MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 3051/1996/1

John **GRECH**

vs

Anthony **GULLAIMIER**, bħala direttur u in rappreżentanza tas-soċjeta' GAE Investments Limited u b'degriet tat-12 ta' Lulju, 2007, issejħu fil-kawża l-Perit Arkitett Carmelo Żammit u martu Valerie

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-22 t'Ottubru, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti (a) ssib lill-imħarrek *nomine* responsabbli għad-danni kollha li huwa jista' jġarrab minħabba l-mod kif l-istess imħarrek *nomine* bena l-ġid tiegħu u dawru b'ħajt li hemm il-biżgħa li sejjer jiġġarraf fil-ġid tal-attur; (b) tordna lill-imħarrek *nomine* biex, fiż-żmien qasir u perentorju li hija jogħġobha tiffissa, jneħħi bi spejjeż tiegħu kull periklu

u rfid li ttella' fil-ġid tal-attur biex irażżan il-periklu tal-ħajt; u (ċ) tawtorizżah biex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż tiegħu (*recte*: tal-imħarrek *nomine*) u dan taħt is-superviżjoni ta' perit li l-Qorti jogħġobha tqabbad għal dan l-għan. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fl-10 ta' Settembru, 1997, li biha l-imħarrek *nomine* laqa' għall-azzjoni attriċi billi ċaħad li hemm xi periklu minħabba l-ħajt imtella' minnu, u seħaq li dak il-ħajt kien ilu s-snin mibni u kien inbena skond il-liġi sa minn żmien qabel ma l-attur sar sid l-art tiegħu. Iżid jgħid li l-periklu jinħoloq jekk kemm-il darba l-attur jibqa' għaddej bl-iżvilupp li għandu f'moħħu bla ma jieħu l-prekawzjonijiet meħtieġa. Għalhekk, m'għandux jagħmel tajjeb għal xi danni mġarrbin mill-attur;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta' Novembru, 1997, li bih ħatret lill-Perit arkitett Frederick Doublet bħala perit tekniku;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi perit tekniku fid-9 ta' Ottubru, 1998[1], u minnu maħlufa waqt is-smigħ tat-28 ta' Ottubru, 1998;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-11 ta' Diċembru, 1998, li bih u fuq talba magħmula mill-attur b'Nota tiegħu tat-28 ta' Ottubru, 1998[2], ħatret lill-periti arkitetti Michaelangelo Refalo, Joseph Jaccarini u David Paċe bħala periti perizjuri;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit perizjuri fit-13 ta' Ġunju, 2001[3], u minnhom maħlufa waqt is-smigħ tal-11 ta' Ottubru, 2001 u tal-21 ta' Novembru, 2001;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-6 ta' Marzu, 2002[4], li bih ordnat lill-partijiet li, dwar it-talba tagħhom li jressqu lill-periti tekniċi addizzjonali b'xhud

---

[1] Paġġ. 24 sa 41 tal-proċess
[2] Paġ. 95 tal-proċess
[3] Paġġ. 122 – 9 tal-proċess
[4] Paġ. 144 tal-proċess

tagħhom in eskussjoni, kellhom iħejju l-mistoqsijiet li xtaqu jagħmlulhom u li jinnotifikawhom bihom minn qabel;

Rat it-tweġibiet magħmulin mill-istess periti perizjuri fis-sura ta' Relazzjoni addizzjonali tagħhom tal-14 ta' Mejju, 2002[5], u minnhom maħlufa waqt is-smigħ tat-2 ta' Ottubru, 2003, fuq sensiela ta' mistoqsijiet magħmulin lilhom mill-attur b'Nota tiegħu tal-25 ta' Marzu, 2002[6];

Rat it-tweġibiet magħmulin mill-istess periti perizjuri fis-sura ta' Relazzjoni addizzjonali oħra tagħhom tas-16 ta' April, 2004[7], u minnhom maħlufa waqt is-smigħ tat-8 ta' Ottubru, 2004, u tas-7 ta' Diċembru, 2004, fuq tliet mistoqsijiet magħmulin lilhom mill-imħarrek *nomine* b'Nota tas-26 ta' Marzu, 2002[8];

Semgħet lill-istess periti addizzjonali jixhdu ulterjorment bħala xhud imressqin mill-attur in eskussjoni[9];

Rat id-Degriet tagħha tad-19 ta' Mejju, 2005[10], li bih u fuq talba tal-attur, ċaħdet it-talba tiegħu biex jitħalla jressaq provi dokumentali ġodda, iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom tal-għeluq bil-miktub;

Rat id-degrieti tagħha tal-5 ta' Settembru, 2005, tat-3 ta' Novembru, 2005, tal-14 ta' Diċembru, 2005, u tal-21 ta' Frar, 2006, li bihom tawlet iż-żmien lill-attur biex iressaq is-sottomissjonijiet tiegħu;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fl-24 ta' Marzu, 2006[11];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fid-19 ta' Ottubru, 2006[12], bi tweġiba għal dik tal-attur;

---

5 Paġġ. 168 sa 172 tal-proċess
6 Paġġ. 146 – 7 tal-proċess
7 Paġġ. 192 – 5 tal-proċess
8 Paġ. 149 tal-proċess
9 Paġġ. 199 sa 201 tal-proċess
10 Paġ. 203 tal-proċess
11 Paġġ. 209 sa 216 tal-proċess
12 Paġġ. 220 – 6 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Lulju, 2007[13], li bih u fuq talba magħmula mill-attur wara li irriżulta li l-kumpannija mħarrka biegħet il-post tagħha bis-saħħa ta' att pubbliku tas-7 ta' Frar, 2007[14], ordnat is-sejħa fil-kawża tal-perit arkitett Carmelo u Valerie miżżewġin Żammit, għall-finijiet ta' ġudizzju sħiħ;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imsejħin fil-kawża miżżewġin Żammit fl-14 ta' Novembru, 2007, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi tennew l-istess eċċezzjonijiet li kienet ressqet il-kumpannija mħarrka fil-bidu tal-kawża;

Rat in-Nota mressqa mill-imsejħin fil-kawża fis-27 ta' Diċembru, 2007[15], li biha iddikjaraw li xtaqu jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat li l-imsejħin fil-kawża naqsu li jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom kif talbu, minkejja żmien biżżejjed lilhom mogħti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar titligħ ta' ħajt li jifred ġid ta' sidien differenti u l-periklu li qiegħed jikkawża minħabba l-iżvilupp li wieħed mis-sidien irid jagħmel fi ħwejġu. L-attur irid li l-Qorti tordna lis-sid l-ieħor li jagħmel kulma huwa meħtieġ li jneħħi l-periklu maħluq bl-imsemmi ħajt u, fin-nuqqas, li tawtorizżah li jagħmel hu x-xogħol meħtieġ bi spejjeż tas-sid l-ieħor, minbarra li żżomm lil dan

[13] Paġ. 238 tal-proċess
[14] Dok "JG1", f'paġġ. 231 – 6 tal-proċess
[15] Paġ. 249 tal-proċess

responsabbli għad-danni li hu jista’ jġarrab minħabba din il-qagħda;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek *nomine* laqa’ billi ċaħad li hemm xi periklu minħabba l-ħajt imtella’ minnu, u seħaq li dak il-ħajt kien ilu s-snin mibni u kien inbena skond il-liġi sa minn żmien qabel ma l-attur sar sid l-art tiegħu. Iżid jgħid li l-periklu jinħoloq jekk kemm-il darba l-attur jibqa’ għaddej bl-iżvilupp li għandu f’moħħu bla ma jieħu l-prekawzjonijiet meħtieġa. Għalhekk, m’għandux jagħmel tajjeb għal xi danni mġarrbin mill-attur;

Illi minħabba li l-ġid tal-imħarrek *nomine* nbiegħet lil terzi meta l-kawża kienet qiegħda tinstema’ u wara li l-periti kienu ressqu r-rapporti tagħhom, issejħu fil-kawża l-persuni li xtraw dak il-ġid. Huma ressqu nota tal-eċċezzjonijiet bl-istess eċċezzjonijiet li kien ressaq l-imħarrek *nomine*;

Illi l-fatti li jirriżultaw mill-atti juru li l-attur huwa sid ta’ art li tinsab fil-Gżira, b’faċċata fuq Sqaq Taliana (illum wesgħa fi Triq il-Madonna tal-Ġebla). Fuq ir-riħ tal-punent tagħha hemm villa li ġġib l-isem ta’ “*Tarazona*” bi ġnien magħha, b’faċċata tagħti għal fuq Triq Reggie Miller, li kien ġid tal-kumpannija mħarrka (aktar ’il quddiem imsejħa “GAEI”) minnha miksub u żviluppat xi żmien wara l-1968, madwar l-1970[16]. Il-ħajt ta’ wara li jifred il-ġid ta’ GAEI mill-bqija tal-art ta’ ħaddieħor (fosthom l-art li wara kiseb l-attur) inbena bejn l-1990 u l-1991[17]. L-art tal-attur hija mtarrġa b’mod li fil-parti li tmiss mal-ġid ta’ GAEI hija kważi tal-istess livell magħha, iżda tinżel ’l isfel aktar ma toqrob lejn Triq il-Madonna tal-Ġebla;

Illi bejn Triq Reggie Miller u Triq il-Madonna tal-Ġebla fil-bidu tagħha hemm dislivell notevoli ta’ madwar żewġ sulari, billi din tal-aħħar titla’ b’pendil qawwi lejn l-ewwel triq imsemmija, imma ma jiltaqgħux minħabba li Triq il-Madonna tal-Ġebla tispiċċa fil-wesgħa msemmija bla ma tiltaqa’ mat-triq l-oħra. Madankollu, iż-żewġ toroq huma mgħaqqda b’taraġ wiesa’ madwar tliet (3) metri. Bejn

[16] Xhieda ta’ Anthony Guillaumier 3.12.1997, f’paġ. 82 tal-proċess
[17] Dokti “AG2” u “APF1” f’paġġ. 70 – 3 tal-proċess

dawn iż-żewġ toroq hemm il-ġid tal-attur u dak li kien il-ġid ta’ GAEI u li llum inkiseb mill-imsejħin fil-kawża Żammit;

Illi l-attur kiseb l-art tiegħu fil-bidu tal-1996[18] bħala art fabbrikabbli, filwaqt li l-imsejħin fil-kawża kisbu l-villa u l-pertinenzi tagħha mingħand GAEI fi Frar tal-2007[19];

Illi għall-ħabta ta’ Lulju tal-1996, l-attur ried jiżviluppa l-art mixtrija minnu iżda minħabba l-mod kif kien mirfud il-ħajt li jifred ħwejġu minn dak ta’ GAEI, qabbad perit biex jara x’seta’ jiġri li kieku kellu jibda x-xogħlijiet u jneħħi l-irfid li kien sar[20]. Il-perit imqabbad wera l-fehma li jekk jitneħħa l-irfid (li kien fis-sura ta’ denfil li kien jinsab fil-ġid mixtri mill-attur) il-ħajt kien x’aktarx jiġġarraf ġol-istess ġid tal-attur;

Illi f’Ottubru tal-1996, infetħet din il-kawża. F’Settembru tal-1997, GAEI ressqet talba għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-attur biex iżżommu milli jħammel is-sit fejn hemm l-art tiegħu minħabba li dan sata’ jikkawża t-tiġrif tal-ħajt[21];

Illi l-konsiderazzjonijiet ta’ dritt li jirrigwardaw dan il-każ jinbnew fil-biċċa l-kbira minnhom fuq iċ-ċirkostanzi tekniċi li jolqtu l-ġid rispettiv tal-partijiet. Dan kollu wkoll fil-qafas tal-jedd tal-attur li jinqeda u jisfrutta minn ħweġju kif jidhirlu xieraq u fil-limiti li tagħtih il-liġi[22];

Illi l-ewwel kunsiderazzjoni li l-Qorti trid tagħmel hija **dwar it-titligħ tal-ħajt li jifred il-ġid tal-partijiet fil-kawża**. Jirriżulta li dan il-ħajt ittella’ minn GAEI żmien wara li kienet inbniet il-villa u meta kien irriżulta li dik il-wesgħa ta’ art ma kinitx sejra tintuża aktar fit-tkabbir maħsub tal-isptar Żammit Clapp. Dak il-ħajt ittella’ biex jitkabbar il-ġnien tal-villa u, fiż-żmien li nbena, GAEI kienet taf li l-art ta’ madwaru kienet ġid ta’ sidien privati u li kienet maħsuba li tinbena. Fiż-żmien li ttella’ l-ħajt, jirriżulta wkoll li t-terren li fuqu nbena kien aktar fis-sura ta’ materjal

---

[18] Xhieda tiegħu 3.2.1998, f’paġ. 85 tal-proċess
[19] Dok “JG1”, f’paġġ. 231 – 6 tal-proċess
[20] Dok “A”, f’paġ. 5 tal-proċess
[21] Rik. 4921/97GV
[22] Art. 320 tal-Kap 16

mitfugħ jew terrapien u għalhekk ma kienx stabbli bħal meta l-art tkun waħda blatija. Jirriżulta wkoll li qabel ma tellgħet il-ħajt, GAEI kienet talbet – imma għalxejn – il-fehma u l-qbil ta' sid l-art awtur tal-attur. Fuq kollox, meta ttella' l-ħajt, dan inbena bħala ħajt li jifred ("*dividing wall*") ġid GAEI minn dak ta' ħaddieħor u mhux bħala ħajt li jirfed ("*retaining wall*") il-ġid tagħha mill-ġid li llum hu f'idejn l-attur;

Illi, madankollu, hemm bosta fehmiet tekniċi li juru li l-mod kif ittella' l-ħajt ma kienx wieħed għal kollox rakkomandabbli, l-aktar meta kien magħruf diġa' li l-ġid ta' madwaru kien maħsub għall-iżvilupp. Dwar dawn il-fehmiet, il-periti addizzjonali ma jurux l-istess fehma u jgħidu li għall-għan li l-ħajt kien oriġinarjament inbena – jiġifieri biex jifred il-ġnien tal-villa ta' GAEI mill-bqija tal-art – dak il-ħajt ittella' skond is-sengħa u l-arti u ma kinux jirrakkomandaw li jinbena mod ieħor. Fi kliemhom stess dawn qalu: "*Għal l-iskop li l-ħajt kien intiż oriġinarjament, dan il-ħajt inbena skond l-arti u s-sengħa u l-esponenti f'dak iż-żmien li nbena l-ħajt, kienu jirrikmandaw li l-ħajt jinbena kif inbena. Liema Perit kien sejjer jirrikmanda li għal sempliċi ħajt konfinanti bejn il-proprjetajiet, ħajt li seta' kien tas-sejjiegħ, kien sejjer jagħti direzzjoni biex il-pedament jitħaffer xi żewġ sulari ċirka 'l isfel mil-livell tal-art u dan biex il-pedament jittella' minn fuq il-blat*"[23];

Illi dan l-aħħar kumment b'mistoqsija retorika jitfa' dawl fuq kwestjoni oħra li hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża, jiġifieri dwar jekk il-ħajt tal-ġnien tal-villa kellux jitqies bħala ħajt ta' rfid meta mqabbel mal-art li xtara l-attur. Din il-kwestjoni tista' tkun determinanti biex wieħed jara liema regoli tal-liġi għandhom jitħaddmu. GAEI tissottometti li, minn kif jidher mid-deskrizzjoni magħmula mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni u wkoll mill-ewwel perit tekniku, ntwera li, fiż-żmien li nbena l-ħajt, il-livell tal-wiċċ tal-ġnien tal-villa tagħha u l-livell tal-art minnufih warajh kienu għoddhom l-istess. Min-naħa tiegħu, l-attur jgħid li l-art li huwa xtara kienet tidher sewwa li hija mtarrġa u l-fatt li fuq in-naħa ta' wara

[23] Xhieda tal-periti in eskussjoni f'paġ. 170 tal-proċess

tas-sit tiegħu l-materjal kien għoli sal-livell tal-wiċċ tal-ġardina tal-villa ma jfissirx li l-wiċċ tal-art kollha tiegħu kellha titqies hekk;

Illi din hija kwestjoni ta' siwi ewlieni, u l-ewwel perit tekniku għaraf dan billi ta rakkomandazzjonijiet f'dan is-sens. Dawk ir-rakkomandazzjonijiet ma għoġbux lill-attur għaliex għalih il-problema kollu ġej u tnissel mill-mod ħażin li bih inbena l-ħajt minn GAEI;

Illi l-Qorti tifhem u tapprezza li l-art li xtara l-attur għandha faċċata fuq żewġ toroq: jiġifieri fuq Triq Reggie Miller u fuq il-wesgħa ta' Sqaq Taliana (illum Triq il-Madonna tal-Ġebla). Kif ingħad, l-ewwel triq hija madwar żewġ sulari ogħla mit-tieni waħda. Huwa jedd tal-attur li fl-iżvilupp tal-art mixtrija minnu jagħżel kif l-aħjar jista' jsir dan l-iżvilupp u l-Qorti tifhem ukoll li aktar jagħmel sens għalih li, ladarba l-faċċata l-iżjed aċċessibbli għall-art tal-attur hija dik li tiġi mat-triq t'isfel, huwa jinqeda b'dik iċ-ċirkostanza biex joħloq il-bażi u l-livell tal-binja li jrid jagħmel bi tqabbil mal-livell tat-triq t'isfel. Hekk ukoll sar fil-każ tal-Knisja tal-Battisti li nbniet ħdejn l-art tal-attur (forsi wkoll għaliex, fil-każ tagħha, ma kellhiex ħruġ minn fuq triq oħra). F'kull każ, jekk isir hekk jiġri li l-ġid tiegħu u dak ta' GAEI (illum miksub mill-imsejħin fil-kawża) jitqiesu bħala ġid fuq livelli differenti. Iżda jibqa' fatt ukoll li ż-żewġ siti jkunu ġew fuq livelli differenti minħabba x-xogħlijiet magħmula mill-attur;

Illi f'dan il-każ, il-liġi trid li meta ħajt jaqsam żewġ fondi li jkunu wieħed aktar għoli mill-ieħor, is-sid tal-fond iżjed għoli għandu jbati l-ispiża kollha tal-bini u tat-tiswija tal-ħajt sa l-invell tal-fond tiegħu: il-biċċa tal-ħajt minn dak l-invell sa' l-għoli msemmi fl-artikolu 408 għandha tinbena u tissewwa bi spejjeż tat-tnejn[24]. Min-naħa l-oħra, l-attur ma jistax lanqas iwarrab ir-regola tal-liġi li żżomm lil kull sid milli jħaffer fil-ġid tiegħu f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimentu mill-ħajt diviżorju[25];

Illi fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser li għalkemm il-ħajt mertu tal-każ se' jsir ħajt ta' rfid jekk kemm-il darba l-attur fi

[24] Art. 421 tal-Kap 16
[25] Art. 439 tal-Kap 16

ħsiebu (kif wera li għandu f'moħħu) jħammel l-art tiegħu sal-livell tat-triq ta' isfel, ma jridx jintesa li s'issa dak kien ħajt li jifred u għalhekk iridu jitħarsu wkoll ir-regoli li tipprovdi dwarhom il-liġi f'dan ir-rigward;

Illi meta qieset iċ-ċirkostanzi kollha u kif ukoll fliet b'reqqa s-sottomissjonijiet tal-partijiet u l-fehmiet tal-periti maħtura, l-Qorti tasal għal-fehma li jkun xieraq li tadotta r-rimedji suġġeriti mill-ewwel perit tekniku fil-paragrafu sbatax-punt-wieħed (17.1) tar-Relazzjoni tiegħu. Il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tiddetta lill-attur liema waħda miż-żewġ suġġerimenti jrid jagħżel, u dan biex ma tindaħalx fuq l-għażla tiegħu li jiżviluppa ħwejġu kif jidhirlu l-iżjed xieraq sakemm jottempera ruħu ma' dak rakkomandat;

Illi **dwar jekk il-ħajt kif imtella' huwiex qed ikun ta' ħsara lill-attur** jrid jingħad li ħareġ mill-atti li, matul iż-żmien li kienet qiegħda tinbena l-art fejn ittellgħet il-Knisja tal-Battisti, l-ħajt mibni minn GAEI straħ u kien għoddu qed jiġġarraf. Kien matul dak iż-żmien li ttieħdet il-miżura prekawzjonali li jinbena denfil biex jirfed dik il-parti tal-ħajt u li dan sar fl-art li llum hija tal-attur. Apparti l-kwestjoni ta' min kien responsabbli mit-titligħ tal-imsemmi denfil[26], jibqa' l-fatt li l-ħajt hekk mibni ma kienx tas-saħħa mixtieqa[27] u li d-denfil imtella' kien rimedju ta' traqqigħ li ttieħed f'ċirkostanza ta' kriżi. F'kull każ, id-denfil ittella' fuq ġid tal-attur u llum huwa ta' xkiel għalih biex jista' jgawdi ħwejġu u li jinqeda minn ġidu kif għandu kull jedd li jagħmel;

Illi mill-provi mressqa, ma hemm l-ebda dubju li d-denfil ittella' minħabba li, fil-parti tal-ħajt li tifred il-ġid ta' GAEI (illum tal-imsejħin fil-kawża) minn dak tal-knisja li nbniet ħdejh, dak il-ħajt wera li ma kienx mibni sewwa. F'dan il-każ, ir-responsabbilta' tintrabat ma' min kien bena l-ħajt u mhux ma' min kien żviluppa s-sit ta' biswitu. Ma ntweriex li hu u għaddej il-bini tal-knisja tal-Battisti, l-kuntrattur wera nuqqas ta' għaqal jew għamel xogħlijiet kontra l-liġi. Għall-kuntrarju, ntwera li l-perit inkarigat, tkellem mal-perit

[26] Ara konsiderazzjonijiet tal-Perit Rene' Buttiġieġ, f'paġġ. 62 – 4, 75, 81 u 92 tal-proċess
[27] Relazzjoni AIC Doublet, f'paġ. 40 tal-proċess

ta' GAEI u flimkien ftehmu x'kellu jsir u ta lil GAEI żmien xieraq biex tirrimedja, akkost li twaqqaf il-bini tal-Knisja;

Illi, fid-dawl ta' dan kollu, l-Qorti ma tilqax is-sottomissjonijiet ta' GAEI[28] li l-ħtija tal-periklu tal-ħajt u tad-denfil li ttella' biex jirfdu kienet tassew ħtija ta' terzi li għaliha GAEI ma tweġibx. Il-fatti kollha juru li hija GAEI (jew l-imsejħin fil-kawża sal-limiti kif sejjer jingħad aktar 'il quddiem) li trid tagħmel tajjeb lill-attur għal dan;

Illi, wara li qieset ukoll kull ċirkostanza riżultanti u l-implikazzjonijiet legali li joħorġu minnhom, il-Qorti ssib li għandha tilqa' r-rakkomandazzjoni magħmula mill-ewwel perit tekniku fil-paragrafu sbatax-punt-żero (17.0) tar-Relazzjoni tiegħu;

Illi b'dan il-mod, il-Qorti sejra tilqa' t-tieni talba attriċi u sejra tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet ta' GAEI. Sejra tipprovdi wkoll dwar il-ħatra ta' perit tekniku li jrid jissorvelja x-xogħol magħmul u li dan ikun jaqbel ma' dak li se' jkun rakkomandat fil-parti dispożittiva tas-sentenza;

Illi **għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba attriċi**, l-Qorti tqis li l-attur naqas milli jressaq provi dwar xi danni li huwa ġarrab u li għalihom taħti GAEI. Ħareġ ukoll li huwa żamm lura għal kollox milli jressaq sottomissjonijiet f'dan ir-rigward. Fin-nuqqas ta' provi, l-Qorti ma tistax tilqa' l-ewwel talba tiegħu u sejra tiċħadha, bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollu 'l quddiem f'dan ir-rigward;

Illi għalhekk il-Qorti ssib li r-raba' eċċezzjoni hija tajba u sejra tilqagħha;

Illi **għal dak li jirrigwarda t-tielet talba attriċi** din tintrabat mat-talba ta' qabilha u hija konsegwenzjali għaliha minħabba li tibda tgħodd jekk kemm-il darba dak li jmissha tagħmel GAEI (jew l-imsejħin fil-kawża) ma jsirx fiż-żmien li sejra tiffissa l-Qorti;

Illi għalhekk, it-tieni talba sejra tintlaqa' wkoll;

---

[28] Nota ta' Sottomssjonijiet tagħha f'paġ. 224 tal-proċess

Illi jifdal li l-Qorti tistħarreġ **il-qagħda tal-imsejħin fil-kawża**. F’dan il-każ ġara li, meta l-kawża kienet waslet fl-għeluq tagħha, GAEI biegħet il-villa u l-pertinenzi tagħha lill-imsejħin fil-kawża. Dan sar bl-għarfien sħiħ tal-kwestjonijiet li kienu għadhom miftuħa b’din il-kawża. Kemm hu hekk, il-kuntratt li bih l-imsejħin fil-kawża kisbu l-ġid mingħand GAEI fih klawsola[29] dettaljata dwar ir-responsabbilta’ tal-komparenti fuq l-imsemmi kuntratt b’riferenza speċifika għall-kwestjoni marbuta ma’ din il-kawża. Fil-qosor u safejn jinteressa lill-konsiderazzjonijiet li trid tagħmel din il-Qorti, (i) GAEI intrabtet li tkompli tiddefendi l-kawża sa ma tingħata sentenza li ssir ġudikat, (ii) li f’każ li tingħata sentenza kontriha, hija tintrabat li tagħmel tajjeb sal-ewwel tlieta u għoxrin elf mitejn u tlieta u disgħin euro (€23,293)[30] dwar in-nefqiet marbutin mat-tieni u t-tielet talbiet attriċi filwaqt li l-imsejħin fil-kawża jerfgħu n-nefqa minn dik is-somma ’l fuq, (iii) GAEI tidħol għall-obbligi l-oħrajn kollha imposti mis-sentenza li tingħata, (iv) GAEI intrabtet li terfa’ hi l-ispejjeż tal-kawża u tal-avukati li l-imsejħin fil-kawża jistgħu jintalbu jew ikunu kundannati jħallsu, b’mod li jekk kemm-il darba s-sentenza tinqata’ b’xi mod kontriha jew/u kontra l-imsejħin fil-kawża, hija tagħmel tajjeb għall-ispejjeż kollha daqslikieku s-sentenza ngħatat kontra tagħha biss;

Illi minħabba li l-Qorti sejra tilqa’ wħud mit-talbiet attriċi, u għalkemm il-patti li saru bejn GAEI u l-imsejħin fil-kawża kienu *res inter alios acta* għall-attur, il-Qorti sejra tħalli lil GAEI u lill-istess imsejħin fil-kawża jirregolaw il-pożizzjonijiet rispettivi tagħhom bejniethom fid-dawl tal-klaswola kuntrattwali msemmija, sakemm, f’dak li s-sentenza sejra tordna li jsir, huma jitqiesu responsabbli solidali lejn l-attur għat-twettiq ta’ dak lilhom ordnat;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

---

[29] Klawsola 4 f’paġġ. 232 – 3 tal-proċess
[30] Jiġifieri Lm 10,000 fi flus ta’ qabel

Tiċħad l-ewwel talba attriċi billi m'hijiex pruvata;

Tilqa' t-tieni talba attriċi limitatatment billi ssib li parti mill-ħajt li jifred il-ġid tal-attur minn dak tal-kumpannija mħarrka (u li issa huwa ġid miksub mill-imsejħin fil-kawża) qiegħed jinvadi l-ġid tal-attur u jrid jitneħħa. Għal dan il-fini, l-Qorti qiegħda tadotta l-fehma tal-perit tekniku Frederick Doublet fil-paragrafu 17.0 tar-Relazzjoni tiegħu bħala x-xogħlijiet li l-kumpannija mħarrka u l-imsejħin fil-kawża jridu jagħmlu biex ineħħu l-imsemmi rfid u jsaħħu l-ħajt eżistenti hekk mirfud;

Għall-finijiet ta' din it-tieni talba, l-Qorti qiegħda taħtar lill-Perit Arkitett Valerio Schembri biex jissorvejla x-xogħlijiet meħtieġa li jridu jsiru sa żmien tliet (3) xhur kalendarji millum u bi spejjeż tal-kumpannija mħarrka u/jew l-imsejħin fil-kawża solidalment;

Safejn **it-tieni talba attriċi** tirrigwarda l-parti l-oħra tal-ħajt mertu tal-kawża, il-Qorti ma ssibx li l-kumpannija mħarrka jew l-imsejħin fil-kawża jridu jagħmlu tajjeb għalih u tadotta r-rakkomandazzjonijiet li l-imsemmi perit tekniku Frederick Doublet għamel fil-paragrafu 17.1 tal-istess Relazzjoni tiegħu, b'għażla tal-attur u bi spejjeż għalih;

Għall-finijiet ta' din il-parti tat-tieni talba, l-Qorti **taħtar** ukoll lill-imsemmi Perit Arkitett Valerio Schembri, bi spejjeż għall-attur;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tawtorizża lill-attur biex, bi spejjeż għall-kumpannija mħarrka u/jew l-imsejħin fil-kawża, jagħmel ix-xogħlijiet imsemmija f'każ li l-kumpannija mħarrka u/jew l-imsejħin fil-kawża jonqsu li jwettqu dak lilhom ordnat f'għeluq l-imsemmija tliet (3) xhur kalendarji;

Tilqa' r-raba' u t-tielet eċċezzjonijiet tal-kumpannija mħarrka u tal-imsejħin fil-kawża safejn jaqblu ma' dak li jissemma hawn fuq;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tordna li bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kull parti **tħallas l-ispejjeż tagħha**, magħduda dawk li din is-sentenza speċifikatament tgħid li jmisshom jerfgħu huma.

< Sentenza Finali >

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