MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 1035/2008

Alfred u Carmen konjugi Grech

vs

Michael Debono Limited (C-10002)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Alfred u Carmen konjugi Grech datat 10 ta’ Ottubru 2008 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi premess li l-esponenti, konjugi Grech, kienu bnew il-mahzen propjeta` taghhom f’numru 36 li jinsab f’Triq l-Imdina, f’Haz-Zebbug, illum okkupat b’titolu ta’ kera mid-ditta Vision Tech.

Illi dan il-fond huwa kontigwu mal-propjeta’ tad-ditta konvenuta u sitwata adjacent mal-malizen fi Triq l-Imdina, f’Haz-Zebbug.

Illi ricentament l-intimata ditta ghamlet uzu mil-hajt tal-mahzen tal-atturi, kontigwu mal-fond tad-ditta intimata, billi bajditu kollu bil-kuluri tad-ditta, billi bniet mieghu tmiss mal-hajt tal-atturi konki kbar li fihom hawwel sigar kbar, u billi mill-istess hajt wahhal ukoll tabella kbira biex jirriklama x-xoghol tad-ditta konvenuta.

Illi dan jfisser appogg mid-ditta konvenuta mal-hajt tal-atturi mibni fil-propjeta` tagnhom. Ghalhekk l-intimata ditta giet mitluba thallas l-appogg minnha dovut kif ikkalkulat mill-Perit Saviour Borg.

Illi l-intimata ditta qed tirrifjuta li thallas u qed tghid li ser tnehhi it-tabella.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara li d-ditta konvenuta ezercitat appogg mal-hajt tal-atturi, kif premess.

2. Tillikwida l-kont tal-appogg hekk ezercitat mid-ditta konvenuta kif ikkalkulat mill-Perit Saviour Borg jew okkorrendo permez ta’ periti nominandi.

3. Tikkundanna lid-ditta konvenuta thallas lill-atturi l-kont tal-appogg hekk likwidat.

Bl-ispejjez u l-imgnaxijiet skont il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 3 sa 6 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta’ Ottubru 2008.

Rat ir-risposta mahlufa tal-kumpanija ntimata Michael Debono Limited (C10002) datata 23 ta’ Dicembru 2008 a

fol 11 tal-process fejn Paul Formosa, debitament awtorizzat, jiddikjara bil-gurament tieghu u jikkonferma: -

Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom ghar-ragunijiet segwenti:

(1) Illi fl-ewwel lok ma hemmx u qatt ma kien hemm l-intenzjoni min-naha tal-kumpanija konvenuta illi tirrendi l-hajt in kwistjoni komuni u ghalhekk tonqos wahda mir-rekwiziti essenzjali ghall-fini tal-prova tal-appogg kif ritenut mill-Qrati taghna (ara **John Cutajar vs George Cachia et** - Qorti tal-Appell, 1998) u cioe' illi l-appogg isehh bl-adentellament ta' bini ma hajt ta' haddiehor jew inkella, f' kazijiet specifici, meta jkun hemm *"dak li hu essenzjali ghall-fini tal-appogg",* jigifieri, *"il-prova tal-intenzjoni tal-gar li jirrendi l-hajt wiehed komuni."*

(2) Illi dwar it-tabella, din twahhlet biss temporanjament u l-kumpanija ntimata ma ghandha ebda intenzjoni illi taghmel xi uzu mill-hajt jew illi tirrendi l-hajt komuni ghall-iskop ta' din it-tabellla illi tista titnehha facilment u minghajr hsara.

(3) Illi dwar il-fatt illi l-kumpanija ntimata zebghet il-hajt dan ma jikkostitwix uzu ghall-iskop tal-appogg u in ogni kaz dan ghamlitu ghaliex ir-rikorrenti hallew il-hajt fi stat mitluq li jkerrah l-ambjent u fi kwalunkwe kaz ma huwiex minnu illi gie mizbuh fi kuluri tad-ditta izda bi kulur newtrali.

(4) Illi fir-rigward tal-konki, ma huwiex minnu illi dawn qieghdin jappoggjaw mal-hajt tar-rikorrenti u dan ghaliex meta l-kumpanija ntimata ghamlet dawn il-konki hija bniet hitan ohra baxxi adjacenti ghall-hajt divizjorju biex isserrah il-konki maghhom u dawn il-hitan inbnew fuq il-proprjeta' assoluta tal-istess kumpannija ntimata.

(5) Illi in ogni kaz, kif jirrizulta mir-rapport tal-perit tar-rikorrenti stess il-hajt divizorju mill-hames filata 'l isfel huwa gja komuni u ghalhekk anke jekk kellu jirrizulta illi l-

konki qed jappoggjaw mal-hajt divizorju, dawn qed jappoggjaw ma dik il-parti tal-hajt illi hija gja komuni.

(6) Illi minghajr pregudizzju anke jekk kellu jirrizulta illi l-kumpanija ntimata qed taghmel uzu minn jew appogg ma' l-hajt divizorju, it-talbiet tar-rikorrenti huma eccessivi ferm ghaliex fl-ewwel lok jirrizulta illi l-hajt *de quo* huwa mibni fuq il-linja divizorja li tifred il-proprjeta` tar-rikorrenti minn dik tal-kumpanija ntimata u ghalhekk billi nofs il-hajt huwa mibni fuq l-art tal-kumpanija ntimata r-rikorrenti ma ghandhomx dritt ta' hlas ta' nofs il-valur tal-art kif qed jitolbu issa. Fil-fatt qabel il-kawza huma dejjem talbu biss hlas ghal nofs l-ispiza tal-bini tal-hajt u mhux tal-valur tal-art kif jidher mill-anness dokument mmarkat Dok "AA".

(6) Illi in oltre, l-estimi tal-Perit tar-rikorrenti ibbazati fuq valur ta' €1500.00 ghal kull metru kwadru tal-art huma ezagerati u huma eccessivi meta wiehed iqis l-valur tal-art fl-inhawi.

Salv risposti jew eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma ngunti minn issa stess in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda b'dokument anness a fol. 13 sa 15 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-28 ta' Jannar 2009 fejn il-Qorti nnominat lill Perit Tekniku Mario Cassar u lil Dr Gabrielle Buttigieg bhala Perit Legali sabiex izommu access fuq il-post u wara t-terminu ndikat jigu ffissati zewg seduti ghall-kontro ezamijiet kollha relattivi.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Gabrielle Buttigieg flimkien max-xhieda kollha quddiemha prodotta, id-dokumenti hemm ipprezentati, u r-rapport li gie pprezentat fir-registru fil-25 ta' Ottubru 2010 u mahluf *seduta stante* tal-10 ta' Mejju 2011, l-istess rapport jinsab esebiti a fol 144 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku l-Perit Mario Cassaripprezentat ir-registru fil-25 ta' Ottubru 2010 u mahluf fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2011.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2011 meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Thomas Abela ghall-atturi u Dr. Paul Gonzi ghas-socjeta` konvenuta li talbu jaghmlu nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefeggiet terminu lill-atturi ta' tletin (30) gurnata ghall-istess nota bin-notifika/visto lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu tletin (30) gurnata ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Marzu 2012.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta ta' valur ta' dritt ta' appogg li allegatament sar ma' hajt divizorju bejn il-proprejatijiet tal-partijiet rispettivi. Dawn iz-zewg talbiet fl-ahhar mill-ahhar johorgu mit-talba principali fejn qed jintalab li jigi ddikjarat li s-socjeta' konvenuta, Michael Debono Limited, ezercitat appogg mal-hajt ta' l-atturi, Alfred u Carmen konjugi Grech u konsegwentement sabiex l-istess tigi kkundannata thallas l-ammont li jigi likwidat kif kalkulat mill-perit tal-attur Saviour Borg.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ghamlet uzu mill-hajt tal-mahzen ta' l-atturi, kontigwu mal-fond tas-socjeta' konvenuta, u dana billi bajdet l-imsemmi hajt, u wahhlet tabella ma' l-istess hajt u dan kif jidher mir-ritratti Dok. “MC 1” “MC 2” u Dok. “MC 3” prezentati mill-Perit Tekniku u dak konstat mill-istess Perit Tekniku fir-

rapport tieghu datat 25 ta’ Ottubru 2010 (fol. 179 u fol. 180 tal-process). Qed jigi allegat ukoll li l-istess socjeta’ konvenuta bniet mal-istess hajt konki bis-sigar imhawwlin go fihom.

Illi jirrizulta li l-attur kien baghat l-ewwel ittra legali fl-4 ta’ Awwissu 2008 (Dok. “AA”- fol. 14) lis-socjeta’ konvenuta, fejn l-istess socjeta’ konvenuta kienet giet interpellata sabiex thallas is-somma ta’ tlett elef mija u tmenin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€3,180.75), liema ammont kien qed jigi allegatament dovut mis-socjeta’ konvenuta bhala prezz ta’ appogg li kien sar f’dak iz-zmien mal-hajt divizorju tal-atturi, fil-fond numri 35 u 36, fi Triq l-Imdina, f’Haz-Zebbug. L-istess ittra legali ndikat illi l-imsemmi ammont kien hekk skond il-kont mahrug mill-Perit Saviour Borg (Dok. “AB”).

Illi kienet intbghatet it-tieni ittra legali datata 30 ta’ Settembru 2008 (Dok. “B” – fol. 5) lis-socjeta’ konvenuta, fejn l-istess socjeta’ konvenuta kienet giet interpellata sabiex thallas is-somma ta’ hmistax il-elf tlett mija u seba u tmenin Ewro u dsghatax il-centezmu (€15,387.19), liema ammont kien qed jigi allegatament dovut mis-socjeta’ konvenuta bhala prezz ta’ appogg ricenti li kien sar mal-hajt divizorju tal-atturi, fil-fond numri 35 u 36, fi Triq l-Imdina, f’Haz-Zebbug. L-istess ittra legali indikat illi l-imsemmi ammont kien jifforma l-kont finali ikkalkulat mill-Perit Saviour Borg (Dok. “A”) li nkluda l-art u ssupera dak precedenti. Is-socjeta konvenuta kienet baqghet inadempjenti.

Illi din il-kawza qed issir stante li l-atturi qieghdin jitolbu illi tigi ddikjarata li s-socjeta’ konvenuta ezercitat appogg mal-hajt ta’ l-atturi, ghar-ragunijiet hemm premessi u cioe’, illi s-socjeta’ konvenuta ricentament ghamlet uzu mill-hajt tal-mahzen tal-atturi, kontigwu mal-fond tas-socjeta’ konvenuta u dan billi bajditu kollu bil-kuluri tad-ditta taghha, billi bniet mieghu tmiss mal-hajt ta’ l-atturi konki kbar li fihom hawwlet sigar kbar u billi ma’ l-istess hajt wahhlet ukoll tabella kbira biex tirriklama x-xoghol ta’ l-istess socjeta’ konvenuta. Illi ghalhekk din il-kawza qed issir stante wkoll illi tigi llikwidata l-kont tal-appogg hekk

ezercitat mis-socjeta' konvenuta, kif ikkalkulat mill-Perit Saviour Borg (Dok. "AB" u Dok. "A"), u jitolbu wkoll li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas lill-atturi il-kont ta' l-appogg hekk likwidat.

Illi min-naha l-ohra, is-socjeta' konvenuta qed issostni li t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi ma hemmx u qatt ma kien hemm l-intenzjoni min-naha tas-socjeta' konvenuta illi tirrendi l-hajt in kwistjoni komuni u ghalhekk tonqos wahda mir-rekwiziti essenzjali ghall-fini tal-prova ta' l-appogg; illi t-tabella twahhlet biss temporanjament u minghajr l-intenzjoni ta' xi tip ta' uzu mill-hajt u li ghalhekk tista' titnehha facilment u minghajr hsara; illi l-fatt li s-socjeta' konvenuta zebghat il-hajt ma jikkostitwix uzu ghall-iskop ta' l-appogg u in ogni kaz dan sar minhabba l-fatt illi l-atturi kienu hallew il-hajt fi stat mitluq li kien qed ikerrah l-ambjent; illi l-konki mhumiex appogjati mal-hajt, pero' ma' hitan ohra baxxi li nbnew mil u fuq il-propjeta tas-socjeta' konvenuta; u finalment illi l-istimi tal-Perit imqabbad mill-atturi huwa wiehed ezagerat meta wiehed iqis il-valur ta' l-art fl-inhawi.

Illi f'dan il-kuntest, jirrizulta li t-tezi ta' l-atturi hija li l-azzjonijiet tas-socjeta' konvenuta jissussistu f'uzu mill-hajt ta' l-atturi li ghalhekk wassal ghall-appogg mill-istess socjeta' konvenuta mal-hajt in kwistjoni. Pero' is-socjeta' konvenuta tirribatti ghal dan billi targumenta li ma kienx hemm intenzjoni da parti taghhom sabiex irendu l-hajt in kwistjoni komuni tant li skond huma l-azzjonijiet taghhom ma jikkostitwux uzu mill-istess hajt iwassal ghall-konkluzjoni illi qatt ma jista' jissussisti hlas ghall dritt ta' appogg.

Illi fir-risposta mahlufa is-socjeta' konvenuta, tghid *"Illi fl-ewwel lok ma hemmx u qatt ma kien hemm l-intenzjoni min-naha tal-kumpannija konvenuta illi tirrendi l-hajt in kwistjoni komuni u ghalhekk tonqos wahda mir-rekwiziti essenzjali ghall-fini tal-prova ta' l-appogg kif ritenut mill-Qrati taghna (ara John Cutajar vs George Cachia et – Qorti ta' l-Appell, 1998) u cioe' illi l-appogg isehh bl-adentellament ta' bini ma' hajt ta' haddiehor jew inkella, f'kazijiet specifici, meta jkun hemm "dak li hu essenzjali*

ghall-fini ta' l-appogg", jigifieri, "il-prova ta' l-intenzjoni tal-gar li jirrendi l-hajt wiehed komuni".

Illi izda jinghad, li mis-sentenza hawn fuq ikkwotata fl-ismijiet **"John Cutajar vs George Cachia et"** (A.C. – 4 ta' Dicembru 1998) gie ritenut li:-

"Hu pacifiku fil-gurisprudenza illi appogg ifisser mhux biss l-adentellament tal-bini ma' haddiehor izda anke li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin. Tali servizz pero' ma jfissirx illi kellu jkun fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-fond vicin imma kien bizzejjed li jigi ppruvat illi l-gar ikun qieghed jakkwista xi vantagg mill-uzu tal-hajt li jkun jappartjeni l-fond attigwu."

Illi mela l-punt li jrid jigi deciz huwa jekk is-socjeta' konvenuta akkwistat xi vantagg bl-azzjonijiet taghha jew le. F'dan il-kuntest il-Qorti tosserva, wara access li nzamm fuq il-lok mertu tal-kawza nhar is-26 ta' Marzu 2009 flimkien mal-Perit Tekniku u fil-prezenza tal-partijiet assistiti mill-avukati rispettivi, illi l-kulur li ntuza mis-socjeta' konvenuta sabiex zebghat il-hajt in kwistjoni, huwa fil-fatt il-kulur tad-ditta konvenuta u mhux sempliciment *"illi minhabba li konna uzajna dak iz-zebgha fuq il-hitan l-ohra bqajna qaddejjin b'dak iz-zebgha",* hekk kif xehed Paul Formosa bhala rapprezentant tas-socjeta' konvenuta meta gie mistoqsi ghalfejn il-hajt gie mizbugh griz u mhux kulur iehor. L-ghazla tal-kulur li bih inzebagh il-hajt, u cioe' il-kulur griz, hija wahda ovvja ghal kull min ihares lejn is-sit, u dan fis-sens li l-istess kuluri huma utilizzati mis-socjeta' konvenuta, u dan jirrizulta car mhux biss ghal kull min ikun jaf l-imsemmija ditta, izda anke ghal min sempliciment ihares lejn is-*showroom* tas-socjeta' konvenuta u dana flimkien mal-hajt in kwistjoni.

Illi minbarra dan jirrizulta li Paul Formosa stess xehed li *"l-kuluri tad-ditta huma iswed, ahmar u silver".* Kif inghad mill-Perit Legali *"il-hajt kien fil-fatt gie mizbugh griz. Ghalhekk wiehed ma jistax jinnega l-fatt illi kif xehed Paul Formosa, fil-fatt il-probbabilita' qieghda favur il-fatt illi l-hajt inzebagh b'dak il-kulur ghaliex kienu zebghu l-hitan l-ohra u baqghu sejrin b'dak il-kulur. Pero', dan il-fatt jirrikjedi d-*

domanda – 'ghalfejn intaghzel il-kulur griz ghall-hitan l-ohra?', u r-risposta tohrog ezattament u kjarament mix-xhieda ta' Paul Formosa hawn fuq ikkwotata, illi "Il-kuluri tad-ditta huma iswed, ahmar u silver".

Illi fis-sentenza citata fl-ismijiet **"John Cutajar vs George Cachia et"** (A.C. - fl-4 ta' Dicembru 1998) johrog car dak li jfisser l-akkwist ta' vantagg meta wiehed jaghmel uzu mill-hajt, meta jintqal illi: *"Vantagg li jista' jkun ta' kwalunkwe indole jew natura. Dak li hu essenzjali ghall-fini ta' l-appogg, biex jigi deciz illi dan ikun gie ezercitat fit-termini tal-ligi hi l-prova ta' l-intenzjoni tal-gar li jirrendi l-hajt wiehed komuni; Illi, ghalhekk, l-unika indagini mehtiega hija dwar jekk il-vicin kellux l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt, ghaliex, kif jinnota Ricci, "basta che chi vuol conseguirla' ne dimostri la volonta' ope legis, se ne trasferisca in esso la proprieta" (Diritto Civile, para. 396 tergo) (Vol. XLI.II.941)".*

Illi s-socjeta' konvenuta tinsisti fuq il-vantazzjoni li ma hemmx u qatt ma kien hemm l-intenzjoni min-naha tal-kumpanija konvenuta illi tirrendi l-hajt in kwistjoni komuni, pero' r-rekwiziti ta' l-element ta' l-intenzjoni johorgu carissimi mis-sentenza hawn fuq ikkwotata: *" Tali intenzjoni trid tohrog mill-assjem tal-provi b'mod car u univoku. L-element ta' servizz, anke jekk hu wiehed minimu bhala per ezempju t-twahhil ta' l-imsiemer ghall-hbula ta' l-inxir kien essenzjali ghall-ezercizzju ta' dan id-dritt ta' l-appogg. L-apprezzament tal-Qorti f'dan ir-rigward kellu jkun dirett pero' biex jistabilixxi illi min jutilizza l-fond tal-gar ghal kwalsiaisi fini kien qed jaghmel hekk bil-hsieb li jakkwista l-komunjoni tieghu u allura hi ukoll relevanti l-idea ta' permanenza fl-uzu li ma ghandux ikun wiehed manifestament momentanju u accidentali. Dan ghaliex uzu ta' din ix-xorta ikun jeskludi l-intenzjoni ta' l-akkwist tal-komunjoni fil-hajt. Konsiderazzjoni din li hi facilment illustrata bid-distinzjoni bejn l-intenzjoni ta' wiehed li jwahhal musmar biex jaghmel habel ta' l-inxir intiz temporanjament musmar fil-hajt vicin biex momentanjament jinqeda u wara immedjatament inehhih".*

Illi ghalhekk l-argument tas-socjeta' konvenuta dwar il-pretensjoni li t-tabella twahhlet biss temporanjament u li l-kumpannija intimata ma kellha jew ma ghandha ebda intenzjoni illi taghmel xi uzu mill-hajt jew illi tirrendi l-hajt komuni ghall-iskop ta' din it-tabella illi tista titnehha facilment u minghajr hsara fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma treggix. It-tabella twahhlet bhala mezz ta' riklamar u ghalhekk l-element t'akkwist vantaggjuz johrog car u jirrizulta u l-atti stess jindikaw li l-istess socjeta' konvenuta riedet taghmel uzu mill-istess hajt u fil-fatt hekk ghamlet u ghalhekk huwa dovut minnha l-hlas ta' appogg, kif ukoll ikkonstat mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti. Apparti minn hekk, ma jirrizultax mill-provi li t-tabella twahhlel ghall xi skop temporanju u dan fil-kuntest tal-gurisprudenza konstanti; fil-fatt mill-provi kollha jirrizulta li ma hemm xejn x'jindika li t-tabella twahhlet mis-socjeta' konvenuta sabiex tinqeda biha momentanjament u wara immedjatament tnehhih. Illi ghalhekk it-tabella tista' tigi kkomparata mat-twahhil "ta' musmar biex jaghmel habel ta' l-inxir" u certament mhux ma' "musmar fil-hajt vicin biex momentanjament jinqeda wara immedjatament inehhih".

Illi hawn issir riferenza ghas-sentenza **"Giuseppe Cutajar vs Giuseppe Pace**" (P.A. (AM) 22 ta' Marzu 1957) fejn inghad li *inter alia* li *"parti mill-bitha l-konvenut bajjadha bil-gir isfar biex taqbel mal-hitan l-ohra tieghu"* u *"wahhal musmar fil-hajt in kwistjoni ghas-servizz tieghu..." "Dawn ic-cirkostanzi juru fil-konvenut l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt...".* F'dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju li gara hafna iktar minnhekk.

Illi s-sentenza fl-ismijiet **"Michelina Mifsud u bintha Spiridiona Mifsud vs John u Rosaria mizzewgin Darmanin"** (P.A. (PS) - 16 ta' Gunju 2003) taghmel referenza ghall-ahhar sentenza hawn fuq ikkwotata meta tghid li *"Dak li hu importanti hu l-vantagg akkwistat u l-prova tal-komunanza tal-hajt. Kif ahjar imfisser fid-decizjoni fl-ismijiet "Giuseppe Cutajar –vs- Giuseppe Pace", Prim' Awla, Qorti Civili, 22 ta' Marzu 1957 a Vol. XLI P ii p 941, "appogg ifisser mhux biss addentallamnet tal-bini mal-hajt ta' hadd iehor, izda anki li dan il-hajt ikun irrenda servizz lill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista'*

jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop, u mhux biss biex jitpogga bini mieghu; basta jirrizulta li min pogga kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt."

Illi ghalhekk, il-fatt illi s-socjeta' konvenuta zebghat il-hajt bi kulur specifiku u wahhlet tabella mal-istess hajt in kwistjoni, juru l-intenzjoni tas-socjeta' konvenuta li jakkwistaw il-komunjoni tal-hajt, u dan minhabba l-element car ta' uzu tal-hajt, u mhux sempliciment uzu tal-hajt, pero' uzu mill-istess appogg li wasslet ghal akkwist vantagguz ghaliha. Illi qed jinghad dan, hekk kif diga' gie ritenut, minhabba l-fatt illi kemm iz-zebgha mal-hajt u wkoll it-tabella li twahhlet ma l-istess hajt kienu zewg azzjonijiet illi saru bl-iskop ta' vantagg ghall-istess kumpanija ntimata stante l-element reali ta' riklamar tax-xoghol tad-ditta konvenuta u certament li dan sar billi l-istess socjeta' hadet vantagg mill-uzu tal-istess hajt u dan b'mod permanenti.

Illi barra mir-raguni preliminari ta' reklamar jirrizulta li l-utilizzar tal-hajt sar bil-mod kif deskritt kemm mill-Perit Legali kif ukoll mill-Perit Tekniku, u dan huwa konsonanti ma' dak li inghad fis-sentenza ll fis-sentenza **"Emanuel Vella vs John Galea et"** (P.A. (TM) - 9 ta'Ottubru 2003) fejn gie riaffermat li *"L-akkwist ta' komproprieta' ta' hajt divizorju jista' jsir ghall-kwalunkwe skop; kif qalet din il-Qorti, fil-kawza "Cutajar vs Pace" deciza fit-22 ta' Marzu, 1957, ".........L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop....."*

Illi dawn il-konstatazzjonijiet johorgu b'mod car ukoll mill-osservazzjonijiet tal-Perit Tekniku, fejn fost ohrajn isemmi:-

- *"Illi waqt l-access fuq il-lok mertu tal-kawza l-esponent irrileva illi l-hajt tal-appogg li jifred il-propjeta' tal-attur minn dik tal-konvenut gie mizbugh mill-kumpanija konvenuta b'zebgha bil-kulur tal-kumpanija. **Dok.MC1)/2**.*

- *L-istess kumpanija konvenuta wahhlet reklami mal-istess hajt. **Dok.MC1)/2, MC2)/1, MC3)/2**.*

- *L-istess konvenut wahhal avvizi dwar parking mal-istess hajt.* ***Dok.MC3)/1.***

- *Illi l-konvenut wahhal kancell tal-hadid mal-istess hajt.* ***Dok.MC2)/3****.”*

Illi ma hemm l-ebda dubju li dan l-element ta’ uzu vantaggjuz favur is-socjeta’ konvenuta tal-istess hajt johrog aktar minn car ukoll mill-konkluzjonijiet tall-Perit Tekniku, fejn fost ohrajn isemmi:-

“a) Illi l-perit tekniku huwa tal-fehma illi l-kumpanija konvenuta rrendiet il-hajt tal-appogg komuni, u dan billi wahhlet reklami tal-kumpanija illi hi tirrapprezenta Malta mal-istess hajt.”

Illi rigward il-bini da parti tas-socjeta’ konvenuta ta’ konki kbar imissu mal-hajt in kwistjoni, li fihom hawlet sigar kbar, is-socjeta’ konvenuta argumentat fir-risposta mahlufa taghha, illi *“ma huwiex minnu illi dawn qieghdin jappoggjaw mal-hajt tar-rikorrenti u dan ghaliex meta l-kumpannija ntimata ghamlet dawn il-konki hija bniet hitan ohra baxxi adjacenti ghall-hajt divizorju biex isserrah il-konki maghhom u dawn il-hitan inbnew fuq il-propjeta’ assoluta ta’ l-istess kumpannija ntimata;”*

Illi dwar dan jidher li limitatament ghal dan il-punt is-socjeta` konvenuta ghandha ragun u dan qed jinghad ukoll fil-kuntest tal-fatt li jirrizulta mir-rapport tal-perit tar-rikorrenti stess li l-hajt *divizorju* mill-hames filata l’ isfel huwa gja komuni u ghalhekk anke jekk kellu jirrizulta illi l-konki qed jappogjaw mal-hajt divizorju, dawn qed jappogjaw ma’ dik il-parti tal-hajt kienet gja komuni. Fuq l-istess linja jinghad li l-argument tal-hames filati l’ isfel ma jista’ qatt jissussisti fir-rigward tat-tibjid tal-hajt ghaliex dan inzebagh kollu kemm hu; l-istess jinghad fir-rigward tat-twahhil tat-tabella, illi twahhlet ukoll il-fuq minn dawn l-imsemmija hames filati.

Illi fir-risposta mahlufa tas-socjeta’ konvenuta qed jigi eccepit ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma eccessivi ferm

ghaliex fl-ewwel lok jirrizulta illi l-hajt *de quo* huwa mibni fuq il-linja divizorja li tifred il-propjeta' tar-rikorrenti minn dik tal-kumpanija ntimata u ghalhekk billi nofs il-hajt huwa mibni fuq l-art tal-kumpannija ntimata r-rikorrenti ma ghandhomx dritt ta' hlas ta' nofs il-valur ta' l-art kif qed jitolbu issa...", pero' ma gie mressaq u ezebit l-ebda prova ta' dan, u hemm qbil fuq dan anke bejn l-esponenti u l-Perit Tekniku, fejn fl-osservazzjonijiet tieghu huwa jghid:-

- *"Illi l-perit ex-parte tal-attur, il-perit Saviour Borg ipprezenta zewg kontijiet/kejlijiet tal-appogg in kwestjoni a fol.4 u a fol.5 fil-process datati l-1 ta' Awissu 2008.*

- *Illi l-ewwel kont jammonta ghal €15,387.19, filwaqt it-tieni kont jammonta ghal €3,180.75.*

- *Illi fix-xhieda tal-10 ta' Lulju, 2009 tal-perit Saviour Borg, xehed illi 'pprova' jivverifika billi akkumula l-kejl tal-binja fuq in-naha ta' wara u qabblu mal-kejl li johrog mis-survey sheet.*

- *Ma ngabet l-ebda prova dwar l-allegat arrangament li kien sar bejn l-attur u Michael Debono, meta kien qieghed jinbena l-hajt."*

Illi ghalhekk dak li huwa dovut huwa d-dritt tal-appogg sabiex jigi rez komuni wkoll dik il-parti tal-hajt li kienet ghada mhix resa komuni u dan bit-twahhil tar-reklami da parte tas-socjeta' konvenuta u wkoll biz-zebgha fuq il-parti tal-istess hajt li kienet naturalament ghadha mhux resa komuni u dan skond il-perit tekniku jwassal ghall-ammont ta' €3,180.75 kif konstat mill-Perit Tekniku Mario Cassar fir-rapport tekniku tieghu datat 25 ta' Ottubru 2010 (fol. 180) u din il-Qorti thoss li ma hemm ebda raguni ghaliex tali kont ma ghandux jigi adottat, u f'dan il-kuntest qed tirrigetta dak li inghad mis-socjeta' konvenuta dwar l-istess kont fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha datata 3 ta' Jannar 2012, u ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha fl-istess ammont indikat mill-Perit Tekniku Mario Cassar.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta datata 23 ta' Dicembru 2008 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz,** b'dan illi:-

1. Tiddikjara li d-ditta konvenuta ezercitat appogg mal-hajt tal-atturi, kif hawn.

2. Tillikwida l-kont tal-appogg hekk ezercitat mid-ditta konvenuta kif ikkalkulat mill-Perit Tekniku Mario Cassar fir-rapport tieghu datat 25 ta' Ottubru 2010 fl-ammont ta' tlett elef, mija u tmenin euro u hamsa u sebghin centezmu (€3,180.75).

3. Tikkundanna lid-ditta konvenuta thallas lill-atturi l-kont tal-appogg hekk likwidat fl-ammont ta' tlett elef, mija u tmenin euro u hamsa u sebghin centezmu (€3,180.75).

Bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament u tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, inkluz l-ammont miltub mill-attur skond Dok. "A", u li s-socjeta' konvenuta ma riedet thallas l-ebda ammont kwalunkwe, l-ispejjez tal-kawza jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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