MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 758/1998/1

Suzanne Frendo u Marie Claire Sacco.

vs

M & B Limited u b'nota tas-17 ta' Marzu 2004 assumiet l-atti tal-kawza s-socjeta` Swatar Holdings Limited (C 21809).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 14 ta' April 1998 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma propjetarji ta' ghalqa fis-Swatar, limiti ta' Birkirkara/Msida, mentri s-socjeta` konvenuta hi proprjetarja tal-ghalqa vicina, f'liema ghalqa l-istess socjeta` konvenuta qed taghmel zvilupp ta' bini.

Illi fil-kors ta’ l-imsemmi zvilupp is-socjeta` konvenuta qed twaqqa’ u tnehhi l-hajt tas-sejjiegh li jifred il-proprjeta` taghha minn dik ta’ l-atturi, izda fil-process tal-kostruzzjoni tal-hajt divizorju gdid is-socjeta` konvenuta mhux qed tirrispetta il-linja ta’ konfini bejn iz-zewg proprjetajiet u minflok qed tappropria ghaliha l-hxuna kollha ta’ l-imsemmi hajt tas-sejjiegh.

Illi l-atturi kisbu l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, Mandat Nru. 915/98, kontra s-socjeta` konvenuta  li permezz tieghu din giet inibita milli tkompli twaqqa’ il-hajt tas-sejjiegh li jifred l-ghalqa proprjeta` taghha u dik proprjeta` ta’ l-atturi, u wkoll milli tkompli tibni l-hajt divizorju l-gdid bejn iz-zewg proprjetajiet *in quanto* fil-kors tal-kostruzzjoni ta’ tali hajt divizorju gdid is-socjeta` konvenuta m’hijex qed tirrispetta l-linja ta’ konfini bejn il-proprjeta` taghha u dik ta’ l-atturi.

Illi dak il-Mandat gie esegwit fil-konfront tas-socjeta` konvenuta.

Illi l-atturi ghandhom interess li l-Mandat imsemmi jigi konfermat b’sentenza ta’ din il-Qorti.

Illi jekk is-socjeta` konvenuta kellha tissokta bix-xoghlijiet impunjati l-atturi sejrin ikomplu jsofru l-lamentat pregudizzju serju u konsegwenti dannu.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tikkonferma l-Mandat ta’ Inibizzjoni fuq imsemmi, Mandat Nru. 915/98 fl-ismijiet “Suzanne Frendo u Marie Claire Sacco vs M & B Limited”.

2. Tordna li s-socjeta` konvenuta tinzamm permanentement milli taghmel xoghol ta’ twaqqiegh tal-hajt tas-sejjiegh li jifred il-proprjeta` ta’ l-atturi minn dik tas-socjeta` konvenuta fis-Swatar, limiti ta’ Birkirkara/Msida, u wkoll milli tkompli tibni l-hajt divizorju l-gdid bejn l-istess

zewg proprjetajiet *in quanto* m'hijiex qed tigi rispettata l-linja ta' konfini relattivi.

3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta, *occorrendo* taht id-direzzjoni ta' parti nominandi, sabiex fiz-zmien qasir u perentorju minnha prefiss, tnehhi u tirrimwovi x-xoghlijiet kollha esegwiti mill-istess socjeta` konvenuta fil-kors tal-kostruzzjoni tal-hajt divizorju l-gdid *in quanto* u kull fejn ma gietx rispettata l-linja ta' konfini bejn il-proprieta` ta' l-atturi u dik tas-socjeta` konvenuta, b'mod li effettivament tigi rispettata l-imsemmija linja ta' konfini, u dan a spejjez taghha.

4. In mankanza ta' esekuzzjoni volontarja *da parte* tas-socjeta` konvenuta fit-terminu lilha hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jesegwixxu huma nfushom ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni necessarji ghall-istess skop premess, dejjem taht id-direzzjoni ta' periti nominandi u a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.915/98, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-atturi kontra s-socjeta` konvenuta, ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh minn din il-Qorti kif presjeduta ghas-seduta tal-5 ta' Novembru 1998.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta B & M Limited datata 14 ta' Settembru 1998 a fol. 8 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi fl-ewwel lok is-socjeta` konvenuta dejjem irrispettat il-linja ta' konfini bejn il-proprjeta` taghha u dik ta' l-atturi, u mhux il-kaz illi l-istess socjeta` konvenuta appropprijat ghaliha l-hxuna kollha tal-hajt tas-sejjiegh illi jissepara z-zewg proprjetajiet.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghlijet ta’ demolizzjoni u rikostruzzjoni maghmula mis-socjeta` konvenuta fuq nofs il-hajt divizorju gew approvati mill-atturi u l-periti taghhom wara illi dawn ix-xoghlijiet gew kompletati. Kienet saret laqgha bejn l-atturi u socjeta` konvenuta fir-rigward tal-porzjoni rimanenti ta’ l-istess hajt bl-iskop illi jintlahaq ftehim izda l-atturi bidlu l-fehma taghhom u bdew il-proceduri gudizzjarji odjerni.

3. Illi, ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zewg proprjetajiet divizi permezz tal-hajt tas-sejjiegh jinstabu f’invelli differenti u l-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta tinsab f’livell oghla minn dik ta’ l-atturi. Il-hajt tas-sejjiegh mil-livell tal-proprjeta` ta’ l-attur sal-livell tal-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta giet rikostruwita b’mod illi tikkorrispondi ezattament mal-hajt originali fil-hxuna salv ghal spazju tal-wisgha ta’ disa’ pulzieri (9”) fuq in-naha tal-hajt li jmiss mal-proprjeta` ta’ l-atturi. Dan l-ispazju gie riservat sabiex il-parti t’isfel ta’ l-istess hajt jigi mlibbes b’gebel antik, u b’hekk jinghata d-dehra ta’ hajt tas-sejjiegh. B’danakollu l-bicca tal-hajt li taqbez l-gholi ta’ mertu u nofs (1.5m) mill-invell tal-proprjeta` ta’ l-atturi hija proprjeta` esklussiva tas-socjeta` konvenuta u konsegwentement, ma saret l-ebda approprijazzjoni da parti ta’ l-istess socjeta` ghad-detriment ta’ l-atturi.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 915/98 u dawk tar-rikors gja pprezentat mis-socjeta` konvenuta fl-atti ta’ din il-kawza, u bir-rizerva ta’ kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti s-socjeta` konvenuta kontra l-atturi ingjunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 10 u 11 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta tal-5 ta’ Novembru 1998 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Carol Zammit Montebello ghall-konvenut prezenti fl-Awla. Il-Qorti rat ir-rikors tal-14 ta’ Settembru 1998. Rat ir-risposta ghat-13 ta’ Ottubru 1998 u rrikjamat

ir-rikorsipprezentat fil-11 ta' Mejju 1998 u appuntatu ghas-smiegh ghall-11 ta' Novembru 1998. Il-kawza giet differita ghall-11 ta' Novembru 1998. Aktar tard deher Dr. Aldo Vella li nforma lill-Qorti li huwa jidhirlu li l-intimati fir-rikors appuntat ma gewx notifikati bir-rikors u wkoll talab illi ma jigix appuntat ghal nhar ta' Erbgha ghax ikun indispost. Il-Qorti bidlet id-data ta' l-appuntament tar-rikors ghat-12 ta' Novembru 1998 b'dan li Dr. Aldo Vella kellu jinforma lil Dr. Carol Zammit Montebello b'dan il-kambjament fid-data, u l-Qorti irrilevat li ovvjament ir-rikors promotorju ghandu jigu notifikat lill-intimati sad-data ta' l-appuntament; u tat-12 ta' Novembru 1998; tal-15 ta' Dicembru 1998 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-Perit Mangion ghas-socjeta` konvenuta. Il-partijiet qablu li ghandu jigi nominat Perit Tekniku Frederick Doublet. Inghata digriet fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Tekniku lil Frederick Doublet. Il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-rapport ghall-25 ta' Marzu 1999; tal-25 ta' Marzu 1999; u tal-5 ta' Ottubru 1999.

Rat in-nota ta' l-atturi datata 5 ta' Novembru 1999 a fol. 29 tal-process li permezz taghha pprezentaw l-affidavit ta' l-A.I.C. Ray Demicoli li huwa mmarkat bhala Dok "AV1", flimkien ma' tliet dokumenti mmarkati Dok "A", Dok "B" u Dok "C" rispettivament.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta tal-14 ta' Dicembru 1999; tat-23 ta' Marzu 2000; tal-25 ta' Mejju 2000; tat-18 ta' Ottubru 2000; tas-16 ta' Jannar 2001; tal-20 ta' Marzu 2001; tat-3 ta' Ottubru 2001; tad-9 ta' Jannar 2002; u tal-5 ta' Marzu 2002.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku AIC Frederick Doublet datata 22 ta' Frar 2002 kif tidher a fol. 43 tal-porcess.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tal-24 ta' Mejju 2002 fejn il-kawza giet differita ghar-rapport ghat-8 ta' Ottubru 2002; u l-ordni tat-8 ta' Ottubru 2002.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tad-19 ta' Frar 2003; tal-4 ta' April 2003; u tas-16 ta' Mejju 2003 fejn deher il-Perit Tekniku Frederick Doublet li halef ir-rapport. Il-kawza giet differita ghad-9 ta' Lulju 2003 ghal ezami rapport.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Frederick Doublet prezentat fir-Registru fis-17 ta' Marzu 2003 u mahluf fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2003, il-verbali tas-seduti minnu mizmuma, inkluz ix-xhieda kollha prodotta quddiemu, u d-dokumenti kollha prezentati. L-istess rapport jinsab esebit minn fol. 55 sa fol. 147 tal-process fejn ikkonkluda illi:-

1. Is-socjeta` konvenuta nvadiet l-art ta' l-atturi, u dan fl-ammont ta' 10.855 metri kwadri, kif imsemmi f'paragrafu [32.5] ta' din ir-relazzjoni.

2. Bhala kumpens is-socjeta` konvenuta ghandha (a) taghti l-art fil-parti trijangolari sal-hajt li kkostruwiet is-socjeta` konvenuta, lill-attur, skond paragrafu [33.0] ta' din ir-relazzjoni. (b) tibni sezzjoni tal-hajt divizorju fil-pozizzjoni minn Point 1 sa Point 4 f'Dol. RD2 skond paragrafi [33.5 u 33.6] ta' din ir-relazzjoni.

3. Tirrimovi l-projezzjonijiet fil-hajt lejn l-atturi skond paragrafu [34.1] ta' din ir-relazzjoni.

Rat n-nota tal-perit tekniku datata 31 ta' Mejju 2004 fejn huwa esebixxa r-risposti ghad-domandi in eskussjoni u wkoll pagni 74 sa 78 emendati tar-rapport, sostituzzjoni tal-pjanta FD 12 u il-Pjanta FD 13 liema pjanta turi l-estensjoni tal-art in kompensazzjoni ghall-invazzjoni.

Rat in-nota tas-socjeta` konvenuta Swatar Holdings datata 7 ta' Ottubru 2004 a fol. 169 tal-process li biha pprezentat mistoqsijiet addizzjonali ghall-attenzjoni tal-Perit Tekniku AIC Frederick Doublet.
Rat ir-risposti ta' l-istess perit tekniku pprezentati fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2004 kollox a fol. 181 sa fol. 189 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-23 ta' Gunju 2004; tas-26 ta' Ottubru 2004 fejn meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici assistita minn Dr. Aldo Vella u Dr. C. Zammit Montebello ghas-socjeta` konvenuta u rapprezentant ta' l-istess. Xehed il-Perit Frederick Doublet. Il-partijiet irriservaw il-pozizzjoni taghhom wara li jkunu ezaminati r-risposti prezentati *seduta stante* mill-Perit Doublet. Il-kawza giet differita ghat-3 ta' Dicembru 2004 ghall-kontinwazzjoni; tat-3 ta' Dicembru 2004; u tal-11 ta' Frar 2005 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Carol Zammit Montebello ghas-socjeta` konvenuta u rapprezentant ta' l-istess. Is-seduta giet sospiza. Meta regghet issejhet il-kawza dehru l-partijiet. Xehed il-Perit Frederick Doublet prodott in eskussjoni mill-konvenuta. Il-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet. Il-kawza giet differita ghall-prezentata tan-nota tal-kritika da parti tas-socjeta` konvenuta ghat-22 ta' April 2005; tat-22 ta' April 2005 fejn dehret l-attrici M'Claire Sacco u Dr. Carol Zammit Montebello ghas-socjeta` konvenuta li pprezentat nota ta' kritika ghan-nom tas-socjeta` konvenuta b'kopja lill-kontro-parti li giet irtirata *seduta stante* mill-attrici prezenti. Il-kawza giet differita ghall-14 ta' Gunju 2005 ghall-prezentata tan-nota responsiva ta' l-atturi u finali trattazzjoni; u tal-14 ta' Gunju 2005.

Rat in-nota responsiva ta' l-atturi ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata 28 ta' Ottubru 2005 a fol. 216 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-31 ta' Ottubru 2005 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Aldo Vella ghall-atturi prezenti u Dr. Carol Zammit Montebello ghall-konvenut u rceviet, *seduta stante*, kopja tan-nota responsiva ta' l-atturi. Dr. Carol Zammit Montebello talbet zmien biex tezamina n-nota. Il-Qorti laqghet it-talba. Il-kawza giet differita ghas-27 ta' Jannar 2006 ghall-finali trattazzjoni.

Rat l-ordni ta’ din il-Qorti kif attwalment presjeduta tas-27 ta’ Jannar 2006 u l-verbal tas-seduta mizmuma mill-istess Qorti tal-15 ta’ Marzu 2006 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Gabriella Vella ghall-atturi u Dr. Carol Zammit Montebello ghas-socjeta` konvenuta fejn talbet li taghmel nota ta’ osservazzjonijiet responsiva. Dr. Gabriella Vella irrimettiet ruhha. Il-Qorti laqghet it-talba u tatha terminu ta’ tletin (30) jum minn dan il-verbal, biex tipprezenta tali nota bil-visto/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollha tletin (30) jum biex taghmel nota responsiva. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-6 ta’ Gunju 2006.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` konvenuta Swatar Holdings Limited datata 19 ta’ Mejju 2006 a fol. 223 tal-process.

Rat l-ordni tal-Qorti tas-6 ta’ Gunju 2006 u tal-24 ta’ Ottubru 2006 fejn minhabba ndispozizzjoni tal-Qorti l-kawza giet differita ghall-1 ta’ Frar 2007; u ta’ l-1 ta’ Frar 2007 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Carol Zammit Montebello ghas-socjeta` konvenuta u rapprezentanti taghha. Deher il-Perit Tekniku Frederick Doublet. Il-Qorti nnotat li b’nota tas-17 ta’ Marzu 2004 is-socjeta` Swatar Holdings Ltd assumiet l-atti tal-kawza minflok is-socjeta` M & B Holdings Ltd (fol. 162) u l-Qorti ordnat li l-istess assunzjoni tigi ndikata fl-okkju u fl-atti kollha relattivi tal-kawza. Dr. Gabriella Vella u l-atturi ssejhu diversi drabi baqghu ma dehrux. Dr. Carol Zammit Montebello trattat il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ April 2007. Aktar tard deher Dr. Aldo Vella li ha konjizzjoni ta’ dan il-verbal; u l-ordni ta’ din il-Qorti fejn il-kawza thalliet ghall-istess skop ghat-3 ta’ Mejju 2007.

Rat l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 915/98 pprezentat fis-17 ta’ Marzu 1998, ir-risposta ta’ l-intimati datata 30 ta’ Marzu 1998, u id-Digriet datat l-1 ta’ April 1998 moghti minn din il-Qorti divesament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Geoffrey Valenzia li gie esegwiet fuq l-intimati fis- 6 ta’ April 1998.

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 hija kawza maghmula mill-atturi propjetarji ta' ghalqa fis-Swatar, limiti ta' Birkirkara/Msida, kontra s-socjeta` konvenuta li hi proprjetarja tal-ghalqa vicina, f'liema ghalqa l-istess socjeta` konvenuta kienet qed taghmel zvilupp ta' bini, u s-socjeta' attrici qed tallega li fil-kors ta' l-imsemmi zvilupp is-socjeta` konvenuta kienet qed twaqqa' u tnehhi l-hajt tas-sejjiegh li jifred il-proprjeta` taghha minn dik ta' l-atturi, izda fil-process tal-kostruzzjoni tal-hajt divizorju gdid is-socjeta` konvenuta kienet qed tappropria ghaliha l-hxuna kollha ta' l-imsemmi hajt tas-sejjiegh u b'dan li s-socjeta' konvenuta ma kenitx qed tirrispetta l-linja ta' konfini bejn il-proprjeta` taghha u dik ta' l-atturi bil-konsegwenza li qed jinghad u qed jigi allegat li l-istess socjeta' konvenuta dahlet fl-art ta' l-atturi.

Illi b'rapport peritali datat 17 ta' Marzu 2003 u mahluf fis-16 ta' Mejju 2003 li jinsab esebit minn fol. 55 sa fol. 147 tal-process, il-Perit Tekniku Frederick Doublett ikkonkluda f'paragrafu 35 illi:-

1. Is-socjeta` konvenuta nvadiet l-art ta' l-atturi, u dan fl-ammont ta' 10.855 metri kwadri, kif imsemmi f'paragrafu [32.5] ta' din ir-relazzjoni.

2. Bhala kumpens is-socjeta` konvenuta ghandha: (a) taghti l-art fil-parti trijangolari sal-hajt li kkostruwiet is-socjeta` konvenuta, lill-attur, skond paragrafu [33.0] ta' din ir-relazzjoni. (b) tibni sezzjoni tal-hajt divizorju fil-pozizzjoni minn Point 1 sa Point 4 f'Dol. RD2 skond paragrafi [33.5 u 33.6] ta' din ir-relazzjoni.

3. Tirrimovi l-projezzjonijiet fil-hajt lejn l-atturi skond paragrafu [34.1] ta' din ir-relazzjoni.

Illi wara li saret l-eskussjoni tieghu fuq talba tas-socjeta' konvenuta l-istess perit tekniku biddel il-konkluzjonijiet tieghu fis-sens li sotsna li:-

1. Is-socjeta` konvenuta nvadiet l-art ta' l-atturi, u dan fl-ammont ta' 10.855 metri kwadri, kif imsemmi f'paragrafu [32.5] ta' din ir-relazzjoni.

2. Bhala kumpens is-socjeta` konvenuta ghandha taghti mill-art il-parti trijangolari kif indikata f'FD13 lill-atturi skond id-disinn F13 ma din ir-relazzjoni.

3. Tirrimovi l-projezzjonijiet fil-hajt lejn l-atturi skond paragrafu [34.1] ta' din ir-relazzjoni.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet akkwistat l-art f'Marzu 2005 u kienet ghamlet *survey* ta' l-istess art li pero' baqa' ma giex esebit u jidher li s-socjeta' konvenuta bdiet ix-xoghol taghha fuq il-hajt divizorju f'Marzu 1997 minghajr l-atturi ma kienu nvoluti; dawn saru jafu bl-istess biss fi zmien iktar tard meta gew informati mill-bidwi li kien jahdem l-istess art peress li dan sostna u allega li s-socjeta' konvenuta kienet dahlet bil-hajt gdid li kienet qed taghmel fuq l-art ta' l-atturi; l-atturi nkarigaw lill-Perit Demicoli li sab li kienet gja giet maqlugha parti mill-hajt tas-sejjiegh u nbeda hajt tal-kantun fil-parti X - Z fuq Dok. "RD1" mentri l-parti X – Y kienet ghadha tezisti; jidher li f'dak il-mument l-atturi kienu lesti li jikkoncedu li l-parti li nbiet tal-hajt tibqa' fejn hija kemm-il darba l-hajt li kien baqa' jinbena wara li jkun sar *survey* u sussegwentement dan kellu jinbena mis-socjeta' konvenuta taht id-direzzjoni tal-perit taghha u skond il-ftehim li sussegwentement isir bejn l-istess Perit Mangion ghas-socjeta' konvenuta u l-Perit Ray Demicoli ghall-atturi; ghal dan l-iskop saru diversi laqghat fuq il-post sabiex il-partijiet jaslu fi ftehim ta' kif kellu jkompli jinbena l-istess hajt, ghalkemm finalment l-atturi u l-perit taghhom jghidu li fil-fatt dan ma sehhx ghaliex skond l-istess atturi finalment ix-xoghol tkompla mis-socjeta' konvenuta *ad*

insaputa ta’ l-atturi u mhux kif indikat mill-perit taghhom u bla ma sar ebda *survey*, bil-konsewgenza li l-istess kellhom jirrikorru ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 915/98 li gie degretat u milqugh fl-1 ta’ April 1998 u wara l-istess saret din il-kawza.

Illi min-naha taghha s-socjeta` konvenuta sostniet li l-partijiet kienu waslu ghall-ftehim li l-hajt li kien diga` nbena kellu jibqa’ kif kien u li dwar kif kellu jsir il-kumplament tal-hajt kienu saru l-marki, b’dan li s-socjeta’ konvenuta tghid li l-hajt kompla jinbena skond l-istess marki.

Illi f’dan is-sens ix-xhieda prodotta mill-partijiet hija ghalhekk kontrastanti u f’dan il-kuntest huwa oneru tas-socjeta’ konvenuta li tipprova dak li hija qed tallega cjoe’ l-ezistenza tal-ftehim allegat minnha, haga li din il-Qorti thoss li ma saritx anke *in vista* ta’ din ix-xhieda kontradittorja u in effetti wara li din il-Qorti ezaminat bir-reqqa x-xhieda kollha prodotta, thoss li ma tistax tasal biex tghid li hemm prova ta’ tali ftehim.

Illi anzi din il-Qorti thoss li mill-provi jirrizulta li ghalkemm kien hemm tentattiv sabiex il-partjiet jaslu ghall-transazzjoni, dan il-ftehim li kien jevita proceduri gudizzjarji bejniethom baqa’ ma sehhx, b’dan ghalhekk li mill-provi prodotti jirrizulta li ma kien hemm ebda ftehim bejn il-partijiet dwar kif u fejn kellu jsir dan il-hajt. Dan il-ftehim fil-fatt ma sehhx ghaliex dak propost mill-atturi, anke *tramite* l-perit taghhom baqa’ ma sarx. Dan qed jinghad ghaliex jirrizulta li fl-ewwel lok il-Perit Demicoli kien issugerixxa li qabel ma jitkompla jsir xoghol fuq l-istess hajt, kellu jsir *survey* sabiex meta jinbidel il-hajt tas-sejjiegh b’dan li l-hajt tal-kantun ikun jista’ jsir fuq il-linja medjana – izda dan is-*survey* baqa’ qatt ma sar; fit-tieni lok jidher u jirrizulta li minkejja dan in-nuqqas xorta wahda sar xoghol fuq l-istess hajt tas-sejjiegh, b’mod li dan kompla jinqala’ mis-socjeta’ konvenuta u minfloku kompla jsir il-hajt gdid tal-kantun, u dan minghajr ma l-atturi u l-istess Perit Demicoli ma kienu nformati dwar l-istess u b’hekk dak li kien mahsub li jsir bil-konkorrenza taz-zewg partijiet, *in verita’* kompla jsir unilateralment mis-socjeta’

konvenuta, minghajr ovvjament il-partecipazzjoni ta’ l-atturi jew il-perit taghhom.

Illi fil-fatt kien biss meta l-atturi u l-Perit Demicoli kienu nformati li x-xoghol tkompla li l-istess Perit Demicoli mar fuq il-post sabiex jivverifika l-istess u sab li l-istess hajt ma kienx inbena lanqas skond il-kostatazzjonijiet li huwa kien ghamel minkejja li huwa kien qed jistenna li jsir l-istess *survey*; fil-fatt dwar dan il-punt ta’ l-allegat ftehim ix-xhieda tas-socjeta’ konvenuta hija b’hekk kontradetta mix-xhieda ta’ l-atturi u l-perit taghhom, u din il-Qorti thoss li fil-fatt il-provi juru li fil-verita’ l-ebda ftehim bejn il-partijiet ma ntlahaq dwar il-mod kif kellu jsir il-hajt divizorju, tant li l-istess atturi kellhom jirrikorru ghall-azzjoni gudizzjarja, mhux l-inqas bl-ispedizzjoni ta’ mandat ta’ inibizzjoni; dan apparti li jidher ippruvat li dik il-parti tal-hajt li kienet ghadha qed tinbena jew trid issir (wara li l-atturi ndunaw bix-xoghol li kien diga sar fuq l-istess hajt u li gie mbaghad spezzjonat mill-Perit Ray Demicoli) ma saritx kif intiz bi ftehim bejn il-partijiet, tant li tkomplija ta’ l-istess kienet suggetta li jsir *survey*, haga li qatt ma saret, u wara l-istess *survey* kellu jkun hemm il-partecipazzjoni tal-periti tal-partijiet sabiex jaqblu fuq il-linja divizzorja, haga li wkoll qatt ma saret.

Illi fil-konfront ta’ dan kollu din il-Qorti thoss li b’hekk bl-ebda mod ma jista’ jinghad li skond il-provi prodotti l-partijiet waslu ghal ftehim allegat mis-socjeta’ konvenuta; f’dan is-sens din il-Qorti thoss li jista’ jinghad li l-istess socjeta’ konvenuta ma ssodisfatx l-oneru ta’ prova li kien impost fuqha, (la darba l-allegazzjoni ta’ l-istess ftehim saret minnha) u b’hekk din l-allegazzjoni u pretensjoni taghha qed tigi michuda.

Illi anzi din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta li ghalkemm kien hemm tentattivi sabiex jintlahaq ftehim, dan finalment il-partijiet ma waslux ghalih, anke peress li s-socjeta’ konvenuta kompliet bix-xoghol fuq l-istess hajt unilateralment u bla ma avzat lill-atturi – atti li fil-fatt wasslu ghall-ispedizzjoni ta’ mandat ta’ inibizzjoni u finalment ghal din il-kawza.

Illi dwar il-konstatazzjonijiet dwar l-invazzjoni *da parte* tas-socjeta' konvenuta dawn jidhru spjegati fid-dettal fir-relazzjoni peritali u in partikolari fil-paragrafu 32 ta' l-istess, li fejn jirrigwarda l-istess konstatazzjonijiet din il-Qorti qed taddotta u taghmel taghha b'dan li l-istess ghandhom jitqiesu bhala parti ntegrali minn din id-decizjoni.

Illi ghal dik li hija l-parti teknika ta' l-istess rapport hija relevanti dak li nghad fis-sentenza **"Richard Falzon vs Construct Furniture Limited"** (P.A. (RCP) – 7 ta' Dicembru 2006) u s-sentenzi hemm citati fis-sens li l-konstatazzjonijiet 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 kinetx 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." ("**John Saliba -vs- Joseph Farrugia**", Appell, 28 ta' Jannar 2000; "**Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**", Appell, 19 ta' Novembru 2001").

Illi fil-fatt dan huwa konferma tal-principji dejjem applikati minn din il-Qorti fil-kawzi fl-ismijiet **"Dr. Toni Abela nominee vs Stephen Xuereb et"** (P.A. (RCP) – 30 ta' Novembru 2006) **"Alfred Mizzi et vs M.R.C.D. Limited"** (PA. (RCP) – 30 ta' April 2002) **"Spiteri Tiles Limited vs Raymond Borg"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002) u **"Jox Limited vs Stephen Pace et"** (P.A. (RCP) – 10 ta' Ottubru 2006) fejn inghad li *"ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-* ***artikolu 681 tal-Kap 12,*** *jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzzjoni peritali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti "ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspett*

tekniku tal-materja taht ezami" (**"Philip Grima vs Carmelo Mamo –** A.C. 29 ta' Mejju 1998; **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" –** A.C. 6 ta' Ottubru 1999; **"John Saliba vs Joseph Farrugia"** A.C. 28 ta' Jannar 2000; **"Sammy Tabone vs Carmel Tabone et"** – A.C. 5 ta' Ottubru 2001).

Illi dawn is-sentenzi huma bbazati wkoll fuq dak li ntqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja *et vs* Emmanuele Muscat *et*"** (A.C. 23 ta' Gunju 1967 – LI.i.390) fejn intqal li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, *'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli".*

Illi din il-Qorti thoss li l-konstatazzjonijiet ta' natura teknika mertu ta' din il-kawza gew tajjeb indikati mill-istess perit tekniku u din il-Qorti thoss li ma hemm xejn fl-istess hija tista' jew ghandha tinjora, anke peress li jidher li l-istess rizultanzi huma ben spjegati fl-istess rapport peritali; dan apparti li l-istess konstatazzjonijiet huma sapportjati mid-dokumenti redatti mill-perit tekniku fit-thejjija ta' l-istess rapport u fuq konstatazzjonijiet li huwa ghamel fuq il-post, apparti x-xhieda ta' Saver Debono u dik tal-Perit Ray Demicoli. Din il-Qorti thoss li ma hemm xejn fil-kritika maghmula mis-socjeta' konvenuta li twaqqa' l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, lanqas dak riferibbli ghar-ritratti esebiti mis-socjeta' konvenuta, ghaliex tali ritratti huma suggetti wkoll ghall-interpretazzjoni. *Invece* l-kalkoli li saru mill-perit tekniku huma dawk ibbazati mhux biss fuq ix-xhieda moghtija u dokumenti esebiti, izda fuq kollox minn ezami u evalwazzjoni ta' l-istess u wkoll fuq konsiderazzjoniet li l-istess perit tekniku ghamel fuq il-post stess, kif l-istess rapport jindika u juri bl-iktar mod car fir-relazzjoni tieghu u fir-risposti li ta in eskussjoni. Jigi rilevat ukoll li minkejja dak allegat mis-socjeta' konvenuta fuq l-istess rapport, l-istess socjeta' konvenuta ma talbitx il-

hatra ta' periti perizjuri, specjalment fejn l-aggravju taghha kien dirett lejn il-parti teknika tar-rapport, u fid-dawl ta' l-istess din il-Qorti taddota l-konkluzjoni tal-perit tekniku in kwantu tirreferi ghal dak indikat minnu fil-paragrafu 35 (i) tar-relazzjoni peritali.

Illi l-istess jista' jinghad ghall-konkluzjoni raggunta f'paragrafu 34 u 35 (iii) tar-relazzjoni peritali u dan fis-sens li n-numru ta' dekorazzjonijiet fil-filata ta' taht il-filata ta fuq il-hajt li tellghu l-konvenuti (mhux "atturi"), *stante* li darba l-istess hajt huwa wiehed divizorju, mibni anqas minn metru u nofs lejn l-atturi (mhux "il-konvenuti) mill-linja divizorja, dawn mhux biss ma setghux isiru, izda jinvadu l-proprjeta' ta' l-atturi wkoll, u b'hekk huma nkluzi fit-talbiet attrici.

Illi din il-Qorti ma taqbilx pero' mal-konkluzjoni tal-perit tekniku kontenuta f'paragragu 35 (i) tar-relazzjoni tieghu, u dan peress li tali kuncett ta' kompensazzjoni *da parte* tas-socjeta' konvenuta la huwa sorrett mill-ligi u lanqas mill-gurisprudenza.
Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fis-sens biss hawn deciz.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi, Mandat Nru. 915/98 fl-ismijiet "Suzanne Frendo u Marie Claire Sacco vs M & B Limited" u dan fis-sens li s-socjeta' konvenuta qed tigi nibita milli tkompli twaqqa' l-hajt tas-sejjiegh li jifred l-ghalqa proprjeta' taghha u dik proprjeta' ta' l-atturi, u wkoll milli tkompli tibni l-hajt divizorju l-gdid bejn iz-zewg proprjetajiet jekk fil-kors tal-kostruzzjoni ta' l-istess hajt divizorju l-gdid is-socjeta' konvenuta ma tirrispettax il-linji ta' konfini bejn il-proprjeta' taghha u dik ta' l-atturi, kif stabbilita mir-relazzjoni peritali ta' Frederick

Doublet inkluz paragrafu 32 u 35 (i) tar-relazzjoni peritali u d-dokumenti relattivi.

2. Tordna li s-socjeta` konvenuta tinzamm permanentament milli taghmel xoghol ta' twaqqiegh tal-hajt tas-sejjiegh li jifred il-proprjeta` ta' l-atturi minn dik tas-socjeta` konvenuta fis-Swatar, limiti ta' Birkirkara/Msida, u wkoll milli tkompli tibni l-hajt divizorju l-gdid bejn l-istess zewg proprjetajiet *in quanto* m'hijiex qed tigi rispettata l-linja ta' konfini relattivi kif stabilita mir-relazzjoni peritali ta' Frederick Doublet skond paragrafu 32 u 35 (i) tar-relazzjoni peritali u d-dokumenti relattivi

3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta, taht id-direzzjoni tal-Perit Tekniku Frederick Doublet hawn nominat a spejjez tas-socjeta' konvenuta, sabiex fiz-zmien qasir u perentorju ta' mija u ghoxrin (120) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, tnehhi u tirrimwovi x-xoghlijiet kollha esegwiti mill-istess socjeta` konvenuta fil-kors tal-kostruzzjoni tal-hajt divizorju l-gdid *in quanto* u kull fejn ma gietx rispettata l-linja ta' konfini bejn il-proprjeta` ta' l-atturi u dik tas-socjeta` konvenuta nkluz dawk indikati f'paragrafu 34 u 35 (iii) tar-relazzjoni peritali u d-dokumenti relattivi, b'mod li effettivament tigi rispettata l-imsemmija linja ta' konfini bejn l-istess proprjetajiet u dan kif stabbilita mir-relazzjoni peritali ta' Frederick Doublet u senjatament kif din indikata fl-istess rapport u fil-paragrafu 32 u 35 (i) tar-relazzjoni peritali u dokumenti relattivi, u dan kollox a spejjez ta' l-istess socjeta konvenuta.

4. *In mankanza* ta' esekuzzjoni volontarja *da parte* tas-socjeta` konvenuta fit-termniu lilha hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jesegwixxu huma nfushom ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni necessarji ghall-istess skop premess, dejjem taht id-direzzjoni tal-Perit Frederick Doublet hawn nominat a spejjez tas-socjeta' konvenuta, tali xoghlijiet ukoll a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez, inkluzi tar-relazzjoni peritali u tal-Perit Tekniku Frederick Doublet hawn nominat u komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.915/98 kontra s-socjeta` konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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