MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 624/2007/2

Fenoco Limited (C6587)

v.

Pronto Developers Limited (C30482)

Il-Qorti

Rat illi din hija procedura ta' ritrattazzjoni a bazi tal-Artikolu 811(e) (i) u (l) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili wara s-sentenza li din il-Qorti, diversament ippresjeduta, tat fit-30 ta' Novembru 2012. Ghall-ahjar intendiment ta' dawn il-proceduri, sejra tigi riprodotta s-sentenza ta' din il-Qorti li hemm migbura fiha

t-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-partijiet, id-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili, u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lil din il-Qorti tiddeciedi l-kawza fil-mod indikat

"**Il-Qorti:**

"**1**. Dawn il-proceduri jirrigwardaw appell mis-socjeta` attrici minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Ottubru 2011, kif ukoll minn tliet digrieti moghtija mill-istess Qorti fit-30 ta' Novembru 2009, fis-26 ta' Frar 2010 u fit-8 ta' Marzu 2010; kif ukoll appell incidentali interpost mis-socjeta` konvenuta mill-imsemmija sentenza.

"**2.** Permezz tal-appell taghha [l-Appell Principali], is-socjeta` attrici qed titlob li din il-Qorti joghgobha:

"(i) tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha inkwantu ghaddiet biex tilqa' l-hames talba attrici u inkwantu ghaddiet biex tichad it-talbiet rikonvenzjonali, thassarha u tirrevokaha mill-bqija inkwantu li naqqset li tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba attrici u inkwantu li cahdet it-tieni, tielet u raba' talbiet attrici u tghaddi ghalhekk biex tilqa' definittivament l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attrici u tipprovdi dwarhom skont it-talbiet. Tirriformaha wkoll inkwantu jikkoncerna l-Kap. tal-ispejjez billi tikkundanna lill-kumpanija konvenuta thallas l-ispejjez kollha taz-zewg istanzi.

"(ii) thassar u tirrevoka d-digrieti tat-30 ta' Novembru 2009, tas-26 ta' Frar 2010 u dak konsegwenzjali tat-8 ta' Marzu 2010 u tghaddi biex tilqa' t-talbiet dedotti fir-rikors tal-kumpanija attrici tad-9 ta' Novembru 2009 u tal-24 ta' Frar 2010."

"**3.** Permezz tal-appell incidentali, is-socjeta` konvenuta qed titlob li din il-Qorti joghgobha:

"fl-ewwel lok taghmel access fuq il-post fil-prezenza tal-partijiet, tal-Perit Tekniku Valerio Schembri, u l-Periti Addizzjonali Robert Musumeci, Alan Saliba u Mario

Cassar sabiex is-Sinjurija taghha tkun tista’ tifhem ahjar id-divergenzi u l-konstatazzjonijiet tal-periti in vista tan-natura teknika ta’ din il-pendenza;

“tvarja s-sentenza appellata moghtija nhar it-18 ta’ Ottubru 2011 fl-ismijiet: Feneco Ltd vs Pronto Developers Ltd billi tikkonferma inkwantu ghal li cahdet it-tieni, it-tielet u r-raba’ talbiet attrici;

“tirrevokaha inkwantu l-ewwel Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba attrici u laqghet il-hames talba attrici;

“tirrevokaha inkwantu l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet kollha rikonvenzjonali tas-socjeta` appellata.

“Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimata appellanti.”

“**4.** Rat is-sentenza appellata li permezz taghha l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:

“1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba attrici.

“2. Tichad it-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet attrici.

“3. Tilqa` l-hames talba attrici.

“4. Tichad it-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-kumpannija konvenuta.

“5. Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza jithallsu in kwantu ghal nofs mill-kumpannija attrici u in kwantu ghal nofs mill-kumpannija konvenuta.”

“**5.** L-istess Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“Il-Qorti :

"Rat ir-rikors mahluf li kien prezentat fil-5 ta` Gunju 2007 li jaqra hekk -

"1. *Illi l-attur kien dahal f`kuntratt mal-konvenut fl-4 ta` Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion kopja ta` liema hi hawn esibita u markata Dokument A ghat-tenur ta` liema l-attur kien biegh lill-konvenut t-tliet porzjonijiet divisi ta` art immarkati plots numri mija u sitta u disghin, mija seba u disghin, u mija u tmienja u disghin kif markati fuq pjanta mehmuza mal-istess att u li jinsabu fil-kuntrada tal-Qajjenza fil-limiti ta` Birzebbugia, filwaqt li eskluda mill-istess bejgh u rriserva ghalih l-arja sottorreaneja tat-tliet porzjonijiet ta` art surriferiti li tibda mil-livell ta` seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel, u l-arja sotterraneja li testendi orizontalment fuq it-tul u l-wisgha kollha tal-porzjonijiet li sejrin jigi trasferiti u vertifikalment `l isfel taht l-estensjoni kollha orizzontali ;*

"2. Illi fl-istess kuntratt gie miftiehem bejn il-partijiet li l-konvenut kellu jibni fl-interess tal-attur hdax-il lock up garaxx ta` karozza il-wahda u zewg garaxxiijiet/hwienet u dawn kollha bid-dimensjonijiet u skond il-kejl u kondizzjonijiet ohra mnizzla fil-fuq imsemmi kuntratt;

"3. Illi inoltre l-partijiet ftehmu wkoll li kemm il-darba l-Awtorita` dwar l-Ippjanar u Ambjent (MEPA) tvarja l-gholi tas-semi basement allura l-gholi hawn stipulat jigi aggustat biex jirrifletti l-gholi approvat u ghalhekk il-partijiet jaqblu li f`dan il-klaz isir att korrettorju f`dan ir-rigward biss ;

"4. Illi inoltre wkoll il-partijiet ftehmu li l-konvenut kellu jibni l-fuq imsemmija garaxxijiet u hwienet fi zmien sitt xhur mill-hrug tal-permessi relattivi ;

"5. Illi l-konvenut naqas li jaghmel applikazzjoni lill-Awtorita` kompetenti fit-termini ta` dak li kien miftiehem u dak li kien permess u li dwaru seta` johrog permess, u ghalhekk l-Awtorita` kienet irrifjutat il-

permess lill-konvenut biex jaghmel il-bini kif minnu propost ; illi fil-fatt il-permess fuq l-applikazzjoni tal-konvenut kien gie rifjutat ghaliex dan ipprova jdahhal hafna aktar units fl-arja tieghu milli jippermettu r-regolamenti u policies vigenti ; illi l-konvenut huwa tenut li jaghmel applikazzjoni fir-rigward tal-proprjeta` tal-attur li tkun tirrispetta mhux biss il-kuntratt u r-regolamenti u policies vigenti ;

"6. Illi nonostante dan il-konvenut beda jibni il-fond in kwistjoni u l-kostruzzjoni li huwa kellu jaghmel fl-interess tal-attur bnieha radikalment differenti minn dak miftiehem fil-kuntratt fuq imsemmi, b`mod li ppregudika serjament d-drittijiet tal-attur billi l-garaxxijiet kif mibnija mhux tajbin ghall-iskop tal-attur ; illi hemm differenza fl-gholi tal-basement taht il-livell tat-triq minn dak stipulat fil-kuntratt b`mod li l-attur ma jkunx jista` idahhal f`dawn il-garaxxijiet vetturi, inkluzi vannijiet jew vejikoli offroad ; inoltre l-mod kif inbnew il-hwienet sar b`mod li dawn ma jistghux jigu wzati bhala hwienet u mhumiex tajbin ghall-kummerc ; inoltre fil-bini kien hemm differenza fl-gholi tas-saqaf kif ukoll differenza ohra minn dak stipulat fil-kuntratt li jirrizultaw tul it-trattazzjoni tal-kawza ;

"7. Illi dan il-bini sar kollu minghajr ma kien ghadu nhareg il-permess tal-awtorita` kompetenti li ghadu sad-data tal-presentata ta` din il-kawza bla permess ;

"8. Illi malli l-attur ittenda x'kien qieghed jigri huwa oggezzjona mal-konvenut ghal dan ix-xoghol u esiga li l-konvenut jieqaf immedjatament biex il-bini jsir skond kif stipulat fil-kuntratt ta` bejniethom ; l-attur ipproceda wkoll biex jitlob il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-konvenut sabiex dan jieqaf milli jkompli bix-xogholijiet kif mibdija billi dawn kienu ser jippregudikawh irrimedjabilment ;

"9. Illi bhala risultat ta` dan l-agir tal-konvenut l-attur qieghed isofri danni konsiderevoli anke billi l-izvilupp tal-proprjeta` tieghu qieghed jittawwal inutilment ;

“10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex il-konvenut jigi ordnat jaghmel ix-xogholijiet miftiehma skond kif stipulat fil-kuntratt ta` bejniethom wara li jigi ottenut il-permess tal-awtorita` kompetenti mehtieg.

“Ighidu ghalhekk l-istess intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti :

“1. Tikkundannhom jaghmlu applikazzjoni mal-awtoritajiet kompetenti ghall-permess ghall-izvilupp tal-proprjeta` tal-attur fuq deskritta fit-termini ta` dak miftiehem bejniethom fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-4 ta` Mejju 2006 u ghal dan il-fini tistabilixxi terminu qasir u perentorju ghall-istess ;

“2. Tikkundanna lill-konvenut inehhi l-bini kollu minnu sa issa mibni billi mibni mhux skond il-ftehim tal-partijiet kontenut fil-kuntratt fuq imsemmi u mibni wkoll minghajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti ;

“3. Tikkundanna lill-konvenut jibni fil-proprjeta` tal-attur u cioe` fl-arja sottoraneja tat-tliet porzjonijiet immarkati plots numri mija u sitta u disghin, mija seba u disghin, u mija u tmienja u disghin kif markati fuq pjanta mehmuza mal-istess att u li jinsabu fil-kuntrada tal-Qajjenza fil-limiti ta` Birzebbugia, liema arja tibda mil-livell ta` seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel, hdax –il lock up garaxx ta` karozza –il wahda u zewg garaxxijiet/hwienet f`semi basement level skond il-ftehim kontenut fil-kuntratt fuq imsemmi u dan fit-termini pattwiti fil-fuq imsemmi kuntratt ;

“4. In difett tawtorizza lill-attur jaghmel l-applikazzjonijiet u demolizzjoni u kostruzzjoni mehtiega huwa ghas-spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni ta` perit nominat minn din il-Qorti ;

“5. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kawzati lill-attur b`dan l-agir tieghu llegali, liema danni jigu likwidati f`gudizzju separat.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra tat-3 ta` April 2007, kopja ta` liema hi hawn esebita u mmarkata Dokument C, kif ukoll bl-ispejjez tal-mandat ta` inibizzjoni fl-ismijiet premessi numru 725/2007/RCP, u b`ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija attrici, il-lista tax-xhieda ndikati minnha u l-elenku tad-dokumenti esebiti.

"Rat ir-risposta mahlufa tal-kumpannija konvenuta li kienet prezentata fit-22 ta` Awissu 2007 li taqra hekk –

"Illi mhuwiex kontestat li l-attur kien dahal f`kuntratt ma` l-esponent nhar l-4 ta` Mejju tas-sena 2006 in atti tan-Nutar Carmel Mangion, wara li kienet saret cessjoni favur tieghu u dana stante illi originarjament kien hemm konvenju bejn l-attur u certu Tony Cremona ghax-xiri ta` tliet porzjonijiet divizi ta` art immarkati bhala plots numri mija u sitta u disghin, mija u sebgha u disghin u mija u tmienja u disghin gewwa Triq F.M. Ferretti, kontrada tal-Qajjenza, fil-limiti ta` Birzebbugia;

"Illi huwa minnu wkoll illi mill-bejgh giet eskluza l-arja sotterraneja tat-tliet porzjonijiet surreferiti li tibda mil-livell ta` seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel;.

"Illi mhuwiex kontestat anqas illi l-kontendenti fil-kuntratt tat-trasferiment ftehmu illi l-esponenti kellu jibni hdax-il lock up garage ta` karozza `l wahda, u zewg garaxxijiet/hwienet skond kif stipulat fil-kuntratt hawn fuq imsemmi ***PERO` 'salv emendi ragjonevoli li jistghu jitolbu l-MEPA'*** *(pagna 8, klawsola 7) ;*

"Illi fil-fatt l-esponenti kien xtara l-imsemmija art ghaliex kienet diga` saret applikazzjoni Numru 3987/2005 quddiem il-MEPA minn Tony Cremona sabiex din tigi zviluppata, liema applikazzjoni kienet saret nhar it-28 ta` Gunju 2005. Illi dan allura jfisser illi l-allegazzjoni ta` l-attur f`paragrafu 5 tar-rikors promotur ma tregix, u dan ghaliex anke skond ma stipula l-istess attur fi klawsola numru 3 tal-kuntratt hawn fuq imsemmi (pagna 5) hemm

garanzija illi l-immobbli tinsab fi skema tal-bini, pero` ma hemmx garanzija ta` hrug tal-permessi relattivi tal-bini ;

"Illi fil-fatt l-esponent onora l-obbligazzjoni imposta fuqu fil-kuntratt sabiex isegwi l-applikazzjoni diligentement u in buona fede (pagna 9 klawsola 7) tant illi baqa` jemenda l-applikazzjoni tieghu skond it-talbiet rikjesti mill-MEPA sakemm finalment inhareg il-permess definittiv ;

"Illi ghar-rigward tar-rimarka ta` l-attur f`paragrafu 5 tar-rikors promotur li l-konvenut kien tenut jaghmel applikazzjoni fir-rigward tal-proprjeta` li tkun tirrispetta mhux biss il-kuntratt imma r-regolamenti u l-policies vigenti, ghandu jinghad illi fil-fatt huwa l-attur illi ma jrid b`ebda mod jirrikonoxxi l-policies tal-MEPA fir-rigward tal-proprjeta` zviluppata fi tlajja u nzul ;

"Illi fil-fatt l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontradittur f`din il-procedura u dan ghaliex hija Pronto Plastering Limited (C17364) illi kienet qed tesegwixxi xogholijiet ta` kostruzzjoni gewwa plots 196, 197 u 198 fi Triq F M Ferretti gewwa l-Qajjenza Birzebbugia u dan ghaliex Pronto Developers Limited ma taghmilx xogholijiet ta` bini ;

"Illi dan jirrizulta mhux biss mill-memorandum and articles of association tas-socjeta` Pronto Developers Ltd, imma anke mill-fatt illi din is-socjeta` m`ghandhiex numru tal-VAT. Fil-fatt hija Pronto Plastering Ltd illi tiehu kuntratti ta` appalt minghand Pronto Deveopers Ltd sabiex tesegwixxi xogholijiet ta` kostruzzjoni u n-numru tal-VAT taghha huwa 14991934 ;

"Illi Pronto Plastering Ltd ghaddiet biex saqqfet is-sotterraneju wara illi, akkumpanjata mir-rapprezentant legali u l-perit taghha nhar il-5 ta` Marzu 2007 kienet giet infurmata waqt il-laqgha ghal rikonsiderazzjoni illi gialadarba l-pjanti kienu sodisfacenti ghall-Bord, il-permessi kienu ser jinhargu ;

"Illi minhabba illi l-applikazzjoni ghal zvilupp kienet gietipprezentata quddiem il-MEPA fis-sena 2005, u giet

validata qabel it-13 ta` April 2007, kienu l-policies u r-regolamenti tas-sena 2005 illi kienu applikabbli ghall-imsemmi zvilupp ;

"Illi rigward l-allegazzjoni ta` l-attur illi l-esponenti bena radikalment differenti minn dak miftiehem fil-kuntratt, b`mod illi ppregudika serjament id-drittijiet ta` l-attur, jinghad illi l-gholi tal-garages, inkluz iz-zewg hwienet gew mibnija skond ir-regolamenti tal-MEPA. Huwa minnu illi hemm avarija fl-gholi tal-garages fis-sens illi whud minnhom gew gholjin hdax-il filata filwaqt li garage wiehed biss jinsab fuq tnax-il filata minhabba li ma ssaqqafx bi planki u m`ghandux bzonn hxuna ta` konkos. Dan huwa ta` vantagg ghall-attur. B`danakollu xorta wahda hargu hdax-il lock up garage skond kif stipulat fil-kuntratt ;

"Illi rigward l-allegazzjoni ta` l-attur illi huwa ma jistax idahhal vannijiet jew off road vehicles ghandu jinghad illi l-MEPA fir-regolamenti taghha tipprojbixxi illi jidhlu vettura ta` dan it-tip gewwa semi basement garages, fil-fatt skond kondizzjonijiet tal-permess nru 2 ighid bic-car illi the garage shall only be used for private cars, u jekk l-attur mhuwiex kuntent b`dawn ir-regolamenti messu inizja proceduri fil-konfront tal-MEPA minhabba illi qed tirrendi garages mibnija minghajr uzu, u mhux fil-konfront ta` l-esponenti jew ta` Pronto Plastering ghaliex dawn ta` l-ahhar kull ma ghamlu huwa li mxew ma` dawn ir-regolamenti ;

"Illi di piu` l-allegazzjoni tas-socjeta` intimata fejn qed issostni illi l-attur ma jkunx jista` jdahhal f`dawn il-garaxxijiet vannijiet tkompli tigi mxejna u dan ghaliex fil-presenza tieghu stess u tal-Perit Joseph Bondin fuq is-sit, l-esponent pinga mnal-hajt ir-rampa bi qlib ta` wiehed ghal hamsa (1/4 : 5) mit-triq ghal gol-garaxxijiet. Kien hemm gholi abbastanza biex ighaddu paxxuti kull tip ta` vettura. L-attur accetta l-gholi fil-presenza tal-esponenti u l-perit pero` gieh dubju jekk il-qlib tar-rampa ghandux ikun wiehed ghal hamsa kif il-fatt giet impingija jew wiehed ghal ghaxra. Il-perit ma kienx cert u ddikjara li kellu jivverifika. Fil-fatt mill-kondizzjonijiet stipulati mill-MEPA ghall-hrug tal-permess jirrizulta illi r-rampa m`ghandhiex

tkun aktar wieqfa min wiehed ghal hamsa kif fil-fatt giet impingija mill-esponent ;

"Illi fil-fatt fir-rikors promotur naqas illi jinforma lill-Qorti illi l-proprjeta` mertu tal-kawza tinsab ghan-nizla, u ghaldaqstant japplikaw ghaliha certa regoli u policies. Ghalkemm l-att pubbliku illi permezz taghha giet trasferita l-proprjeta` jiehu konjizzjoni ta` dawn il-policies tant illi jsemmi aktar minn darba l-possibilita` illi l-MEPA tista` tvarja l-gholi tas-sottorreneju (pagna 6 – paragrafu 2 ; pagna 8 – klawsola 7) ;

"Illi Development Control Policy and Design Guidance 2005 Paragrafu 2.3 tistipula illi :

""here a building is to be erected on a site which has a sloping street frontage, the building shall conform with the height limitation indicated in policy 2.1 where the frontage is not less than 7.4 metres. From the point on the frontage at which the semi-basement exceeds 2.5 metres in height above street level onwards, the building shall be stepped in accordance with the site topography such that the building conforms to the height limitation and that each stepped frontage is at least 7.4 metres in length as shown in Diagram 2.3a"

"Dan necessarjament ifisser illi l-gholi tal-hwienet illi jaghtu ghal fuq il-faccata qieghed in regola mal-policies tal-MEPA. Fil-fatt il-hanut tal-parti ta` fuq tat-triq jinsab hames filati mil-livell tat-triq filwaqt li l-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq finsab disa` filati `l fuq mil-livell tat-triq. Kieku l-esponent kellu joghla zewg filati ohra sabiex jakkomoda lis-socjeta` rikorrenti, il-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq jigi gholi hdax-il filata `l fuq mil-livell tat-triq u ghaldaqstant jikser mhux ir-regolamenti tal-MEPA imma anke l-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta` akkwist u dana ghaliex is-socjeta` rikorrenti kellha zzomm ghaliha l-arja sotterranea mhux il-ground floor ;

"Illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-intimat illi malli ttenda x`kien qieghed jigri pproceda wkoll biex jitlob hrug

ta` mandat ta` inibizzjoni fil-konfront ta` l-esponenti, ghandu jinghad illi l-intimat dejjem zamm kuntatt mad-direttur ta` Pronto Plastering Ltd., li kien involut attivament tant illi hemm messaggi permezz tat-telefon cellulari lid-direttur ta` Pronto Plastering Ltd rigward l-izvilupp ta` l-imsmemija art illi jmorru lura ghall-24 ta` Jannar 2007 u 20 ta` Frar 2007 u li jghidu s-segwenti :

"24 ta` Jannar 2007 : "Ray just spoke to perit Bondin and he can only see us on Mon 29th January 07 at 10 o`clock. See you on Mon ok. Kelly"

"20 ta` Frar 2007 : "Ray I gave facade plans to perit when we met about 4 weeks ago plus a list of things you have to do as per contract. May I remind you that you have not as yet done the drain from thwe space between the walls. Kelly"

"Illi ghandu jinghad, u dan anke kif dokumentat permezz ta` ritratti esebiti mill-esponenti fir-risposta tieghu ghat-talba ta` hrug tal-mandat ta` inibizzjoni mis-socjeta` rikorrenti illi ***l-bini tal-kumpless ta` garages sotterraneji proprjeta` tas-socjeta` intimata kien diga` tlesta u gie msaqqaf minn Pronto Plastering Ltd qabel ma ntalab il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni minnha*** *;*

"Illi di piu jekk kien hemm parti li ma kenitx qed taderixxi mal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt kienet Feneco Limited u dan ghaliex skond klawsola 5 kwalunkwe pendenzi kellhom jigu saldati bl-ghajnuna ta` zewg periti u mhux b`kawzi l-Qorti. Fil-fatt sal-gurnata tat-talba ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni mis-socjeta` rikorrenti fil-konfront ta` l-esponenti, il-kontendenti kienu qeghdin f`kuntatt kontinwu mal-Periti Joseph Bondin u Stephen Psaila, u kien biss bhar il-21 ta` Mejju 2007 illi s-socjeta` rikorrenti accediet fuq il-post akkumpanjata minn perit iehor illi qatt ma kien ha konjizzjoni tax-xogholijiet qabel dik il-gurnata ;

"Illi b`kull rispett l-izvilupp tal-proprjeta` tal-intimat qieghed wieqaf minhabba mandat ta` inibizzjoni mahrug minn din l-

Onorabbli Qorti fuq talba tar-rikorrent u mhux minhabba xi nuqqas min-naha tal-esponenti jew ta` Pronto Plastering Ltd ;

"Illi l-kopja ta` l-ittra legali mibghuta ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti lill-esponenti u li ggib id-data tat-3 ta` April 2007 imkien ma ssemmi l-gholi tas-soqfa tas-sotterraneju jew il-problema tad-dhul ta` certi tipi ta` vetturi. Fil-fatt l-ittra kienet issemmi affarijiet zghar li s-socjeta` rikorrenti riedet illi jsiru fuq il-post u li l-esponenti ha hsiebn illi jsiru tant illi gialadarba kien ikkonforma maghhom huwa hass illi ma kienx hemm bzonn illi jirrispondi ghaliha ;

"Illi di piu` l-esponenti ghamel diversi tentattivi sabiex jasal ghal ftehim bonarju mas-socjeta` rikorrenti kemm wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni fil-konfront tieghu kif ukoll wara l-intavolar tal-kawza in dizamina mis-socjeta` rikorrenti u dan ghaliex l-interessi tieghu qeghdin jigu pregudikati inutilment u qieghed isofri danni kawza tal-waqfien tax-xogholijiet oltre illi ma jistax isib bejgh ta` l-arja appartenenti lilu minhabba l-proceduri odjerni pero` minkejja weghdiet illi kienet ser taccetta is-socjeta` rikorrenti dejjem baqghet inadempjenti

"Illi b`kull rispett l-allegazzjonijiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

"Ghaldaqstant l-esponenti jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjez inkluz dawk inkorsi ghar-risposta ghall-mandat ta` inibizzjoni."

"Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-kumpannija konvenuta u l-elenku tad-dokumenti li kienu esebiti mar-risposta mahlufa.

"Rat il-<u>kontrotalba</u> tal-kumpannija konvenuta li taqra hekk –

“Premess illi l-esponenti xtara minghand is-socjeta` Feneco Ltd tliet porzjonijiet divizi ta` art immarkati plots bin-numru mija sitta u disghin,mija sebgha u disghin, u mija u tmienja u disghin gewwa Triq Ferretti kuntrada Tal-Qajjenza, limiti ta` Birzebbugia, nhar l-4 ta` Mejju2006 in atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion ;

“Premess illi in forza tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, is-socjeta` Feneco zammet ghaliha l-arja sotterraneja ta` l-imsemmija plots bil-patt illi tigi zviluppata f`kumpless ta` garaxxijiet u zewg hwienet ;

“Premess illi Pronto Developers Ltd inkarigat lis-socjeta` Pronto Plastering Ltd sabiex taghmel dan ix-xoghol ta` zvilupp ;

“Premess ukoll illi d-direttur ta` Feneco Ltd kien f`kuntatt kontinwu mad-direttur ta` Pronto Developers Ltd u ta` Pronto Plastering Ltd, mhux biss sakemm gew iffinalizzati l-pjanti, imma anke waqt ix-xoghol ta’kostruzzjoni, u fil-fatt iz-zewg kontendenti kienu jikkonsultaw ukoll mal-Periti Stephen Psaila u Joseph Bondin ;

“Premess illi waqt li kien ghaddej ix-xoghol ta` kostruzzjoni mhux l-ewwel darba li s-socjeta` Feneco ghamlet talbiet biex isiru aggustamenti li ma kienx hemm ftehim dwarhom, u li s-socjetajiet Pronto Developers Ltd u Pronto Plastering Ltd ghamlu sabiex jakkomodaw lis-socjeta` intimata ;

“Premess illi wara li Pronto Plastering Ltd saqqfet is-sotterranju konsistenti f`kumpless ta` garages, is-socjeta` intimata talbet hrug ta` mandat ta` inibizzjoni, u din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba ;

“Premess illi kull meta nqalghu xi differenzi bejn il-kontendenti, dawn id-differenzi dejjem gew riferuti ghand il-Periti Bondin u Psaila, sakemm wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni l-intimat iddecieda illi jinkariga perit iehor illi qatt ma kien ha konjizzjoni tax-xogholijiet qabel dik il-gurnata ;

“Premess illi minkejja illi kemm l-esponenti kif ukoll is-socjeta` Pronto Plastering Ltd ghamlu diversi tentattivi sabiex jaslu ghal ftehim bonarju anke wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni u l-intavolar tal-kawza 624/07 GV, is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti ;

“Premess illi kif ser jirrizulta mill-provi, kemm il-mandat ta` inibizzjoni kif ukoll il-kawza 624/07 GV fl-ismijiet Feneco Ltd vs Pronto Developers Ltd huma frivoli u vessatorji ;

“Premess illi minhabba l-proceduri hawn fuq imsemmija l-izvilupp ta` l-arja appartenenti lill-esponenti qieghed wieqaf ukoll, bil-konsegwenza illi l-interessi tieghu qed jigu pregudikati rrimedjabbilment oltre illi qed rekati danni estensivi lilu ;

“Tghid ghalhekk is-socjeta` attrici rikonvenzjonata ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, ghalfejn m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti –

“1. Tiddikjara lill-attur rikonvenzjonat responsabbli ghad-danni kawzati lill-esponenti bl-agir frivolu tieghu ;

“2. Tiddikjara lill-attur rikonvenzjonat responsabbli ghal danni li l-esponenti qieghed isofri kawza ta` din il-procedura, inkluz u mhux limitata ghal interessi fuq is-self illi huwa akkwista mill-bank sabiex ikun jista` jizviluppa l-arja illi xtara minghand is-socjeta` intimata u l-pagi tal-haddiema ta` Pronto Plastering Ltd illi bhalissa jinsabu wieqfa mix-xoghol ;

“3. Tillikwida d-danni hawn fuq imsemmija ;

“4. Tiddikjara danni ulterjuri konsistenti f`telf ta` flus kawza ta` l-impossibilita` ta` bejgh ta` l-arja appartenenti lill-konvenut rikonvenjenti minhabba l-proceduri li hemm pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti.

“Bl-ispejjez komprizi dawk inkorsi ghar-risposta ghal mandat ta` inibizzjoni fl-ismijiet Feneco Ltd vs Pronto

Developers Ltd (Nru.725/2007/RCP) kontra l-attur rikonvenzjonat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni."

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta, il-lista tax-xhieda ndikati minnha ghall-fini tal-kontotalba, flimkien mal-lista tad-dokumenti hemm esebiti.

"Rat ir-risposta guramentata tal-kumpannija attrici ghall-kontrotalba li taqra hekk –

"1. Fatti

"1.1. Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel zewg paragrafi tal-kontrotalba attrici ma humiex kontestati.

"1.2. Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici l-esponenti tirriserva li tikkummenta aktar dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza.

"1.3. Illi l-bqija tal-fatti dikjarati fil-kontrotalba huma kontestati billi ma jirrispekkjawx dak li fil-fatt sehh fir-rejalta` u dan kif ser jigi precizat dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza. Illi l-kumpannija Pronto Developers Limited kisret l-obbligazzjonijiet li kienet assumiet fuq il-kuntratt mal-esponenti u ghalhekk l-esponenti pprocedew biex jikkawtelaw id-drittijiet taghhhom u f`dan ir-rigward jaghmlu riferenza ghar-rikors promotorju.

"2. Eccezzjonijiet

"2.1. Illi l-kontrotalba promossa ma hijiex kontrotalba permissibbli skond il-ligi.

"2.2. Illi l-kontrotalba hija ntempestiva billi kwalsiasi decizjoni tipprexxindi necessarjament minn decizjoni fl-azzjoni principali promossa mill-attrici.

"2.3. Illi l-esponenti ma kkawza l-ebda dannu lill-kumpannija Pronto Developers Limited stante li

l-esponenti agixxa gudizzjarjament in buona fede ghall-infurzar tad-drittijiet tieghu.

"2.4. Illi l-konvenut rikonvenzjonanti jahti unikament ghad-danni minnu reklamati.

"2.5. Illi r-raba` talba attrici ma tistax tigi akkolta minhabba li tipprospetta danni incerti.

"2.6. Illi t-talbiet rikonvenzjonanti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess konvenut rikonvenzjonanti.

"2.7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."

"Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici rikonvenzjonata.

"Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta` Frar 2008 fejn il-partijiet qablu li jigi nominat perit sabiex jirrelata dwar jekk il-kostruzzjoni li kien qieghed jaghmel l-intimat kenitx konformi mal-obbligi minnu assunti skond il-kuntratt esebit mal-att promotorju u fejn din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-AIC Valerio Schembri ghal dak l-iskop.

"Qieset il-provi kollha ta` l-partijiet u cioe` dawk li matul l-*iter* tal-kawza, tressqu jew permezz ta` dokumenti inkella bl-affidavit jew billi persuni xehdu *viva voce* kemm quddiem il-Qorti kif ukoll quddiem il-periti gudizzjarji.

"Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Valerio Schembri li kienet prezentata fis-7 ta` Dicembru 2009 u mahlufa fit-8 ta` Frar 2010 (fol 422 sa 478).

"Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta` Frar 2010 fejn il-kumpannija konvenuta rrimettiet ruhha ghar-rapport peritali waqt li l-kumpannija attrici talbet li teskuti l-perit tekniku.

“Rat in-nota ta` l-kumpannija attrici prezentata fid-9 ta` Frar 2010 (fol 1005) fejn talbet il-hatra ta` periti addizzjonali billi hassitha aggravata bir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri.

“Rat in-nota prezentata mill-kumpannija attrici fit-22 ta` Frar 2011 (fol 1008) b`ghadd ta` disa` (9) domandi ghall-eskussjoni tal-perit tekniku.

“Semghet u qieset ir-risposti tal-perit gudizzjarju ghad-domandi in eskussjoni li sarulu fl-udjenza tal-4 ta` Marzu 2010
“Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta` Marzu 2010 fejn, wara talba tal-kumpannija attrici, hatret lill-Periti Alan Saliba, Mario Cassar u Robert Musumeci bhala periti addizzjonali sabiex jirrelataw limitatament dwar it-talbiet attrici.

“Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta` Mejju 2010 fejn, wara senjalazzjoni tal-periti addizzjonali, u kjarimenti mill-partijiet, din il-Qorti tat permess lill-kumpannija konvenuta sabiex tipprezenta quddiem il-perit addizzjonali kopja legali tal-“*minor amendment*” li sar ghall-permess originali, u awtorizzat lill-kumpannija attrici sabiex tressaq provi taghha quddiem il-periti addizzjonali limitatament dwar dan l-istess “*minor amendment*”.

“Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-31 ta` Mejju 2010 fejn awtorizzat lill-partijiet sabiex jiskambjaw noti ta` osservazzjonijiet ghall-konsiderazzjoni tal-periti addizzjonali qabel dawn jestendu r-relazzjoni.

“Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet (minn fol 1040 sa fol 1068).

“Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali li kienet prezentata fit-12 ta` Lulju 2010 u mahlufa fl-udjenza tat-30 ta` Settembru 2010 (fol 1085 sa fol 1097). L-inkartament tal-perit addizzjonali jinkludi wkoll atti u dokumenti ohra li jirrizultaw a fol 1098 sa 1186 tal-process.

"Rat in-nota prezentata mill-kumpannija konvenuta fid-29 ta` Ottubru 2011 (fol 1189) b`ghadd ta` tmienja u sebghin (78) domanda ghall-eskussjoni tal-periti addizzjonali.

"Rat in-nota prezentata mill-kumpannija attrici fl-1 ta` Novembru 2010 (fol 1198) b`ghadd ta` tmistax (18) –il domanda ghall-eskussjoni tal-periti addizzjonali.

"Rat ir-risposti bil-miktub tal-periti addizzjonali ghad-domandi li sarulhom mill-partijiet (fol 1222 sa fol 1239).

"Semghet it-twegibiet ulterjuri tal-periti addizzjonali fl-udjenza tad-29 ta` Novembru 2010 (fol 1241 sa 1252).

"Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija attrici li kienet prezentata fit-13 ta` Jannar 2011.

"Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija konvenuta li kienet prezentata fl-4 ta` Frar 2011.

"Semghet is-sottomissjonijiet <u>finali</u> tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2011.

"Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

"Rat l-atti <u>kollha</u> l-ohra tal-kawza, fosthom l-ghadd <u>gmielu</u> ta` rikorsi <u>ohra</u> li kienu prezentati mill-partijiet, ghadd certament <u>smizurat</u> f`kawza ta` din ix-xorta, kif ukoll l-ghadd daqstant iehor <u>notevoli</u> ta` digrieti li nghataw minn din il-Qorti fil-kors tal-kawza, digrieti li qabel din il-Qorti m`ghamiltx riferenza ghalihom.

"Rat li ma jirrizulta l-ebda ostakolu sabiex il-kawza tigi deciza llum.

"Ikkunsidrat :

"Id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet fil-kawza tal-lum fil-konfront ta` xulxin twieldu u huma regolati minn

kuntratt ta` bejniethom li sar fl-4 ta` Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion.

"Huwa principalment fuq xi ftehmu l-partijiet, u kif dak li ftehmu seta` attwalment jitwettaq fil-kuntest tar-regoli vigenti, li din il-Qorti trid tiddeciedi.

"Ta` certa rilevanza, ghalkemm ta` importanza sekondarja, huma grajjiet li pprecedew il-kuntratt u cioe` l-grajjiet li fihom kienu nvoluti terzi. Din il-Qorti hawn qeghda tirreferi ghal atti li saru minn dawk it-terzi li pprecedew lill-kumpannija konvenuta fin-negozju mal-kumpannija attrici dwar is-sit in kwistjoni.

"Fuq kollox din il-Qorti trid tghid li d-decizjoni dwar il-kuntrast ta` fehmiet bejn il-partijiet dwar l-adempiment o meno tal-obbligi kontrattwali taghhom ma jistax jigi risolt semplicement bi process ta` analizi u interpretazzjoni tad-diversi klawsoli tal-ftehim fil-kuntest tad-disposizzjonijiet tal-ligi, izda fil-kaz tal-lum id-decizjoni taghha ta` bilfors trid tkun effettwata minn konsiderazzjonijiet ta` dettall ta` natura teknika.

"Din infatti kienet kawza altament teknika fejn il-partijiet assistiti mid-difensuri u mill-periti taghhom ma qaghdux lura milli jaghmlu kwalunkwe sforz sabiex iwasslu lill-Qorti halli tmur lejn naha jew lejn ohra. Bizzejjed jigi osservat li l-process ta` din il-kawza huwa kompost minn tmien (8) volumi, jeccedi l-1140 folja, u huwa mizghud b`dokumenti u pjanti. Fil-kawza kien nominat perit tekniku, inhatru tliet periti addizzjonali, apparti li xehdu wkoll tliet periti *ex parte.*
"Bla dubbju ghalhekk il-konstatazzjonijiet teknici ghandhom piz notevoli u sostanzjali fir-risoluzzjoni ta` din il-vertenza.

"Ikkunsidrat :

"Fil-kuntratt tal-4 ta` Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion (Dok A – fol 9 et seq), il-venditur kienet il-kumpannija attrici (minn issa `l quddiem

tissejjah “Feneco” rapprezentata ghall-fini ta` din il-kawza minn Michael Angelo Fenech) waqt li l-kompratur kienet il-kumpannija konvenuta (minn issa `l quddiem tissejjah “Pronto” rapprezentata ghall-fini ta` din il-kawza minn Ray Axiaq).

“Il-vertenza principali tal-kawza tal-lum tittratta dwar kif sar l-izvilupp minn Pronto tal-ambjenti mis-sit de quo li baqghu proprjeta` ta` Feneco. Pero` tirrigwarda wkoll il-pretensjoni attrici li Pronto, din id-darba bhala kompratur, okkupat, a skapitu taghha, ambjenti aktar milli xtrat u akkwistat minghandha.

“Fil-kuntratt jinghad li mill-bejgh kienet eskluza l-arja sottorreanja tat-tliet porzjonijiet ta` art li kienu qeghdin jinbieghu u cioe` il-plots 196, 197 u 198 immarkati fuq il-pjanta mehmusa bhala Dok B mal-kuntratt sitwati fil-kontrada tal-Qajjenza gewwa Birzebbugia tal-kejl indikat fil-kuntratt. Din l-arja sotterraneja li baqghet proprjeta` ta` Feneco kellha tibda mil-livell ta` seba` (7) filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel, u testendi orizzontalment fuq it-tul u l-wisgha kollha tal-porzjonijiet li kienu sejrin jinbieghu u vertikalment `l isfel taht l-estensjoni kollha orizzontali.

“Il-partijiet ftehmu li kemm–il darba l-MEPA tvarja l-gholi tas-semi-basement allura l-gholi miftiehem kellu jigi aggustat sabiex jirrifletti l-gholi approvat f`liema eventwalita` l-partijiet qablu li jsir att korrettorju f`dak ir-rigward biss.

“Bejn il-partijiet, kien patwit l-izvilupp ta` dawk l-ambjenti deskritti fil-paragrafu precedenti li baqghu proprjeta` ta` Feneco. Infatti Pronto kellha tibni kumpless ta` garages u hwienet skond pjanta li kienet annessa mal-kuntratt. Kien indikat l-ghadd ta` garages u ta` hwienet li kellhom jinbnew, il-qisien taghhom u dettalji ohra. L-access ghall-garages u hwienet kellu jkun minn Triq F.M. Ferretti.

“Il-partijiet qablu li *l-kumpless ta` garages u hwienet ikollu gholi ta` hdax-il filata li erba` minnhom ikunu taht il-livell tat-triq.* Dan l-gholi seta` jinbidel kemm –il darba l-MEPA taghti ordni f`dan is-sens. Fost hwejjeg ohra, kien ukoll

miftiehem li l-kumpless ta` garages u hwienet kellu jitlesta fi zmien sitt xhur minn meta johorgu l-permessi tal-MEPA. Pronto ntrabtet li tipprezenta l-applikazzjoni necessarja fi zmien tlett xhur mid-data tal-kuntratt u li ssegwi l-progress tal-applikazzjoni b`diligenza u in buona fede. Mal-kuntratt kienu esebiti zewg pjanti (fol 19 u 20).

“Ikkunsidrat :

“L-istanza kienet ta` Feneco. Ghalhekk din il-Qorti sejra tmur ghas-**<u>sostanza</u>** tac-cirkostanzi li wasslu lill-kumpannija attrici sabiex tistitwixxi din il-kawza.

“Michael Angelo Fenech xehed li din il-kawza saret fl-ewwel lok ghaliex bix-xogholijiet li saru minn Pronto kienet okkupata minghajr ebda jedd parti mill-proprjeta` ta` Feneco u fit-tieni lok ghaliex Pronto ma zviluppatx l-arja ta` Feneco skond il-kuntratt bi pregudizzju ghall-istess Feneco. Fil-pjanta Dok C annessa mal-kuntratt, jidher l-ispazju li kellu jithalla bejn l-appoggi sabiex iservi bhala shaft ghas-semi-basement li skond il-kuntratt baqa` proprjeta` ta` Feneco waqt li fil-pjanta Dok D annessa mal-istess kuntratt, kien indikat kif kellha tinbena l-proprjeta` ta` Feneco. Ix-xhud fisser li lilu hadd ma kien urieh pjanta li turi l-elevation u l-livelli tas-sit. Lanqas ma kien mgharraf meta kienet saret l-applikazzjoni ghall-permess lill-MEPA. Fl-istess waqt huwa ma kellux ghalfejn jahseb hazin ghaliex il-kuntratt kien jistipula meta kellha ssir l-applikazzjoni. Pronto qeghda tallega li skond ir-regolamenti tal-MEPA, il-bini ma setax isir kif kienu ftehmu l-partijiet. Ix-xhud ighid li hadd ma kien qallu b`dan u fi kwalunkwe kaz il-konstatazzjonijiet tal-Perit Godwin Abela mhux qed isostnu dak li qeghda tghid Pronto.

“Michael Angelo Fenech kompla jixhed li Pronto ma kenitx applikat mal-MEPA kif kienet ftehmet mieghu li kellha taghmel. It-tesi ta` Pronto kienet illi bl-izvilupp kif riditu Feneco, Pronto kienet sejra titlef sular mill-binja taghha. Irrizulta li meta sar il-kuntratt, l-applikazzjoni, ad insaputa tieghu, kienet diga` saret b`mod differenti minn kif kienu ftehmu l-partijiet. Fil-fatt Pronto jew Ray Axiaq id-direttur taghha ghamel xi tibdiliet fl-applikazzjoni ghalkemm ma

bidel xejn fil-livelli. Ray Axiaq kellu japplika ghall-permess kif kien stipulat fil-kuntratt izda fil-fatt mhux hekk ghamel. Dan beda l-izvilupp qabel ma hareg il-permess u bla ma avza lil Fenech li kien sejjer jibda.

“Ix-xhud elenka ix-xogholijiet li ma kienux ezegwiti skond il-kuntratt u li baqghu ma gewx rimedjati –

“a) Il-fossa ma saritx fejn kellha ssir ;

“b) L-gholi tas-semi-basement kien ivarja : fejn kien aktar gholi minn hdax-il filata u fejn kien inqas ;

“c) Il-garages kellhom isiru minghajr blat sabiex b`hekk ikun hemm hdax-il filata gholi kullimkien ;

“d) Il-hitan tal-hanut ma kienux irrangati ;

“e) Il-problema tal-livelli.

“Michael Angelo Fenech kompla jixhed illi Pronto ma zviluppatx il-proprjeta` ta` Feneco kif kien miftiehem. Mhux biss izda x-xoghol ma sarx skond il-permess izda bil-mod kif sar il-bini tas-semi-basement, huwa kien se jsib xkiel biex ibiegh jew jaghmel change of use. Il-kamra fuq ix-xellug la setghet tintuza bhala hanut kif ried hu ghaliex giet mohbija taht l-art u lanqas bhala garage *minhabba l-angolazzjoni mpossibbli tar-rampa li jkollha tinbena.* Fil-kuntratt Feneco zammet ghaliha is-sotterran tal-plots li kienu qeghdin jinbiegh lil Pronto sabiex jigu zviluppati garages u hwienet. Ghalhekk l-gholi u l-livelli kienu determinanti. Fil-fatt Pronto ma applikatx mal-MEPA skond il-livelli li kienu patwiti fil-kuntratt. Il-livelli tal-kuntratt ma kienux imorru kontra l-policies tal-MEPA. Li kieku riedet, Pronto setghet tikkonforma ruhha mal-kuntratt billi tibni b`seba` filati taht u erba` filati fuq jew inkella ttarrag il-bini. Pronto bniet kontra l-ftehim sabiex ma titlifx sular pero` ghamlet hekk bi pregudizzju ghal Feneco.

“Dwar il-livelli, ix-xhud qal li huwa dejjem qies il-livell tat-triq bhala l-livell tal-bankina. U kienet dik il-fehma tieghu meta ffirma l-kuntratt. Billi l-bankina hija mibnija fuq it-triq,

kull ma jkollu jitnaqqas sabiex tasal ghal-livell tat-triq hija l-hxuna tal-bankina.

“Fost id-dokumenti esebiti minn Michael Angelo Fenech, kien hemm rapport tal-Perit Godwin Abela datat 24 ta` Mejju 2007 li huwa markat bhala Dok MAF6.

“Fir-relazzjoni tal-Perit Abela (ara fol 215) jinghad hekk *inter alia* –

... ...

“2. Illi l-kostruzzjoni fuq is-sit in kwistjoni kienet qed issir abusivament peress illi l-permess tal-bini ma kienx mahrug anzi kien gie rifjutat u dan jidher fuq is-sit tal-MEPA fejn l-applikazzjoni PA 03987/05 giet rifjutata mill-Bord tad-DCC fit-22 ta` Awissu 2006 u wara li saret applikazzjoni ghal reconsideration din ukoll giet rifjutata ;

“3. Illi fi kwalsiasi kaz ... fil-livell ta` semi-basement ... din kellha tinbena bl-art erba` filati taht il-livell tat-triq u bis-saqaf seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq u dan fl-oghla parti tat-triq. Dan kien ifisser illi setghu isiru hwienet accessibbli facilment mit-triq specjalment fejn it-triq kienet aktar baxxa u allura pratikament minghajr inzul gol-istess hwienet ;

“4. Illi waqt l-ispezzjoni gie kkonstatat illi l-kostruzzjoni kienet diga` waslet fit-tieni sular u li l-livell tas-semi-basement kellu l-art seba` filati taht il-livell tat-triq u s-saqaf erba` filati biss `il fuq mill-ghola livell tat-triq u dan kien kompletament kontra l-ftehim ...

“5. Illi kif saret il-kostruzzjoni, il-partijiet appartenenti lis-socjeta` attrici ma jistghux jintuzaw bhala hwienet, wisq anqas bhala garaxxijiet peress illi biex wiehed jinzel f`livell ta` seba` filati taht il-livell tat-triq irid ikun hemm rampa bi gradient ta` 1.5 u trid tkun twila 9.5 metri (31 pied) liema tul jiehu kwazi l-fond kollu tal-garaxx apparti l-fatt illi hu dubbjuz hemmx bizzejjed gholi biex tghaddi vettura minn gol-bieb kif sar.”

“Il-Perit Godwin Abela kien il-konsulent ta` Feneco dwar il-kwistjoni tal-livelli tas-semi-basement tal-binja in kwistjoni in relazzjoni mal-bankina jew mat-triq skond il-kuntratt bejn il-partijiet. L-inkariku tieghu ma kienx jinvolvi l-mertu tal-permessi tal-bini. Meta inghata dan l-inkariku, il-kostruzzjoni kienet diga` tiela`. U allura kienu diga` nghataw il-livelli. Meta huwa acceda fuq il-post, is-semi-basement kien diga` nbena.

“Skond il-Perit Abela, *il-partijiet kienu ftehmu illi fl-oghla post tas-site, il-livell ta` l-art tas-semi-basement ma kellux ikun aktar fond minn erba` filati mil-livell tal-bankina* (fol 147). Kien hekk il-ftehim ghaliex *iz-zewg spazji tal-faccata tal-bini tas-semi basement kienu se jkunu ghall-uzu kummercjali u l-idea kienet illi peress li kienet sloping site, iktar `l isfel ... jigi kwazi livell mat-triq u accessibbli* Ghall-fini ta` aktar precizjoni, ix-xhud sostna li fuq il-lemin, il-faccata kienet tigi livell mat-triq waqt li fuq ix-xellug *kellu jkun at its deepest erba` filati below the level of the side walk.*

“Ix-xhud kompla jixhed li kien hemm kwistjoni bejn il-partijiet dwar l-entratura tal-garage fis-sens li kien hemm *slope* fit-triq, rampa u basement. Fil-garage, kellhom jidhlu kemm vetturi ghal uzu privat kif ukoll vetturi kummercjali bhal *pickup trucks with an open deck* jew vannijiet. Il-vertenza bejn il-partijiet kienet il-livell tal-art vis-a-vis it-triq.

“Il-Perit Abela fisser illi huwa mar darbtejn fuq il-post u seta` jikkonstata *de visu* l-livelli ghaliex kienu mikxufin u seta` jasal ghall-gholi. Dwar l-gholi fil-kaz ta` semi-basement meta ghandek *sloping*, ix-xhud stqarr illi *jekk ikun hemm incline qawwija* il-MEPA tobbliga lill-izviluppatur sabiex *ittarrag il-bini, jekk ma jkunx hemm incline qawwija it is taken from the highest level, from the highest point* (fol 153). Semi-basement ma jistax ikun gholi hdax-il filata `l fuq mil-livell tat-triq.

“Ix-xhud qal li vettura tat-tip SUV tghaddi minn garage gholi tmien filati. In linea generali, il-wisgha ta` garages jkun ta` zewg metri u nofs.

“Ikkunsidrat :

“Ghalkemm Prontoipprezentat kontrotalba, hija wiegbet ghall-istanza attrici, anke bix-xhieda ta` Ray Axiaq **fil-qosor** bil-mod li gej.

“Pronto dahlet fil-kwistjoni wara li kien assenjat lilha att ta` konvenju pre-esistenti bejn Feneco u certu Tony Caruana dwar l-istess sit. Eskluza mill-bejgh skond il-kuntratt kienet l-arja sotterraneja tat-tliet porzjonijiet li kienet tibda mil-livell ta` seba` filati `l fuq mil-livell tat-triq `l isfel. Skond il-kuntratt, Pronto kellha tibdi f`dik is-sotterran hdax (11) -il lock up garage ta` karozza kull wiehed u zewg (2) garages/hwienet. Pronto tghid li fil-kuntratt il-partijiet hasbu ghall-eventwalita` li l-MEPA taghmel emendi fil-permessi. Qabel dahlet Pronto fix-xena, Tony Caruana kien diga` applika mal-MEPA (Nru.3987/2005) ghall-hrug ta` permess ghall-izvilupp. Meta Pronto dahlet fl-obbligi ta` Caruana, hija kompliet issegwi l-applikazzjoni li kien dahhal Caruana l-MEPA u baqa` jemenda l-istess applikazzjoni skond kif talbet il-MEPA sa ma hareg il-permess definittiv. L-gholi tal-garages, inkluz iz-zewg hwienet, gew mibnija skond ir-regolamenti tal-MEPA. Huwa minnu illi hemm avarija fl-gholi taghhom fis-sens illi whud ghandhom gholi ta` hdax (11) -il filata filwaqt li garage wiehed biss jinsab fuq tnax (12) -il filata billi ma ssaqqafx bil-planki u m`ghandux bzonn hxuna ta` konkos. Dan pero` huwa ta` vantagg ghall-attur. B`danakollu xorta wahda hargu hdax (11) -il lock up garage skond kif stipulat fil-kuntratt. Dwar l-ghamla ta` vetturi li jistghu jidhlu fil-garages li bniet, Pronto tghid li l-garages jikkonformaw mar-regolamenti tal-MEPA waqt li dak pretiz minn Feneco ma jikkonformax.

“Pronto tghid li s-sit in kwistjoni jinsab ghan-nizla u allura mhux livell. Bil-konsegwenza li hemm regoli u policies tal-MEPA li jirregolaw sitwazzjoni ta` din ix-xorta u li jincidu fuq il-kuntratt de quo ghaliex hekk kien patwit mill-partijiet stess. Pronto irreferiet ghal klawsola 2.3 tad-Development Control Policy and Design Guidance 2005. L-gholi tal-hwienet illi jaghtu fuq il-faccata huwa in regola mal-policies tal-MEPA. Fil-fatt il-hanut tal-parti ta` fuq tat-triq

jinsab hames filati mil-livell tat-triq filwaqt li l-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq jinsab disa` filati `l fuq mil-livell tat-triq. Kieku kellhom joghlew b`zewg filati ohra, il-hanut tan-naha ta` isfel tat-triq kien jigi gholi hdax (11) -il filata `l fuq mil-livell tat-triq u allura kemm ir-regolamenti tal-MEPA imma anke l-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta` akkwist billi Feneco ma kenitx qeghda zzomm il-ground floor izda s-semi-basement.

“Il-Perit Joseph Bondin kien il-perit tal-izvilupp de quo. **<u>Fil-qosor</u>**, dan xehed li l-inkariku originali kien inghatalu minn Tony Caruana. Infatti x-xhud applika ghall-permess. Kif kwazi ser johrog il-permess dahal in xena Ray Axiaq ghal Pronto li zammu bhala l-perit tas-sit de quo. Caruana kien gab a konjizzjoni tax-xhud il-pjanta li kien hemm mal-konvenju li kellu ma` Feneco. Din tal-ahhar kellha zzomm is-semi-basement b`mod li l-parti ta’ wara kellha tkun garages u ta’ quddiem parti minnhom kienu hwienet. Ma` Michael Angelo Fenech tkellem biss dwar il-kwistjoni tal-livelli. Il-livelli tapplika ghalihom u taghtihom il-MEPA.

“Ikkunsidrat :

“Migbura fil-qosor il-posizzjoni ta` kull parti, din il-Qorti sejra tqis l-ewwel l-eccezzjoni ta` Pronto dwar **<u>il-legittimita` tal-persuna</u>**.

“Il-kumpannija konvenuta qeghda teccepixxi li mhijiex il-legittima kontradittur ta` Feneco ghaliex kienet kumpannija ohra u cioe` Pronto Plastering Limited (C17364) illi kienet qeghda tesegwixxi xogholijiet ta` kostruzzjoni fi-sit in kwistjoni stante li l-kumpannija konvenuta ma kenitx taghmel xoghol ta` kostruzzjoni. Infatti Pronto Plastering Ltd kienet tiehu minghandha kuntratti ta` appalt ta` kostruzzjoni. Attwalment kienet Pronto Plastering Ltd li saqqfet is-sotterraneju de quo.

“Din il-Qorti tqis din l-eccezzjoni bhala infondata.

“L-azzjoni attrici hija *ex contractu*. Feneco istitwiet l-azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta ghax kienet din tal-ahhar u hi biss (<u>u mhux haddiehor</u>) li mhux biss dahlet

ghall-bejgh mertu tal-kuntratt izda anke ghall-appalt mertu tal-istess kuntratt. U ghaldaqstant trid tkun hi li trid twiegeb ghall-istanza attrici. Jekk il-kumpannija konvenuta tat inkariku lil terzi sabiex jezegwixxu l-appalt ta` Feneco, dak il-fatt ma johloq l-ebda relazzjoni gurdika bejn Feneco u t-terz. Ghaliex baqghet impregudikata r-relazzjoni *ex contractu* bejn Feneco u l-kumpannija konvenuta.

"L-eccezzjoni ta` l-kumpannija konvenuta ghalhekk qeghda tkun respinta.

"Ikkunsidrat :

"Il-bicca l-kbira tal-provi tressqu quddiem il-perit tekniku AIC Valerio Schembri. L-istess perit tekniku ghamel ukoll il-konstatazzjonijiet tieghu meta acceda fuq il-post.

"Il-perit tekniku jaghmel riassunt tal-konstatazzjonijiet tieghu fil-parti konklussiva tar-relazzjoni tieghu (fol 470 sa fol 478) u jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu dwar it-talbiet attrici u l-kontrotalba.

"Fil-parti ta` l-bidu tar-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel riferenza ghal dawk il-partijiet tal-kuntratt bejn il-partijiet li, fil-fehma tieghu, kienu rilevanti ghall-fini tal-inkariku li taghtu l-Qorti.

"Imbaghad ghadda ghall-konsiderazzjoni tal-lanjanzi ta` Feneco. Il-perit tekniku qasam dawn il-lanjanzi hekk –

"i) Dwar l-allegazzjoni illi ma jistghux jidhlu vannijiet jew off road vehicles fil-garages mertu tal-kawza.

"ii) Dwar il-kwistjoni tar-reservoir tal-ilma.

"iii) Dwar it-talut jew il-gradient tar-rampa li taghti ghas-semi-basement garages.

"iv) Dwar l-gholi tal-parti tal-binja eskluza mill-akkwist tas-socjeta` konvenuta.

“v) Dwar jekk id-direttur tas-socjeta` konvenuta kienx konxju x`hinu jigri fir-rigward tal-permessi kif intavolati u l-emendi relattivi

“vi) Dwar l-allegazzjoni li s-socjeta` konvenuta okkupat parti minn dak li ma akkwistatx minghand is-socjeta` attrici.

“vii) Dwar l-allegazzjoni illi s-socjeta` attrici sofriet pregudizzju bl-agir tas-socjeta` konvenuta.

“Din il-Qorti sejra taghmel riferenza ghall-accertamenti li ghamel il-perit tekniku dwar kull wahda minn dawn is-seba` (7) lanjanzi.

“i) *Dwar l-allegazzjoni illi ma jistghux jidhlu vannijiet jew off road vehicles fil-garages mertu tal-kawza.*

“Il-permess approvat ghall-izvilupp ighid li *the garage shall only be used for the parking of private cars.*

“Abbazi ta` l-konsiderazzjonijiet li ndika fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku kien tal-fehma –

“a) li l-permess PA 3987/05 (Dok PD2) jaghmel riferenza ghal vetturi fl-ghamla ta` muturi, karozzi jew vannijiet ghal trasport personali ta` tul massimu ta` 5.5 metri u b`wisgha massima ta` 2.1 metri.

“b) li skond l-istess permess, il-headroom fil-bieb tad-dhul ghas-semi-basement garages kellha tkun minimu ta` 2.05 metri.

“c) li jekk ir-rampa ssir kif proposta, il-minimu tal-headroom se jkun ta` 2.10 metri, kif ukoll li mill-blat sejjer jibqa` minimu ta` 2.17 metri.

“d) li l-kuntratt bejn il-partijiet isemmi garages ta` “karozza” mhux vannijiet jew off-road vehicles. Billi l-permess kien qieghed jirreferi ghal *private cars*, ladarba il-headroom fil-fetha fejn hemm ir-rampa mit-triq ghall-

forecourt tal-garages hija ghola minn 2.05 metri, il-ftehim bejn il-partijiet kien qed jigi rispettat.

"ii) *Dwar il-kwistjoni tar-reservoir tal-ilma.*

"Fil-kuntratt kien miftiehem li l-giebja kellha ssir skond ix-xewqa ta` Feneco. Michael Angelo Fenech oggezzjona ghall-post fejn fil-fatt saret mhux biss ghax ighid li ma kienx infurmat minn qabel bil-post izda wkoll ghaliex huwa ried li l-overflow tal-giebja jmur ghat-triq by gravity minhabba r-riskju li jekk ma ssirx by gravity fil-kaz ta` gharghar is-semi-basement kien jeghreq bl-ilma. Il-perit tekniku jaccetta li kien hemm dan ir-riskju pero` dak li riedet Feneco ma setax jigi akkomodat mil-lat tekniku. Issir fejn issir il-giebja fis-semi-basement garage ma setghet qatt toghla aktar mill-art tal-garage u ghalhekk ma setghet qatt tmur by gravity lejn il-wicc tat-triq. Il-perit tekniku jaccetta wkoll li l-post fejn attwalment tpoggiet il-giebja kien konformi mal-permess approvat.

"iii) *Dwar it-talut jew il-gradient tar-rampa li taghti ghas-semi-basement garages.*

"Fuq in-naha ta` gewwa kien possibbli li ssir rampa ta` talut ta` 1.5 hekk kif approvat fil-permess. Dak kien ihalli gholi ta` mill-inqas 2.17 metri li allura kien konformi mal-minimum headroom ta` 2.05 metri.

"L-istess konsiderazzjoni tghodd ghar-rampa li taghti ghall-garage fuq il-faccata u cioe` it-tieni fetha fuq il-faccata min-naha ta` isfel fuq il-lemin. F`dak il-kaz il-headroom tal-bieb tad-dhul kien se jkun ta` 2.39 metri u allura oghla mill-minimu ta` 2.05 metri.

"iv) *Dwar l-gholi tal-parti tal-binja eskluza mill-akkwist tas-socjeta` konvenuta*

"Skond id-deposizzjoni tal-<u>Perit Joseph Bondin</u>, li kien inkarikat mill-izvilupp in kwistjoni, abbazi ta` DC 2005, ghalkemm kien permess li toghla sa seba` filati mill-highest road level, ried jinzamm sa gholi ta` disa` filati mil-lower road level. Fil-kaz tal-lum, inzamm gholi ta` disa`

filati mil-lowest road level. Ma setghux jeccedu d-disa` filati fil-lowest road level ghax kien jigi ground floor. Vincent Camilleri, surveyor tal-MEPA, xehed illi huwa mmarka zewg livelli tal-proprjeta` in kwistjoni – livell minnhom kien ta` - 0.74 waqt li l-livell l-iehor kien ta` - 0.53 : wiehed fuq ix-xellug u l-iehor fuq il-lemin meta thares lejn il-faccata. Chris Galea, case-officer tal-MEPA, stqarr li DCC 2005 kien jitkellem dwar filati mil-livell tat-triq.

“Fil-fehma tal-perit tekniku, il-livelli ufficjali jinghataw mill-MEPA u jinghataw vis-a-vis il-livell tat-triq. Huma dawk li rrizulta li kienu mmarkati fuq il-post. Ghalhekk il-punt tat-tluq kemm ghar-rigward tal-kwistjoni jekk il-bini sarx skond il-permess kif ukoll ghar-rigward tal-kwistjoni l-ohra li tirrigwarda dak li ftehmu l-partijiet kellhom ikunu l-livelli li kienu stabbiliti mis-surveyor tal-MEPA.

“Il-perit tekniku ghamel riferenza ghax-xiehda ta` Chris Galea, Ronald Catania u Martin Saliba lkoll mill-MEPA anke fil-kuntest ta` dak li kien xehdu l-Perit Joseph Bondin u Ray Axiaq dwar il-pjanta a fol 49 li skond il-Perit Bondin ma kenitx il-pjanta relattiva ghall-basement kif kien applika hu ghall-permess. Fir-realta` dik il-pjanta kienet turi kif sar il-bini attwalment.. Fil-fatt dak li nbena attwalment ma kienx jirrifletti dak li gie approvat fil-permess.

“Fuq l-iskorta tal-pjanta a fol 49, il-perit tekniku ttratta l-kwistjoni tad-dizlivell (ara fol 450). Il-perit tekniku jikkonferma anke minn dak li hu kkonstata fuq il-post li l-unika divergenza mill-permess approvat hija li l-garage li hemm fil-faccata u cioe` l-fetha li tidher it-tieni wahda mil-lemin ghandu gholi ta` 12-il filata. Filata anqas setghet tintradam meta jsiru l-finishes u b`hekk il-garage kien jigi jkollu 11-il filata.

“Il-perit tekniku jghid li fejn fid-DCC 2005 tigi trattata l-kwistjoni tal-building heights u l-gholi ta` semi-basements, il-pjanta a fol 49 tirrispekkja dik il-policy.

“Skond il-perit tekniku, li kieku ttarrgu d-distanzi kif semma Michael Angelo Fenech, kien jintilef sular bini.

“Saret riferenza ghal permess approvat bin-nru. PA 562/01 li kien ta` sit adjacenti ghal dak in kwistjoni li gie zviluppat minn terzi. Il-perit tekniku jghid li fil-kaz ta` dak l-izvilupp kienet adottata sistema identika ghal dik attwata minn Pronto fil-kaz tal-lum.

“Dwar l-accessibilita` ghall-hwienet tas-semi-basement, il-perit tekniku ma qabilx mal-Perit Godwin Abela fis-sens illi l-MEPA fil-permess ma kenitx esigiet li jitqeghdu rampi ghall-fini ta` accessibilita` u accetta bhala korrett dak li ddepona l-Perit Joseph Bondin.

“Dwar jekk il-binja kenitx fil-parametri tal-permess approvati, il-perit tekniku jaghmel riferenza ghax-xiehda tal-Perit Godwin Abela, ta` Michael Angelo Fenech, tal-Perit Joseph Ellul Vincenti u ta` Steve Austin mill-MEPA.

“Il-perit tekniku jghid li z-zewg filati zejda fl-gholi tat-tieni garage fuq il-faccata n-naha tal-lemin sabiex minn tnax isir ghaxar filati setghu jintradmu u l-binja tigi in regola.

“v) *Dwar jekk id-direttur tas-socjeta` konvenuta kienx konxju x`hinu jigri fir-rigward tal-permessi kif intavolati u l-emendi relattivi*

“Irrizulta li qabel sar il-kuntratt de quo huwa ma kienx iltaqa` mal-Perit Joseph Bondin li kien inkarigat mill-izvilupp.

“Fil-kwistjoni tal-pjanti jidhol fix-xena Toni Caruana li qabel Pronto kien sejjer jikkontratta ma` Feneco. Fix-xiehda tieghu, Caruana ighid li Michael Angelo Fenech kien jaf b`kollox, allegazzjoni kontestata mill-istess Fenech.

“A fol 459, il-perit tekniku jesprimi din il-fehma –

““… l-esponent huwa konvint illi Toni Caruana qatt ma wera elevation ta` l-izvilupp propost lid-direttur tas-soicjeta` attrici u fl-umili fehma ta` l-esponent dan kien nuqqas kbir min-naha ta` l-istess Caruana. Huwa nkoncepiubbli wkoll fl-umili opinjoni ta` l-esponent kif

Caruana galadarba kien jaf li s-it kellhu t-triq ghat-talut ma spjegax lil Michael Angelo Fenech bl-intiza kif ser isir ix-xoghol u/jew kif ser tigi ntavolata l-applikazzjoni ; anzi applika mal-MEPA daqss li kieku t-triq kienet bla talut …"

"Skond il-permess approvat, l-gholi tas-semi-basement kellu jkun ta` ghaxar (10) filati.

"Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet illi bl-irdim tal-filati tal-basement in eccess tal-ghaxar filati approvati, il-bini kien jigi konformi mal-permess izda mhux konformi mal-ftehim. Pero` zied jafferma hekk a fol 461 –

""Madanakollu l-esponent ma jarax li ma tistax issir amenda fil-permess u jigi approvat l-gholi miftiehem ta` hdax-il filata galadarba DCC 2005 klawsola 2.1 torbot is-semi-basement fir-rigward ta` l-ghjoli tal-qiegh tas-saqaf mil-livell tat-triq u fior-rigward ta` l-overall height of building u mhux l-gholi intern per se tas-semi-basement in kwistjoni."

"vi) *Dwar l-allegazzjoni li s-socjeta` konvenuta okkupat parti minn dak li ma akkwistatx minghand is-socjeta` attrici*

"Il-perit tekniku jghid hekk –

""… Minn dak ikkonstatat in sit mill-esponent fil-veru fatt a bazi tar-road levels stabbiliti in situ mis-sirveyor tal-MEPA fl-oghla parti l-bini jinsab 1.72 m jew sitt filati u nofs mir-road level filwaqt illi l-ftehim bejn il-partijiet kien li din kellha tkun sebgha filati jew 1.86 m u cioe` diskrepanza ta` cirka 0.14 m kontra s-socjeta` attrici. Fuq in-naha ta` isfel pero` l-gholi mil-livell tat-triq hekk kif stabbilit mis-surveyor tal-MEPA huwa 2.57 m u cioe` 0.71 m a favur tas-socjeta` attrici."

"Imbaghad isostni hekk –

""… kif intavolata l-applikazzjoni approvata PA 3987/05 ma tirrispekkjax it-talut li ghandha t-triq fuq il-post u ma saret l-ebda forma ta` amended development permission

application sabiewx tigi emendate tali divergenza sabiex finalment wiehed ikun jista` jasal jghid li l-att korrettorju qed isir ghaliex il-permessiu tal-MEPA qed ivarjaw tali gholi."

"vii) *Dwar l-allegazzjoni illi s-socjeta` attrici sofriet pregudizzju bl-agir tas-socjeta` konvenuta*

"Skond il-perit tekniku, l-uniku pregudizzju reali ghal Feneco huwa dak deskritt minnu bil-mod segwenti a fol 466 tal-process –

""… Fir-rigward tal-hanut fuq in-naha tal-lemin tal-faccata u cioe` dak li qieghed fl-aktar punt baxx tan-nizla tat-triq f`dan il-kaz is-socjeta` attrici ggwadanjat ghaliex gie xxuxat aktar. Jibqa` biss il-problema illi l-hanut fuq ix-xellug tal-faccata ser jitbaxxa nofs filata u dan huwa ta` pregudizzju ghass-scjeta` attrici."

"U jkompli hekk –

""… Huwa minnu li l-hanut fuq in-naha tax-xellug kien ikun aktar vizibbli pero` d-divergenza hija fil-minimu ta` 0.14 m fil-punt l-aktar gholi tat-triq. Ma taghmel l-ebda differenza fir-rigward tal-garages fuq in-naha ta` gewwa ta` l-izvilupp …"

"Ikkunsidrat :

"Il-perit tekniku qies ukoll **<u>il-kontrotalba</u>**.

"Il-pretensjoni ta` Pronto kienet ghal €114,677.42 ekwivalenti ghal Lm49,231.

"Skond il-kuntratt, il-prezz tax-xoghol li Pronto kellha taghmel ghal Feneco kien stabbilit fl-ammont ta` Lm25,000.

"Skond l-istess kuntratt, Pronto thallset dak l-ammont.

"Il-perit tekniku jghid hekk a fol 468 –

"“A skans ta` spejjes fuq il-kawza l-esponent jaghzel li f`dan l-istadju ma jaghmilx il-kejl u jahdem il-quantities necessarji sabiex jikkonferma o meno l-quantum tat-talba tas-socjeta` konvenuta …”

“Il-perit tekniku jsostni li l-prezz tal-bini ghola medja ta` 7.6% fis-sena wara Mejju 2007, jistma l-ammont ta` €21,000 bhala telf fil-kostruzzjoni u l-finituri tal-komun, jaccetta li kien hemm telf fil-valur tal-proprjeta` kemm damet wieqfa l-binja minhabba l-azzjoni ta` Feneco, iqis li kien hemm approvati seba` flats u dar b`valur shih ta` €1,040,000 sa Jannar 2008, ghamel kalkolu tal-prezz ta` dawn l-immobbli (ara fol 470) u wasal ghal tnaqqis fil-valur tal-proprjeta` fl-ammont ta` €249,000.

“kkunsidrat :

“<u>Ir-relazzjoni tal-Perit Schembri kienet sfavorevoli ghal Feneco.</u>

“Qabel talbet il-hatra ta` periti addizzjonali, Feneco pprezentat disa` (9) domandi ghall-fini tal-eskussjoni lill-perit gudizzjarju.

“Il-Perit Schembri wiegeb ghad-domandi ta` Feneco kif gej –

“<u>Ghall-ewwel domanda</u> in eskussjoni, fil-fehma tal-perit gudizzjarju, il-punti teknici in sintesi fil-ftehim kienu fejn jissemmew il-garages ta’ karozzi wahda. Dawn il-garages jinsabu fil-parti ta’ wara tal-basement. U jikkonformaw mal-ftehim.

“Dwar il-giebja u dwar l-gholi li kellu jibqa` eskluz mill-bejgh lil Pronto, il-perit gudizzjarju sostna dak li qal fir-relazzjoni tieghu.

“Il-Perit Schembri ghamel enfasi fuq il-fatt li l-partijiet hasbu sabiex fil-kuntratt jinkludu klawsola li kemm il-darba jkun hemm xi differenzi u dawn ikunu jirrizultaw mill-MEPA, allura jsir att korrettorju, liema att baqa` ma sarx. Huma rrefera wkoll ghall-fatt li huwa kejjel kull wiehed mill-

garages u l-qisien jirrizultaw fir-relazzjoni tieghu (ara konsiderazzjoni numerata 71) u cioe` l-wisgha tal-bieb, l-gholi u t-tul. Kien hemm diskrepanzi li daqqa kienu favur parti u daqqa favur il-parti l-ohra.

"Ghat-tieni domanda, il-perit gudizzjarju wiegeb li r-risposta kienet tinsab diga` fir-relazzjoni. Aktar ma kellux xi jzid u rrefera ghall-konkluzjonijiet numerati 5 u 6, u ghall-konsiderazzjonijiet numerati minn 47 sa 52 u minn 59 sa 64.

"Ghat-tielet domanda, il-perit tekniku wiegeb illi sa meta kien prezentat ir-rapport, ma kienx hemm applikazzjoni sanatorja pendenti. Hekk ukoll jirrizulta mill-konkluzjoni tieghu numerata 5.

"Ghar-raba` domanda, il-Perit Schembri sostna li l-livell tal-bini ma jigix iffissat skond kif jitlob l-izviluppatur. Li jsir huwa li l-izviluppatur jibghat formola fejn javza lill-MEPA sabiex taghtih il-livelli. Qabel ma tkun processata dik il-formola, ma jmurx is-surveyor tal-MEPA sabiex jaghti l-livelli.

"Ghall-hames domanda, ir-risposta kienet li r-road level mhuwiex ekwivalenti ghal-livell tal-bankina. L-enfasi tal-MEPA dejjem tkun fuq ir-road level u qatt ma tkun fuq il-bankina. Hemm differenza bejn ir-road level u l-pavement level. Ghall-fini tal-konstatazzjonijiet tieghu, il-perit tekniku jghid li huwa mexa fuq ir-road levels li ta s-surveyor Vincent Camilleri. Il-perit tekniku ma hax in konsiderazzjoni l-gholi tal-bankina ghall-fini tal-accertamenti tieghu. Fuq il-post seta` jigi konstatat li kien hemm diskrepanza bejn l-gholi tal-bankina u s-sinjali li ghamel is-surveyor tal-MEPA.

"Ghall-kwesit numru sitta, il-perit tekniku wiegeb li fil-kuntratt kien specifikat li l-parti ta' quddiem tas-semi basement kienet ser tintuza in kwantu ghal tnejn bhala hwienet u tnejn bhala garages.

"Ghas-seba` domanda, it-twegiba kienet li l-hwienet kif gew kostruwiti u allura accessibbli bit-tarag kienu

jikkonformaw mal-pjanti sottomessi u approvati mill-MEPA. Jidher li din tal-ahhar ma esigietx waqt l-ipprocessar tal-permess li kellhom ikunu accessibbli ghal persuni b`dizabilita`. Lanqas il-kuntratt innifsu ma kien jaghmel riferenza specifika ghal din l-accessibilita` partikolari.

"Ghat-tmien kwesit, il-perit tekniku sostna li l-pern tal-kwistjoni bejn il-partijiet kienet il-livelli. Dak pretiz bhala twegiba ma kellux rilevanza ghall-kwistjoni vera bejn il-partijiet.

"Ghad-disa` domanda, il-perit gudizzjarju rrisponda li huwa kien sejjer jibqa` jistrieh fuq il-kejl tieghu u ghalhekk rega` ghamel riferenza ghall-konsiderazzjoni tieghu numerata 71.

"Ghal domandi varji li saru minn Pronto, il-perit gudizzjarju wiegeb li sabiex bankina tigi livellata halli tigi ghall-istess livell tat-triq kien mehtieg permess specifiku moghti mill-ADT. Fil-kaz in kwistjoni, id-diskrepanza bejn il-bankina u l-livell ufficjali kien evidenti. Il-bankina li tidher fuq il-post kienet tezisti qabel sar l-izvilupp in kwistjoni. Li kieku ma kienx hekk, ma kienx jaghmel sens li l-bankina tkun tlett filati `il fuq mir-road level. Il-linja tal-bini hija dik orizzontali.

"Waqt li kien qed jiddeponi, il-perit gudizzjarju zied ighid hekk –

""... ... it-talba tas-socjeta' attrici hija bbazata fuq id-differenza tar-road level, jigifieri s-socjeta' attrici qatt ma qalet isma' jiena rridu dak disa' filati il-fuq mir-road level. Is-socjeta' attrici qed tghid le jiena r-road level irridu jimxi mal-bankina, jigifieri s-socjeta' attrici mhijiex qed tghid irrid semi basement li jkun disa' filati il-fuq mil-livell tat-triq. Is-socjeta' attrici qed tghid isma' l-livell tar-road mhuwiex dak li ndika Vince Camilleri s-surveyor tal-MEPA, pero' l-livell tal-bankina ...!

"Ikkunsidrat :

"Feneco talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

“Kienu mahtura l-Periti Robert Musumeci, Alan Saliba u Mario Cassar. L-inkariku taghhom kien li jirrelataw biss dwar it-talbiet attrici.

“Il-periti addizzjonali osservaw illi l-mertu ta’ din il-kawza jikkoncerna semi-basement, diga` mibni, formanti minn kumpless li ghadu fl-istadju ta’ kostruzzjoni. Dan is-ssemi-basement issaqqaf u kien jikkonsisti minn zewg hwienet u garage b`access dirett ghall-bankina konfinanti mat-triq (minkejja li sabu li sal-lum ghadhom ma jezistux rampi jew tarag), u access separat li ukoll jaghti direttament ghall-bankina konfinanti mat-triq, minkejja li ma tezisti ebda rampa bejn dan l-access u l-bankina, u li jizbokka ghal *common area* fejn jezistu numru ta’ garaxxijiet interni.

“Il-partijiet awtorizzaw lill-periti sabiex isir survey.

“Minn Feneco kien indikat li gej –

“i) Li l-livell li mmarka s-surveyor tal-MEPA, Vincent Camilleri, fil-livell aktar gholi tas-sit kien market hazin. Allura ghall-finijiet tal-permess, il-livell kien hazin bil-konsegwenza li l-kejl kellu jsir sal-highest point ezistenti.

“ii) Bhala rizultat, il-bini ma sarx skond il-kuntratt u lanqas skond il-permess kemm minhabba l-livelli ta’ l-art tal-basement kif ukoll minhabba t-talut tar-rampa.

“iii) L-izvilupp ma jaqbilx mas-sezzjoni a fol 60F (Dok JB130506) fir-relazzjoni tal-perit Valeriano Schembri.

“iv) Dwar ir-ranep, hemm kontestazzjoni dwar l-ewwel u t-tieni fond (mill-appogg tax-xellug, u cioe’ min-naha ta’ fuq) fil-basement.

“v) L-istruttura tat-toilet indikata fil-pjanta tal-ftehim (a fol Dok JB130502) fir-relazzjoni tal-perit Valerio Schembri ma gietx murija fil-pjanta ta’ l-applikazzjoni tal-MEPA.

“vi) Il-bibien ta’ l-ewwel u l-ahhar fond fil-basement ma nbnewx skond il-pjanta tal-kuntratt a fol Dok TC200503 fir-relazzjoni tal-perit Valeriano Schembri.
“vii) Il-fondijiet fil-basement mhumiex konformi mal-permessi u l-gholi ivarja minn dak approvat fil-permess jew dak indikat fil-kuntratt.

“viii) Il-giebja ma nbnietx skond il-permessi tal- MEPA.

“ix) Il-blajjet tal-garages fil-komun kellhom jigu upstands skond ilkuntratt u cioe’ 12-il filata ‘il fuq mill-finished floor level.

“Fir-relazzjoni taghhom, il-periti addizzjonali ghamlu riferenza ghall-kuntratt bejn il-partijiet u minnu siltu l-pattijiet li gejjin, li huma rilevanti ghall-fini tal-kwistjoni bejn il-partijiet -

“i) Li *l–kumpless ta’ garaxxijiet u hwienet ikollu gholi ta’ hdax (11) -il filata li erbgha (4) minnhom ikunu taht il- livell tat-triq.*

“ii) Li *l-garaxxijiet bin-numri 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 ikollhom wisgha ta’ ghaxar (10) piedi dawl u bieb wiesgha tmien (8) piedi dawl ; il-garaxxijiet numru 6 u 7 ikollhom bieb wiesgha tnax (12) –il pied dawl ; il-garaxx numru 1 ikollu bieb wiesgha ghaxar (10) piedi dawl u z-zewg (2) hwienet faccata fuq it-triq ikollhom bieb wiesgha tnax (12) –il pied dawl.*

“iii) Li *r-reservoir ikun skond kif approvat mill-MEPA u li ghandu jkun sitwat skond ix-xewqa tal- venditur u l-overflow tieghu tmur ghal fuq it-triq pubblika b’katusa ta’ mhux inqas minn erba’ (4) pulzieri.*

“U ghaddew sabiex iqisu kull wiehed mit-tliet pattijiet.

“Dwar l-ewwel patt u cioe` li *l–kumpless ta’ garaxxijiet u hwienet ikollu gholi ta’ hdax (11) -il filata li erbgha (4) minnhom ikunu taht il- livell tat-triq,* ghar-ragunijiet li specifikaw fir-relazzjoni taghhom, il-periti addizzjonali kkonkludew illi l-garages bin-numri 1,7,8,9,10,11 kienu

mibnija fuq hdax –il filata skond il–kuntratt filwaqt li l-bqija ta` l-garages u l–hwienet kienu mibnija fuq nofs filata inqas minn dak stipulat fil- kuntratt. (ara l-iskeda bazata fl-gholi f`metri u l-gholi f`filati ghal kull lok).

“Apparti l-kejl li indikaw, anke b`riferenza ghal Policy DC 2005 u Policy 2007, il-periti addizzjonali osservaw illi ghalkemm il-kuntratt jirreferi ghal numru ta’ filati, il-policies kienu jirreferu ghal gholi f`metri u mhux filati. Isostnu ghalhekk li l-klawsola li *“l-kumpless ta’ garaxxijiet u hwienet ikollu erbgha filati ikunu taht il- livell tat-triq”* ma setghet qatt tigi attwata ad verbatim ghaliex sabiex tali kundizzjoni tigi osservata, il–livell tat-triq ried ikun livell u mhux b’talut kif fil- fatt hu.

“<u>Dwar it-tieni patt</u>, il-periti addizzjonali sabu li l-bibien tal-garages bin- numri 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 kellhom wisgha ta’ 8 piedi u 3 pulzieri, u b`hekk huma pied u disgha minn dak stipulat fil- kuntratt. Il-bibien tal-garages numru 6 u 7 kellhom wisgha ta’ 9 piedi u erba` pulzieri u 10 piedi u ghaxar pulzieri rispettivament u b’hekk garage 6 ghandu zewg piedi u tmien pulzieri inqas minn dak stipulat fil-kuntratt, filwaqt li garage numru 7 ghandu pied u zewg pulzieri inqas minn dak stipulat fil-kuntratt.

“Il-bibien tal-garage numru 1 kellhom wisgha ta’ ghaxar piedi, u allura dan il-garage inbena skond il-kuntratt waqt li z-zewg hwienet faccata fuq it-triq kellhom bieb ta’ ghaxar piedi u b’hekk huma zewg piedi anqas minn dak stipulat fil- kuntratt.

“<u>Dwar it-tielet patt</u>, il-periti addizzjonali sabu li mill-pjanti annessi mal- kuntratt (a fol 19 tal- process) ir-reservoir kellu jigi mibni tmien metri–il gewwa mill-faccata u fil-fatt nbena tlettax –il metri aktar ‘il gewwa mill- faccata, u cioe’ hames metri aktar ‘il gewwa minn dak miftihem fil-kuntratt. Il-MEPA approvat dan ir-reservoir erbatax ‘il metru aktar `il gewwa mill-faccata, u cioe’ metru aktar `il gewwa minn kif fil-fatt sar. Fil-kuntratt inghad li “l-overflow tar-reservoir tmur ghal fuq triq pubblika b’katusa ta` mhux anqas minn erba` puzieri” Il-perit addizzjonali sabu li mhuwiex possibli li jsir *overflow* dirett mir-reservoir ghal

fuq it-triq peress illi r-reservoir jinsab taht il-livell tat-triq. Sabiex l-*overflow* tarmi ghal fuq it-triq u ssir kif indikata fuq il- pjanta, tkun trid issir mekkanizzata. Sal-lum, il-bir ghadu ma jiffunzjonax ghax il-kostruzzjoni mhux kompluta u l-katusi ghadhom ma gewx stallati.

“Il-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali dwar it-talbiet attrici kienu -

“Dwar l-ewwel talba qalu li ma setghetx tkun attwata billi l-livelli stipulati fil-kuntratt ma setghux jigu jigu fizikament attwati.

“Dwar it-tieni talba, qalu li l-bini esistenti ma kienx skond il-kuntratt u lanqas kien joqghod ghal kollox mal-permess tal-MEPA, inkluz *Minor Amendment* PA3987/05 approvata mill-MEPA fil- 5 ta’ April 2010, ghal dak li kien jirrigwardja l-gholi intern tas-semi-basement f’xi nhawi, il-wisgha ta’ xi bibien tal- garages u l-posizzjoni tal-giebja.

“Dwar it-tielet talba, qalu li l-11–il garage u zewg hwienet ma nbewx skond il-ftehim.

“Dwar ir-raba` talba, qalu li din it-talba kienet issegwi l-ohrajn.

“Dwar il-hames talba, qalu li kienu qeghdin jastjenu minnha.

“Ikkunsidrat :

“Fil-qosor, Feneco argumentat il-kaz taghha bil-mod li gej. Tghid li Pronto kienet prekluza milli tressaq il-kontrotalba kif ghamlet ladarba d-danni li kienet qeghda titlob ma kienux naxxenti *ex contractu* kif kienu t-talbiet attrici izda t-talbiet taghha twieldu mill-azzjonijiet legali li hadet Feneco. Tghid li l-klawsola arbitrali ma kenitx tghodd ghall-kaz tal-lum ghaliex Pronto accettat il-gurisdizzjoni ta` din il-Qorti. Bil-fatt wahdu li saret kawza, akkompanjata mill-ispedizzjoni ta` mandati kawtelatorji, ma kienx jaghmel lil Feneco passibbli ghal danni favur Pronto. Il-mandat ta` inibizzjoni kontra Pronto sar sabiex din ma

tkomplix tibni mhux bhala att ta` vessazzjoni fil-konfront taghha. Pronto taccetta illi uhud mill-garages gew gholja hdax-il filata filli waqt li garaxx wiehed biss jinsab fuq tnax-il filata minhabba li ma ssaqqafx bil-planki u dik it-tieni diskrepanza.

"Min-naha taghha, fil-qosor, Pronto tghid dwar il-kontrotalba li kull abbuz fl-esercizzju ta` dritt huwa punibbli b`azzjoni ghal danni. U hekk tghid li sar fil-kaz tal-lum minn Feneco.

"Ikkunsidrat :

"Meta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni tieghu sabiex fuq **dawk** il-provi jaghti decizjoni, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, *izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja* (**"Borg vs Bartolo"** – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980). Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel **certezza morali** fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi fuq bilanc ta` probabilitajiet (**"Caruana vs Laurenti"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; **"Borg vs Manager ta` l- Intrapriza tal-Halib"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; **"Vassallo vs Pace"** – Vol.LXX.II.144 u **"Zammit vs Petrococchino"** – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).

"Ikkunsidrat :

"Il-pattijiet li l-partijiet jiftehmu dwarhom f`kuntratt huma l-espressjoni tar-rieda taghhom. Ghalhekk meta ftehim isir kif trid il-ligi, kemm ghal dak li huwa sostanza kif ukoll ghal dak li huwa forma, dak il-ftehim isir ligi bejn il-partijiet. U meta l-ftehim isir skond il-ligi jista` jithassar jew jinbidel biss bi ftehim iehor tal-partijiet.

"Fis-sentenza moghtija fil-5 ta` Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **"Beacon vs Spiteri Staines"** jinghad hekk –

““Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali li trid tigi osservata – pacta sunt servanda.”

“Skond l-**Art.993 tal-Kap.16** –

““Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.”

“(ara – Appell Kummercjali – “**Psaila vs Spiteri**” – 27 ta` Jannar 1958 – Vol XLII.I.669 ; u Appell Civili - “**Depares noe vs O`Dea noe” –** 25 ta` Gunju 1996).

“Ricci f`*Delle Obbligazioni* hekk ighid il-Vol VI para 47 pag 65 -

““I contratti, non solo debbono essere eseguiti in buona fede, ma obbligano in oltre tutte le conseguenze che, secondo l`equita`, l`uzo o la legge, ne derivano, quantunque di tali conseguenze non si sia fatto cenno nella convenzione. E cio` vuol dire che I contraenti non hanno bisogno di indicare, allocche` contraggono, le conseguenze derivanti dal contratto, presumendosi al riguardo che essi abbiano implicamente volute, se il contrario non risulti dalla stilupata convenzione.”

“L-**Art.985 tal-Kap.16** jinkludi l-“*hwejjeg impossibbli*” bhal fost dawk il-hwejjeg fejn ma jistax jifforma l-oggett ta` kuntratt.

“Skond l-**Art.1002 tal-Kap.16**, fejn il-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt huwa car, ma hemmx lok ta` interpretazzjoni (“**Spiteri vs Borg”** – PA/RCP – 30 ta` Novembru 2000 u **“Borg vs Xuereb”** – Appell Civili – 30 ta` Marzu 1997).

“ Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Mejju 1952 fil-kawza “**<u>Morana vs Spiteri</u>** **<u>et</u>**”, il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola mhumiex ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub (*contra scriptum testimonium non fertur*) pero` din mhix regola assoluta. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f`dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex ighattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt. Imbaghad il-Qorti kompliet hekk –

““1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta` bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f`dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f`dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali …

“2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta` kitba jew f`xi kazi ta` impunjazzjoni ta` dik il-kitba izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car …

“3. Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tigo ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b`mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma` l-att …

“4. Il-principju “contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur” jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm, zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali …”

“Ikkunsidrat :

“Din il-Qorti sejra tqis l-portata legali ta’ relazzjoni teknika.

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud**", 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 bazata 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* ("**Grima vs Mamo et noe" –** 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. ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs**

Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" op.cit.).

"Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-9 ta' Frar 2001 fil-kawza **"Camilleri noe vs Debattista" –**

""Ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan 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 ghal konvinciment divers minn dak li jkun wasal ghalih l-espert nominat minnu."

"Fil-kaz tal-lum, il-kompitu ta` din il-Qorti sar aktar u aktar difficli ghaliex fuq diversi aspetti, kif diga` rrizulta, kien hemm disparita` qawwija ta` veduti kemm bejn il-periti ex parte kif wkoll bejn l-ewwel perit tekniku u t-tliet periti teknici addizzjonali.

"Fil-gudizzju taghha, din il-Qorti trid ta` bilfors tiehu kont tad-divergenzi teknici markati riskontrati.

"Ghal dak li jirrigwarda materji prettament **teknici**, ghax dawn mhumiex kompetenza taghha, din il-Qorti sejra toqghod fuq l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-veduti espressi mill-periti, anke jekk konflittwali.

"Fejn pero` l-veduti jiskonfinaw f`materji ta` **dritt**, hemm il-materja ma tibqax ta` kompetenza tat-teknici, izda taqa` kollha kemm hi fil-mansjonijiet ta` din il-Qorti.

"Ikkunsidrat :

"Dwar it-talbiet attrici –

"Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, din il-Qorti mhijiex konvinta li xi parti ttentat twettaq il-kuntratt de quo, u l-obbligi reciproci minnu naxxenti, ghall-vantagg taghha biss, u fl-istess waqt, a skapitu jew ghall-pregudizzju tal-parti ohra. Ghalhekk ghad li din il-kawza kienet

kombattuta ferm, l-aktar fuq il-pjan tekniku, aktar milli fuq il-pjan ta` dritt, din il-Qorti ma tistax tara li kien hemm il-prova tal-karenza ta` *bona fides* f`parti ad eskluzjoni tal-ohra fl-ezekuzzjoni tal-kuntratt. Fl-istess waqt, din il-Qorti ma tistax tinjora dawk li tqis bhala l-*pietre miliari* tal-kawza tal-lum : a) il-fatt li l-pjanti approvati ma jirriflettux l-istat ta` l-bini kif fil-fatt tela` ; u b) il-fatt li d-daqs tal-fondi li bniet il-kumpannija konvenut fis-sottorrenju ma kienx kullimkien l-istess u mhux kullimkien skond il-ftehim.

*“Detto cio`,* din il-Qorti tghid li dan ma jfissirx li fil-kaz tal-lum hija ghandha tiehu *scorciatoia* fl-amministrazzjoni tal-gustizzja billi tadotta vizjoni strettament posittivista lejn l-istanza attrici. Izda jfisser li ghandha zzomm quddiem ghajnejha bhala punt ta` dritt li l-mizura tat-twettieq ta` obbligazzjoni, tista` tkun anke l-ekwita`. Din certament mhijiex xi *trovata* ta` din il-Qorti izda semplicement implimentazzjoni ta` dak li jrid ifisser l-**Art.993 tal-Kap.16**.

“Dan premess, din il-Qorti, filwaqt li taccetta li kien hemm inadempjenzi kontrattwali da parti tal-kumpannija konvenuta, kif kien riskontrat mill-periti teknici, inadempjenzi li ma kienux imputabbli lill-kumpannija attrici, u li ma kienux il-manifestazzjoni ta` karenza ta` *bona fides* da parti tal-istess kumpannija konvenuta, fl-istess waqt ma tistax tqis l-akkoljiment tal-ewwel erba` talbiet attrici bhala r-rimedju l-ahjar effettiv ghall-istanza taghha : in kwantu ghall-ewwel talba ghar-ragunijiet moghtija mill-periti teknici, u in kwantu ghat-tieni, ghat-tielet u ghar-raba` talbiet l-ohra, stante li l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni kif pretiz mill-kumpannija attrici ma tistax twassal ghall-forma specifika kif trid l-istess kumpannija attrici ladarba l-bini huwa dak li hu bil-permessi in regola. In kwantu ghall-hames talba, din il-Qorti tghid qeghda ssib li kien hemm nuqqas da parti tal-kumpannija konvenuta fit-twettieq tal-obbligi kontrattwali minnha assunti, kif imfisser mill-periti teknici, u ghalhekk issib li l-kumpannija konvenuta ghandha tibqa` responsabbli ghal danni versu l-kumpannija attrici, likwidazzjoni ta` liema danni mhux qeghda tintalab minn din il-Qorti mill-kumpannija attrici fil-kawza tal-lum.

“<u>Dwar il-kontrotalba -</u>

“Din il-Qorti hija tal-fehma illi min ikun qed jipprezenta kawza ghandu kull dritt illi kontestwalment jew fil-kors ta’ l-istess proceduri jipprezenta mandati kawtelatorji in sostenn tat-tezi tieghu u jekk il-parti l-ohra thoss li mandat m’ghandux jibqa` fis-sehh ghaliex ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi, huwa ghandu r-rimedji kif stipulati fl-**<u>Art. 836 tal-Kap.12</u>**. Bhala fatt ma jirrizultax li l-kumpannija konvenuta hadet azzjoni skond din id-disposizzjoni. Mill-banda l-ohra pero’ ghalkemm huwa koncess illi min ghandu talba ghandu dritt jikkawtelaha, mill-banda l-ohra hadd m`ghandu jabbuza mill-proceduri legali u mill-procedura ghal kollox legittima tal-mandati kawtelatorji ghal skopijiet frivoli jew vessatorji fuq bazi ta` pretensjonijiet efimeri u inezistenti. Wiehed irid izomm bilanc bejn dawk il-kazijiet fejn verament ikun hemm pretensjoni anki fuq bazi ta’ *prima facie* u dawk il-kazijiet fejn il-pretensjoni tant tkun evidentement vessatorja illi jkun jidher car illi min ikun qed jaghmilha, jkun qed jaghmilha esklussivament sabiex jivvessa u mhux ghax ghandu xi pretenzjoni vera fuqhiex jaghmilha.

“Dan premess din il-Qorti tghid li wara li qieset il-kwantita` u l-kwalita` ta` provi li tressqu fil-kawza tal-lum, ma ssib l-ebda prova sal-grad rikjest mil-ligi li jwassalha sabiex tikkonkludi li l-kumpannija attrici pprezentat kemm din il-kawza kif ukoll il-mandat ta` inibizzjoni ghal skopijiet vessatorji. Anzi kif diga` rajna din tal-lum kienet kawza ta` soluzzjoni difficli ferm, kostellata minn ghadd impressjonanti ta` provi ta` kull xorta, specjalment ta` natura teknika u ta` dritt. Lil din il-Qorti ma rrizultatx il-prova determinanti tal-*mala fides* li bla dubju kienet tispetta biss lill-kumpannija konvenuta ladarba l-malafede qatt ma tista` tigi prezunta.

“**6.** Rat l-atti kollha tal-kawza;

“**7.** Qabel ma din il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi dwar l-aggravji tal-partijiet, huwa opportun, tenut kont tal-komplessita` tal-kaz, li jigi delineat il-kwadru tal-fatti, u jigu senjalati partijiet determinanti tar-rapport tal-periti

addizzjonali. Izzid ukoll li ma kienx hemm lok ghal access minn din il-Qorti, stante li l-meritu tal-kawza u l-vertenzi relevanti johorgu cari mill-atti voluminuzi tal-kawza.

“**Il-Fatti**

“**8.** Permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo` ppubblikat fl-4 ta’ Mejju 2006, is-socjeta` attrici bieghet lis-socjeta` konvenuta tliet *plots* bin-numri 196, 197 u 198 fil-Qajjenza limiti ta’ Birzebbuga, filwaqt li zammet ghaliha:

“.. l-arja sotterranja tat-tlett porzjonijiet fuq riferiti li tibda mill-livell ta’ seba’ [7] filati ‘il fuq , mill-livell tat-triq ‘l isfel,[1] u l-arja sotterranja li testendi orizzontalment fuq it-tul u l-wisgha kollha tal-porzjonijiet li sejrin jigu trasferiti vertikalment ‘l isfel taht l-estenzjoni kollha orizzontali.”

“Il-partijiet jifthemu li kemm-il darba l-Awtorita’ tal-Ippjanar u Ambjent [MEPA] tvara l-gholi tas-semi basement allura l-gholi hawn stipulat jigi aggustat biex jirrifletti l-gholi approvat, u ghalhekk il-partijiet jaqblu li f’ dan il-kaz jsir att korrettorju f’ dan ir-rigward biss.”

“**9.** Gie pattwit ukoll li:

“3. Il-venditur jiggarantixxi li l-immobbli tinsab fl-iskema tal-bini, izda l-venditur ma jiggarntixxix il-hrug tal-permessi relattivi tal-bini li huma responsabilita’ tal-kumpratur.

“4. Il-partijiet jaqblu li l-linja tat-triq tinsab ffurmata, u ghalhekk il-kompratur qieghed jakkwista l-immobbli bil-linja kif defenita llum mill-MEPA.”

“**10.** Illi fl-istess kuntratt il-venditur ta lill-kumpratur appalt b’dawn it-termini:

“7. Il-kompratur jintrabat li jizviluppa l-arja li qed jirrizerva ghalih il-venditur, u dan billi jibni kumpless ta’

[1] Vol.1 – fol.13 – sottolinear tal-qorti

garaxxijiet u zewg hwienet kif dettajat fil-pjanta annessa dokument “D”, salv emendi ragjonevoli li jistghu jitolbu l-MEPA b’ dan li fi kwalsiasi kaz ghandhom johrogu hdax-il “lock up” garages ta’ karrozza wahda , b’ dan li l-garaxxijiet bin-numri tnejn sa hamsa zewg numri nkluzi [2,3,4,5] tmienja sa hdax zewg numri nkluzi [8,9,10 u 11] iridu ikollhom wesgha ta’ ghaxa [10] piedi dawl u bieb wiesgha tmien [8] piedi dawl, il-garaxxijiet numri sitta [6] u seba [7] ikollhom bieb wiesgha tnax [12] il-pied dawl, il-garaxx numru wiehed [1] ikollu bieb wiesgha ghax piedi dawl u zewg garaxxijiet/hwienet [Class 4 u/jew 5] b’ faccata fuq it-triq skond il-pjanta annessa u markata dokument “D” ikollhom bieb wiesgha tnax [12] il-pied dawl.”

“Il-qisien imsemmija f’ dan il-klawsola ghandhom jissuperaw kwalsijasi qisien li tista’ tirrizulta minn fuq il-pjanta”.

“Il-kumpless ta’ garages u hwienet ghandu jkollu access minn go F.M Ferretti Street, reservoir skond kif approvat mill-MEPA [li ghandu jkun sitwat skond ix-xewqa tal-venditur] u li l-overflow tieghu tmur ghall-fuq it-triq pubblika b’ katusa ta’ mhux anqas minn erba’ [4] pulzieri.”

“Il-kumpless ta’ garages u hwienet ikollu gholi ta’ hdax [11] – il filata li erba’ [4] minnhom ikunu that il-livell tat-triq. Kif intqal aktar ‘il fuq l-gholi hawn stabbilit jista’ jinbidel kemm-il darba il-MEPA tordna dan u ghalhekk kif gja miftiehem jsir l-att korrettorju biex jirrifletti l-kambjamenti approvata mill-MEPA f’ dan ir-rigward.”

“**11.** Il-partijiet ftehmu wkoll li dan ix-xoghol kellu jitlesta mill-kompratur fi zmien sitt xhur minn meta johorgu l-permessi tal-MEPA u l-kompratur obbliga ruhu li jipprezenta l-applikazzjoni necessarja fi zmien tliet xhur mid-data tal-kuntratt *“u li jsegwi l-applikazzjoni diligentement u in buona fede.”*

“**12.** Fuq il-kuntratt is-socjeta` attrici hallset lis-socjeta` konvenuta s-somma ta’ Lm25,000 ghax-xoghol kollu li kellu jsir minn din tal-ahhar fis-sotterran fuq indikat.

“**13.** Irrizulta li precedentement ghan-negozju li sar bejn iz-zewg partijiet, is-socjeta` attrici kienet f’konvenju ma’ terzi li kienu diga` ssottomettew applikazzjoni[2] ghall-izvilupp tas-sit. Dawn min-naha taghhom cedew id-drittijiet taghhom fuq il-konvenju lis-socjeta` konvenuta li allura kompliet issegwi l-ipprocessar ta’ din l-applikazzjoni, u pprezentat emendi ghall-istess sabiex jinhareg il-permess ghax-xoghol konvenut.

“**14.** Illi mill-provi jirrizulta pacifiku li meta tlesta x-xoghol tas-*semi-basement*, kien hemm avarija minn dak pattwit fil-kuntratt, kemm fl-gholi tal-garaxxijiet u tal-hwienet mil-livell tat-triq, kif ukoll fil-qisien interni tal-garaxxijiet, u anke fil-pozizzjoni tar-*reservoir* u tas-sistema ta’ *overflow* ghal fuq it-triq.

“**15.** Dawn l-avarji, partikolarment dik relatata mal-livell tat-triq, dahhlu lill-partijiet f’kontestazzjoni twila u assidwa, bl-inkarigi ta’ periti *ex parte*, nomina ta’ perit gudizzjarju u nomina ta’ periti addizzjonali, u dan apparti min-noti ta’ sottomissjonijiet voluminuzi sottomessi lill-ewwel Qorti li kellha kompitu` mhux facli sabiex tasal ghal decizjoni fuq dan il-kaz ta’ natura altament teknika, bil-partijiet u l-periti nkargiati jaghtu verzjonijiet differenti f’certu aspetti tal-kaz.

“**16.** Illi fis-sustanza, l-avarija bejn ix-xoghol kif indikat li kellu jsir fil-kuntratt, u x-xoghol kif fil-fatt sar, jikkoncerna [1] il-livell tal-gholi tas-*semi-basement* mil-livell tat-triq; [2] il-qisien interni tal-garaxxijiet u tal-hwienet; u [3] il-funzjonament tal-*overflow* tar-*reservoir*.

“**17.** Rigward <u>l-gholi tas-*semi-basement*</u> mil-livell tat-triq, il-Qorti tosserva li l-inkwiet isib l-origini tieghu mill-fatt li skont il-pjanta annessa mal-kuntratt, u anke skont l-applikazzjoni originali prezentata minn Tony Caruana, it-triq giet indikata bhala livell wiehed, u ma hemm xejn x’jindika li kienet bit-talut [*gradient*]. Din il-Qorti thoss li, il-partijiet ma setghux ma kienux konxji b’dan il-fatt li kien

[2] Nru.3987/05

jidher *ictu oculi*, izda xorta wahda ghazlu li fil-kuntratt ma jsemmu xejn dwar dan, u l-pjanta annessa mal-kuntratt kienet turi sitwazzjoni mhux konformi mar-realta` tenut kont li kienet turi li t-triq kienet f'livell wiehed.

"**18.** L-ilment principali tas-socjeta` attrici fir-rigward huwa li l-ispazju fuq in-naha estrem tax-xellug, u cioe` fuq l-oghla punt tat-triq, li kien intiz minnu sabiex jintuza bhala hanut, gie anqas mil-livell ta' seba' filati 'il fuq mil-livell tat-triq, u ghalhekk il-potenzjal tieghu bhala hanut gie diminwit. Min-naha l-ohra pero` l-ispazju fuq in-naha estrema tas-sit, li allura kien fl-izjed punt baxx, kellu gwadann, stante li kien disa' filati 'l fuq mil-livell tat-triq.

"**19.** Minn naha taghha s-socjeta` konvenuta kkumpensat ghat-telf tal-ambjenti mill-oghola punt tat-triq 'l isfel billi nizlet aktar minn erba' filati, b'hekk pprovat izzomm mal-qisien intern tal-ispazji.

"**20.** Illi f' dan ir-rigward il-periti perizjuri osservaw hekk:

"2. Illi fuq il-post jezisti dislivell bil-bankina ta' 1.13 metri [4 filati] u dislivell fit-triq ta' 0.88 metri [3.5].

"3. Illi skond Policy DC 2005 li kienet vigenti fi zmien il-kuntratt [u fiz-zmien il-permess fuq citat[3]], l-oghli ta' semi basement jittiehed mill-highest <u>pavement</u>[4] level [l-oghli mkejjel mill-bankina sal-qiegh tas-saqaf] u dan m' ghandux jeccedi zewg metri skond policy 2.1 ta' l-istess doument. Policy 2.3 tipprovdi li fejn ikun hemm talut, u fejn l-oghli tas-semi basement jeccedi 2.5 metri, il-bini jrid jittarrag……….

"6. Illi fil-fatt fil-parti l-aktar gholja tat-triq, l-oghli tas-semi basement – mill-bankina- huwa ta' 1.23 metri [4.5 filati], filwaqt li l-oghli tas-semi basement mit-triq hu ta' 1.62 metri [6 filati].

---

[3] Il-permess originali PA 3987/05 – Fol.60 G

[4] Sottolinear tal-Qorti. Eventwalment din il-*policy* giet modifikata permess ta' DC 2007 fis-sens li l-oghla massimu ta' *semi-basement* fil-kaz ta' talut jittiehed minn *street level* u mhux minn *pavement level.*

"7. Illi fil-fatt fil-parti l-aktar baxxa tat-triq, l-oghli massimu tas-semi basement – mill-bankina- huwa 2.34 metri [8.5 filati], filwaqt li l-oghli massimu tas-semi basement hu 2.48 metri [9 filati].

"8. Illi mill-pjanti annessi mal-kuntratt [a fol.19 u 20 tal-process] jirrizulta li l-partijiet assumew illi t-triq hija livell, u dan dovut ghall-fatt li [fuq il-pjanta annessa] hemm l-istess ammont ta' turgien [li jaghtu 'l isfel u 'l fuq] fuq iz-zewg nahat tal-faccata. Oltre minn hekk l-art tal-kumpless kollu fil-livell ta' semi basement hi ndikata bhala livell fil-pjanti tal-kuntratt.

"9. Dan ifisser li l-kundizzjoni mifthema fil-kuntratt fis-sens li "Il-kumpless ta' garaxxijiet u hwienet ikollu erbgha filati jkunu that il-livell tat-triq" ma setghet qatt tigi attwata ad verbatim ghaliex biex tali kundizzjoni tigi osservata, il-livell tat-triq irid ikun livell u mhux b' talut kif fil-fatt hu".[5][6]

"Rigward l-gholi tal-garaxxijiet u hwienet, il-periti addizzjonali kkonstataw li, filwaqt li l-garaxxijiet 1,7,8,9,10 u 11 huma mibnija fuq hdax [11] – il filata skond il-kuntratt, il-kumplament tal-garaxxijiet u l-hwienet huma mibnija fuq nofs filata anqas [7]minn dak stipula fil-kuntratt

"Rigward il-wisgha tal-garaxxijiet u tal-hwienet, il-periti addizzjonali osservaw li l-garaxxijiet numri 2,3,4,5,8,9,10 u 11 ghandhom wisa' ta' pied u disa' anqas minn kif pattwit fil-kuntratt, filwaqt li l-garaxxijiet numri 6 u 7 ghandhom wisa' anqas, fil-misuri ta' zewg piedi u tmien pulzieri, u pied u zewg pulzieri rispettivament.

"Inoltre, iz-zewg hwienet faccata fuq it-triq ghandhom bieb ta' ghaxar piedi, u b' hekk huma zewg piedi anqas minn dak stipulat fil-kuntratt.

"Fir-rigward tar-reservoir il-periti addizzjonali kkonstataw li dan kien inbena hames metri 'il gewwa mill-post fejn kellu

[5] Vol.7 – fol.1090 - 1091
[6] Sottolinear tal-Qorti
[7] Sottolinear tal-Qorti

jinbena skond il-kuntratt, u metru l-gewwa izjed minn fejn kellu jinbena skond il-permess. Dwar is-sistema tal-'overflow' il-periti rrilevaw "illi mhuwiex possibbli li jsir overflow [bi gravita'] dirett mir-riservoir ghal fuq it-triq peress li r-rezervoir jinsab taht il-livell tat-triq, imma jehtieg li ssir mekkanizzata." [8]

"**21.** Illi fl-eskussjoni taghhom il-periti perizjuri osservaw, *inter alia*:

"1. dwar l-avarija fl-gholi tal-garaxxijiet, jaqblu li din tista' titranga billi l-art tal-garaxxijiet titbaxxa 4 pulzieri, izda "mhux daqshemm facli";[9]

"2. dwar l-avarija ta' tlett pulzieri fil-bibien tista' tigi rimedjata permess ta' alterazzjonijiet strutturali;[10]

"3. il-hwienet setghu fil-fatt jigu wiesa' 12-il pied bi pjanar u tqassim differenti.[11]

"4. jaqblu, li l-gholi tas-7 filati 'il fuq mill-livell tat-triq harget mill-kuntratt u mhux mill-policies tal-MEPA;

"5. jaqblu li l-kwistjoni tat-talut kienet sanzjonata mill-MEPA. Madankollu, osservawli ma gewx sodisfatti il-kundizzjonijiet tal-kuntratt;[12]

"6. ghall-mistoqsija jekk "soluzzjoni ohra setghet kienet li s-semi basement jittarrag biex l-4 filati that il-livell tal-bankina jigu ossrvati matul il-faccata kollu u jsir l-att korrettorju prospettat, il-periti wiegbu "Le billi l-garaxxijiet ma jistghux jsiru mtarrga."[13]

"7. it-toilet mhux kopert bil-permess;[14]

[8] Vol.7 – Fol.1095
[9] Vol.8 - Fol.1227
[10] Ibid. – Fol.1288
[11] Ibid. Fol.1229
[12] Ibid. Fol.1233
[13] Ibid. Fol.1236
[14] Ibid. Fol.1238

"8. dwar il-hwienet, jghidu li ma kienx mehtieg li jkun hemm rampa ghad-disabled fil-kategorija li fiha jaqghu l-hwienet in kwistjoni, u di fatti l-permess mill-MEPA hareg minghajr din il-kondizzjoni.[15]

"9. jirribadixxu li "..t-tahwida qeda minn interpretazzjoni li ghadni kif semmejt qabel li t-triq qeda bit-talut u fuq il-kuntratt ghamluha livell, hemm dislivell ta' erba' filati,hadd ma ndenja ruhu jaghmilha [il-korrezzjoni]"[16] Ikomplu jispjegaw li "jekk jien irrid triq bit-talut, tindika minn fejn trid tikkreja l-erba' filati, jekk mhux mill-parti gholja tat-triq, jekk hux mill-parti baxxa tat-triq, jew jekk hux minn-nofs.";[17]

"10. dwar d-datum minn fejn kellu jitkejjel l-gholi, jekk mhux mill-wicc tal-bankina jew mill-wicc tat-triq, il-periti addizzjonali rrispondew li, ghalkemm ikuntratt isemmi 'triq' il-MEPA pero' tapplika il-"bankina" bhala kriterju;[18] u jikkonfermaw li mill-livell tat-triq skond il-kuntratt hemm erba' filati minn naha ta' fuq tax-xellug.

"**L-Appell tas-socjeta` attrici**

"*L-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji*

"**22.** Dawn huma fis-sens li l-ewwel Qorti messha applikat dak li jghidu l-Artikoli 1127 u/jew 1129 tal-Kodici Civili, billi l-Artikolu 993 mhux relevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza. Il-mala fede mhijiex mehtiega, stante li fit-twettiq tal-obbligazzjoni inkwistjoni s-socjeta` appellata kienet fid-dmir li tuza' d-diligenza tal-bonus paterfamilja, skont kif stabbilit fl-Artikolu 1132 tal-Kodici Civili. Inoltre, jekk kien hemm element ta' mala fede dan kien da parti tas-socjeta` konvenuta.

"**23.** Fir-rigward, il-Qorti tosserva li l-ilment principali tas-socjeta` attrici huwa fl-gholi tas-*semi-basement* mill-izjed punt gholi tal-livell tat-triq, fis-sens li dan ma sarx skont dak pattwit mill-partijiet fil-kuntratt, u cioe` li dan

---

[15] Ibid. Fol.1241
[16] Ibid. Fol.1248
[17] Ibid. Fol.1249 – sottolinear tal-Qorti
[18] Ibid. Fol.1249

kellu jkun erba' filati 'l isfel mit-triq u seba' filati 'il fuq mit-triq. Min-naha taghha s-socjeta` konvenuta ssostni li dan ma kienx permissibbli li jsir skont ir-regolamenti tal-MEPA tenut kont tal-fatt li t-triq hija bit-talut, u allura l-ispazju fl-izjed punt baxx tat-triq ma setax jissupera d-disa' filati, altrimenti ma jibqax jitqies bhala parti mis-*semi-basement*.

"**24.** Kif osservat mill-periti perizjuri, il-kundizzjoni kontenuta fil-klawsola numru 7 li *"il-kumpless ta' garages u hwienet ikollu gholi ta' hdax-il filata li erba' minnhom ikunu taht il-livell tat-triq"*[19] ma setghetx tigi attwata tenut kont li t-triq kienet bit-talut, u ghalhekk dak li ftehmu l-partijiet fir-rigward kien impossibbli li jsir. Fi kliem iehor, meta l-partijiet ftehmu fuq din il-klawsola, huma injoraw fattur determinanti ghall-ezekuzzjoni taghha. Dan il-fatt jirrizulta manifestament mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt u li turi t-triq b'livell wiehed. Dan ifisser li, il-partijiet ftehmu fuq haga li kienet impossibbli li ssir fit-termini tal-istess ftehim, u ghalhekk, skont l-Artikolu 985 din il-parti tal-ftehim ma tistax legalment torbot lill-partijiet.

"**25.** Inoltre, hemm fattur iehor li fil-fehma ta' din il-Qorti jdghajjef il-kaz kontra s-socjeta` attrici. Dan hu l-fatt li, fejn jissemmew il-livelli, il-kuntratt jitkellem dwar "triq" u mhux "bankina". Ghalhekk skont ir-rapport tal-periti perizjuri fil-parti l-aktar gholja tat-triq, u ghalhekk f'dik il-parti li taffettwa l-ispazju fuq ix-xellug intiz ghall-uzu ta' hanut, l-gholi tas-*semi-basement* hu ta' sitt (6) filati filwaqt li l-gholi fuq in-naha tal-lemin huwa ta' disa' (9) filati mill-livell tat-triq.[20] Ghalhekk, it-telf li sofriet is-socjeta` attrici min-naha tax-xellug, gie gwadanjat minnha fuq in-naha tal-lemin, hekk kif thares mill-faccata.

"**26.** Illi dwar l-allegazzjoni reciproka ta' mala fede, din il-Qorti, wara ezami rett tal-atti voluminuzi tal-process, issibha difficli ferm li taccetta bhala verosimili t-tezi taz-zewg partijiet li huma ma kienux jafu li: fil-post kien hemm talut, pjuttost qawwi, li l-pjanta anness mal-kuntratt kienet

[19] Sottolinear tal-Qorti
[20] Jigi osservat li d-differenza fil-livelli li jista' jkun hemm skont "il-kambjamenti approvati mill-MEPA" hu rikonoxxut fil-kuntratt, tant li l-istess kuntratt jipprovdi ghall-att korrettorju.

turi li t-triq hija ta' livell wiehed, u wkoll, li ma kinux konxji tal-kontenut tal-pjanti sottomessi lill-MEPA in propozitu, liema pjanti fl-applikazzjoni originali ma kienux juru li kien hemm talut fit-triq.

"**27.** Inoltre, din il-Qorti ssibha difficli tifhem ghaliex, waqt li kien qed isir ix-xoghol fil-hitan tal-kumpless, is-socjeta` attrici ma haditx passi necessarji opportuni meta rat li, skont hi, l-gholi tal-garaxxijiet u senjatament il-livelli mit-triq ma kienux skont kif riedithom hi, imma halliet lis-socjeta` konvenuta ssaqqaf, sabiex ftit wara harget il-mandat ta' inibizzjoni.

"**28.** Ferm il-premess, u ghal dak li jirrigwarda l-gholi tas-saqaf tas-*semi-basement* mil-livell tat-triq, din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti li fir-rigward ma tiehux konjizzjoni tal-ewwel talba, stante li s-socjeta` konvenuta ma tistax tigi mgieghla twettaq xoghlijiet li l-ezekuzzjoni taghhom, kif stipulata fil-kuntratt, hija impossibbli.

"**29.** L-istess konsiderazzjonijiet u konkluzjoni japplikaw ghax-xoghol li jikkoncerna r-*reservoir* li jahdem bil-gravita` u mhux mekkanizzat.

Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju hija nfondata.

"**30.** Illi rigward ix-xoghlijiet l-ohra fuq indikati, u cioe` l-gholi intern tal-ambjenti, u l-wisa' taghhom, il-Qorti tosserva li peress li dawn ma sarux skont il-mizuri ndikati fil-kuntratt, is-socjeta` konvenuta ghandha taderixxi mat-termini tal-kuntratt u taghmel ix-xoghlijiet rimedjali opportuni, a spejjez taghha.

Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju hija fondata.

<u>*Ir-raba' aggravju*</u>

"**31.** Dan hu fis-sens li d-danni sofferti mis-socjeta` attrici mhumiex necessarjament kumpensabbli pekunarjament, u l-Qorti ghandha tordna li x-xoghol li mhux skont il-kuntratt, jigi rimedjat.

“**32.** Il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li, kif fuq indikat, parti mix-xoghol ma sarx skont il-kuntratt, u huwa rimedjabbli, kif spjegaw il-periti addizzjonali, u ghalhekk, ghandu jsir ix-xoghol necessarju biex dawn jigu konformi ma’ dak li ftehmu fuqu l-partijiet.

Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat.

Appell mid-digrieti

“**33.** Is-socjeta` attrici qed tappella wkoll mid-digrieti li nghataw mill-ewwel Qorti, fit-30 ta’ Novembru 2009, fis-26 ta’ Frar u fit-8 ta’ Marzu 2010.

“**33.1** Fis-sustanza, l-aggravju tas-socjeta` appellanti f’dan ir-rigward jikkoncerna c-cahda tal-ewwel Qorti ghat-talba taghha kontenuta fir-rikors[21] taghha tat-3 ta’ Novembru 2009 li permezz tieghu talbet, *inter alia*, li dik il-Qorti tordna l-isfilz tal-affidavit ta’ Joseph Bezzina, immarkat bhala dokument PD 15, li ma kienx dikjarat bhala xhud, u li tordna wkoll l-isfilz tad-“diversi rapporti/affidavits tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li wkoll mhux dikjarat bhala xhud, Ghalhekk ukoll qed jintalab l-isfilz tax-xhieda tal-imsemmi perit.”[22]

“**33.2** Fir-rigward, din il-Qorti tosserva li fil-kaz odjern tressaq perit *ex parte* anke min-naha tas-socjeta` attrici, u tenut kont tal-komplessita` jew ahjar tan-natura teknika tal-kaz, kien fl-interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja li dawn jigu ammessi. Di fatti xehed ukoll il-Perit Godwin Abela nkarigat *ex parte* mis-socjeta` attrici. Ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta ma laqghetx it-talba tas-socjeta` attrici ghall-isfilz tar-rapporti *ex parte* tal-Perit Joseph Bezzina, u tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li xehed f’din il-kawza, u anke gie kontro-ezaminat mid-difensur tas-socjeta` attrici fl-istess gurnata li fiha l-partijiet fl-ahhar tas-seduta peritali ddikjaraw li kienu ghalqu l-provi u kienu awtorizzaw lill-perit gudizzjarju jghaddi ghar-rapport. Dan kien fis-seduta tat-3 ta’ Novembru 2009 li hija l-istess

[21] Vol.3 – Fol.406
[22] Vol.3 – Fol.407

gurnata li fiha gie pprezentat ir-rikors li fuqu nghata d-digriet tat-30 ta’ Novembru 2009.

“**33.3** Mill-atti jidher li r-rapport tal-Perit Joseph Bezzina, u r-rapport tal-Perit Ellul Vincenti [liema rapport huwa parzjalment illegibbli], gew prezentati matul is-seduti peritali qabel ma l-partijiet awtorizzaw lill-perit gudizzjarju jghaddi ghar-rapport. Anki x-xhieda tal-Perit Ellul Vincenti, kemm dik tal-21 ta’ Mejju 2009[23], kif ukoll dik tat-3 ta’ Novembru 2009[24], inghatat qabel ma l-partijiet ddikjaraw li ghalqu l-provi taghhom. Ghaldaqstant ma tistax tara’ kif setghet giet proceduralment pregudikata s-socjeta` attrici bil-produzzjoni ta’ dawn id-dokumenti, u bis-smigh tax-xhieda tal-Perit Ellul Vincenti.

“**33.4** Rigward id-dokumenti l-ohra li taghhom l-ewwel Qorti ordnat l-isfilz peress li kienu annessi mar-risposta tas-socjeta` konvenuta ghar-rikors fuq indikat, il-Qorti tosserva li dawn jikkoncernaw il-kontro-talba tas-socjeta` konvenuta riferibbilment ghad-danni pretizi mill-istess socjeta`, u ghalhekk, gialdarba l-kontro-talba ma gietx milqugha, mhux il-kaz li din il-Qorti tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ din il-parti ta’ dan l-aggravju.

“**33.5** Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

“**<u>L-Appell Incidentali</u>**

“*<u>L-ewwel aggravju</u>*

“**34.** Is-socjeta` konvenuta thossha aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti qieset il-fatti precedenti ghall-kuntratt bhala ta’ natura sekondarja, meta mill-provi jirrizulta li t-tahwid li rrizulta fil-kawza jsib l-origini tieghu fl-applikazzjoni maghmula mill-Perit Joseph Bondin fuq inkarigu ta’ Tony Caruana li f’dak iz-zmien kien il-kompratur prospettiv.

“**35.** Tilmenta wkoll mill-fatt li skont hi l-ewwel Qorti ma haditx konjizzjoni tax-xhieda tad-diversi periti li xehdu

[23] Vol.4 – Fol.638
[24] Ibid. Fol.709

fil-kawza, inkluzi dawk ex parte, u nkluz il-perit gudizzjarju l-AIC Valerio Schembri, li taw spjegazzjoni dettaljata tal-kontenut tar-rapport taghhom, izda strahet fuq ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali, u di piu` ma haditx konsiderazzjoni ta' dak li qalu dawn il-periti in eskussjoni.

"**36.** Tilmenta wkoll li l-periti addizzjonali hadu l-kejl mill-bankina u mhux mit-triq, u wkoll, strahu fuq il-kejl li ha s-*surveyor* inkarigat, u ma hadux il-qisien li kien ghamel l-ewwel perit gudizzjarju.

"**37.** Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva li tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-fatti precedenti ghall-kuntratt huma ta' natura sekondarja, ghax dak li hu determinanti huwa dak li ftehmu l-partijiet fil-kuntratt maghmul bejniethom. Inoltre, is-socjeta` konvenuta kienet obbligat ruhha li taghmel l-applikazzjoni ghall-permess fi zmien tliet xhur sabiex isir ix-xoghol indikat fil-kuntratt u, issegwi b'diligenza l-processar tal-applikazzjoni. Issa, il-fatt li l-applikazzjoni kienet diga` saret, ma jezimix lis-socjeta` konvenuta milli ssegwiha u taghmel l-emendi necessarji sabiex il-permess eventwalment johrog konformi ma' dak pattwit bejn il-partijiet.

"**38.** Fit-tieni lok, il-Qorti tosserva li l-fatt li l-ewwel Qorti ma semmietx ix-xhieda kollha, inkluzi esperti *ex parte*, li xehdu f'din il-kawza, ma jfissirx li ma haditx konjizzjoni taghhom, u l-fatt li hadet bhala bazi ghall-konkluzjonijiet taghha l-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet teknici tal-periti addizzjonali, jaqa' fid-diskrezzjoni taghha bhala qorti gudikanti, *multo magis* meta l-kaz *de quo* kien jinvolvi materja altament teknika.

"**39.** Fit-tielet lok, tosserva li dak li ghamlu l-periti addizzjonali fl-ezekuzzjoni tal-inkarigu taghhom u li kien fil-kompetenza teknika taghhom, m'ghandux jitwarrab mill-Qorti leggerment sakemm ma jirrizultax manifestament li kien hemm zball ta' natura determinanti, liema fatt ma jirrizultax f'dan il-kaz.

"*<u>It-tieni aggravju</u>*

“**40.** Hija fissret hekk dan l-aggravju:

“L-ewwel Qorti kkunsidrat dak pattwit bejn il-kontendenti fil-kuntratt, u inkluz illi rigward l-gholi dan seta’ jinbidel kemm-il darba l-MEPA taghti ordni f’ dan is-sens. Dan necessarjament iffisser li l-kuntratt ma kellux jigi nterpretat wahdu f’ vacuum, imma kellu jigi nterpretat fid-dawl tar-regolamenti u l-policies vigenti tal-MEPA.”

“Dan l-aggravju jinsab ezawrit, b’dak li gie fuq deciz rigward l-gholi tas-*semi-basement* mil-livell tat-triq.

“*__It-tielet aggravju__*

“**41.** L-ewwel Qorti kkunsidrat ix-xhieda ta’ Michael Angelo Fenech fejn allega li s-socjeta` konvenuta ma kinitx applikat mal-MEPA skont kif pattwit mieghu fil-kuntratt, izda mill-provi jirrizulta li l-applikazzjoni originali ma kinitx ipprezentata mis-socjeta` konvenuta izda mill-imsemmi Tony Caruana. Inoltre, jirrizulta li t-tibdil li kienet ghamlet is-socjeta` konvenuta kienet tirrigwarda biss l-proprjeta` akwistata minnha u mhux ghal dak li jirrigwarda l-izvilupp tas-sotterran.

“**42.** Fir-rigward, il-Qorti tirribadixxi dak li diga` osservat li, ghalkemm l-applikazzjoni originali saret minn Tony Caruana u l-perit inkarigat minnu, is-socjeta` konvenuta, bhala appaltatur kellha l-obbligu kuntrattwali li ssegwi dik l-applikazzjoni, u taghmel l-emendi necessarji sabiex tigi konformi mal-kuntratt.

“Ghalhekk dan l-aggravju huwa infondat.

“*__Ir-raba’ aggravju__*

“**43.** F’dan l-aggravju s-socjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti, filwaqt li ghamlet referenza ghax-xhieda ta’ Ray Axiaq u tal-Perit Joseph Bondin:

“… … imkien l-imsemmija qorti ma ghamlet referenza ghar-rapport tal-Perit Joseph Ellul Vincenti jew tad-depozizzjoni tieghu in kontro-ezami…. Il-qorti lanqas ma

kkunsidrat ir-relazzjoni tal-Perit Bezzina, ukoll perit ex parte ghas-socjeta' appellata...."

"**44.** Fir-rigward, il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet taghha taht l-ewwel aggravju, u ghall-istess ragunijiet, tqis dan l-aggravju infondat.

"*Il-hames aggravju*

"**45.** Is-socjeta` konvenuta thossha aggravata bid-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn qalet li ma kien hemm ebda relazzjoni guridika bejn is-socjeta` attrici u Pronto Plastering Ltd. Issostni li matul il-kostruzzjoni, is-socjeta` attrici kienet f'kuntatt regolari u kontinwu mad-direttur tas-socjeta` Pronto Plastering Ltd, u anke tal-haddiema taghha, u ghalhekk l-eccezzjoni dwar il-legittimita` tal-persuna ma kellhiex tigi michuda bhala wahda infondata.

"**46.** Fir-rigward, il-Qorti tosserva li, kif korrettament osservat mill-ewwel Qorti, ir-relazzjoni guridika li s-socjeta` attrici kellha, kienet mas-socjeta` konvenuta biss, u ma hadd izjed. Il-kuntratt sar mas-socjeta` konvenuta, u l-fatt li din tal-ahhar inkarigat socjeta` ohra biex taghmel ix-xoghlijiet, u li l-haddiema fuq il-lant tax-xoghol kienu mpjegati ta' din is-socjeta`, ma johloq ebda relazzjoni guridika bejnha u bejn is-socjeta` attrici. Huwa sinifikattiv f'dan ir-rigward il-fatt li Ray Axiaq, li mieghu kien jitratta Michael Angelo Fenech, huwa Direttur kemm tas-socjeta` konvenuta, kif ukoll tas-socjeta` Pronto Plastering Limited.[25]

"Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

"*Is-sitt aggravju*

"**47.** Is-socjeta` konvenuta tilmenta mill-fatt li, minkejja li l-Perit Valerio Schembri, perit gudizzjarju, sema' l-maggjor parti tax-xhieda, u gew prezentati quddiemu diversi dokumenti, u ghamel diversi accessi fuq il-post u ha l-kejl tal-garaxxijiet individwalment, u minkejja li ghamel

[25] Vol.1 – Fols.111 u 119

rapport dettaljat u anke offra soluzzjoni sabiex il-lanjanzi kollha jigu rimedjati, il-periti addizzjonali ma dahlux gewwa waqt l-access u nkarigaw *surveyor* biex jiehu l-kejl, flok ma kejjlu kull garaxx individwalment. Nonostante dan kollu, l-ewwel Qorti skartat l-ispjegazzjoni tal-imsemmi perit gudizzjarju. Tghid li:

"… … l-ewwel Onorabbli Qorti cahdet il-kontro-talba tas-socjeta' appellata, u dan ifisser li b' hekk skartat ir-relazzjoni tieghu in toto minghajr ma tat ebda spjegazzjoni jew raguni valida."

"**48.** Fir-rigward, il-Qorti tirribadixxi li l-fatt li l-ewwel Qorti ma semmietx ix-xhieda kollha, u l-kontenut tar-rapporti prezentati, ma jwassalx ghall-konkluzjoni li dawn ma gewx ikkunsidrati minnha. Jigi osservat li, wara li qorti gudikanti tezamina l-atti processwali kollha, mhijiex obbligata li tindika kollox u taghti spjegazzjoni u gudizzju fuq kollox, imma huwa fid-diskrezzjoni taghha li fis-sentenza tindika u tissenjala dak li jidhrilha li hu relevanti u li eventwalment wassalha biex taghti l-gudizzju taghha fuq it-talbiet maghmula.

"**49.** Inoltre jigi osservat li l-ewwel Qorti fis-sentenza osservat hekk:

"Qieset il-provi kollha tal-partijiet u cioe' dawk li matul l-iter tal-kawza, tressqu jew permezz ta' dokumenti nkella bl-affidavit jew billi persuni xehedu viva voce kemm quddiem il-Qorti kif ukoll quddiem il-periti gudizzjarji."

"**50.** Meta, l-ewwel Qorti, wara li fis-sentenza rriproduciet il-konkluzjoni tal-ewwel perit gudizzjarju, ghaddiet biex tistrieh fuq il-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet maghmula mill-periti addizzjonali, hija ghamlet dan fl-ambitu diskrezzjonali taghha dwar liema fatti dehrilha li kellha tistrih fuqhom. Ukoll, jigi ribadit li ma kienx fil-kompitu` tal-ewwel Qorti li tiddetta kif il-periti perizjuri, nies professjonali fix-xoghol taghhom u ta esperjenza, kellhom jezegwixxu, mil-lat tekniku, l-inkarigu taghhom, sakemm naturalment ma jkunx hemm zball manifest, liema cirkostanza ma tirrizultax.

“Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat.

“*Is-seba’ aggravju*

“**51.** Dan huwa fis-sens li l-periti addizzjonali ma setghux jinterpretaw il-kuntratt u jghidu li dak pattwit bejn il-partijiet ma setax jigi applikat verbatim, ghax din il-konkluzjoni ma setghux jaghmluha huma ghaliex ghalkemm esperti teknici mhumiex esperti legali, u ghalhekk ma setghux jinterpretaw l-intenzjoni tal-partijiet meta dawn iffirmaw il-kuntratt.

“**52.** Tilmenta wkoll li:

“… … tenut kont tal-fatt illi r-relazzjoni tal-periti addizzjonali kienet wahda superficjali, mimlija zbalji, u mikien ma kkunsidrat ix-xhieda u dokumenti, il-Qorti setghet ma ghazlitx din ir-relazzjoni fuq dik tal-ewwel perit tekniku.”

“**53.** Fir-rigward tal-ewwel parti tal-aggravju, il-Qorti tosserva li meta l-periti addizzjonali osservaw u kkonkludew li dak li kien pattwit bejn il-partijiet ma setax jigi attwat, huma ma kienux qed jaghmlu osservazzjoni legali, izda osservazzjoni teknika, u xejn aktar. Inoltre, fil-kaz *de quo* ma kellhomx ghalfejn jidhlu fl-intenzjoni tal-partijiet, stante li dak pattwit bejniethom fil-kuntratt, ma kienx possibbli li jigi fizikament attwat, ghax fil-mument tal-kuntrattazzjoni, it-triq giet kunsidrata bhala ta’ livell wiehed. Dan ma kienx semplici zball da parti tal-partijiet, imma konsapevolment dahlu fi ftehim fuq haga li ma setghetx issir fit-termini tal-ftehim.

“**54.** Rigward it-tieni parti ta’ dan l-aggravju, din hi asserzjoni gratwita, u mhux sorretta mill-provi.

“Ghaldaqstant dan l-aggravju jitqies bhala infondat.

“*It-tmien aggravju*

“**55.** Dan huwa fis-sens li, skont dak pattwit fil-kuntratt, f’kaz ta’ nuqqas ta’ qbil bejn il-partijiet dawn kellhom l-ewwel jirreferu ghand perit. Is-socjeta` appellanti mhux talli naqset milli taghmel dan, talli halliet il-kostruzzjoni tal-kumpless tal-garaxxijiet titlesta, u ntavolat il-mandat ta’ inibizzjoni l-ghada stess, u dan qabel setghet tigi aggustata l-bankina u jigu kostruwiti r-rampi u t-turgien.

“**56.** Fir-rigward, il-Qorti tosserva li ghalkemm inizjalment il-partijiet kienu f’kuntatt mal-periti Joseph Bondin u Stephen Psaila dwar xi diffikultajiet li kellhom, is-socjeta` attrici kienet kostretta li tipprocedi gudizzjarjament, tenut kont tal-fatt li, nonostante l-vertenza li nqaghlet dwar l-gholi minnhabba d-dizlivell tat-triq, is-socjeta` konvenuta baqghet ghaddejja bix-xoghlijiet billi saqqfet l-ambjenti <u>u kompliet tibni fuqhom</u>.

“Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat.

“*<u>Id-disa’ aggravju</u>*

“**57.** Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bil-fatt li, ghalkemm l-ewwel Qorti osservat li kellha timxi fuq dak li hu verosimili, fil-fatt dan ma ghamlitux ghax gie ppruvat fuq bilanc ta’ probabilitajiet rikjest fil-kamp civili li s-socjeta` konvenuta qeghdha in regola kemm mal-kundizzjonijiet tal-permessi tal-MEPA kif ukoll ma’ l-ispirtu tal-kuntratt, u dan a bazi ta’ diversi esperti teknici u xhieda ta’ ufficjali tal-MEPA.

“**58.** Fir-rigward, il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet li ghamlet fl-aggravji precedenti fejn gie konstatat li parti mix-xoghol maghmul ma sarx skont it-termini tal-kuntratt.
Ghalhekk dan l-aggravju huwa infondat.

“*<u>L-ghaxar aggravju</u>*

“**59.** Fil-fatt dan m’hu aggravju xejn imma dikjarazzjoni da parti tas-socjeta` konvenuta fis-sens li hi ma hassitx ruhha aggravata mill-ghaxar konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti, u dan stante li dik il-Qorti “gustament ikkonstatat li l-

intenzjoni komuni tal-partijiet fil-mument illi dawn iffirmaw il-kuntratt kienet illi t-triq kienet bit-talut."

"Ghaldaqstant din il-Qorti ma ghandhiex x'tipprovdi dwar dan.

"*Il-hdax-il aggravju*

"**60.** Is-socjeta` konvenuta tilmenta mill-fatt li skont hi "l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti meta kkonkludiet illi kien hemm disparita` qawwija ta' veduti bejn il-periti *ex parte* kif ukoll l-ewwel perit tekniku, u t-tliet periti teknici addizzjonali [pagna 36]. Tghid li fil-fatt kif spjegat aktar 'il fuq id-divergenzi rrizultaw li huma minimi.

"**61.** Fir-rigward, il-Qorti tosserva li kif konstatat mill-periti addizzjonali, id-divergenzi mhumiex minimi. Inoltre, jirrizulta mill-provi li hemm xhieda ta' periti ex parte li jghidu li x-xoghol jikkonforma mal-ispirtu tal-kuntratt u mal-permess, filwaqt li hemm periti esperti li jghidu l-kuntrarju. F'dan is-sens, hemm disparita` bejn il-veduti tal-periti. Bhala ezempji jissemmew il-konkluzjonijiet tal-perit *ex parte* il-Perit Godwin Abela, inkarigat mis-socjeta` attrici, u l-Perit Joseph Ellul Vincenti, inkarigat mis-socjeta` konvenuta. Dawn jghidu hekk:

"4. Waqt l-ispejjzjoni gie kkonstatat lil l-kosturzzjoni kienet diga' waslet fit-tieni sular u l-livell tas-semi basement kellu l-art seba' filati taht il-livell tat-triq u s-saqaf erba' filati biss 'l fuq mill-ghola livell tat-triq, u dan kien kompletament kontra l-ftehim li sar mas-socjeta' rikorrenti…" [Perit Godwin Abela][26]

"Nista' nghid, anzi nikkonferma li x-xoghol li sar mis-socjeta' konvenuta jikkonforma ma' dak l-agreement [il-kuntratt]. Dan li ghidt jirreferi l-izjed ghas-semi basement li kien jikkonforma mal-permess tal-MEPA ta' dak iz-zmien,

[26] Vol.2 – Rapport fol.215

cioe' 3 filati taht il-livell tat-triq u 6 filati l-fuq mit-triq." [Perit Joseph Ellul Vincenti][27]

"Dan l-aggravju qieghed ghalhekk jigi respint.

"*It-tnax-il aggravju*

62. Is-socjeta` konvenuta fissret dan l-aggravju hekk:

"… is-socjeta' appellata lanqas ma taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel qorti illi l-kawza kellha tigi deciza a tenur tal-artikolu 993 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana stante li kellha rimedji ohra disponibbli ghaliha. L-ewwel Qorti messha a tenur tal-gurisprudenza stabbilita' jew ordnat il-hlas tal-prezz tal-appalt stabbilit a misura f' kaz ta' difett parzjali u mhux sostanzjali fix-xoghol; jew ordnat lill-kommittenti jirritjeni parti mill-prezz sakemmm l-appaltatur isewwi d-difetti; jew titnaqqas mis-somma li tigi mhallsa somma stmata mill-perit bhala kumpens ghad-difetti fix-xghol specjalment meta ma jkunx aktar possibbli jew prattikabblili jigu rrangati d-difetti."

"… l-ewwel Qorti messha lanqas ma sabet li kien hemm nuqqas da parti tal-kumpanija konvenuta fit-ttwettiq tal-obbligi ….. ghax jekk id-difetti huma tali li fil-fehema tal-Qorti, u a sodisfazzjoni taghha ma jaghtux lok ghal danni, id-deklaratorja tar-responsabbilita' ghad-danni ma hix ammissibbli. U dan aktar u aktar jekk jittrapela li d-difetti riskontrati huma tanti insinifikanti u riparabbli malajr…."

"**63.** Fir-rigward, il-Qorti tosserva li mir-rapport tal-periti addizzjonali, jirrizulta li whud mix-xoghlijiet, specifikati fir-rapport taghhom, ghalkemm ma sarux skont il-permess huma rimedjabbli. Ghalhekk fic-cirkostanzi, tenut kont tal-fatt li din il-Qorti ser tordna li jsiru x-xoghlijiet riparatorji necessarji mis-socjeta` konvenuta, ma hemmx lok ghal-dikjarazzjoni ta' danni.

"F'dan is-sens dan l-aggravju huwa fondat.

---

[27] Vol.4 – Dep. fol.639 – Fir-rapport tieghu dan il-perit jghid li s-socjeta` konvenuta kkonformat "ma dak li hu permess mill-MEPA izda ikkonforma tajjeb ma' l-ispirtu tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju 2006" [fol.586]

"*It-tlettax-il aggravju*

"**64.** F'dan l-ahhar aggravju taghha, is-socjeta` konvenuta qed tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti cahdet il-kontro-talba taghha, u ssostni li din il-kontro-talba kellha r-rekwiziti kollha mposti mil-ligi, u ghalhekk kellha tigi kkunsidrata pozittivament mill-ewwel Qorti, *multo magis* meta jigi kkunsidrat li ma kien hemm ebda oppozizzjoni ghaliha da parti tas-socjeta` attrici.

"**65.** Fl-ewwel lok jigi osservat li mhijiex korretta s-sottomissjoni li s-socjeta` attrici ma opponietx ghall-kontro-talba, ghax fil-fatt fir-risposta guramentata tas-socjeta` attrici rikonvenzjonata, giet sollevata bhala l-ewwel eccezzjoni li "il-kontro-talba promossa m'hijiex kontro-talba permissibbli skont il-ligi."

"**66.** Fir-rigward, il-Qorti tosserva li l-azzjoni u l-kontro-talba m'humiex bazati fuq l-istess fatt, u ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta cahdet il-kontro-talba.

"**67.** "Dan jinghad ghaliex jidher li, kieku ma kienx ghall-fatt illi l-kumpanija attrici kisbet il-hrug ta' mandat kawtelatorju dakinhar li fethet il-kawza, ma hemm l-ebda premessa ohra li fuqha l-azzjoni rikonvenzjonali qeghdha tissejjes. Fi kliem iehor, il-kontro-talba qeghdha tinbena biss fuq il-fatt ta' procedura kawtelatorja mahsuba biex thares l-azzjoni attrici, u mhux fuq il-meritu tal-istess azzjoni … …."[28]

"**68.** Fil-kaz odjern, filwaqt li l-azzjoni hi bazata fuq l-inadempjenza kuntrattwali u anke danni derivanti mill-istess, il-kontro-talba hija bazata fuq il-fatt allegat li s-socjeta` konvenuta sofriet danni kagun tal-mandat kawtelatorju li s-socjeta` attrici kienet kostretta tottjeni biex tissalvagwarda l-interessi taghha.

---

[28] PA [JRM] 791/2003 – **Air Malta plc v. Lawrence Borg nomine** deciza 30/06/2004

"Ghaldaqstant dan l-aggravju mhux gustifikat.

"**Decide**

"Ghal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell principali u l-appell incidentali billi tirriforma s-sentenza appellata limitatament kif ser jinghad: tilqa' l-appell principali limitatament ghax-xoghlijiet indikati fir-rapport tal-periti perizjuri relattivi ghal-gholi u l-wisa' tal-garaxxijiet u tal-hwienet u l-pozizzjoni tar-*reservoir*, u tordna li, fi zmien tliet xhur, is-socjeta` konvenuta taghmel a spejjez taghha dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex dawn jigu konformi kemm jista' jkun mat-termini tal-kuntratt, prevja l-hrug tal-permessi necessarji mill-MEPA ghat-twettieq ta' dawn ix-xoghlijiet; tordna wkoll lis-socjeta` konvenuta sabiex a spejjez taghha tnehhi x-xoghol li hemm u li ghadu mhuwiex kopert bil-permess tal-MEPA; u f'kaz li dawn ix-xoghlijiet ma jsirux fiz-zmien prefiss, tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex tezegwixxi hi dawn ix-xoghlijiet a spejjez tas-socjeta` konvenuta – ix-xoghlijiet kollha ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nkarigat ghal dan il-ghan minn din il-Qorti bi spejjez ugwali taz-zewg partijiet; tiddisponi mill-appell incidentali billi tilqghu limitatament ghad-dikjarazzjoni tar-responsabbilita` u b'hekk thassar is-sentenza appellata fejn laqghet il-hames talba attrici, u tichdu ghal bqija. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza. Tichad l-appell tas-socjeta` attrici mid-digrieti fuq indikati.

"L-ispejjez tal-proceduri quddiem il-Prim' Awla ghandhom jibqghu kif decizi, filwaqt li l-ispejjez tal-appell principali u dak incidentali ghandhomm jithallsu bin-nofs bejn il-partjiet."

Din il-Qorti, minghajr ma toqghod tikkwota mill-gurisprudenza kopjuza in materja, tirribadixxi l-principji li r-regoli ta' ritrattazzjoni ghandhom jinghataw interpretazzjoni stretta, anke biex ma jinghatax lok ghal tentattivi tat-tielet appell, li mhux koncess fis-sistema procedurali Malti. Talba ta' ritrattazzjoni a bazi tal-Artikolu 811(e) timplika applikazzjoni ta' ligi hazina, cioe`, uzu ta' provvediment tal-ligi flok iehor li kellu jigi applikat, u ma

hemmx kaz ta’ applikazzjoni hazina tal-ligi f’cirkostanzi li jinvokaw l-interpretazzjoni tal-istess ligi applikabbli, anke jekk dak li jkun jista’ ma jaqbilx mal-interpretazzjoni moghtija. Fi kliem iehor, biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi hazina ghal kaz u mhux li applikat il-ligi tajba, fil-fehma tieghu, b’mod hazin.

F’dan il-kaz, is-socjeta` attrici ritrattandi qed tghid li hemm zball tal-ligi ghax din il-Qorti, fis-sentenza taghha ordnat li jsiru xoghlijiet necessarji sabiex dawn “kemm jista’ jkun” jigu konformi mat-termini tal-kuntratt. Tghid li din hi frazi wiesa wisq, thalli fid-diskrezzjoni tal-perit arkitett mahtur biex jissorvelja x-xoghol, u tohloq incertezza. Anke jekk dan hu hekk, il-materja ma hijiex wahda ta’ applikazzjoni hazina tal-ligi. Kif inghad, applikazzjoni hazina tal-ligi tfisser li fid-decizjoni taghha, il-Qorti tkun ibbazat il-motivazzjoni taghha fuq ligi flok ohra, tant li min iressaq dan l-aggravju jrid espressament jindika liema ligi l-Qorti kellha tapplika flok dik li effettivament applikat. Jinghad, fil-fatt, illi l-qorti f’gudizzju ta’ ritrattazzjoni ma tistax tidhol, bhal fil-kaz ta’ appell normali, sabiex tezamina jekk fatt hekk stabbilit mill-Qorti fis-sentenza attakkata kienx zbaljat jew le, izda sabiex tistabbilixxi jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, trid tiehu bhala bazi unika l-fatt hekk stabbilit minn dik il-Qorti.

F’dak deciz minn din il-Qorti ma hemm xejn kontra xi ligi. Hi qalet li l-kuntratt irid jigi esegwit u kollox irid isir biex ix-xoghol jaghti rizultat fit-termini tal-kuntratt. Dan ovvjament, fil-limiti ta’ dak li hu possibbli jew li jista’ jkun, ghax fejn ma jistax isir, inutili li wiehed jirreferi ghall-kuntratt. Jekk ix-xoghol necessarju ma jistax isir kif trid is-sengha, jew ikun mhux skont policies jew premessi tal-awtoritajiet amministrattivi kompetenti, jew, ghal xi raguni ohra, mhux possibbli jew ikun eccessivament gravuz li jitwettaq xoghol ezatt skont il-ftehim, allura l-Qorti, u mhux il-perit, tkun tista’ tirregola l-posizzjoni. L-esekuzzjoni tas-sentenza mhux imhollija fid-diskrezzjoni assoluta tal-perit, ghax dan irid juri kif se jsir ix-xoghol u jaghti r-ragunijiet tieghu ghala jipproponi li jsir hekk; sta ghall-Qorti, imbaghad, li tapprova, tvarja jew twarrab ghal kollox dak li

jkun ippropona l-perit. Mhux dejjem li f'sentenza, qorti tista' tkun preciza sal-icken detall, u ghall-kaz prezenti tara li fic-cirkostanzi, it-termini tas-sentenza huma adegwatament cari u definiti. Fil-fatt, hu car mis-sentenza li r-rizultat irid ikun konformi mat-termini tal-kuntratt sa fejn hu possibbli.

Ghar-rigward tal-allegat kontraditorjeta`, il-gurisprudenza trid li l-kontradizzjoni tkun fil-parti dispozittiva tas-sentenza, b'mod li din ma tkunx kapaci li tigi esegwita. F'dan il-kaz, fil-parti dispozittiva tas-sentenza, ma hemm ebda decizjoni in kontradizzjoni ghall-ohra, u kif gia` inghad, is-sentenza timmira ghal skop wiehed u cioe`, li jsiru xoghlijiet rimedjali konformi mat-termini tal-kuntratt. F'dan is-sens, sewwa qalet il-Qorti li ma hemmx lok ghad-danni, li dejjem ikunu ekwivalenti ghall-valur ta' dak li seta' jsir u ma sarx. F'dan il-kaz, il-Qorti ordnat biex dak li jista' jsir, effettivament isir. L-importanti hu li l-iskop ghaliex kellu jsir ix-xoghol originali jitwettaq u dak li riedet tiehu s-socjeta` ritrattandi bil-ftehim, tiehdu. Ovvjament, tfettieq zejjed ma ghandux jigi sanzjonat mill-Qorti; il-principju *de minimis non currat praetor* japplika wkoll hawnhekk, u sakemm il-progett li kellha f'mohhha s-socjeta` ritrattandi jitwettaq u x-xoghlijiet isiru skont il-permessi mehtiega u skont l-arti u s-sengha, allura l-iskop tal-kuntratt ikun milhuq.

Dwar allegazzjoni ta' zball ta' fatt, dan irid ikun manifest tali cioe` li jemergi mis-semplici konfront bejn id-dikjarazzjonijiet tas-sentenza u l-atti u d-dokumenti tal-kawza, b'mod li jkun semplici inavvertenza tal-gudikant. F'dan il-kaz, dan ma jirrizultax. Id-divergenza ghall-fini ta' x'jitqies "basement", bejn kejl mill-gholi tat-triq, skont il-ftehim, u l-kejl mill-bankina li tuza l-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA) bhala kriterju, gharfitu u trattatu din il-Qorti. Din il-Qorti qalet li l-fatt li l-kuntratt jitkellem fuq "triq" u mhux "bankina" idghajjef il-posizzjoni tas-socjeta` ritrattandi minhabba li hemm dislivelli kbar fit-triq, u t-talut tat-triq ma giex rifless fil-pjanti annessi mal-kuntratt; jidher li fil-ftehim it-triq giet konsidrata bhala ta' livell wiehed, b'mod li kif qalu l-periti teknici, il-ftehim ma kienx possibbli li jigi fizikament attwat bi precizjoni. Il-problema li inholqot

bejn kif gie redatt il-ftehim, ir-realta` u l-policies tal-MEPA giet ikkonsidrata minn din il-Qorti, u d-decizjoni taghha kienet ibbazata fuq l-apprezzament taghha tal-fatti li jirrizultaw. Dan l-apprezzament mhux sindikabbli minn din il-Qorti.

Il-kompensazzjoni li sabet il-Qorti bejn l-izvantagg ta' garaxx f'livell aktar baxx mal-gwadan f'garaxx fl-estrem l-iehor li gie mibni ghola mill-erba' filati taht it-triq huwa bazat fuq l-analizi taghha tac-cirkostanzi u mhux zball materjali ta' fatt li ddetermina d-decizjoni. Wiehed jista' jargumenta li dan il-kumment huwa rizultat ta' interpretazzjoni erronea tal-fatti, pero`, din l-interpretazzjoni mhux soggetta ghall-procedura ta' ritrattazzjoni. L-avvarija fil-kejl, li jirrizulta bhala fatt, gie konstatat mill-Qorti u s-soluzzjoni tista' tkun mhux desiderabbli jew fil-fehma tas-socjeta` ritrattandi, mhux konvenjenti – jew adirittura ma hi soluzzjoni xejn – pero`, dan ma hux kaz ta' zball li johrog mill-atti u d-dokumenti tal-kawza. L-avvarija kien punt kontrovers fil-kawza, u kif gie deciz mill-Qorti mhux issa aktar sindikabbli.

Ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, tichad it-talba tas-socjeta` ritrattandi Feneco Ltd. ghat-thassir tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru 2012, u ghall-konsegwenzjali smiegh mill-gdid tal-appell.

L-ispejjez ta' din il-procedura jithallsu mis-socjeta` Feneco Ltd.

< Sentenza Finali >

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