MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 393/2001/1

Lay Lay Company Limited.

vs

Joseph Formosa u martu Isabelle Formosa.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta' attrici datata 9 ta' Marzu 2001 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Joseph R. Micallef fejn gie premess:-

Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' *rows* ta' *garages* li jinsabu *f'semi basement level* li taccedi ghalihom minn entratura komuni *ossia drive*-in fi Triq il-Merhba, Fgura, liema *drive-in* tinsab fin-nofs ta' zewg *rows* ta' *garages.*

Illi fuq l-istess *rows* ta' *garages u drive-in* f'nofshom, is-socjeta' attrici kienet bniet numru ta' *terraced houses* bil-*front garden* u *bil-backyard.*

Illi l-imsemmija *garages* li qeghdin f' *semi basement level* ghandhom twieqi li jaghtu kemm ghal gol-*front garden,* kif ukoll ghal gol-btiehi ta' wara ta' l-imsemmija *terraced houses,* mentri d-*drive-in* tan-nofs ghandha tambocci fin-nofs li minnhom tiehu l-arja u d-dawl.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Darmanin, tat-8 ta' Awissu 1992, is-socjeta' attrici bieghet lill-konvenuti it-*terraced house*, illum maghrufa bhala *"Moonshadow"* fi Triq il-Merhba, Fgura, liema dar hija sovraposta ghal erba' garages (basements) kollha bla numru, u drive-in, u kienet tmiss mat-Tramuntana mat-triq u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta-socjeta' venditrici, bil-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi kuntratt, u b'mod partikulari bhala *"soggetta ghal zewgt itwieqi tal-garage sottostanti, li jifthu t-tnejn gol-bitha u ohra fil-front garden u ohra fix-shaft. "* (Dok "A").

Illi l-konvenuti vjolentement u bi ksur tal-kundizzjonijiet specifici tal-kuntratt ghalqu, zammew u qed izommu maghluqa l-imsemmija twieqi *tal-garages* ta' taht id-dar taghhom, liema twieqi kienu jaghtu ghall-front *garden* u *backyard* tad-dar taghhom, u *oltre* dan ghalqu wkoll tambocc *tad-drive-in* li kien jaghti ghall-bitha interna ta' l-istess dar taghhom.

Illi nterpellati biex jifthu l-imsemmija twieqi u tambocc, permezz ta' ittri kemm bonarji u kemm ufficjali l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess socjeta' attrici talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess konvenuti vjolentement, abbuzivament u bi ksur tal-kuntratt tat-8 ta' Awissu 1992*,* ghalqu, zammew u qed izommu maghluqa t-twieqi u t-tambocc li mill-*garages* u *drive-in* sottostanti l-propjeta' taghhom, kienu jaghtu ghal gol-*front garden,*

backyard u bitha interna tal-propjeta' tal-konvenuti *"Moonshadow"* Triq il-Merhba, Fgura, li huma xtraw minghand is-socjeta' attrici;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti biex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss mill-Qorti, jifthu l-istess aperturi u jpoggu l-istess twieqi u tambocc imsemmija fl-ewwel domanda, fl-istat originali taghhom, u kif anke kontemplat fil-kuntratt ta' akkwist taghhom pubblikat min-- Nutar Dr. Joseph Darmanin fit-8 ta' Awissu 1992 (Dok. "A").

3. *Ai termini* ta' **l-artikolu 222 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili,** tiddikjara u tindika kif ghandha tigi ezawrita s-sentenza, f'kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jottemporaw ruhhom ma' kull ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, moghtija skond it-tieni domanda, fiz-zmien minnha stabbilit.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra legal tal-11 ta' Ottubru 1999 (Dok "B"), u l-ittra ufficjali tai-25 ta' Awissu 2000 (Dok "C"), kontra, l-konvenuti, minn issa ngunti biex jidhru u ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' I-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 sa fol. 12 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Joseph R. Micallef ghas-seduta tat-3 ta' Mejju 2001.

Rat in-nota ta' I-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 24 ta' April 2001 a fol. 17 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi l-konvenuti ma wettqu ebda spoll fil-konfront tas--socjeta' attrici u dan ghaliex ma ghamlu xejn minn dak li qieghed jigi allegat minnha u ghalhekk it-talbiet maghmulha fic-citazzjoni tal-kawza odjerna ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fl-istadju opportun jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 18 u 19 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Joseph R. Micallef datati 3 ta' Mejju 2001 u 6 ta' Gunju 2001 fejn Dr. Jean Pia Mifsud Bonnici ghall-konvenut, b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, sostna li l-kawza ma hijiex wahda ta' spoll u wara l-partijiet qablu dwar il-hatra ta' Perit Tekniku dwar dan il-kaz u gie nnominat A.I.C Albert Borg Costanzi. Il-Qorti wara li rat **l-artikolu 644 tal-Kap 12,** hatret l-istess perit a spejjez provizorjament tas-socjeta' attrici u ghal fini ta' **l-artikolu 645** qabditu biex jaghti l-fehmiet u jaghmel il-kostatazzjonijiet dwar l-aspetti teknici biss tal-kwistjoni. Biex iwettaq dan huwa gie awtorizzat ukoll li jisma' l-provi tal-partijiet. Il-kawza giet differita ghas-27 ta' Novembru 2001.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta datati 27 ta' Novembru 2001; 5 ta' Frar 2002; 27 ta' Jannar 2006; 15 ta' Marzu 2006; 17 ta' Mejju 2006; 28 ta' Novembru 2006; 15 ta' Frar 2007; 15 ta' Mejju 2007 u 19 ta' Gunju 2007 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Novembru 2007.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna datati 3 ta' Mejju 2002 u 30 ta' Mejju 2002.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datati 5 ta' Novembru 2002; 6 ta' Marzu 2003; 9 ta' Mejju 2003; 7 ta' Ottubru 2003; 14 ta' Jannar 2004; 28 ta' April 2004; 15 ta' Ottubru 2004; 10 ta' Novembru 2004; 25 ta' Frar 2005; 27 ta' Mejju 2005 u 14 ta' Ottubru 2005.

Rat in-nota tal-konvenuti datata 2 ta' Novembru 2006 (fol. 67).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Tekniku Albert Borg Costanzi bid-dokumenti annessi a fol. 34 sa fol. 55.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Albert Borg Costanzi pprezentat fir-Registru fit-28 ta' Awissu 2006 u mahluf *seduta stante* fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2006 kif jidher a fol. 61 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Gunju 2007 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, u rapprezentant tas-socjeta' attrici. Dr. Noel Camilleri rrinunzja ghat-talba tal-Periti Perizjuri. Id-difensuri prezenti talbu li jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' erbghin (40) gurnata lis-socjeta' attrici biex jipprezentaw in-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensuri tal-kontro--parti li jkollhom erbghin (40) gurnata biex jirrispondu, mid-data tan-notifika tan-nota ta' osservazzjonijiet, b'dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it--terminu ghan-nota tal-konvenut jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lis-socjeta' attrici. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Novembru 2007.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat ir-rikorsi kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat in-noti tal-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza fejn is-socjeta' attrici qed issostni li l--konvenuti proprjetarji tal-fond "Moonshadow", Triq il--Merhba, Fgura ghandhom il-fond taghhom suggett ghas-servitu ta' zewgt itwieqi tal-*garage* sottostanti, li jifthu tnejn gol-bitha u l-ohra fil-*front garden* u ohra fix-*shaft* skond

kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Darmanin datat 8 ta' Awissu 1992, izda l-istess konvenuti zammew l-istess twieqi tal-*garages* maghluqa u ghalqu t-tambocc tad-*drive in* li jaghti ghall- bitha interna tad-dar taghhom u ghalhekk talbu sabiex l-istess konvenuti jigu ordnati li jifthu l-istess aperturi u jpoggu t-tambocc fl-istat originali taghhom.

Illi fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li b'att pubbliku datat 8 ta' Awissu 1992 is-socjeta' attrici bieghet lill-konvenuti l-fond indikat "Moon Shadow" fi Triq Merhba il-Fgura, liema dar hija sovraposta ghall-erba’ *garages* (*basements*) kollha bla numru u *drive-in*. Jinghad li din id-dar tgawdi d-dritt li tghaddi d-*drains* mill-*garage* sottostanti u twaqqa' l-*overflow* ta' l-ilma tax-xita mill-istess *drains*. Din id-dar giet trasferita bil-kontro-bejt u bil-qatran u bhala suggetta ghall-hmistax-il lira cens perpetwu fis-sena u soggetta ghal zewgt itwieqi tal-*garage* sottostanti li jifthu t-tnejn gol-bitha, u ohra fil-*front garden* u ohra fix-*shaft.*

Illi din il-Qorti thoss li dwar din il-kondizzjoni fil-kuntratt ma hemm l-ebda dubju u din il-Qorti thoss li l-kliem fl-istess kuntratt huwa car bizzejjed sabiex jindika li l-istess fond tal-konvenuti kien suggett ghas-servitujiet indikati fl-istess kuntratt u minkejja x-xhieda tal-konvenut fl-affidavit tieghu, minn imkien ma jidher li l-istess socjeta' attrici rrinunzjat b'xi mod ghal dak indikat fl-istess kuntratt.

Illi fir-rapport peritali l-perit tekniku kkonkluda li minn dak li ra fuq il-post, il-fetha tal-bitha interna ghandha titwessa ghal qies originali u li dwar it-twieqi tal-bitha ta' wara dawn ghandhom jitkabbru u jinfethu. Dawn huma bbazati wkoll fuq dak li kkonstata l-istess perit tekniku fuq is-sit mertu tal-kawza odjerna u din il-Qorti taddotta l-konsiderazzjonijiet teknici fir-rapport peritali f’dan ir-rigward.

Illi minbarra dan ma hemm l-ebda dubju li dawn l-istess servitujiet jirrizultaw mill-kuntratt ta' l-akkwist imsemmi datat 8 ta' Awissu 1992 fejn il-konvenuti akkwistaw l-istess fond minghand is-socjeta' attrici u b'hekk ma hemm ebda dubju li l-konvenuti kienu jafu b’tali servitujiet li jiggravaw il-proprjeta' taghhom. Ovvjament fuq dawn il-punti din il-

Qorti qed taddota l-konkluzjonijiet peritali fir-rapport peritali datat 28 ta’ Awissu 2006. F’dan ir-rigward ukoll jinghad li din il-Qorti qed tichad l-osservazzjonijiet tal-konvenuti dwar l-istess fethiet indikati bin-numru 1 u 2 fl-istess rapport a fol. 63 tal-process, u dan peress li l-istess osservazzjonijiet huma bla ebda bazi fattwali u legali.

Illi din il-Qorti ma taqbilx ma’ l-istess rapport peritali biss fejn dan jirreferi ghat-tieqa li hemm indikata fil-*front garden,* fejn l-istess perit tekniku kkonkluda li l-konvenuti ma kellhom jaghmlu xejn ghaliex hass li ghalkemm kien jidher li din it-tieqa kienet imfassla fuq id-dobblu, peress li huwa kkonkluda li ma dehrux samrotti li wiehed skond huwa kien jistenna li jkun hemm kieku kien hemm fetha ta' cirka metru, allura skond l-istess perit tekniku tali tieqa' kellha tibqa' imblukkata.

Illi dwar dan s-socjeta' attrici ma qablitx anke peress li sostniet li l-istess perit tekniku kien qed jinjora l-kondizzjoni ta' l-istess kuntratt li fih hemm kostitwieta din is-servitu' wkoll, u fil-fatt din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda dubju li skond il-kuntratt ta' l-akkwist tali proprjeta' tal-konvenuta kienet suggetta ghal tali tieqa fil-*front garden* u ghalhekk f’dan il-kuntest din il-Qorti ma tistax taccetta din il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku u dan peress li l-kuntratt ta’ l-akkwist tal-proprjeta’ tal-konvenuti jirreferu b’mod esplicitu ghall-istess tieqa fil-*front garden.*

Illi din il-Qorti ma taqbilx ukoll mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti fin-nota taghhom dwar din l-istess tieqa u dan kemm peress li kif gja inghad il-kuntratt stess jirreferi ghal tieqa li taghti ghall-*front garden* u kemm ghaliex din il-Qorti thoss li l-versjoni tal-konvenuti ma hijiex kredibbli u dan peress li ladarba qed isostnu li meta marru fuq il-post qabel ma xtraw l-istess fond kien jidher li ma kellu jkun hemm ebda tieqa li taghti ghall-*front garden*, kien allura jsegwi li kull riferenza ghall-tieqa fil-*front garden* fl-istess kuntratt kienet tkun eliminata, haga li ma saritx; anzi l-istess kuntratt jirreferi proprju ghall-istess tieqa.

Illi f’dan il-kuntest din il-Qorti qed taccetta s-sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici fin-nota ta'

osservazzjonijiet taghha u dan ghaliex dawn huma bbazati fuq konsiderazzjonijiet legali li ma kienux fil-kompetenza tal-perit tekniku sabiex jivvaluta u abbazi ta' liema jirrizulta legalment ippruvat li l-istess servitu` tohrog cara mill-istess kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti, u dwar dan jinghad li l-istess kliem fl-imsemmi att ta' trasferiment huwa bizzejjed car li ma hemm l'ebda lok ta' interpretazzjoni. Ma jirrizultax lanqas li sar xi kuntratt li bih tali servitu` giet eliminata jew b'xi mod rrinunzjata. F'dan is-sens it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fis-sens hawn deciz.

Illi jinghad ukoll li l-unika eccezzjoni tal-konvenuti hija li huma ma kkommettew ebda spoll, izda din l-eccezzjoni ma tistax twaqqaf it-talbiet attrici milli jigu milqugha, u dan ghaliex din ma hijiex azzjoni ta' spoll, u dan kif jidher li gie verbalizzat mid-difensur tal-konvenuti stess (fol.22).

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1 Tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess konvenuti vjolentement, abbuzivament u bi ksur tal-kuntratt tat-8 ta' Awissu 1992, ghalqu, zammew u qed izommu maghluqa t-twieqi u t-tambocc li mill-*garages* u *drive-in* sottostanti l--proprjeta' taghhom, kienu jaghtu ghal gol-*front garden, backyard* u bitha interna tal-proprjeta' tal-konvenuti *"Moonshadow"* Triq il-Merhba, Fgura, li huma xtraw minghand is-socjeta' attrici u dan kollox kif indikat f'din id--decizjoni.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti biex, fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is--sentenza, jifthu l-istess aperturi u jpoggu l-istess twieqi u tambocc imsemmija fl-ewwel domanda u ndikati f'din id-decizjoni, fl-istat originali taghhom, u kif anke kontemplat fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ippubblikat min-Nutar Dr. Joseph Darmanin fit-8 ta' Awissu 1992 (Dok. "A") u dan skond kif hawn deciz u kollox taht id-direzzjoni tal-Perit

Tekniku Albert Borg Costanzi li qed jigi hawn inkarigat a spejjez tal-konvenuti.

3. Tordna skond id-disposizzjonijiet ta' **l-artikolu 222 tal-Kap 12** li f'kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jottemporaw ruhhom skond it-tieni domanda fiz-zmien hemm stabbilit, tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex a spejjez tal-konvenuti taghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jifthu l-istess aperturi u jpoggu l-istess twieqi u tambocc fl-istat originali taghhom u skond kif indikat f'din id-decizjoni u dan kif kontemplat fil-kuntratt ta' akkwist datat 8 ta' Awissu 1992 u kif hawn deciz u dan kollu ghandu jsir taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Albert Borg Costanzi, li qed jigi hawn nominat a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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