



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 338/2009

Peter Paul Engerer

Vs

Locker Developments Limited

Permezz ta' rikors gurantat prezentat fis-6 ta' April 2009 l-attur ippremetta li:-

B'kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Fleri Soler immarkat bhala Dok. PE1, l-esponenti akkwista fost affarijiet ohra, l-arja fejn illum jinsab mibni l-Flat 2, Rob-Roy, Locker Street, Sliema, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' €8.54 skond il-koncessjoni enfitewtika originali li bdiet tiddekorri mill-1 ta' Jannar, 1935, ghal perijodu ta' mija u hamsin sena u dan minghand l-intimat.

Illi barra minn hekk ai termini ta' klawnsola hamsa ta' l-istess kuntratt, ir-rikorrenti zamm il-proprjeta' ta' circa 23.5 metri kwadri u 10 filati sitwati f'livell wiehed taht il-livell tat-

triq tal-blokka Rob-Roy, Locker Street, Sliema u dan skond pjanta annessa ma' l-istess kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 2005, u mmarkata bhala Dokument C f'dak il-kuntratt u hawn hekk immarkata bhala Dok. PE2 biex b'hekk huwa jkun jista' jdahhal zewg karożzi fl-ispazju proprjeta' tieghu.

Illi kif jirrizulta mill-istess pjanta approvata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, dan l-ispazju kellu jigi utilizzat bl-iskop li jkunu jistghu jidhlu zewg karożzi.

Illi dak l-ispazju proprjeta' ta' l-attur, kif approvat mill-pjanta tal-MEPA, ma kellux ikun ta' ebda ingombru ta' kolonni li jostakolawlu l-access.

Illi effettivament l-ispazju li s-socjeta' konvenuta halliet lir-rikorrenti meta kkostruwiet l-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, kien ta' arja totali ta' 17.6 metri kwadri biex b'hekk, hija uzurpat lill-attur arja ta' circa 6 metri kwadri u dan kif gie kkonstatat mill-Perit Christian Spiteri skond rapport tieghu datat 22 ta' Dicembru, 2008, hawn anness u mmarkat Dok. PE3.

Illi f'din l-arja imhollija l-attur ma jistax idahhal zewg karożzi kif del resto gie kkontrattat bejn il-partijiet skond il-kuntratt fil-15 ta' Dicembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Fleri Soler.

Illi ghalhekk, jenhtieg illi s-socjeta' konvenuta tirrorintegra fil-pussess shih lill-attur, l-ispazju uzurpat minnha biex b'hekk l-istess attur ikollu l-arja totali ta' 23.5 metri kwadri fil-livell wiehed taht il-livell tat-triq tal-blokka ta' appartement Rob-Roy, Locker Street, Sliema, kif miftehema fil-kuntratt hawn fuq imsemmi u biex isiru x-xogholijiet kollha rimedjali biex huwa jkun ri-integrat fil-pussess shih tal-proprjeta' tieghu.

Illi l-attur interpella lill-konvenut b'ittra ufficjali tal-25 ta' Marzu, 2009, biex jirrorintegrah fil-pussess ta' l-ispazju kollu ta' 23.5metri kwadri fil-livell taht il-livell tat-triq tal-blokka Rob-Roy, Locker Street, Sliema u dan skond pjanta annessa ma' l-istess kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, u mmarkata bhala Dokument C f'dak il-kuntratt u hawn hekk immarkata bhala Dok. PE2 biex inehhi kull kostruzzjoni ossia kolonna li huwa bena fuq il-proprjeta' ta' l-attur u jirtira sal-konfini tal-proprjeta' tieghu izda huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.

Illi l-attur m'ghandux it-tgawdija b'din it-tali kostruzzjoni ta' kolonna fil-livell wiehed taht il-livell tat-triq fil-blokka Rob-Roy, Locker Street, Sliema u ghalhekk kellu jikri garaxx *space* biex huwa jkun jista' jdahhal karozza ohra.

Illi dan qed jirrekalu danni u huwa ghalhekk qed jitlob li jigi risarcit mhux biss tal-kera li huwa qed ihallas ghal dan il-garaxx *space*, imma wkoll f'kaz illi x-xogholijiet rimedjali pretisi ma jistghux isiru minhabba il-mod kif giet kostruwita il-blokka Rob-Roy, Locker Street, Sliema ir-rikorrenti ghandu jigi risarcit il-valur ta' l-arja mehuda u uzurpata mill-intimat, liema danni ghandhom ikunu jekwiparaw ghall-valur ta' proprjeta' ta' garaxx f'l-akwati ta' Locker Street, Sliema.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut invada u bena kolonna f'livell wiehed taht il-livell tat-triq tal-blokka Rob-Roy, Locker Street, Sliema u dan mhux skond pjanta annessa ma' l-istess kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 2005, b'dan illi qieghed jokkupa estensjoni akbar mill-arja li hija proprjeta' ta' l-attur u dana occorrendo permezz ta' periti nominandi.

2. Tikkundanna lill-intimat nomine sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-istess Qorti jizgombra mill-arja okkupata minnu billi jnehhi kull kostruzzjoni u/jew bini ta' kolonna li s-socjeta' intimata ghamlet fil-garaxx in kwistjoni fuq l-arja proprjeta' tar-rikorrenti, biex b'hekk l-istess rikorrenti jkun jista' jdahhal fil-proprjeta' tieghu ossia fl-ispazju ta' circa 23.5metri kwadri zewg karoZZi fl-ispazju hawn fuq imsemmi u dan stante illi dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni saru b'mod abbusiv u illegali.

3. Fin-nuqqas illi dan it-terminu jghaddi inutilment, tawtorizza lir-rikorrent jaghmel dawk ix-xogholijiet mehtiega u a spejjez tal-intimat taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' periti nominandi.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli biex ihallsu d-danni kollha sofferti mill-attur konsistenti fi hlas ta' kera minhabba n-nuqqas ta' uzu illi

huwa qed jaghmel ta' l-arja tal-garaxx imsemmi, kif ukoll ghandu jigi ddikjarat u deciz illi huma responsabbli biex ihallsu d-danni sofferti minnu f'kaz illi l-Periti Nominandi jiddikjaraw illi dawn ix-xogholijiet rimedjali ma jistghux isiru minhabba l-kostruzzjoni odjerna.

5. Tillikwida l-hsarat sofferti, bl-opera ta' Periti nominandi liema hsarat jikkonsistu fost affarijiet ohra fil-kera mhallsa ta' garaxx, spejjez tal-Perit Christian Spiteri ghar-rapport fuq imsemmi kif ukoll tal-valur ta' l-ispazju uzurpat u li ma jistax jigi ri-integrat, liema valur m'ghandux ikun inqas minn prezz ta' garaxx f'Tas-Sliema.

6. Tikkundanna lill-intimat biex ihallas dawk il-hsarat hekk likwidati.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-25 ta' Marzu, 2009, u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni.

Risposta ta' Locker Developments Limited prezentata fit-22 ta' Mejju 2009 (fol. 21).

1. Illi, preliminarjament, jigi rilevat illi s-socjeta' Locker Development Limited ma tezistix imma biss is-socjeta' Locker Developments Limited (C35030) kif jirrizulta wkoll mill-kuntratt datat 15 ta' Dicembru, 2005.

2. Illi, preliminarjament, jigi eccepit in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Ghandu jirrizulta illi l-azzjoni odjerna hija nsejsa fuq xogholijiet imwettqin mis-socjeta' esponenti skond kuntratt ta' xogholijiet sottoskritt bejn il-partijiet u li kien fil-fatt jirrigwardja proprju l-proprjeta', inkluzi ghalhekk l-ispazju, imsemmi fir-rikors mahluf (Dok LD1). Tali kuntratt kien soggett ghal diversi kundizzjonijiet, inkluza dik tal- 'force majeure', li jistghu ikunu talvolta applikabbli ghall-kaz in ezami oltre 'arbitration clause' li tehtieg illi kwalunkwe nuqqas ta' ftehim in konnessjoni mal-istess kuntratt ghandu ghandu jkun deciz permezz ta' arbitragg.

3. Illi, wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, ir-rikorrenti ghandu jindika a bazi ta' liema artikolu jew artikoli tal-ligi qieghda ssir l-

azzjoni odjerna. Jinghad f'dan ir-rigward illi mir-rikors guramentat lanqas biss jirrizulta jekk l-azzjoni odjerna qedx tigi intentata 'ex contractu' jew 'ex delictu' u/jew jekk qedx tigi intentata ghar-reintegra tal-pussess jew tat-titolu ta' proprjeta tar-rikorrenti fuq l-ispazju 'de quo'.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, f'kaz illi l-azzjoni odjerna hija wahda possessorja kif ghandu jirrizulta kemm mill-ewwel tlett talbiet kontenuti fir-rikors guramentat u kif ukoll mill-premessi tal-istess fejn issir referenza esplicita ghall-allegata htiega "illi s-socjeta' konvenuta tirrintegra fil-pussess shih lill-attur, l-ispazju uzurpat minnha" jinghad illi l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi u dan ghas-segwenti ragunijiet :

(a) Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, id-dritt t'azzjoni ddekada bit-terminu previst mill-art 535 (azzjoni ta' spill) jew mill-art. 534 (azzjoni ta' manutenzjoni) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) rispettivament skond in-natura tal-azzjoni. Ghandu jirrizulta wkoll illi l-elementi l-ohrajn mehtiega wkoll ghas-success tal-azzjoni possessorja ma hemmx f'dan il-kaz.

(b) Illi wkoll, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, tali azzjoni ma tistax tigi indirizzata kontra socjeta' kummercjali bhal ma hija s-socjeta' esponenti.

(c) Illi hekk ukoll, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, f'kaz illi l-azzjoni odjerna hija wahda possessorja it-tielet, il-hames u s-sitt talbiet ma jistghux jintlaqghu in kwantu, skond il-ligi inkluza kazistika, azzjoni ghad-danni m'hijiex guridikament kompatibbli ma dik ta' azzjoni pussessorja.

5. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, jinghad illi f'kaz illi l-azzjoni odjerna hija wahda derivanti 'ex contractu' lanqas ma tista' tali azzjoni tirnexxi u dan ghas-segwenti ragunijiet :

(a) Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn ghandu jirrizulta illi m'hemm ebda ksur kuntrattwali da parti tal-esponenti u dan peress illi a tenur tal-klawsola numru tal-kuntratt ta' tpartit datat 15 ta' Dicembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler (Dok. PE1) ir-rikorrenti

kien qiegħed jirrizerva favur tiegħu dritt ta' proprjeta' fir-rigward tal-ispazju hemmhekk indikat liema dritt ta' proprjeta' ma jirrizultax illi gie b'xi mod vjolat mill-esponenti. Jingħad fil-fatt illi l-ispazju kollu indikat f'dik il-klawsola huwa effettivament proprjeta' tar-rikorrenti skond l-istess kuntratt u li certament m'hijiex is-socjeta' esponenti li qed tichadlu xi dritt ta' proprjeta' fuq l-istess.

(b) Illi, mingħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħrajn, għandu jirrizulta illi m'hemm ebda ksur tal-klawsola kuntrattwali numru 5 sufferita wkoll għaliex, skond ir-rapport peritali prezentat mir-rikorrenti stess (Dok. PE3 anness mar-rikors guramentat) jista' jigi argumentat 'a contrario sensu' illi minkejja li l-manuvra tal-vetturi fl-ispazji msemmija huwa "more cumbersome" dan certament mhuwiex impossibli li jsir. Jingħad ukoll illi minn imkien ma jirrizulta illi l-esponenti ssottoskrivew għal xi obligazzjoni favur ir-rikorrenti referibilmment għall-ipparkeggjar ta' karożzi, partikolarment ta' karożzi ta' daqs kbir, imma sempliciment sar r-rikonoxximent tar-rizerva tad-dritt ta' proprjeta' tal-ispazju indikat fil-klawsola numru 5 surreferita liema rikonoxximent qatt ma gie michud mill-esponenti. Konsegwentement m'hemm ebda danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti.

(c) Illi fi kwalunkwe kaz, m'humieq applikabbli għall-kaz in ezami il-garanzija tal-bejgħ, fosthom il-garanzija tal-pacifiku pussess, u dan peress illi effettivament skond il-klawsola numru 5 tal-kuntratt ta' tpartit datata 15 ta' Dicembru. Tas-sena 2005 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler (Dok. PE1) l-ispazju hemmhekk indikat ma kienx qed jinxtara mir-rikorrenti imma r-rikorrenti kienu qegħdin jirrizervaw fir-rigward tal-istess it-titolu tagħhom ta' proprjeta'. L-ittra ufficjali datata 25 ta' Marzu, 2009 li ssir referenza għaliha fir-rikors promotur kienet tinkludi talba għar-risoluzzjoni tal-kuntratt fir-rigward ta' din il-klawsola liema talba tidher illi ma gietx segwita fl-azzjoni odjerna u tkompli tikxef il-konfuzjoni tal-atturi. Fi kwalunkwe kaz l-esponenti m'għandhomx ibgħatu l-ispejjeż ta' tali ittra ufficjali.

(d) Illi, fi kwalunkwe kaz u referibilmment għal-ewwel talba attrici, mingħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħrajn, mhuwiex minnu illi s-socjeta' esponenti qiegħda

tokkupa estensjoni akbar mill-ispazju li huwa proprjeta' tal-attur.

6. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, l-esponenti ghandu jipprova illi l-azzjoni ghad-danni setghet tigi intavolata kontestwalment mat-talbiet tieghu l-ohrajn.

7. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, it-talbiet tar- rikorrenti ghad-danni jinsabu 'in parte' jew 'in toto' preskritti bis-sahha tal-art. 2153 tal-Kodici Civili.

8. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, ma jirrizultax illi l-intimat soffra xi danni li ghalihom l-esponenti huwa tenut jaghmel tajjeb skond il-ligi.

9. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti huwa kontradittorju fit-talbiet tieghu in kwantu ma jistax jitlob ir-reintegra tal-ispazju 'de quo' (l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti) flimkien mal-hlas tal-valur tal-ispazju allegatament uzurpat li ma jistax jigi reintegrat (fil-hames talba).

10. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn, ir-rikorrenti jridu jippruvaw id-danni allegatament sofferti minnhom.

11. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-qorti rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Il-kawza titratta dwar *parking space* li hemm taht il-blokk ta' appartamenti Rob-Roy, Triq Locker, Sliema. B'kuntratt li sar fil-15 ta' Dicembru 2005 fl-atti tan-nutar Dr Peter Fleri Soler¹, sar tpartit bejn il-kontendenti. Min-naha tieghu l-attur ittrasferixxa l-utile dominju temporanju tal-arja fejn kien hemm il-blokk appartamenti numru 20 (l-ewwel

¹ Fol. 5.

erbatax-il filata mill-wicc tat-triq), u minflok inghata l-arja b'kejl ta' cirka 220 metri kwadri², u fejn eventwalment inbena appartement li fforma parti mill-binja Rob Roy. L-izvilupp sar mill-konvenuta. Fil-kuntratt jinghad ukoll li :-

'For all intents and purposes of at law, it is being specifically declared that the First Party³ is retaining the full ownership rights over a space of approximately twenty three point five square metres (23.5) and ten (10) courses high, situated at one level below street level of the above-mentioned block, as indicated in orange on the said plan annexed to this deed and marked Document C, and indicated as spaces five and six (5 and 6)'

Ghal dawk li huma eccezzjonijiet preliminari, wara li l-qorti rat l-atti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. Il-kuntratt ta' appalt⁴ m'ghandu x'jaqsam xejn mal-meritu ta' din il-kawza in kwantu dak gie ffirmat ghall-twaqqiegh tal-fond numru 20, Triq Locker, Qui si Sana, Sliema. Fil-kuntratt ta' appalt fil-parti tat-tifsiriet, gie ddikjarat li l-kelma "the Works" tfisser it-twaqqiegh tal-fond u *"....the construction thereon of an apartment on the second floor as indicated, outlined in orange on the attached plan marked document A, and that is from the 22nd course to the 33rd course from street level and the finishing of the same apartment according to the plans and specifications incorporated in Schedule 1 to this agreement, which apartment will be internally numbered two (2) in the new block to be developed,"*. Ghalhekk ir-riferenza ghall-klawzola arbitrali hi ghal kollox barra minn lokha fir-rigward tal-ilment tal-attur⁵.

² *"....at first (1st) floor level above elevated ground floor (approximately from the twenty-second to the thirty-third (22nd to the 33rd) courses from road level)....."*

³ Peter Paul Engerer.

⁴ Fol. 51.

⁵ Fil-fehma tal-qorti hekk ukoll hi ghal kollox barra minn lokha r-riferenza ghall-klawzola fil-kuntratt ta' appalt dwar il-forza magguri (ara nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta). Inoltre klawzola ta' dik ix-xorta ma tistax ittellef id-drittijiet tal-attur bhala proprjetarju tal-ispazju li rrizerva ghalih bil-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 2005.

2. Minn qari tar-rikors guramentat hu altru milli evidenti li l-azzjoni tal-attur hi bazata fuq l-ilment li fil-bini li ghamlet il-konvenuta, haditlu parti mill-propjeta tieghu. Tant hu hekk li l-ewwel talba taqra:- *“Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut invada u bena kolonna fil-livell wiehed taht il-livell tat-triq tal-blokk Rob Roy, Locker Street, Sliema u dan mhux skond pjanta annessa ma’ l-istess kuntratt tal-15 ta’ Dicembru 2005, b’dan illi qieghed jokkupa estensjoni akbar mill-arja li hija proprjeta ta’ l-attur u dan occorrendo permezz ta’ periti nominandi.”*

3. Mir-rikors guramentat hu altru milli evidenti li l-kawza m’hijiex azzjoni possessorja. Hu evidenti li l-attur irid li jinghata l-ispazju kif pattwit fil-kuntratt ta’ tpartit. Il-fatt li fir-rikors guramentat iddikjara: *“Illi ghalhekk, jenhtieg illi s-socjeta konvenuta tirrintegra fil-pussess shih lill-attur, l-ispazju uzurpat minnha biex b’hekk l-istess attur ikollu l-arja totali ta’ 23.5 metri kwadri....”*⁶, ma jfissirx li b’daqshekk hi azzjoni possessorja.

4. B’riferenza ghall-eccezzjoni numru sebgha (7) il-qorti ma tarax li t-talba ghad-danni ma setghetx issir bil-mod kif giet proposta l-kawza.

5. Ir-riferenza ghall-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili hi ghal kollox barra minn lokha, meta tqies in-natura tad-danni li qieghed jippretendi l-attur li jmorru lura ghall-bidu tas-sena 2009. Qabel dakinhar ma setax jipproponi xi talba ghad-danni, proprju ghaliex ma kienet tezisti l-ebda kirja. Ghal dak li jikkoncerna t-talba biex l-attur jithallas minhabba li l-bini tal-konvenuta okkupa parti minn hwjegu, il-qorti tqisha pjuottst bhala kumpens milli danni. Ir-realta hi li l-kolonna ser tibqa’ fejn hi. Dan bla pregudizzju ghal dak li ser jinghad iktar ‘il quddiem fir-rigward tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili. Inoltre, u f’kull kaz il-qorti lanqas ma tara kif din l-eccezzjoni tista’ qatt ikollha success meta tqies li mill-provi rrizulta li sa mill-bidunett li l-partijiet saru jafu bil-poblema, saru diversi tentattivi biex tinsab soluzzjoni. Tentattivi li kienu ghadhom ghaddejjin sa ffit zmien qabel giet prezentata l-kawza. Sahansitra Mario Tonna ha hsieb li jitnehha parti mill-hajt divizorju f’tentattiv biex jizdied il-wisa’ tal-ispazju u offra wkoll spazju

⁶ Fol. 2.

alternattiv f'sular iehor. Agir li jikkonforma ma' rinunzja jew interruzzjoni ta' preskrizzjoni.

Il-qorti tosserva li l-ewwel eccezzjoni giet ezawrita wara digriet li nghata fis-seduta tas-26 ta' Gunju 2009.

M'hemmx dubju li meta sar il-ftehim il-partijiet kienu qeghdin jikkontemplaw spazju ghal zewg vetturi. Sfortunatament li gara hu li f'parti fejn kellu jkun l-ispazju, saret kolonna tal-konkos⁷. Dan wassal biex djieq l-ispazju fejn l-attur irrizerva bhala proprjeta tieghu. Li hu zgur hu li gialadarba tlesta l-bini, m'hemmx mod kif din il-kolonna titnehha minghajr ma tikkomprometti l-binja kollha. Hu altru milli evidenti li dan m'huwiex strutturalment possibbli. Il-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lill-attur u Mario Tonna jixhdu, u m'ghandix dubju li dan hu kaz genwin fis-sens li kien biss wara li gie ffirmat il-kuntratt u twaqla l-bini li l-perit inkarigat mill-progett introduca kolonna ohra li nzertat saret fl-ispazju rizervat mill-attur. Il-problema nqalghet meta l-attur gie biex idahhal il-vetturi fl-ispazju proprjeta tieghu u skopra li l-faccata tal-ispazju kien idjaq minn dak miftiehem fuq l-att ta' trasferiment⁸.

Fis-seduta tal-1 ta' Lulju 2011 rega' xehed il-perit Samuel Formosa, li kien inkarigat mill-progett, u pprezenta zewg pjanti:-

i. Dok. SF3⁹ – pjanta li turi dak li ftehemu l-partijiet u li hu rifless fl-att tal-15 ta' Dicembru 2005.

⁷ Il-perit Samuel Formosa xehed: *"Inizjalment kien hemm pjanta b'kolonna wahda fin-nofs. Wara li waqqghajna l-bini u eskavajna kien hemm xi diskrepanzi fil-pjanti dhalna iktar fid-dettal fl-istruttura u kellna bzonn naghmlu zewg kolonni flok kolonna wahda minhabba l-pizijiet li kien hemm fuq."* (fol. 63 – seduta tad-19 ta' Mejju 2011).

⁸ F'rapport imhejji mill-perit Christian Spiteri datat 22 ta' Dicembru 2008 jinghad:- *"According to measurements taken on site, the depth of each garage measures 4200mm whereas the cumulative width measures 4210mm, hence a total area of 17.68 sqm – this in contrast to the area stipulated in the deed of sale (which quotes 23.5 sqm and thus 25% less) as well as local planning standards which stipulate a clear width of 2400mm and a depth of 4800mm per space. The more critical dimension in this particular case is the width since accessing/exiting the vehicle is highly impractical due the existence of a pillar (which is in the point of alignment) and more so in the presence of the other vehicle."* (fol. 10).

⁹ Fol. 83.

ii. Dok. SF4¹⁰ – il-garaxx kif attwalment sar. Tidher il-kolonna in kwistjoni li qeghda proprju fil-porzjon fejn l-attur irrizerva l-proprjeta.

Meta taghmel paragun bejn dak li ftehemu l-partijiet u l-ispazju kif inhu llum, il-ftehim kien jikkontempla faccata wiesgha 4.8 metri, filwaqt li minhabba l-kolonna hemm faccata ta' 4.2 metri. Din ovvjament taghmel differenza peress li fil-wisa' hemm diskrepanza ta' sittin centimetru (60 cm). Hu fatt maghruf li l-faccata hi importanti meta tqies il-wista' tal-vetturi. Inoltre, hu maghruf ukoll kemm ghar-residenti gewwa tas-Sliema hu essenzjali li jkollhom post fejn jipparkjaw il-vettura. Fil-fatt hu maghruf ukoll kemm m'huwiex facli li ssib parking space ghall-bejgh, u jekk issib trid thallas prezz gholi.

Hu minnu wkoll li fl-ispazju li llum hu disponibbli jistghu joqghodu zewg vetturi, pero jiddependi mill-wisa' tal-vetturi. Fatt ikkonfermat mir-ritratti li pprezenta Mario Tonna¹¹. Minn dak li rat waqt l-access li sar fid-19 ta' Settembru 2011, il-qorti temmen li b'certu sforz il-vetturi tal-attur¹² jistghu jigu pparkjati hdejn xulxin, pero jridu jigu pparkjati bir-reverse biex wiehed ikollu bizzejjed spazju minn fejn jidhol u johrog¹³, u jiddependi wkoll mit-tul tal-vettura. Fil-fehma tal-qorti it-tnehhija ta' parti mill-hajt divizorju biex tohloq iktar spazju, kif fil-fatt ghamel Mario Tonna, ftit li xejn tista' tkun utli jekk ma ssirx it-tul kollu.

Ir-realta' hi li l-konvenuta okkupat parti mill-proprjeta' tal-attur, cjoe' dik li giet rizervata ghall-parking space permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 2005. Il-konvenuta ssostni li d-dritt ta' proprjeta li rrizerva favur tieghu l-attur *"... ma jirrizultax illi gie b'xi mod vjolat mill-esponenti. Jinghad fil-fatt illi l-ispazju kollu indikat f'dik il-klawzola huwa effettivamente proprjeta tar-rikorrenti skond l-istess kuntratt u li certament m'hijiex is-socjeta esponenti li qed tichadlu xi dritt ta' proprjeta fuq l-istess."*¹⁴. Hu

¹⁰ Fol. 84.

¹¹ Fol. 69.

¹² Toyota RAV wiesgha 1.5 metri u Toyota ist wiesgha 1.55 metri.

¹³ Dan sar fuq inizjattiva ta' Mario Tonna.

¹⁴ Fol. 22.

evidenti li l-konvenuta qeghda tinsa x'akkwistat bil-kuntratt fuq imsemmi. Il-binja saret minnha u fl-izvilupp li ghamlet inkorporat parti minn spazju li ma giex trasferit lilha. X'inhil-utilita li jkollu spazju proprjeta tieghek okkupat minn travu li ser jibqa' hemm minhabba ragunijiet strutturali ? It-twegiba hi ovvjament, xejn. Il-qorti ma tara xejn barra minn loku li min isib ruhu fil-posizzjoni tal-attur jitlob kumpens tal-valur ta' dak l-ispace li ma jistax igawdi. Ovvjament jekk wiehed ma jistax jiehu lura hwejgu, allura m'hemmx triq ohra ghajr li jigi kkumpensat¹⁵. Inltre u f'kull kaz l-qorti ma tara l-ebda diffikulta li f'dan il-kaz tapplika l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili¹⁶. Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li f'dan ir-rigward l-attur ghandu kull jedd li jigi kkumpensat ghaladarba ttiehidlu parti mill-art proprjeta tieghu u giet inkorporata fil-binja tal-konvenuta.

Ghal dak li jikkoncerna l-pretensjoni ghad-danni li jikkonsistu fl-ispejjez li l-attur ighid li qiegħed jagħmel biex jikri garaxx iehor¹⁷, il-qorti hi tal-fehma li t-talba m'hijiex gustifikata meta tqies li z-zewg vetturi tal-attur jistghu jigu pparkjati hdejn xulxin, għalkemm bi sforz. Minn dak li rat fl-atti u waqt l-access il-qorti m'hijiex moralment konvinta li z-zewg vetturi tal-attur ma jistghux jigu pparkjati hdejn xulxin. Ghal dak li jirrigwarda spejjez relatati mar-rapport li

¹⁵ Hu veru li mill-provi l-attur irrekla l-appartament għall-bejgħ u fir-reklam jingħad li *"Also included are two car spaces."* (fol. 87). Però b'daqshekk ma jfissirx li m'ghandux dritt għall-kumpens għaladarba jirrizulta li l-konvenuta bniet fi hwejgu.

¹⁶ *"Jekk fit-tluġ ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art tal-wicc li jkun okkupa, u li jagħmel tajjeb kull hsara li tkun saret."* Fil-kawza gie osservat:- *"huwa principju generali in materja ta' danni jew kumpens rizarcitorju bhal prezenti illi di regola l-persuna dannegjata jew f' dan il-kaz sid l-art għandhom dritt jikkonsegwixxu r-rizarciment li jirrentegra l-patrimonju tagħhom minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz, u għalhekk f' kaz ta' rizarciment per equivalente dan għandu jikkonsisti f' somma li tekwi para l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa. [Ara **Antonio Zammit vs Mario Calleja**, Appell Sede Inferjuri, 12 ta' Jannar 1977]*". Sentenza li saret riferenza għaliha fil-kawza Mario Sammut vs Tarcisio Gatt deciza mill-Prim'Awla fl-10 ta' Gunju 2005.

¹⁷ L-attur xehed li minn Jannar 2009 kera garaxx fi Triq Hughes Hallett u jhallas €815 fis-sena.

ghamel il-perit Christian Spiteri, m'hemmx prova ta' xi hlas sar.

Ghal dak li jikkoncerna l-kumpens li ghandu jithallas lill-attur talli giet okkupata parti mill-proprjeta tieghu billi tpoggiet kolonna tal-konkos u li ser tibqa' f'postha, il-qorti ma taqbilx mal-attur li dan ghandu jkun il-valur biex jinxtara parking space iehor. Fir-realta' hemm zewg spazji, ghalkemm minhabba d-daqs tal-vetturi tal-attur joholqu certu skumdata fl-immanuvrar biex wiehed jipparkja l-vetturi tal-attur hdejn xulxin. Il-qorti ser tillikwida s-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) mehud in konsiderazzjoni li:-

i. Il-faccata tal-*parking spaces* djieqet b'60 centimetru minn kif miftiehem bejn il-partijiet. Il-qorti ma tistax tillimita ruhha biss biex tqies l-ispazju okkupat mill-kolonna. Jekk taghmel hekk tkun qeghda tiskarta fattur importanti hafna, il-wisa' tal-*parking spaces* li djieq minhabba l-bini tal-konvenuta.

ii. L-attur mhux ser ikollu l-istess tip ta' tgawdija li kien ikollu minghajr il-kolonna u l-valur ta' dak l-ispazju fejn hemm il-kolonna, naqas. Meqjus il-kejl, jidher li hemm tnaqqis ta' bejn wiehed u iehor 25%.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

- 1. Tichad it-tieni eccezzjoni spejjez a karigu tal-konvenuta.**
- 2. Tichad it-tielet, raba, hames, sitt u sebgha eccezzjonijiet spejjez a karigu tal-konvenuta.**
- 3. Tichad it-tmien eccezzjoni a spejjez tal-konvenuta.**
- 4. Tilqa' l-ewwel talba fis-sens li tiddikjara li l-kolonna tal-konkos saret f'dik il-parti li fil-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 2005 (klawzola 5) giet rizervata mill-attur bhala proprjeta tieghu.**
- 5. Tichad it-tieni u tielet talbiet, in kwantu hu strutturalment impossibbli li titnehha l-kolonna in kwistjoni.**
- 6. Tilqa' d-disgha eccezzjoni u tichad it-talbiet relatati mad-danni in kwantu dawn jirreferu ghal dak li qieghed jippetendi l-attur fi hlas ta' kera ghall-garaxx iehor u pretensjoni fir-rigward ta' spejjez tal-perit.**

7. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur ghal darba wahda biss is-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) ammont li qieghed jigi ffissat mill-qorti bhala valur/kumpens ghall-ispazju li l-attur tilef bil-bini li ghamlet il-konvenuta.

Spejjez a karigu tal-konvenuta, b'dan li l-ispejjez relatati mt-tieni u tielet talba ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----