MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1546/1996/1

Tempesta Limited

kontra

Torre Paolina Limited

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fl-10 ta` Mejju 1996 li taqra hekk –

Billi s-socjeta` konvenuta kienet giet lilha mikrija l-bini maghruf bhala Club 47 Madliena Rd., Madliena u l-

bicca art adjacenti mieghu kif ahjar deskritti fil-kuntratti in mertu maghmula fl-atti tan-nutar Dr. Tonio Spiteri tat-2 ta` Awissu, 1990 u tal-14 ta` Awissu 1990 ;

U billi s-socjeta` konvenuta ghamlet diversi xogholijiet strutturali u kostruzzjonijiet fil-proprjeta` lilha mikrija ;

U billi fil-kors ta` dawn ix-xogholijiet is-socjeta` konvenuta nvadiet art appartenenti lis-socjeta` attrici Tempesta Limited li qatt ma kienet giet lilha mikrija liema art hija murija mmarkata bl-ahmar u bl-ahdar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument A ;

U billi inoltre l-istess socjeta` konvenuta fil-kors tal-istess xogholijiet fethet twieqi u aperturi ghal fuq il-proprjeta` ta` Tempesta Limited u ghaddiet minn fuq servizzi tal-ilma u qalbet l-ilma ghal fuq il-proprjeta` ta` Tempesta Limited b`mod li assoggettat din il-proprjeta` tas-socjeta` attrici ghal diversi servitujiet ;

U billi b`dan il-mod qieghed jigi arrekat dannu lis-socjeta` attrici ;

Tghid l-istess socjeta` konvenuta ghaliex ma ghandhiex minn din il-Qorti :

1. tigi kkundannata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tnehhi kull xoghol u kostruzzjoni li hija abbusivament ghamlet fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici kif fuq inghad ;

2. tigi kkundannata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, taghlaq l-aperturi kollha li fethet ghal fuq il-proprjeta` attrici u tnehhi l-assogettazzjoni tal-proprjeta` attrici li tircievi l-ilma minn fuq is-socjeta` konvenuta ;

3. tigi awtorizzata fin-nuqqas li taghmel ix-xoghol mehtieg hija a spejjez tas-socjeta` konvenuta u dan taht is-supervizjoni ta` perit nominand.

Bl-ispejjez u b`riserva ta` kull azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici ghad-danni u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija attrici, il-lista tax-xhieda ndikati minnha u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni.

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta prezentata fl-<u>4 ta` Novembru 1996</u> li taqra hekk –

1. Illi mhux minnu li s-socjeta` konvenuta nvadiet proprjeta` tas-socjeta` attrici. Is-socjeta` konvenuta tiggestixxi fil-qrib sala tat-tigijiet u rrangat spazju zghir fil-vicinanzi li kien qed jintuza abbuzivament minn terzi injoti ghat-tfigh tal-iskart. Di fatti s-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda intenzjoni li tinvadi proprjeta` tas-socjeta` attrici u ma ghamlet l-ebda kostruzzjoni fuqha.

2. Illi l-proprjeta` mikrija mis-socjeta` konvenuta, li tinsab f`livell oghla minn dak tas-socjeta` attrici, tgawdi servitu fuq din ta` l-ahhar fis-sens li jaqleb ghal fuqha l-ilma tax-xita.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tas-16 ta` April 1997 fejn hatret lill-Perit Frederick Doublet bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar

ix-xogholijiet allegatament maghmula abbusivament mill-konvenuti.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tal-21 ta` Ottubru 1998 fejn il-perit tekniku kien ordnat jirritorna l-process halli l-kawza tkompli tinstema` mill-Qorti stess.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tad-29 ta` Novembru 2005 fejn hatret lill-Assistent Gudizzjarju Av. Audrey Demicoli sabiex tisma` lix-xhud Umberto Pergola fid-dar tieghu fil-presenza tal-Perit Frederick Doublet.

Rat il-provi li gabar il-Perit Frederick Doublet u l-verbali tal-proceduri kondotti mill-istess perit tekniku.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tal-25 ta` Jannar 2006 fejn hatret lill-Assistent Gudizzjarju Av. Natasha Buontempo in sostituzzjoni tal-Av. Audrey Demicoli.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Umberto Pergola li nstemghet mill-Assistent Gudizzjarju Av. Natasha Buontempo fl-24 ta` Frar 2006.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta` Gunju 2006 fejn id-difensur tal-kumpannija konvenuta ddikjara illi din tal-ahhar kienet sejra tregga` lura l-art li hija ndikata bir-roza a fol 6 tal-process.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tat-30 ta` Marzu 2007 fejn hatret lil Randolph Camilleri biex jaghmel survey tal-posizzjoni tal-

art li allegatament ikkagunat l-ispoll, u refurbishment ghall-hajt, skond kif jindika l-Perit Frederick Doublet.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti kif presjeduta moghti fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2009 fejn, wara li kienet infurmata illi kien miet il-perit gudizzjarju Perit Frederick Doublet, hatret in sostituzzjoni tieghu lill-Perit Robert Musumeci.

Rat in-nota li l-kumpannija attrici pprezentat fit-30 ta` Novembru 2009.

Rat in-nota b`dokument li l-kumpannija attrici pprezentat fil-31 ta` Mejju 2010.

Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku Robert Musumeci pprezenta fil-11 ta` Awissu 2010 u kkonferma bil-gurament tieghu fl-udjenza tad-19 ta` Ottubru 2010.

Rat il-provi li gabar il-Perit Robert Musumeci u l-verbali tal-proceduri kondotti mill-istess perit tekniku.

Rat illi waqt is-seduta li saret mill-perit tekniku fl-20 ta` Ottubru 2009, il-partijiet qablu illi l-provi li ngabru fil-kawza fl-ismijiet *Mystique Co Ltd vs Torre Paolina Ltd.* (Cit. Nru 1533/96 JZM) ikunu jghoddu bhala provi fil-kawza tal-lum.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta` Novembru 2010 fejn id-difensur tal-kumpannija konvenuta qal hekk –

Dr Mangion ghall-kumpannija konvenuta jirrimetti ruhu ghall-konkluzjonijiet peritali u jiddikjara illi jekk il-parti l-ohra taqbel ukoll mal-konkluzjonijiet peritali, huwa jitlob illi l-perit tekniku jigi awtorizzat jaccedi fuq il-post u

jimmarka fizikament il-linja ta` demarkazzjoni, u jiddikjara wkoll illi s-socjeta` konvenuta lesta tikkostruwixxi recint fuq il-linja ta` demarkazzjoni ndikata mill-perit, u b`hekk fejn jirrigwarda lilha l-mertu jkun esawrit u li jkun jifdal huwa l-kap tal-ispejjez.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Robert Musumeci fl-istess udjenza.

Rat id-domandi bil-miktub li saru mill-kumpannija attrici lill-perit tekniku u r-risposti bil-miktub tal-perit tekniku.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija attrici.

Rat in-nota tal-kumpannija attrici fejn indikat l-artikoli tal-ligi li, fil-fehma taghha, huma rilevanti ghall-kawza tal-lum.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija konvenuta.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Il-vertenza</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, il-kumpannija Mystique Company Limited (li mhijiex parti fil-kawza tal-lum) tat b`titolu ta` kera lill-kumpannija konvenuta ***the premises*** (enfasi u sottolinear tal-qorti) *presently known as Club Forty Seven (47), Madliena Road, Madliena, with its adjacent grounds, as shown in the attached plan marked Document X marked out in blue* skond pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

Bis-sahha ta` kuntratt iehor tal-14 ta` Awissu 1990 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Tonio Spiteri, Mystique Company Limited tat b`titolu ta` kera lill-kumpannija konvenuta ***the lands*** (enfasi u sottolinear tal-qorti) *shown on the attached plan teched in blue marked Document X situate at Madliena Road, Madliena, having an area of approximately one thousand one hundred and two square metres (1102 sm) and bounded on the west by Madliena Road, on the north by Club Forty Seven (47) and on the south by a projected unnamed road* skond pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

Il-kawzali li fuqhom il-kumpannija attrici qeghda tibbaza it-talbiet taghha huma –

(a) li fil-kors ta` xogholijiet strutturali u ta` kostruzzjoni li ghamlet fil-proprjeta` lilha mikrija, is-socjeta` konvenuta nvadiet art tas-socjeta` attrici li qatt ma giet mikrija lilha. L-art mikrija tidher markata bl-ahmar u bl-ahdar fuq il-pjanta Dok A ; u

(b) li fil-kors tal-istess xogholijiet, is-socjeta` konvenuta fethet twieqi u aperturi ghal fuq il-propjeta` tal-kumpannija attrici, ghaddiet minnha servizzi tal-ilma, u qalbet l-ilma ghal fuq il-propjeta` ta` Tempesta Limited b`mod li assoggettat din il-propjeta` tas-socjeta` attrici ghal diversi servitujiet.

Min-naha taghha, il-kumpannija konvenuta tikkontesta dak li qieghed jinghad mill-parti l-ohra.

Ikkunsidrat :

III. <u>Sfond</u>

Fix-xiehda tieghu, **<u>Vincent Curmi</u>**, rapprezentant tal-kumpannija attrici, ta l-isfond ta` x`wassal ghall-kawza tal-lum. Qal hekk –

Torre Paolina kienet qed taghmel xi xogholijiet strutturali ...

Ahna ndunajna li qed jinvadi proprjeta` li ma kienetx mikrija lilu, u qabbadna lill-Perit David Pace sabiex jaghmel rapport fuq dawn l-invazjonijiet, kemm ta` kostruzzjoni kif ukoll ta` ftugh ta` twieqi u hwejjeg ohra ...

Wara r-rapport tal-Perit Pace infurmajna lis-Sur Zammit ta` Torre Paolina Ltd u lill-Perit tieghu, l-Perit Micallef, li qed jaghmlu x-xogholijiet fil-parti taghna, izda xorta wahda baqghu ghaddejjin.

Il-kumpanija taghna ddecidiet, wara li saru ittri ufficjali bla rizultat, li tibda l-kawza odjerna."

Il-**<u>Perit David Pace</u>** xehed hekk –

L-inkarigu tieghi kien li naccedi fil-fond Torre Paolina u nistabbilixxi jekk kienx sar forma ta` zvilupp oltre l-limiti tal-proprjeta` li kienu gew indikati lili.

Irrizultali illi l-parti tal-art ma` genb it-triq li taghti ghal go Madliena Road indikata fuq ix-xellug tal-pjanta, kien sar `landscaping` u zvilupp f`dik il-parti murija bil-kulur roza.

Inoltre fl-ghalqa ta` taht murija bil-kulur ahdar, kien sar ukoll xoghol ta` `landscaping`, kif ukoll infethu twieqi mill-`basement level` ta` Torre Paolina ghal fuq din l-ghalqa.

Dan kollu stabbilejtu wara li zammejt access u dort mal-post.

Dwar it-twieqi nispjega illi l-ghalqa ta` isfel, dik imdawwra bl-ahdar, skond l-informazzjoni li inghatatli ma kienetx tifforma parti mill-proprjeta` f`idejn Torre Paolina Ltd. Il-hajt tal-`basement` kien ghalhekk hajt divizorju u f`dan il-hajt jidhirli li kien hemm zewg (2) aperturi forma ta` hnejja.

Jiena ghidt li l-hajt il-gdid huwa hajt divizorju mhux ghax kien hemm hajt qabel izda l-posizzjoni tieghu giet indikata lili bhala l-limiti tal-art ta` Torre Paolina.

Il-Perit Pace mmarka fuq kopja tal-pjanta tal-kuntratt dik il-parti li, fil-fehma tieghu, il-kumpannija konvenuta kienet qeghda tokkupa minghajr titolu.

Il-verzjoni ta` **<u>Victor Zammit</u>**, rapprezentant tal-kumpannija konvenuta, kienet din –

Nispjega illi waqt ix-xoghol kien hemm trijangolu art adjacenti u flok tellajt hajt u qsamt bqajt nimla bil-hamrija bhala `landscaping`. Qabel ghamilt dan kienet abbandunata u bil-hmieg u mbarazz.

Ma kienx hemm hajt divizorju bejn it-trijangolu u l-art li hadt ; kienet ghalqa wahda, u min setgha jidhol fit-trijangolu qabel, setgha jidhol wara li ghamilt il-hamrija. Jien qatt ma zammejt lill-hadd milli jidhol fiha. Jiena qatt ma kelli ntenzjoni li nikkapparra din l-art – dak li ghamilt sempliciment biex insebbah l-ambjent. Lili qatt ma talbuni biex nerga` npoggi l-iskart fil-feles

Ikkunsidrat :

IV. Ir-relazzjoni peritali

(a) Generali

Fil-kawza tal-lum, kien mahtur bhala perit tekniku il-kompjant Perit Frederick Doublet. Sa ma miet fil-mori tal-kawza, il-Perit Doublet kien lahaq gabar xi provi pero` ma kienx temm l-inkariku tieghu. Kien ghalhekk li nhatar minflok il-Perit Robert Musumeci li, barra milli mar fuq il-post, gabar il-bqija tal-provi u pprezenta relazzjoni. Il-bicca l-kbira tal-provi ngabru fl-ambitu tal-perizja teknika, ghalkemm fi stadju precedenti ghall-inkariku tal-Perit Musumeci, kienu saru provi bl-affidavit, provi *viva voce* quddiem il-Qorti (diversament presjeduta) u provi *viva voce* quddiem l-Assistent Gudizzjarju.

(b) Kostatazzjonijiet

Il-perit tekniku ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu dwar il-kwistjonijiet li dwarhom ilmentat il-kumpannija attrici.

(i) L-allegata invazjoni tal-art

Il-perit tekniku jghid hekk a fol 165 sa 169 –

7. Illi il-konfini mikrija lis-socjeta konvenuta jirrizultaw fil-pjanta annessa mal-kuntratt maghmul fl-atti tan-nutar Dr. Tonio Spiteri tat-tnejn (2) ta' Awwissu 1990 u

tal-erbatax (14) ta' ta Awwissu 1990, kopja ta' liema pjanta tinsab a fol 54 tal-process.

8. Illi dawn il-konfini huma formanti minn art akbar appartenenti lis-socjeta attrici, liema art tinsab murija f' Dokument "X" mal-kuntratti fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-8 ta' Frar 1992 bejn il-Markiz Scicluna u Tempesta Limited, kopja ta' liema giet immarkata bhala Dokument "P01" u pprezentata permezz ta' nota nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Mejju 2010 mill-avukat Sarah Grima. Kopja ta' l-istess qed tkun annessa ma' din ir-relazzjoni bhala ***Dokument SG31051001.***

9. Illi gie konfermat li x-xogholijiet strutturali deskritti fir-rikors promotur, gew esegwiti minn Victor Zammit ghan-nom tas-socjeta konvenuta, li kienet inkarigat lill-perit Edward Micallef sabiex jiddisnja numru ta' alterazzjonijiet u addizjonijiet lil propjeta mertu tal-kawza. Fil-fatt, mix-xhieda prodotta, jirrizulta li l-perit Micallef kien issottometta applikazzjoni bir-referenza PAPB 4186/90 datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 1991 u eventwalment giet emendata permezz ta' applikazzjoni PA 2293/93.

10. Illi mill- orthophotomaps rilaxxati mill- MEPA ***(ara ORT01, ORT02, ORT03, ORT04, ORT05)*** *, gie konfermat illi saru interventi fuq is-sit* <u>*wara*</u> *s-sena 1988 u dawn jidhru ghall-ewwel darba fl-orthophotomaps tas-sena 1994.*

11. Illi mix-xhieda prodotta mill-atturi (ara fol 63) *jirrizulta illi meta s-socjeta` attrici indunat illi s-socjeta konvenuta kienet qed taghmel dawn ix- xogholijiet strutturali, l-istess socjeta attrici inkarigat lil Perit David Pace sabiex jaghmel rapport fuq dawn l-invazjonijiet, kemm ta' kostruzzjoni, ta' ftugh ta' twieqi u hwejjeg ohra* (ara fol 63)

12. Illi fil-fatt, il-Perit David Pace, prodott mill-atturi waqt is-seduta li nzammet quddiem l-esponenti nhar l-ghoxrin (20) ta' Ottubru 2009, irrilaxxa kopja tal- pjanta annessa mar-rikors promotur u fuqha mmarka bil-kulur dik il-parti, li skond hu, il-konvenuti qed jokkupaw bi ksur tal-provedimenti tal-kuntratt tal-kera. Tali pjanta qeghda annessa mal-verbal tas-seduta xhieda ta' nhar l- ghoxrin (20) ta' Ottubru 2009 anness ma' din ir-relazzjoni bhala ***Dok SE02*** *u qed tkun markata bhala* ***Dok SG01****.*

13. Illi din il-pjanta rilaxxata mill-perit Pace ***(Dok SG01 f'Dok SE02)*** *tindika zewg distanzi rilevanti, li fil-fatt jidhru wkoll fil-pjanta rilaxxata fil-kuntratt ta' kiri a fol 54 tal-process Cit 1533/96JZM fl-ismijiet* ***Mystique Co Ltd vs Torre Paolina Ltd*** *.*

14. Illi l-esponenti kabbar din il-pjanta tal-kuntratt (li rrilaxxa il- Perit Pace u li tinsab annessa mal- kuntratt a fol 54 tal- process) b'tali mod li setgha jqabbel il-kontenut tal-pjanta tal-kuntratt mas-survey ezistenti tas- sit, skalat 1:200, u li thejja mill- esponenti bhala parti minn din ir-relazzjoni, u dan naturalment sabiex l-esponenti ikun f'posizzjoni li jinterpreta s-sitwazzjoni fuq is-sit u jistabilixxi

jekk in effetti, is-socjeta konvenuta invadietx art li mhix mikrija lilha kif proprju qed ikun allegat mis-socjeta' attrici.

15. Illi, in sintezi, is-survey tas-sit kif jezisti illum qed jigi anness bhala ***Dokument PJ01****, kopja ta' site plan ufficjali li turi l- konfini fuq is-sit fis-sena 1988 qed tigi annessa bhala* ***Dokument PJ02****, kopja tas-site plan annessa mal-kuntratt, identika ghal dik annessa mar-rikors promotur qed tigi annessa bhala* ***Dokument PJ03*** *u pjanta illi tinterpreta dak li jezisti fuq is-sit fil-prezent u interpretazzjoni tal-konfini li in effetti gew mikrija lis-socjeta konvenuta, wara li il-pjanta tal- kuntratt giet imkabbra, bhala* ***Dokument PJ04.***

16. Illi b'hekk minn ***Dokument PJ04****, qed ikunu stabbiliti il-konfini illi in effetti gew mikrija lis-socjeta attrici a tenur tal-kuntratt imsemmi fir-rikors promotur.*

17. Illi minn ***Dokument PJ04*** *jirrizulta bic-car li l-interventi strutturali esegwiti mis-socjeta konvenuta sehhew entro il-konfini li in effetti gew mikrija lilha, salv ghal dik il-parti murija bil-blu fl-imsemmi* ***Dokument PJ04.*** *Ghalhekk jirrizulta li s-socjeta konvenuta qed tuzurpa proprjeta li ma kienitx intiza li tigi mikrija lilha bhalma qed ikun allegat mis-socjeta attrici.*

(ii) <u>L-allegat holqien ta` servitujiet</u>

Il-perit tekniku jghid hekk a fol 170 sa fol 172 –

18. Illi mix-xhieda dwar il-kwistjoni tat-twieqi u aperturi, li s-socjeta attrici qed tallega li nfethu illegalment, il-perit Micallef ex admisses jispjega illi "t-twieqi li jharsu lejn il-wied sottostanti is-swimming pool, u li gew krejati gew sussegwentament maghluqa appena s-sur Curmi tana struzzjonjiet f'dan is-sens. Dan sar ftit wara li nfethu."

19. Illi infatti, dak li stqarr il-Perit Micallef gie kkonfermat waqt l-access li nzamm dak in-nhar tal-25 ta' Frar 2010 fuq is-sit mertu tal-kawza, fejn gie osservat illi t-twieqi gew imbarrati b'mod permanenti b'hitan tal-gebel tal- franka. ***(ara Ritratt RIT 01)***

20. Illi jrid jinghad illi skond dak li stqarr l-attur Vincent Curmi, l-imsemmija twieqi kienu ghadhom miftuhin meta infethet il-kawza odjerna Fil-fatt, l-attur Vincent Curmi stqarr is-segwenti : Meta ftahna l-kwaza kienu definittivament ghadhom miftuhin. Dan nafu jien personali. Nikkonferma wkoll illi waqt l-andament tal-kawza, il-konvenut kien qalli li se jaghlaqhom. Min-naha tieghu, il-Perit Edward Micallef, prodott mill-konvenut, ma kkontestax dak li ntqal mill-attur u fil-fatt stqarr li ma jafx jekk dawn it-twieqi nghalqux qabel jew wara l-kawza. Illi din ix-xhieda qatt ma giet kontestata jew kontradetta.

21. Illi ghalhekk it-twieqi gew ilkoll imbarrati fil-mori ta dawn il-proceduri u ghalhekk illum ma hemmx wisq xi tghid dwarhom salv li l-ispejjez tat-tali talba ghandha tigi sopportata mis-socjeta konvenuta.

22. Illi minn dak li rrizulta waqt l-access, jirrizulta illi l-proprjeta mikrija lill-attrici minn dejjem kienet tinsab f'livell gholi ghall-art li s-socjeta konvenuta qed tghid illi tappartjeni lilha. Illi b'hekk, kif sollevat mis-socjeta konvenuta stess, il-proprjeta mikrija mis-socjeta konvenuta, minn dejjem kienet tgawdi servitu` fuq din ta' l-ahhar fis-sens li jaqleb fuqha l-ilma tax

xita filwaqt li mill-access u mix-xhieda prodotta jidher li ma zdied xejn li jista` jitqies li setgha ppregudika dawn is-servitujiet oltre minn dak li kien hemm gia stabbilit fid-data tal-kuntratt tal-kirja.

(c) <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn (fol 173 sa 175) –

1. Illi s-sit mertu tal-kawza jikkoncerna bini maghruf bhala Club 47 Madliena Rd., Madliena u l-bicca art adjacenti mieghu, liema proprjeta tinsab mikrija lis-socjeta konvenuta.

2. Illi dwar il-kwistjoni jekk is-socjeta konvenuta, permezz tax-xogholijiet strutturali u kostruzzjonijiet li wettqet fil-propjeta lilha mikrija invadietx il-proprjeta tas-

socjeta attrici, jirrizulta li skond ***Dokument PJ04*** *(pjanta fejn gew stabbiliti il-konfini illi in effetti gew mikrija lis-socjeta attrici a tenur tal- kuntratt imsemmi fir-rikors promotur), l-interventi strutturali esegwiti mis-socjeta konvenuta sehhew entro il-konfini li in effetti gew mikrija lilha, salv ghal dik il-parti murija bil- blu fl-imsemmi* ***Dokument PJ04.***

3. Illi ghalhekk jirrizulta li llum il-gurnata s-socjeta konvenuta s-socjeta konvenuta qed tuzurpa proprjeta li ma kienitx intiza li tigi mikrija lilha bhalma qed ikun allegat mis-socjeta attrici.

4. Illi dwar il-kwistjoni jekk fil-kors tax-xogholijiet is-socjeta` konvenuta fethitx twieqi u aperturi ghal fuq il-propjeta` tas-socjeta` rikorrenti, gie konfermat waqt l-access li nzamm dak in-nhar tal-25 ta` Frar 2010 fuq is-sit mertu tal-kawza illi t-twieqi gew imbarrati b`mod permanenti (ara Ritratti RIT01).

5. Illi mix-xhieda prodotta, ma giex ikkontestat mis-socjeta` konvenuta li meta nfethet il-kawza, it-twieqi kienu ghadhom miftuha u dan jinghad a fini tal-kwistjoni ta` l-ispejjez ta` din il-kawza..

6. Illi dwar il-kwistjoni jekk is-socjeta` konvenuta ghaddietx min fuq servizzi tal-ilma u qalbet l-ilma ghal fuq il-propjeta` tas-socjeta` attrici ghal diversi servitujiet,

jinghad li minn dak li gie kkonstatat waqt l-access, il-propjeta` mikrija lill-attrici minn dejjem kienet tinsab f`livell gholi ghall-art kontingwa illi s-socjeta` attrici qed tghid li tappartjeni lilha.

7. Illi allura, kif sollevat mis-socjeta` konvenuta stess, il-propjeta` mikrija lilha minn dejjem kienet tgawdi servitu fuq l-art kontingwa, illi s-socjeta` attrici qed tghid li tappartjenmi lilha, fis-sens li jaqleb fuqha l-ilma tax-xita filwaqt li mill-access u mix-xhieda prodotta jidher li ma zdied xejn li jista` jitqies li setgha ppregudika dawn is-servitujiet oltre minn dak li kien hemm gia stabbilit fid-data tal-kuntratt tal-kirja.

8. Illi fil-fehma tal-esponent ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tilqa` l-ewwel talba attrici peress illi mill-provi jirrizulta li s-socjeta` konvenuta qed tuza art li ma gietx mikrija lilha kif fuq spjegat, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba stante li l-mertu taghha giue ezawrit fil-mori tal-gbir tal-provi, u tichad it-tielet talba tas-socjeta` attrici ghaliex ma tirrizultax provata filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u tilqa` t-tieni eccezzjoni taghha.

9. Illi dwar il-kwistjoni tal-ispejjez l-esponent ihalli dan fil-gudizzju tal-Qorti fid-dawl li gie konkluz minnu – pero` jattira l-attenzjoni tal-Qorti li l-aperturi gew imbarrati fil-mori tal-kawza.

(d) <u>Eskussjoni</u>

Wara l-konferma bil-gurament tar-rapport peritali, il-partijiet ma talbux il-hatra ta` periti addizzjonali izda llimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku, segwita minn skambju ta` noti ta` osservazzjonijiet.

Mill-eskussjoni tal-perit tekniku, irrizultaw dawn il-fatti –

1) Illi l-art li s-socjeta` konvenuta okkupat bla ma kellha dritt hija dik illi tinsab *hatched* bil-blu fil-**pjanta PJ04.** Mill-istess **pjanta PJ04** jirrizulta li parti mill-ghalqa fil-livell ta' taht tinsab entro l-konfini mikrija lis-socjeta konvenuta.

2) Illi t-twieqi li kienu mbarrati jigu taht il-pool.

3) Illi hemm cantilever jew struttura sporguta fuq l-arja ta' l-ghalqa, kif jidher fir-ritratt Dok PJ05

4) Illi din l-isporgenza jew gallarija tisporgi entro il-konfini mikrija.

5) Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-kirja area (footprint) u ma tindikax livelli.

6) Illi s-site plan turi double lines li wiehed jista' jinterpreta bhala konfini.

7) Illi l-perit tekniku skala l-area delinejata fil-pjanta tal- kuntratt sabiex wasal ghall-area mikrija u ma kkunsidrax jekk hemm field walls inkella le.

8) Illi meta tinterpreta l-konfini murija fil-pjanta tal-kuntratt fid-dawl ta' dak li jezisti fuq il-post issib illi bejn it-tarf tal-passagg li jdur mal- pool u l-hajt tas-sejjiegh li jikkonfina l-art trasferita f'Ras il- Wied ghad fadal spazju.

9) Illi mill-provi rrizulta li qabel saru x-xogholijiet, kien biss l-ilma tax-xita li kien jaqleb b'mod naturali ghall-art adjacenti.

(e) <u>Piz probatorju</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet 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 kenitx 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. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja 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` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>"** **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**<u>Cauchi</u>**

vs **Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li 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 ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Ikkunsidrat :

V. Access

Fil-verbal tal-access kondott mill-perit tekniku fil-25 ta` Frar 2010 jinghad hekk dwar il-kwistjoni mertu ta` din il-kawza –

L-esponenti gie muri hajt li jigi taht it-terrazin fejn jinsab il-pool. Gie kkonstatat illi kien hemm numru ta' aperturi f'dan il-hajt li gew imbarrati bil-gebel. L-esponenti innota wkoll illi struttura cantilever li tinsab 'il fuq minn dawn l-aperturi u li tisporgi 'il barra mill-konfini tal-hajt imsemmi li qed iservi bhala hajt estern ghall-passagg li jiccirkonda s-swimming pool.

Dr. Mangion ivverbalizza illi ma ngabet l-ebda prova illi l-area kontigwa illi tifforma parti minn ras il-wied hi propjeta tas-socjeta attrici u ghalhekk issottometta illi qabel xejn din l-materja tigi investigata fil-konsiderazzjonijeit tal-perit tekniku.

Dr. Grima ivverbalizzat illi l-atturi pprezentaw dokumenti fosthom kuntratti rilevanti ghal propjeta u t-titlu taghhom fuq l-area ntiera inkluz l-wied in kwistjoni u illi fi kwalsiasi kaz qatt ma gie kkontestat mill-konvenuti illi huma proprjetarji tal- wied kontigwu ghat-terrazzin in ezami.

Dr. Mangion irrivela illi fi kwalunkwe kaz din il-porzjon zghira ta' art ma hiex accessibli hlief mill-proprjeta maghluqa b'kuntratt ta' allokazzjoni u ghalhekk f'kwalunkwe kaz ghandha tigi kkonsidrata bhala access ghall- propjeta in kwistjoni.

Dr. Grima tixtieq izzid illi sar landscaping ukoll fuq l-art kongunta mat-terrazzin.

Ikkunsidrat :

VI. <u>Risultanzi</u>

1) <u>Dritt</u>

Skond in-nota tal-kumpannija attrici a fol 286, dawn li gejjin huma d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili li fuqhom huma msejsa t-talbiet taghha –

L-**<u>Art 320</u>** – li jaqra hekk :

Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.

L-**<u>Art 321</u>** – li jaqra hekk :

Ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprjetà tiegħu jew iħalli li ħaddieħor jagħmel użu minnha, ħlief għal skop pubbliku, u bil-ħlas ta' indennizz ġust.

L-**<u>Art 322</u>** – li jaqra hekk :

(1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.

(2) Il-pussessur li, wara li jkun ġie nnotifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix, b'egħmil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa, hu obbligat, bi spejjeż tiegħu, li jerga' jakkwista l-pussess tagħha għall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jagħmel hekk, li jħallsu tagħha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jagħzilx li jdur kontra l-pussessur attwali.

L-**<u>Art 323</u>** – li jaqra hekk :

Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art ; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta` dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta` ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza.

L-**Art 458** – li jaqra hekk :

It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku ; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.

L-**Art 475** – li jaqra hekk :

Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond.

2) L-accertamenti peritali

Skond kif kien awtorizzat mill-partijiet, il-perit tekniku hejja survey u qabel pprezenta r-relazzjoni acceda fuq il-post u qies il-provi kollha li ngabru kemm fil-kawza tal-lum kif ukoll fil-kawza fl-ismijiet *Mystique Company Limited vs Torre Paolina Limited (Citaz. Nru. 1533/1996 JZM).* Din il-Qorti kkunsidrat b`reqqa l-accertamenti tal-perit tekniku, u tghid illi kull fejn il-perit tekniku kkostata fatti u esprima fehmiet li huma ta` natura **teknika** fl-essenza taghhom, ghaliex huma frott il-kostatazzjonijiet, is-sengha u l-esperjenza tieghu, hemm din il-Qorti sejra toqghod fuq l-apprezzament tieghu, ghaliex fil-fehma taghha ma hemmx fatti jew cirkostanzi teknici ohra li jikkontrastaw hekk nettament mal-fehmiet teknici tal-perit tekniku, li jwassluha sabiex tiddiskosta ruhha minnhom. Din il-Qorti tqis ragonevoli l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, hija konvinta mill-korrettezza taghhom u kwindi qeghda taghmilhom taghha. Anke ghaliex ma ngiebu l-ebda ragunijiet **fattwali** (hawn il-Qorti taghmel riferenza ghall-eskussjoni li saret

mill-kumpannija konvenuta) li gravement ipoggu fid-dubju l-opinjonijiet tal-perit tekniku.

Din il-Qorti ttenni dak ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Camilleri noe vs Debattista noe et**" tad-9 ta' Frar 2001 li kienet tittratta invazjoni ta' propjeta` u kien mehtieg li jigu stabbiliti l-konfini fejn inghad hekk -

F`kawza ta' din ix-xorta mhux insolitu li jibqghu domandi bla risposta u incertezzi dwar metodu u kalkoli li jkunu saru fuq kriterji li mhux necessarjament ikunu universalment accettati mill-kontendenti. Fl-ahhar mill-ahhar pero' kienet il-fehma tat-teknici illi f' materja ta' din ix-xorta kellha tiggwida l-Qorti. Multo magis fejn il-fehma taghhom tkun wahda unanima u sostnuta b'mod konvincenti, anke taht it-tirocinju ta' eskussjoni serrata, kif jidher li kien il-kaz taht ezami. F'cirkostanzi bhal dawn ikun prezuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b' mod kritiku, jasal ghall-konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati.

3) <u>L-ewwel talba</u>

Bl-ewwel domanda, il-kumpannija qeghda titlob il-kundanna tal-kumpannija konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li tipprefigi l-Qorti tnehhi kull xoghol u kostruzzjoni li hija abbusivament ghamlet fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici.

Kif diga` rajna, il-perit tekniku stabilixxa li filwaqt li l-kumpannija konvenuta kienet ghaddejja b`xoghol ta` zvilupp f`art li kienet hadet b`kiri minghand il-kumpannija Mystique Company Limited hija dahlet u okkupat art li

tappartjeni lill-kumpannija attrici. Hija rrilevanti r-raguni ghala l-kumpannija konvenuta dahlet fl-art (b`referenza ghax-xiehda ta` Victor Zammit). Rilevanti certament huwa l-fatt li l-kumpannija konvenuta qabdet u dahlet fl-art minghajr il-kunsens jew permess tal-kumpannija attrici u baqghet ma vvakatx l-art meta kienet hekk interpellata sabiex taghmel (b`riferenza ghax-xiehda ta` Vincent Curmi).

Il-konfini ta` x`kien mikri lis-socjeta` konvenuta jirrizultaw fil-pjanti annessi mal-kuntratt tat-2 ta` Awwissu 1990 u ma` dak tal-14 ta` Awwissu 1990. L-art taghmel parti minn territorju akbar li huwa muri fid-Dok X anness mal-kuntratt tat-8 ta` Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri bejn il-Markiz Scicluna u l-kumpannija attrici.

Il-perit tekniku immarka bil-kulur blu fuq id-Dokument PJ04 l-art li nvadiet il-kumpannija attrici.

Waqt l-access, *jidher* li kien hemm tentattiv da parti tal-kumpannija konvenuta mhux daqstant illi tikkontesta t-titolu tal-kumpannija attrici izda li tesigi l-prova tieghu. Ghal din il-Qorti din il-linja processwali hija inaccettabbli ghaliex jekk il-kumpannija konvenuta riedet il-prova tat-titolu kien messha pprezentat eccezzjoni *ad hoc*. Fil-kaz tal-lum, ma gara xejn minn dan.

4) <u>It-tieni talba</u>

Fit-tieni domanda, il-kumpannija attrici qeghda titlob il-kundanna tal-kumpannija konvenuta sabiex taghlaq l-aperturi kollha li fethet ghal fuq il-proprjeta` attrici u tnehhi l-assogettazzjoni tal-proprjeta` attrici li tircievi l-ilma minn fuq is-socjeta` konvenuta ;

i) <u>It-twieqi</u>

Irrizulta li l-kumpannija konvenuta fethet twieqi minghajr dritt jew permess. Il-kumpannija attrici oggezzjonat u nsistiet li jinghalqu. Il-kumpannija konvenuta halliet it-twieqi. U hekk irrizulta li kien il-kaz fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni. Fil-kors tal-kawza, irrizulta li l-kumpannija konvenuta mbarrat it-twieqi kollha attrici b`mod permanenti b`gebel tal-franka. Dan il-fatt kien kostatat mill-perit tekniku waqt l-access tal-25 ta` Frar 2010 (ara Dok RIT 01).

ii) <u>Servizzi tal-ilma</u>

Ma hemmx prova illi l-kumpannija konvenuta ghaddiet servizzi tal-ilma mill-art tal-kumpannija attrici.

iii) <u>Il-qlib tal-ilma</u>

Mhuwiex il-kaz li l-kumpannija konvenuta holqot servitu` a skapitu tal-kumpannija attrici. Kien kostatat waqt l-access tal-perit tekniku illi l-proprjeta` mikrija lill-kumpannija attrici tinsab f`livell aktar oghli ghal art tal-kumpannija attrici u kwindi l-ilma tax-xita jaqleb b`mod naturali fuq dik l-art. Apparti din il-kostatazzjoni fattwali, din il-Qorti tghid illi mil-lat ta` dritt, anke mill-mod kif kienet impostata l-azzjoni, din kellha xejra petitorja (mhux possessorja) u kwindi se mai ma kellhiex tkun indirizzata kontra l-kumpannija konvenuta.

5) <u>It-tielet talba</u>

It-tielet talba tghodd biss fil-kaz illi l-kumpannija konvenuta tibqa` inadempjenti skond l-ewwel talba.

6) **L-ispejjez**

Dwar l-ispejjez, il-Qorti sejra tipprovdi fid-decide.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tichad l-ewwel eccezzjoni.

Tilqa` t-tieni eccezzjoni.

Tilqa` l-ewwel talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex sa zmien erba` xhur mil-lum tnehhi kull xoghol jew kostruzzjoni li ghamlet fl-art li tappartjeni lill-kumpannija attrici u li hija markata bil-kulur blu fid-Dokument PJ04 a fol 245 tal-process, u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Robert Musumeci li din il-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

In kwantu ghat-tieni talba, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel parti taghha fejn tirrigwarda l-aperturi kollha li l-kumpannija konvenuta fethet ghal fuq l-art tal-kumpannija attrici stante illi dawn l-aperturi kienu kollha mbarrati fil-mori tal-kawza, u tichad il-bqija tat-talba.

Tilqa` t-tielet talba billi tghid illi jekk il-kumpannija konvenuta tonqos milli taghmel dak li kienet ordnata taghmel skond l-ewwel talba fit-

terminu lilha prefiss, allura l-kumpannija konvenuta tkun awtorizzata taghmel hi x-xoghol kollu nvolut, a spejjez tal-kumpannija konvenuta, taht is-supervizjoni tal-Perit Robert Musumeci li din il-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tordna li l-ispejjez tal-kawza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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