kienet illi bl-izvilupp kif riditu Feneco, Pronto kienet sejra titef sular mill-binja taghha. Irrizulta li meta sar il-kuntratt, l-applikazzjoni, ad insaputa tieghu, kienet diga` saret b`mod differenti minn kif kienu ftehm u l-partijiet. Fil-fatt Pronto jew Ray Axiaq id-direttur taghha ghamel xi tibdiliet fl-applikazzjoni ghalkemm ma bidel xejn fil-livelli. Ray Axiaq kellu japplika ghall-permess kif kien stipulat fil-kuntratt izda fil-fatt mhux hekk ghamel. Dan beda l-izvilupp qabel ma hareg il-permess u bla ma avza lil Fenech li kien sejjer jibda.

Ix-xhud elenka ix-xogholijiet li ma kienux ezegwiti skond il-kuntratt u li baqghu ma gewx rimedjati –

- a) Il-fossa ma saritx fejn kellha ssir ;
- b) L-gholi tas-semi-basement kien ivarja : fejn kien aktar gholi minn hdax-il filata u fejn kien inqas ;

- c) Il-garages kellhom isiru minghajr blat sabiex b`hekk ikun hemm hdax-il filata gholi kullimkien ;
- d) Il-hitan tal-hanut ma kienux irrangati ;
- e) Il-problema tal-livelli.

Michael Angelo Fenech kompli jixhed illi Pronto ma zviluppax il-proprjeta` ta` Feneco kif kien miftiehem. Mhux biss izda x-xoghol ma sarx skond il-permess izda bil-mod kif sar il-bini tas-semi-basement, huwa kien se jsib xkiel biex ibiegh jew jaghmel change of use. Il-kamra fuq ix-xellug la setghet tintuza bhala hanut kif ried hu ghaliex giet mohbija taht l-art u lanqas bhala garage *minhabba l-angolazzjoni mpossibbli tar-rampa li jkollha tinbena*. Fil-kuntratt Feneco zammet ghaliha is-sotterran tal-plots li kienu qeghdin jinbiegh lil Pronto sabiex jigu zviluppati garages u hwienet. Ghalhekk l-gholi u l-livelli kienu determinanti. Fil-fatt Pronto ma applikatx mal-MEPA skond il-livelli li kienu patwiti fil-kuntratt. Il-livelli tal-kuntratt ma kienux imorru kontra l-policies tal-MEPA. Li kieku riedet, Pronto setghet tikkonforma ruhha mal-kuntratt billi tibni b`seba` filati taht u erba` filati fuq jew inkella ttarrag il-bini. Pronto bniet kontra l-ftehim sabiex ma titlifx sular pero` ghamlet hekk bi pregudizzju ghal Feneco.

Dwar il-livelli, ix-xhud qal li huwa dejjem qies il-livell tat-triq bhala l-livell tal-bankina. U kienet dik il-fehma tieghu meta ffirmi l-kuntratt. Billi l-bankina hija mibnija fuq it-triq, kull ma jkollu jitnaqqas sabiex tasal ghal-livell tat-triq hija l-hxuna tal-bankina.

Fost id-dokumenti esebiti minn Michael Angelo Fenech, kien hemm rapport tal-Perit Godwin Abela datat 24 ta` Mejju 2007 li huwa markat bhala Dok MAF6.

Fir-relazzjoni tal-Perit Abela (ara fol 215) jinghad hekk *inter alia* –

... 2. *Illi l-kostruzzjoni fuq is-sit in kwistjoni kienet qed issir abusivament peress illi l-permess tal-bini ma kienx mahrug anzi kien gie rifjutat u dan jidher fuq is-sit tal-MEPA fejn l-applikazzjoni PA 03987/05 giet rifjutata mill-Bord tad-DCC fit-22 ta` Awissu 2006 u wara li saret applikazzjoni ghal reconsideration din ukoll giet rifjutata ;*

3. *Illi fi kwalsiasi kaz ... fil-livell ta` semi-basement ... din kellha tinbena bl-art erba` filati taht il-livell tat-triq u bis-saqaf seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq u dan fl-oghla parti tat-triq. Dan kien ifisser illi setghu isiru hwienet accessibbli facilment mit-triq speċjalment fejn it-triq kienet aktar baxxa u allura pratikament minghajr inzul gol-istess hwienet ;*

4. *Illi waqt l-ispezzjoni gie kkonstatat illi l-kostruzzjoni kienet diga` waslet fit-tieni sular u li l-livell tas-semi-basement kellu l-art seba` filati taht il-livell tat-triq u s-saqaf erba` filati biss `il fuq mill-ghola livell tat-triq u dan kien kompletament kontra l-ftehim ...*

5. *Illi kif saret il-kostruzzjoni, il-partijiet appartenenti lis-socjeta` attrici ma jistghux jintuzaw bhala hwienet, wisq anqas bhala garaxxijiet peress illi biex wiehed jinzal f`livell ta` seba` filati taht il-livell tat-triq irid ikun hemm rampa bi gradient ta` 1.5 u trid tkun twila 9.5 metri (31 pied) liema tul jiehu kwazi l-fond kollu tal-garaxx apparti l-fatt illi hu dubbjuz hemmx bizzejjed gholi biex tghaddi vettura minn gol-bieb kif sar.*

Il-Perit Godwin Abela kien il-konsulent ta` Feneco dwar il-kwistjoni tal-livelli tas-semi-basement tal-binja in kwistjoni in relazzjoni mal-bankina jew mat-triq skond il-kuntratt bejn il-partijiet. L-inkariku tieghu ma kienx jinvolvi l-mertu tal-permessi tal-bini. Meta inghata dan l-inkariku, il-kostruzzjoni kienet diga` tiela`. U allura kienu diga` nghataw il-livelli. Meta huwa acceda fuq il-post, is-semi-basement kien diga` nbena.

Skond il-Perit Abela, *il-partijiet kienu ftehm u illi fl-oghla post tas-site, il-livell ta` l-art tas-semi-basement ma kellux ikun aktar fond minn erba` filati mil-livell tal-bankina (fol 147). Kien hekk il-ftehim ghaliex iz-zewg spazji tal-faccata tal-bini tas-semi basement kienu se jkunu ghall-uzu kummercjali u l-idea kienet illi peress li kienet sloping site, iktar `l isfel ... jigi kwazi livell mat-triq u accessibbli Ghall-fini ta` aktar precizjoni, ix-xhud sostna li fuq il-lemin, il-faccata kienet tigi livell mat-triq waqt li fuq ix-xellug kellu jkun at its deepest erba` filati below the level of the side walk.*

Ix-xhud kompla jixhed li kien hemm kwistjoni bejn il-partijiet dwar l-entrata tal-garage fis-sens li kien hemm slope fit-triq, rampa u basement. Fil-garage, kellhom jidhlu kemm vetturi ghal uzu privat kif ukoll vetturi kummercjali bhal *pickup trucks with an open deck* jew vannijiet. Il-vertenza bejn il-partijiet kienet il-livell tal-art vis-a-vis it-triq.

Il-Perit Abela fisser illi huwa mar darbtejn fuq il-post u seta` jikkonstata *de visu* l-livelli ghaliex kienu mikxufin u seta` jasal ghall-gholi. Dwar l-gholi fil-kaz ta` semi-basement meta ghandek *sloping*, ix-xhud stqarr illi *jekk ikun hemm incline qawwija* il-MEPA tobbliga lill-izviluppatur sabiex *ittarrag il-bini, jekk ma jkunx hemm incline qawwija it is taken from the highest level, from the highest point* (fol 153). Semi-basement ma jistax ikun gholi hdax-il filata `l fuq mil-livell tat-triq.

Ix-xhud qal li vettura tat-tip SUV tghaddi minn garage gholi tmien filati. In linea generali, il-wisgha ta` garages jkun ta` zewg metri u nofs.

Ikkunsidrat :

Ghalkemm Pronto ipprezentat kontrotalba, hija wiegbet ghall-istanza attrici, anke bix-xhieda ta' Ray Axiag **fil-qosor** bil-mod li gejj.

Pronto dahlet fil-kwistjoni wara li kien assenjat lilha att ta' konvenju pre-esistenti bejn Feneco u certu Tony Caruana dwar l-istess sit. Eskluza mill-bejgh skond il-kuntratt kienet l-arja sotterraneja tat-tliet porzjonijiet li kienet tibda mil-livell ta' seba' filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel. Skond il-kuntratt, Pronto kellha tibdi f`dik is-sotterran hdax (11) -il lock up garage ta' karozza kull wiehed u zewg (2) garages/hwienet. Pronto tghid li fil-kuntratt il-partijiet hasbu ghall-eventwalita' li l-MEPA taghmel emendi fil-permessi. Qabel dahlet Pronto fix-xena, Tony Caruana kien diga` applika mal-MEPA (Nru.3987/2005) ghall-hrug ta' permess ghall-izvilupp. Meta Pronto dahlet fl-obbligi ta' Caruana, hija kompliet issegwi l-applikazzjoni li kien dahhal Caruana l-MEPA u baqa` jemenda l-istess applikazzjoni skond kif talbet il-MEPA sa ma hareg il-permess definittiv. L-gholi tal-garages, inkluz iz-zewg hwienet, gew mibnija skond ir-regolamenti tal-MEPA. Huwa minnu illi hemm avarija fl-gholi taghhom fis-sens illi whud ghandhom gholi ta' hdax (11) -il filata filwaqt li garage wiehed biss jinsab fuq tnax (12) -il filata billi ma ssaqqafx bil-planki u m`ghandux bzonn hxuna ta' konkos. Dan pero` huwa ta' vantagg ghall-attur. B`danakollu xorta wahda hargu hdax (11) -il lock up garage skond kif stipulat fil-kuntratt. Dwar l-ghamla ta' vetturi li jistghu jidhlu fil-garages li bniet, Pronto tghid li l-garages jikkonformaw mar-regolamenti tal-MEPA waqt li dak pretiz minn Feneco ma jikkonformax.

Pronto tghid li s-sit in kwistjoni jinsab ghan-nizla u allura mhux livell. Bil-konsegwenza li hemm regoli u policies tal-MEPA li jirregolaw sitwazzjoni ta' din ix-xorta u li jincidu fuq il-kuntratt de quo ghaliex hekk kien patwit mill-partijiet stess. Pronto irreferiet ghal klawsola 2.3 tad-Development Control Policy and Design Guidance 2005. L-gholi tal-hwienet illi jaghtu fuq il-faccata huwa in regola

mal-policies tal-MEPA. Fil-fatt il-hanut tal-parti ta` fuq tat-triq jinsab hames filati mil-livell tat-triq filwaqt li l-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq jinsab disa` filati `l fuq mil-livell tat-triq. Kieku kellhom joghlew b`zewg filati ohra, il-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq kien jigi gholi hdax (11) -il filata `l fuq mil-livell tat-triq u allura kemm ir-regolamenti tal-MEPA imma anke l-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta` akkwist billi Feneco ma kenitx qeghda zzomm il-ground floor izda s-semi-basement.

Il-Perit Joseph Bondin kien il-perit tal-izvilupp de quo. **Fil-qosor**, dan xehed li l-inkariku originali kien inghatalu minn Tony Caruana. Infatti x-xhud applika ghall-permess. Kif kwazi ser johrog il-permess dahal in xena Ray Axiaq ghal Pronto li zamm bhal l-perit tas-sit de quo. Caruana kien gab a konjizzjoni tax-xhud il-pjanta li kien hemm mal-konvenju li kellu ma` Feneco. Din tal-ahhar kellha zzomm is-semi-basement b`mod li l-parti ta` wara kellha tkun garages u ta` quddiem parti minnhom kienu hwienet. Ma` Michael Angelo Fenech tkellem biss dwar il-kwistjoni tal-livelli. Il-livelli tapplika ghalihom u taghtihom il-MEPA.

Ikkunsidrat :

Migbura fil-qosor il-posizzjoni ta` kull parti, din il-Qorti sejra tqis l-ewwel l-eccezzjoni ta` Pronto dwar **il-legittimita` tal-persuna**.

Il-kumpannija konvenuta qeghda teccepixxi li mhijiex il-legittima kontradittur ta` Feneco ghaliex kienet kumpannija ohra u cioe` Pronto Plastering Limited (C17364) illi kienet qeghda tesegwixxi xogholijiet ta` kostruzzjoni fi-sit in kwistjoni stante li l-kumpannija konvenuta ma kenitx taghmel xoghol ta` kostruzzjoni. Infatti Pronto Plastering Ltd kienet tiehu minghandha kuntratti ta` appalt ta` kostruzzjoni. Attwalment kienet Pronto Plastering Ltd li saqqfet is-sotterraneju de quo.

Din il-Qorti tqis din l-eccezzjoni bhala infondata.

L-azzjoni attrici hija *ex contractu*. Feneco istitwiet l-azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta ghax kienet din tal-ahhar u hi biss (u mhux haddiehor) li mhux biss dahlet ghall-bejgh mertu tal-kuntratt izda anke ghall-appalt mertu tal-istess kuntratt. U ghaldaqstant trid tkun hi li trid twiegeb ghall-istanza attrici. Jekk il-kumpannija konvenuta tat inkariku lil terzi sabiex jezegwixxu l-appalt ta` Feneco, dak il-fatt ma johloq l-ebda relazzjoni gurdika bejn Feneco u t-terz. Ghaliex baqghet impregudikata r-relazzjoni *ex contractu* bejn Feneco u l-kumpannija konvenuta.

L-eccezzjoni ta` l-kumpannija konvenuta ghalhekk qeghda tkun respinta.

Ikkunsidrat :

Il-bicca l-kbira tal-provi tressqu quddiem il-perit tekniku AIC Valerio Schembri. L-istess perit tekniku ghamel ukoll il-konstatazzjonijiet tieghu meta acceda fuq il-post.

Il-perit tekniku jaghmel riassunt tal-konstatazzjonijiet tieghu fil-parti konklussiva tar-relazzjoni tieghu (fol 470 sa fol 478) u jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu dwar it-talbiet attrici u l-kontrotalba.

Fil-parti ta` l-bidu tar-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel riferenza ghal dawk il-partijiet tal-kuntratt bejn il-partijiet li, fil-fehma tieghu, kienu rilevanti ghall-fini tal-inkariku li taghtu l-Qorti.

Imbaghad ghadda ghall-konsiderazzjoni tal-lanjanzi ta` Feneco. Il-perit tekniku qasam dawn il-lanjanzi hekk –

i) Dwar l-allegazzjoni illi ma jistghux jidhlu vannijiet jew off road vehicles fil-garages mertu tal-kawza.

ii) Dwar il-kwistjoni tar-reservoir tal-ilma.

iii) Dwar it-talut jew il-gradient tar-rampa li taghti ghas-semi-basement garages.

iv) Dwar l-gholi tal-parti tal-binja eskluza mill-akkwist tas-socjeta` konvenuta.

v) Dwar jekk id-direttur tas-socjeta` konvenuta kienx konxju x`hinu jigri fir-rigward tal-permessi kif intavolati u l-emendi relattivi

vi) Dwar l-allegazzjoni li s-socjeta` konvenuta okkupat parti minn dak li ma akkwistatx minghand is-socjeta` attrici.

vii) Dwar l-allegazzjoni illi s-socjeta` attrici sofriet pregudizzju bl-agir tas-socjeta` konvenuta.

Din il-Qorti sejra taghmel riferenza ghall-accertamenti li ghamel il-perit tekniku dwar kull wahda minn dawn is-seba` (7) lanjanzi.

i) Dwar l-allegazzjoni illi ma jistghux jidhlu vannijiet jew off road vehicles fil-garages mertu tal-kawza.

Il-permess approvat ghall-izvilupp ighid li the garage shall only be used for the parking of private cars.

Abbazi ta` l-konsiderazzjonijiet li ndika fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku kien tal-fehma –

a) li l-permess PA 3987/05 (Dok PD2) jaghmel riferenza ghal vetturi fl-ghamla ta` muturi, karozzi jew vannijiet ghal trasport personali ta` tul massimu ta` 5.5 metri u b` wisgha massima ta` 2.1 metri.

b) li skond l-istess permess, il-headroom fil-bieb tad-dhul ghas-semi-basement garages kellha tkun minimu ta` 2.05 metri.

c) li jekk ir-rampa ssir kif proposta, il-minimu tal-headroom se jkun ta` 2.10 metri, kif ukoll li mill-blat sejjer jibqa` minimu ta` 2.17 metri.

d) li l-kuntratt bejn il-partijiet isemmi garages ta` "karozza" mhux vannijiet jew off-road vehicles. Billi l-permess kien qieghed jirreferi ghal *private cars*, ladarba il-headroom fil-fetha fejn hemm ir-rampa mit-triq ghall-forecourt tal-garages hija ghola minn 2.05 metri, il-ftehim bejn il-partijiet kien qed jigi rispettati.

ii) *Dwar il-kwistjoni tar-reservoir tal-ilma.*

Fil-kuntratt kien miftiehem li l-giebjja kellha ssir skond ix-xewqa ta` Feneco. Michael Angelo Fenech oggezzjona ghall-post fejn fil-fatt saret mhux biss ghax ighid li ma kienx infurmat minn qabel bil-post izda wkoll ghaliex huwa ried li l-overflow tal-giebjja jmur ghat-triq by gravity minhabba r-riskju li jekk ma ssirx by gravity fil-kaz ta` gharghar is-semi-basement kien jeghreq bl-ilma. Il-perit tekniku jaccetta li kien hemm dan ir-riskju pero` dak li riedet Feneco ma setax jigi akkomodat mil-lat tekniku. Issir fejn issir il-giebjja fis-semi-basement garage ma setghet qatt toghla aktar mill-art tal-garage u ghalhekk ma setghet qatt tmur by gravity lejn il-wicc tat-triq. Il-perit tekniku jaccetta wkoll li l-post fejn attwalment tpoggiet il-giebjja kien konformi mal-permess approvat.

iii) *Dwar it-talut jew il-gradient tar-rampa li taghti ghas-semi-basement garages.*

Fuq in-naha ta` gewwa kien possibbli li ssir rampa ta` talut ta` 1.5 hekk kif approvat fil-permess. Dak kien ihalli gholi ta` mill-inqas 2.17 metri li allura kien konformi mal-minimum headroom ta` 2.05 metri.

L-istess konsiderazzjoni tghodd ghar-rampa li taghti ghall-garage fuq il-faccata u cioe` it-tieni fetha fuq il-faccata min-naha ta` isfel fuq il-lemin. F`dak il-kaz il-headroom tal-bieb tad-dhul kien se jkun ta` 2.39 metri u allura oghla mill-minimu ta` 2.05 metri.

iv) *Dwar l-gholi tal-parti tal-binja eskluza mill-akkwist tas-socjeta` konvenuta*

Skond id-deposizzjoni tal-Perit Joseph Bondin, li kien inkarikat mill-izvilupp in kwistjoni, abbazi ta` DC 2005, ghalkemm kien permess li toghla sa seba` filati mill-highest road level, ried jinzamm sa gholi ta` disa` filati mil-lower road level. Fil-kaz tal-lum, inzamm gholi ta` disa` filati mil-lowest road level. Ma setghux jeccedu d-disa` filati fil-lowest road level ghax kien jigi ground floor. Vincent Camilleri, surveyor tal-MEPA, xehed illi huwa mmarka zewg livelli tal-proprjeta` in kwistjoni – livell minnhom kien ta` - 0.74 waqt li l-livell l-iehor kien ta` - 0.53 : wiehed fuq ix-xellug u l-iehor fuq il-lemin meta thares lejn il-faccata. Chris Galea, case-officer tal-MEPA, stqarr li DCC 2005 kien jitkellem dwar filati mil-livell tat-triq.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-livelli ufficjali jinghataw mill-MEPA u jinghataw vis-a-vis il-livell tat-triq. Huma dawk li rrizulta li kienu mmarkati fuq il-post. Ghalhekk il-punt tat-tluq kemm ghar-rigward tal-kwistjoni jekk il-bini sarx skond il-permess kif ukoll ghar-rigward tal-kwistjoni l-

ohra li tirrigwarda dak li ftehm u l-partijiet kellhom ikunu l-livelli li kienu stabbiliti mis-surveyor tal-MEPA.

Il-perit tekniku ghamel riferenza ghax-xiehda ta` Chris Galea, Ronald Catania u Martin Saliba lkoll mill-MEPA anke fil-kuntest ta` dak li kien xehdu l-Perit Joseph Bondin u Ray Axiaq dwar il-pjanta a fol 49 li skond il-Perit Bondin ma kenitx il-pjanta relattiva ghall-basement kif kien applika hu ghall-permess. Fir-realta` dik il-pjanta kienet turi kif sar il-bini attwalment.. Fil-fatt dak li nbena attwalment ma kienx jirrifletti dak li gie approvat fil-permess.

Fuq l-iskorta tal-pjanta a fol 49, il-perit tekniku ttratta l-kwistjoni tad-dizlivell (ara fol 450). Il-perit tekniku jikkonferma anke minn dak li hu kkonstata fuq il-post li l-unika divergenza mill-permess approvat hija li l-garage li hemm fil-faccata u cioe` l-fetha li tidher it-tieni wahda mill-emin ghandu gholi ta` 12-il filata. Filata anqas setghet tintradam meta jsiru l-finishes u b`hekk il-garage kien jigi jkollu 11-il filata.

Il-perit tekniku jghid li fejn fid-DCC 2005 tigi trattata l-kwistjoni tal-building heights u l-gholi ta` semi-basements, il-pjanta a fol 49 tirispekkja dik il-policy.

Skond il-perit tekniku, li kieku ttarrgu d-distanzi kif semma Michael Angelo Fenech, kien jintilef sular bini.

Saret riferenza ghal permess approvat bin-nru. PA 562/01 li kien ta` sit adjacenti ghal dak in kwistjoni li gie zvilupp minn terzi. Il-perit tekniku jghid li fil-kaz ta` dak l-izvilupp kienet adottata sistema identika ghal dik attwata minn Pronto fil-kaz tal-lum.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dwar l-accessibilita` ghall-hwienet tas-semi-basement, il-perit tekniku ma qabilx mal-Perit Godwin Abela fis-sens illi l-MEPA fil-permess ma kenitx esigiet li jitqeghdu rampi ghall-fini ta` accessibilita` u accetta bhala korrett dak li ddepona l-Perit Joseph Bondin.

Dwar jekk il-binja kenitx fil-parametri tal-permess approvati, il-perit tekniku jaghmel riferenza ghax-xiehda tal-Perit Godwin Abela, ta` Michael Angelo Fenech, tal-Perit Joseph Ellul Vincenti u ta` Steve Austin mill-MEPA.

Il-perit tekniku jghid li z-zewg filati zejda fl-gholi tat-tieni garage fuq il-faccata n-naha tal-lemin sabiex minn tnax isir ghaxar filati setghu jintradmu u l-binja tigi in regola.

v) Dwar jekk id-direttur tas-socjeta` konvenuta kienx konxju x`hinu jigri fir-rigward tal-permessi kif intavolati u l-emendi relattivi

Irrizulta li qabel sar il-kuntratt de quo huwa ma kienx iltaqa` mal-Perit Joseph Bondin li kien inkarigat mill-izvilupp.

Fil-kwistjoni tal-pjanti jidhol fix-xena Toni Caruana li qabel Pronto kien sejjer jikkontratta ma` Feneco. Fix-xiehda tieghu, Caruana ighid li Michael Angelo Fenech kien jaf b`kollox, allegazzjoni kontestata mill-istess Fenech.

A fol 459, il-perit tekniku jesprimi din il-fehma –

... l-esponent huwa konvint illi Toni Caruana qatt ma wera elevation ta` l-izvilupp propost lid-direttur tas-soicjeta` attrici u fl-umili fehma ta` l-esponent dan kien nuqqas kbir min-naha ta` l-istess Caruana. Huwa

nkoncepiubbli wkoll fl-umili opinjoni ta` l-esponent kif Caruana galadarba kien jaf li s-it kellhu t-triq ghat-talut ma spjegax lil Michael Angelo Fenech bl-intiza kif ser isir ix-xoghol u/jew kif ser tigi ntavolata l-applikazzjoni ; anzi applika mal-MEPA daqss li kieku t-triq kienet bla talut ...

Skond il-permess approvat, l-gholi tas-semi-basement kellu jkun ta` ghaxar (10) filati.

Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet illi bl-irdim tal-filati tal-basement in excess tal-ghaxar filati approvati, il-bini kien jigi konformi mal-permess izda mhux konformi mal-ftehim. Pero` zied jafferma hekk a fol 461 –

Madanakollu l-esponent ma jarax li ma tistax issir amenda fil-permess u jigi approvat l-gholi miftiehem ta` hdax-il filata galadarba DCC 2005 klawnsola 2.1 torbot is-semi-basement fir-rigward ta` l-ghjoli tal-qiegh tas-saqaf mil-livell tat-triq u fir-rigward ta` l-overall height of building u mhux l-gholi intern per se tas-semi-basement in kwistjoni.

vi) *Dwar l-allegazzjoni li s-socjeta` konvenuta okkupat parti minn dak li ma akkwistatx minghand is-socjeta` attrici*

Il-perit tekniku jghid hekk –

... Minn dak ikkonstatat in sit mill-esponent fil-veru fatt a bazi tar-road levels stabbiliti in situ mis-surveyor tal-MEPA fl-oghla parti l-bini jinsab 1.72 m jew sitt filati u nofs mir-road level filwaqt illi l-ftehim bejn il-partijiet kien li din kellha tkun sebgha filati jew 1.86 m u cioe` diskrepanza ta` cirka 0.14 m kontra s-socjeta` attrici. Fuq in-naha ta` isfel pero` l-gholi mil-livell tat-triq hekk kif stabbilit mis-surveyor tal-MEPA huwa 2.57 m u cioe` 0.71 m a favur tas-socjeta` attrici.

Imbaghad isostni hekk –

... kif intavolata l-applikazzjoni approvata PA 3987/05 ma tirrispekkjax it-talut li ghandha t-triq fuq il-post u ma saret l-ebda forma ta' amended development permission application sabiewx tigi emendate tali divergenza sabiex finalment wiehed ikun jista' jasal jghid li l-att korrettorju qed isir ghaliex il-permessiu tal-MEPA qed ivarjaw tali gholi.

vii) *Dwar l-allegazzjoni illi s-socjeta' attrici sofriet pregudizzju bl-agir tas-socjeta' konvenuta*

Skond il-perit tekniku, l-uniku pregudizzju reali ghal Feneco huwa dak deskritt minnu bil-mod segwenti a fol 466 tal-process –

... Fir-rigward tal-hanut fuq in-naha tal-lemin tal-faccata u cioe` dak li qieghed fl-aktar punt baxx tan-nizla tat-triq f'dan il-kaz is-socjeta' attrici ggwadanjat ghaliex gie xxuxat aktar. Jibqa` biss il-problema illi l-hanut fuq ix-xellug tal-faccata ser jitbaxxa nofs filata u dan huwa ta' pregudizzju ghass-socjeta' attrici.

U jkompli hekk –

... Huwa minnu li l-hanut fuq in-naha tax-xellug kien ikun aktar vizibbli pero` d-divergenza hija fil-minimu ta' 0.14 m fil-punt l-aktar gholi tat-triq. Ma taghmel l-ebda differenza fir-rigward tal-garages fuq in-naha ta' gewwa ta' l-izvilupp ...

Ikkunsidrat :

Il-perit tekniku qies ukoll **il-kontrotalba**.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-pretensjoni ta` Pronto kienet ghal €114,677.42 ekwivalenti ghal Lm49,231.

Skond il-kuntratt, il-prezz tax-xoghol li Pronto kellha taghmel ghal Feneco kien stabbilit fl-ammont ta` Lm25,000.

Skond l-istess kuntratt, Pronto thallset dak l-ammont.

Il-perit tekniku jghid hekk a fol 468 –

A skans ta` spejjes fuq il-kawza l-esponent jaghzel li f`dan l-istadju ma jaghmilx il-kejl u jahdem il-quantities necessarji sabiex jikkonferma o meno l-quantum tat-talba tas-socjeta` konvenuta ...

Il-perit tekniku jsostni li l-prezz tal-bini ghola medja ta` 7.6% fis-sena wara Mejju 2007, jistma l-ammont ta` €21,000 bhala telf fil-kostruzzjoni u l-finituri tal-komun, jaccetta li kien hemm telf fil-valur tal-proprjeta` kemm damet wieqfa l-binja minhabba l-azzjoni ta` Feneco, iqis li kien hemm approvati seba` flats u dar b`valur shih ta` €1,040,000 sa Jannar 2008, ghamel kalkolu tal-prezz ta` dawn l-immobbli (ara fol 470) u wasal ghal tnaqqis fil-valur tal-proprjeta` fl-ammont ta` €249,000.

Ikkunsidrat :

Ir-relazzjoni tal-Perit Schembri kienet sfavorevoli ghal Feneco.

Kopja Informali ta' Sentenza

Qabel talbet il-hatra ta` periti addizzjonali, Feneco pprezentat disa` (9) domandi ghall-fini tal-eskussjoni lill-perit gudizzjarju.

Il-Perit Schembri wiegeb ghad-domandi ta` Feneco kif gej –

Ghall-ewwel domanda in eskussjoni, fil-fehma tal-perit gudizzjarju, il-punti teknici in sintesi fil-ftehim kienu fejn jissemmew il-garages ta' karozzi wahda. Dawn il-garages jinsabu fil-parti ta' wara tal-basement. U jikkonformaw mal-ftehim.

Dwar il-giebjja u dwar l-gholi li kellu jibqa` eskluż mill-bejgh lil Pronto, il-perit gudizzjarju sostna dak li qal fir-relazzjoni tieghu.

Il-Perit Schembri ghamel enfasi fuq il-fatt li l-partijiet hasbu sabiex fil-kuntratt jinkludu klawsola li kemm il-darba jkun hemm xi differenzi u dawn ikunu jirrizultaw mill-MEPA, allura jsir att korrettorju, liema att baqa` ma sarx. Huma rrefera wkoll ghall-fatt li huwa kejjel kull wiehed mill-garages u l-qisien jirrizultaw fir-relazzjoni tieghu (ara konsiderazzjoni numerata 71) u cioe` l-wisgha tal-bieb, l-gholi u t-tul. Kien hemm diskrepanzi li daqqa kienu favur parti u daqqa favur il-parti l-ohra.

Ghat-tieni domanda, il-perit gudizzjarju wiegeb li r-risposta kienet tinsab diga` fir-relazzjoni. Aktar ma kellux xi jzid u rrefera ghall-konkluzjonijiet numerati 5 u 6, u ghall-konsiderazzjonijiet numerati minn 47 sa 52 u minn 59 sa 64.

Ghat-tielet domanda, il-perit tekniku wiegeb illi sa meta kien prezentat ir-rapport, ma kienx hemm

applikazzjoni sanatorja pendenti. Hekk ukoll jirrizulta mill-konkluzjoni tieghu numerata 5.

Ghar-raba` domanda, il-Perit Schembri sostna li l-livell tal-bini ma jigix iffissat skond kif jitlob l-izviluppatur. Li jsir huwa li l-izviluppatur jibghat formola fejn javza lill-MEPA sabiex taghtih il-livelli. Qabel ma tkun processata dik il-formola, ma jmurx is-surveyor tal-MEPA sabiex jaghti l-livelli.

Ghall-hames domanda, ir-risposta kienet li r-road level mhuwiex ekwivalenti ghal-livell tal-bankina. L-enfasi tal-MEPA dejjem tkun fuq ir-road level u qatt ma tkun fuq il-bankina. Hemm differenza bejn ir-road level u l-pavement level. Ghall-fini tal-konstatazzjonijiet tieghu, il-perit tekniku jghid li huwa mexa fuq ir-road levels li ta s-surveyor Vincent Camilleri. Il-perit tekniku ma hax in konsiderazzjoni l-gholi tal-bankina ghall-fini tal-accertamenti tieghu. Fuq il-post seta` jigi konstatat li kien hemm diskrepanza bejn l-gholi tal-bankina u s-sinjali li ghamel is-surveyor tal-MEPA.

Ghall-kwesit numru sitta, il-perit tekniku wiegeb li fil-kuntratt kien specifikat li l-parti ta' quddiem tas-semi basement kienet ser tintuza in kwantu ghal tnejn bhala hwienet u tnejn bhala garages.

Ghas-seba` domanda, it-twegiba kienet li l-hwienet kif gew konstruwiti u allura accessibbli bit-tarag kienu jikkonformaw mal-pjanti sottomessi u approvati mill-MEPA. Jidher li din tal-ahhar ma esigietx waqt l-ipprocessar tal-permess li kellhom ikunu accessibbli ghal persuni b`dizabilita`. Lanqas il-kuntratt innifsu ma kien jaghmel riferenza specifika ghal din l-accessibilita` partikolari.

Ghat-tmien kwesit, il-perit tekniku sostna li l-vern tal-kwistjoni bejn il-partijiet kienet il-livelli. Dak pretiz bhala twegiba ma kellux rilevanza ghall-kwistjoni vera bejn il-partijiet.

Ghad-disa` domanda, il-perit gudizzjarju risponda li huwa kien sejjer jibqa` jistrieħ fuq il-kejl tieghu u ghalhekk rega` għamel riferenza għall-konsiderazzjoni tieghu numerata 71.

Għal domandi varji li saru minn Pronto, il-perit gudizzjarju wiegħeb li sabiex bankina tigi livellata halli tigi għall-istess livell tat-triq kien meħtiegħ permess specifiku mogħti mill-ADT. Fil-kaz in kwistjoni, id-diskrepanza bejn il-bankina u l-livell ufficjali kien evidenti. Il-bankina li tidher fuq il-post kienet tezisti qabel sar l-izvilupp in kwistjoni. Li kieku ma kienx hekk, ma kienx jagħmel sens li l-bankina tkun tlett filati `il fuq mir-road level. Il-linja tal-bini hija dik orizzontali.

Waqt li kien qed jiddeponi, il-perit gudizzjarju zied ighid hekk –

... it-talba tas-socjeta' attrici hija bbazata fuq id-differenza tar-road level, jigifieri s-socjeta' attrici qatt ma qalet isma' jiena rridu dak disa' filati il-fuq mir-road level. Is-socjeta' attrici qed tghid le jiena r-road level irridu jimxi mal-bankina, jigifieri s-socjeta' attrici mhijjex qed tghid irrid semi basement li jkun disa' filati il-fuq mil-livell tat-triq. Is-socjeta' attrici qed tghid isma' l-livell tar-road mhuwiex dak li ndika Vince Camilleri s-surveyor tal-MEPA, pero' l-livell tal-bankina ...

Ikkunsidrat :

Feneco talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

Kienu mahtura l-Periti Robert Musumeci, Alan Saliba u Mario Cassar. L-inkariku tagghom kien li jirrelataw biss dwar it-talbiet attrici.

Il-periti addizzjonali osservaw illi l-mertu ta' din il-kawza jikkoncerna semi-basement, diga` mibni, formanti minn kumpless li ghadu fl-istadju ta' kostruzzjoni. Dan is-semi-basement issaqqaf u kien jikkonsisti minn zewg hwienet u garage b`access dirett ghall-bankina konfinanti mat-triq (minkejja li sabu li sal-lum ghadhom ma jezistux rampi jew tarag), u access separat li ukoll jaghti direttament ghall-bankina konfinanti mat-triq, minkejja li ma tezisti ebda rampa bejn dan l-access u l-bankina, u li jizbokka ghal *common area* fejn jezistu numru ta' garaxxijiet interni.

Il-partijiet awtorizzaw lill-periti sabiex isir survey.

Minn Feneco kien indikat li gej –

i) Li l-livell li mmarka s-surveyor tal-MEPA, Vincent Camilleri, fil-livell aktar gholi tas-sit kien market hazin. Allura ghall-finijiet tal-permess, il-livell kien hazin bil-konsegwenza li l-kejl kellu jsir sal-highest point ezistenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

ii) Bhala rizultat, il-bini ma sarx skond il-kuntratt u lanqas skond il-permess kemm minhabba l-livelli ta' l-art tal-basement kif ukoll minhabba t-talut tar-rampa.

iii) L-izvilupp ma jaqbilx mas-sezzjoni a fol 60F (Dok JB130506) fir-relazzjoni tal-perit Valeriano Schembri.

iv) Dwar ir-ranep, hemm kontestazzjoni dwar l-ewwel u t-tieni fond (mill-appogg tax-xellug, u cioe' minnaha ta' fuq) fil-basement.

v) L-istruttura tat-toilet indikata fil-pjanta tal-ftehim (a fol Dok JB130502) fir-relazzjoni tal-perit Valerio Schembri ma gietx murija fil-pjanta ta' l-applikazzjoni tal-MEPA.

vi) Il-bibien ta' l-ewwel u l-ahhar fond fil-basement ma nbnewx skond il-pjanta tal-kuntratt a fol Dok TC200503 fir-relazzjoni tal-perit Valeriano Schembri.

vii) Il-fondijiet fil-basement mhumiex konformi mal-permessi u l-gholi ivarja minn dak approvat fil-permess jew dak indikat fil-kuntratt.

viii) Il-giebja ma nbniex skond il-permessi tal-MEPA.

ix) Il-blajjet tal-garages fil-komun kellhom jigu upstands skond il-kuntratt u cioe' 12-il filata 'il fuq mill-finished floor level.

Fir-relazzjoni tagħhom, il-periti addizzjonali għamlu riferenza għall-kuntratt bejn il-partijiet u minnu siltu l-pattijiet li gejjin, li huma rilevanti għall-fini tal-kwistjoni bejn il-partijiet -

i) Li l-kumpless ta' garaxxijiet u hwienet ikollu għoli ta' hdax (11) -il filata li erbgha (4) minnhom ikunu taht il- livell tat-triq.

ii) Li l-garaxxijiet bin-numri 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 ikollhom wisgha ta' ghaxar (10) piedi dawl u bieb wiesgha tmien (8) piedi dawl ; il-garaxxijiet numru 6 u 7 ikollhom bieb wiesgha tnax (12) –il pied dawl ; il-garaxx numru 1 ikollu bieb wiesgha ghaxar (10) piedi dawl u z-zewg (2) hwienet faccata fuq it-triq ikollhom bieb wiesgha tnax (12) –il pied dawl.

iii) Li r-reservoir ikun skond kif approvat mill-MEPA u li għandu jkun sitwat skond ix-xewqa tal- venditur u l-overflow tieghu tmur għal fuq it-triq pubblika b'katusa ta' mhux inqas minn erba' (4) pulzieri.

U għaddew sabiex iqisu kull wiehed mit-tliet pattijiet.

Dwar l-ewwel patt u cioe` li l-kumpless ta' garaxxijiet u hwienet ikollu għoli ta' hdax (11) -il filata li erbgha (4) minnhom ikunu taht il- livell tat-triq, għar-ragunijiet li specifikaw fir-relazzjoni tagħhom, il-periti addizzjonali kkonkludew illi l-garages bin-numri 1,7,8,9,10,11 kienu mibnija fuq hdax –il filata skond il-kuntratt filwaqt li l-bqija ta` l-garages u l-hwienet kienu mibnija fuq nofs filata inqas minn dak stipulat fil- kuntratt.

(ara l-iskeda bazata fl-gholi f`metri u l-gholi f`filati ghal kull lok).

Apparti l-kejl li indikaw, anke b`riferenza ghal Policy DC 2005 u Policy 2007, il-periti addizzjonali osservaw illi ghalkemm il-kuntratt jirreferi ghal numru ta' filati, il-policies kienu jirreferu ghal gholi f`metri u mhux filati. Isostnu ghalhekk li l-klawsola li *“l-kumpless ta' garaxxijiet u hwienet ikollu erbgha filati ikunu taht il- livell tat-triq”* ma setghet qatt tigi attwata ad verbatim ghaliex sabiex tali kundizzjoni tigi osservata, il-livell tat-triq ried ikun livell u mhux b'talut kif fil- fatt hu.

Dwar it-tieni patt, il-periti addizzjonali sabu li l-bibien tal-garages bin- numri 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 kellhom wisgha ta' 8 piedi u 3 pulzieri, u b`hekk huma pied u disgha minn dak stipulat fil- kuntratt. Il-bibien tal-garages numru 6 u 7 kellhom wisgha ta' 9 piedi u erba` pulzieri u 10 piedi u ghaxar pulzieri rispettivament u b`hekk garage 6 ghandu zewg piedi u tmien pulzieri inqas minn dak stipulat fil-kuntratt, filwaqt li garage numru 7 ghandu pied u zewg pulzieri inqas minn dak stipulat fil-kuntratt.

Il-bibien tal-garage numru 1 kellhom wisgha ta' ghaxar piedi, u allura dan il-garage inbena skond il-kuntratt waqt li z-zewg hwienet faccata fuq it-triq kellhom bieb ta' ghaxar piedi u b`hekk huma zewg piedi anqas minn dak stipulat fil- kuntratt.

Dwar it-tielet patt, il-periti addizzjonali sabu li mill-pjanti annessi mal- kuntratt (a fol 19 tal- process) ir-reservoir kellu jigi mibni tmien metri-il gewwa mill-faccata

Kopja Informali ta' Sentenza

u fil-fatt nbena tlettax –il metri aktar ‘il gewwa mill-faccata, u cioe’ hames metri aktar ‘il gewwa minn dak miftihem fil- kuntratt. Il-MEPA approvat dan ir-reservoir erbatax ‘il metru aktar `il gewwa mill-faccata, u cioe’ metru aktar `il gewwa minn kif fil-fatt sar. Fil-kuntratt inghad li “l-overflow tar-reservoir tmur ghal fuq triq pubblika b’katusa ta` mhux anqas minn erba` puzieri” Il-perit addizzjonali sabu li mhuwiex possibli li jsir *overflow* dirett mir-reservoir ghal fuq it-triq peress illi r-reservoir jinsab taht il-livell tat-triq. Sabiex l-*overflow* tarmi ghal fuq it-triq u ssir kif indikata fuq il- pjanta, tkun trid issir mekkanizzata. Sallum, il-bir ghadu ma jiffunzjonax ghax il-kostruzzjoni mhux kompluta u l-katusi ghadhom ma gewx stallati.

Il-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali dwar it-talbiet attrici kienu -

Dwar l-ewwel talba qalu li ma setghetx tkun attwata billi l-livelli stipulati fil-kuntratt ma setghux jigu jigu fizikament attwati.

Dwar it-tieni talba, qalu li l-bini esistenti ma kienx skond il-kuntratt u lanqas kien joqghod ghal kollox mal-permess tal-MEPA, inkluz *Minor Amendment* PA3987/05 approvata mill-MEPA fil- 5 ta’ April 2010, ghal dak li kien jirrigwardja l-gholi intern tas-semi-basement f’xi nhawi, il-wisgha ta’ xi bibien tal- garages u l-posizzjoni tal-giebja.

Dwar it-tielet talba, qalu li l-11–il garage u zewg hwienet ma nbewx skond il-ftehim.

Dwar ir-raba` talba, qalu li din it-talba kienet issegwi l-ohrajn.

Dwar il-hames talba, qalu li kienu qeghdin jastjenu minnha.

Ikkunsidrat :

Fil-qosor, Feneco argumentat il-kaz taghha bil-mod li gej. Tghid li Pronto kienet prekluzza milli tressaq il-kontrotalba kif ghamlet ladarba d-danni li kienet qeghda titlob ma kienux naxxenti *ex contractu* kif kienu t-talbiet attrici izda t-talbiet taghha twieldu mill-azzjonijiet legali li hadet Feneco. Tghid li l-klawsola arbitrali ma kenitx tghodd ghall-kaz tal-lum ghaliex Pronto accettat il-gurisdizzjoni ta` din il-Qorti. Bil-fatt wahdu li saret kawza, akkompanjata mill-ispedizzjoni ta` mandati kawtelatorji, ma kienx jaghmel lil Feneco passibbli ghal danni favur Pronto. Il-mandat ta` inibizzjoni kontra Pronto sar sabiex din ma tkomplex tibni mhux bhala att ta` vessazzjoni fil-konfront taghha. Pronto taccetta illi uhud mill-garages gew gholja hdax-il filata filli waqt li garaxx wiehed biss jinsab fuq t-nax-il filata minhabba li ma ssaqqafx bil-planki u dik it-tieni diskrepanza.

Min-naha taghha, fil-qosor, Pronto tghid dwar il-kontrotalba li kull abbuz fl-esercizzju ta` dritt huwa punibbli b`azzjoni ghal danni. U hekk tghid li sar fil-kaz tal-lum minn Feneco.

Ikkunsidrat :

Meta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni tieghu sabiex fuq **dawk** il-provi jaghti decizjoni, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk il-

gudikant assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, *izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja* (“**Borg vs Bartolo**” – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980). Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel **certezza morali** fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi fuq bilanc ta` probabilitajiet (“**Caruana vs Laurenti**” – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; “**Borg vs Manager ta` I- Intrapriza tal-Halib**” – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; “**Vassallo vs Pace**” – Vol.LXX.II.144 u “**Zammit vs Petrococchino**” – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).

Ikkunsidrat :

Il-pattijiet li l-partijiet jiftehmu dwarhom f`kuntratt huma l-espressjoni tar-rieda taghhom. Ghalhekk meta ftehim isir kif trid il-ligi, kemm ghal dak li huwa sostanza kif ukoll ghal dak li huwa forma, dak il-ftehim isir ligi bejn il-partijiet. U meta l-ftehim isir skond il-ligi jista` jithassar jew jinbidel biss bi ftehim iehor tal-partijiet.

Fis-sentenza moghtija fil-5 ta` Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza “**Beacon vs Spiteri Staines**” jinghad hekk –

Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettati u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali li trid tigi osservata – pacta sunt servanda.

Skond l-Art.993 tal-Kap.16 –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll

Kopja Informali ta' Sentenza

ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.”

(ara – Appell Kummercjali – “**Psaila vs Spiteri**” – 27 ta` Jannar 1958 – Vol XLII.I.669 ; u Appell Civili - “**Depares noe vs O`Dea noe**” – 25 ta` Gunju 1996).

Ricci f` *Delle Obbligazioni* hekk ighid il-Vol VI para 47 pag 65 -

I contratti, non solo debbono essere eseguiti in buona fede, ma obbligano in oltre tutte le conseguenze che, secondo l`equita`, l`uzo o la legge, ne derivano, quantunque di tali conseguenze non si sia fatto cenno nella convenzione. E cio` vuol dire che I contraenti non hanno bisogno di indicare, allocche` contraggono, le conseguenze derivanti dal contratto, presumendosi al riguardo che essi abbiano implicamente volute, se il contrario non risulti dalla stilupata convenzione.

L-**Art.985 tal-Kap.16** jinkludi l-“*hwejjeg impossibbli*” bhal fost dawk il-hwejjeg fejn ma jistax jifforma l-oggett ta` kuntratt.

Skond l-**Art.1002 tal-Kap.16**, fejn il-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt huwa car, ma hemmx lok ta` interpretazzjoni (“**Spiteri vs Borg**” – PA/RCP – 30 ta` Novembru 2000 u “**Borg vs Xuereb**” – Appell Civili – 30 ta` Marzu 1997).

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Meju 1952 fil-kawza “**Morana vs Spiteri et**”, il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola mhumiex ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub (*contra scriptum testimonium non fertur*) pero` din mhix regola assoluta. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f`dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli

meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex ighattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt. Imbaghad il-Qorti komplet hekk –

1. *Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta` bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehimu fuqu nizzluh f`dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f`dak il-ftehim klawnsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawnsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali ...*

2. *Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta` kitba jew f`xi kazi ta` impunjazzjoni ta` dik il-kitba izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car ...*

3. *Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tigo ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b`mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidental li jew accessorju li jkun konciljabbli ma` l-att ...*

4. *Il-principju “contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur” jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm, zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali ...*

Ikkunsidrat :

Din il-Qorti sejra tqis l-portata legali ta' relazzjoni teknika.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza “**Calleja vs Mifsud**”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materia. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materia taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja noe vs Mifsud**" op.cit.).

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-9 ta' Frar 2001 fil-kawza "**Camilleri noe vs Debattista**" –

Ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkun wasal ghalih l-espert nominat minnu.

Fil-kaz tal-lum, il-kompitu ta` din il-Qorti sar aktar u aktar diffiċli ghaliex fuq diversi aspetti, kif diga` rrizulta, kien hemm disparita` qawwija ta` veduti kemm bejn il-periti ex parte kif wkoll bejn l-ewwel perit tekniku u t-tliet periti teknici addizzjonali.

Fil-gudizzju taghha, din il-Qorti trid ta` bilfors tiehu kont tad-divergenzi teknici markati riskontrati.

Ghal dak li jirrigwarda materji prettament **teknici**, ghax dawn mhumiex kompetenza taghha, din il-Qorti sejra toqghod fuq l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-veduti espressi mill-periti, anke jekk konflittwali.

Fejn pero` l-veduti jiskonfinaw f`materji ta` **dritt**, hemm il-materja ma tibqax ta` kompetenza tat-teknici, izda taqa` kollha kemm hi fil-mansjonijiet ta` din il-Qorti.

Ikkunsidrat :

Dwar it-talbiet attrici –

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, din il-Qorti mhijiex konvinta li xi parti ttentat twettaq il-kuntratt de quo, u l-obbligi reciproci minnu naxxenti, ghall-vantagg taghha biss, u fl-istess waqt, a skapitu jew ghall-pregudizzju tal-parti ohra. Ghalhekk ghad li din il-kawza kienet kombattuta ferm, l-aktar fuq il-pjan tekniku, aktar milli fuq il-pjan ta` dritt, din il-Qorti ma tistax tara li kien hemm il-prova tal-karenza ta` *bona fides* f`parti ad esklużjoni tal-ohra fl-ezekuzzjoni tal-kuntratt. Fl-istess waqt, din il-Qorti ma tistax tinjora dawk li tqis bhala l-*pietre miliari* tal-kawza tal-lum : a) il-fatt li l-pjanti approvati ma jirriflettux l-istat ta` l-bini kif fil-fatt tela` ; u b) il-fatt li d-daqs tal-fondi li bniet il-kumpannija konvenut fis-sottorrenju ma kienx kullimkien l-istess u mhux kullimkien skond il-ftehim.

Detto cio`, din il-Qorti tghid li dan ma jfissirx li fil-kaz tal-lum hija ghandha tiehu *scorciatoia* fl-amministrazzjoni tal-gustizzja billi tadotta vizjoni strettament positivistika lejn l-istanza attrici. Izda jfisser li ghandha zzomm quddiem ghajnejha bhala punt ta` dritt li l-mizura tat-twertieq ta` obligazzjoni, tista` tkun anke l-ekwita`. Din certament mhijiex xi *trovata* ta` din il-Qorti izda semplicement implimentazzjoni ta` dak li jrid ifisser l-**Art.993 tal-Kap.16**.

Dan premiss, din il-Qorti, filwaqt li taccetta li kien hemm inadempjenzi kontrattwali da parti tal-kumpannija konvenuta, kif kien riskontrat mill-periti teknici, inadempjenzi li ma kienux imputabbli lill-kumpannija attrici, u li ma kienux il-manifestazzjoni ta` karenza ta` *bona fides* da parti tal-istess kumpannija konvenuta, fl-istess waqt ma tistax tqis l-akkoljiment tal-ewwel erba` talbiet attrici bhala r-rimedju l-ahjar effettiv ghall-istanza taghha : in kwantu ghall-ewwel talba ghar-ragunijiet moghtija mill-periti teknici, u in kwantu ghat-tieni, ghat-tielet u ghar-raba` talbiet l-ohra, stante li l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni kif pretiz mill-kumpannija attrici ma tistax twassal ghall-forma specifika kif trid l-istess kumpannija attrici ladarba l-bini huwa dak li hu bil-permessi in regola.

In kwantu ghall-hames talba, din il-Qorti tghid qeghda ssib li kien hemm nuqqas da parti tal-kumpannija konvenuta fit-twettieq tal-obbligi kontrattwali minnha assunti, kif imfisser mill-periti teknici, u ghalhekk issib li l-kumpannija konvenuta ghandha tibqa` responsabbli ghal danni versu l-kumpannija attrici, likwidazzjoni ta` liema danni mhux qeghda tintalab minn din il-Qorti mill-kumpannija attrici fil-kawza tal-lum.

Dwar il-kontrotalba -

Din il-Qorti hija tal-fehma illi min ikun qed jipprezenta kawza ghandu kull dritt illi kontestwalment jew fil-kors ta' l-istess proceduri jipprezenta mandati kawtelatorji in sostenn tat-tezi tieghu u jekk il-parti l-ohra thoss li mandat m'ghandux jibqa` fis-sehh ghaliex ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi, huwa ghandu r-rimedji kif stipulati fl-**Art. 836 tal-Kap.12**. Bhala fatt ma jirrizultax li l-kumpannija konvenuta hadet azzjoni skond din id-disposizzjoni. Mill-banda l-ohra pero' ghalkemm huwa koncess illi min ghandu talba ghandu dritt jikkawtelaha, mill-banda l-ohra hadd m'ghandu jabbuza mill-proceduri legali u mill-procedura ghal kollox legittima tal-mandati kawtelatorji ghal skopijiet frivoli jew vessatorji fuq bazi ta` pretensjonijiet efimeri u inezistenti. Wiehed irid izomm bilanc bejn dawk il-kazijiet fejn verament ikun hemm pretensjoni anki fuq bazi ta' *prima facie* u dawk il-kazijiet fejn il-pretensjoni tant tkun evidentement vessatorja illi jkun jidher car illi min ikun qed jaghmilha, jkun qed jaghmilha esklussivament sabiex jivvessa u mhux ghax ghandu xi pretenzjoni vera fuqhiex jaghmilha.

Dan premiss din il-Qorti tghid li wara li qieset il-kwantita` u l-kwalita` ta` provi li tressqu fil-kawza tal-lum, ma ssib l-ebda prova sal-grad rikjest mil-ligi li jwassalha sabiex tikkonkludi li l-kumpannija attrici pprezentat kemm din il-kawza kif ukoll il-mandat ta` inibizzjoni ghal skopijiet vessatorji. Anzi kif diga` rajna din tal-lum kienet kawza ta` soluzzjoni difficili ferm, kostellata minn ghadd

Kopja Informali ta' Sentenza

impressjonanti ta` provi ta` kull xorta, speċjalment ta` natura teknika u ta` dritt. Lil din il-Qorti ma rrizultatx il-prova determinanti tal-*mala fides* li bla dubju kienet tispetta biss lill-kumpannija konvenuta ladarba l-malafede qatt ma tista` tigi prezunta.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

1. Tassjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba attrici.

2. Tichad it-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet attrici.

3. Tilqa` l-hames talba attrici.

4. Tichad it-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-kumpannija konvenuta.

5. Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza jithallsu in kwantu ghal nofs mill-kumpannija attrici u in kwantu ghal nofs mill-kumpannija konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----