MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 192/2006

**Francis u Carmen konjugi Vella u Catherine D'Amato u b'digriet tat-28 ta' Novembru 2011 il-qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Salvina Zammit, Maria Concetta Craine, Carmela Farrugia, Joseph D'Amato, John D'Amato, Rita Grech u Carmelo D'Amato bhala werrieta ta' ommhom Catherine D'Amato**

**Vs**

**Anthony Bonanno u tal-Wardija Construction Co Ltd**

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-10 ta' Marzu 2006 l-atturi ppremettew li:

Huma proprjetarji ta' giebja in komuni li hemm taht id-djar numru 7 u 8, u dan kif jirrizulta minn kuntratt ta' akkwist datat 18 ta' Gunju 1985 pubblikat min-nutar Dr Joseph R. Darmanin.

Il-konvenut Bonanno ghamel xogholijiet ta' twaqqiegh, skavar u kostruzzjoni, fis-sit biswit dawn id-djar u fil-giebja, u kkaguna hsara fil-giebja u fil-proprjeta tal-atturi. B'dan ix-xoghol saret invazjoni tal-proprjeta tal-atturi, peress li fihom saru kostruzzjonijiet ta' natura permanenti, kif jirrizulta minn rapport tal-perit Wilfred Debattista. Fl-izvilupp lanqas ma nzammet id-distanza legali.

Ghaldaqstant, l-atturi talbu lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut solidalment bejniethom, jew huma jew min minnhom, bix-xogholijiet imwettqa minnhom jew min minnhom, kemm dawk fil-giebja proprjeta in komuni, kif ukoll fis-sit aggacenti ghal proprjetajiet ta' l-atturi, invadew il-proprjeta' tal-atturi u ma zammewx id-distanza legali.
2. Tiddikjara li bix-xogholijiet il-konvenuti naqsu u fixklu d-dritt ta' uzu u tgawdija ta' l-atturi bhala koproprjetarji tal-giebja proprjeta in komuni.
3. Tiddikjara li l-konvenuti solidalment bejniethom, jew huma jew min minnhom, unikament responsabbli ghad-danni u hsarat kkagunati fil-giebja proprjeta in komuni, kif ukoll ghal hsarat ikkagunati fil-fondi, b'konsegwenza tax-xogholijiet hawn imsemmija.
4. Tillikwida okkorrendo bl-operat ta' periti nominandi l-istess danni u hsarat ikkagunati fil-giebja proprjeta in komuni.
5. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom jew huma jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-qorti, iwettqu x-xogholijiet kollha rimedjali fil-giebja li hemm taht id-djar tal-atturi, kuf ukoll fl-istess fondi ta' l-atturi, u dan taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominat mill-qorti ghal dan l-iskop, sabiex jirripristinaw l-istess giebja fl-istat originali taghha, qabel mal-istess konvenuti solidalment bejniethom, jew huma jew min minnhom, wettqu l-imsemmija xogholijiet.
6. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega fil-giebja proprjeta in komuni, u dan unikament ghas-spejjez tal-konvenuti solidalment bejniethom, jew huma jew min minnhom, sabiex jirripristinaw l-istess giebja fl-istat originali li kienet qabel il-konvenut wettqu x-xogholijiet fuq imsemmija.
7. Fl-eventwalita' li minhabba l-volum ta' xoghol li sar mill-konvenuti ma huwiex strutturalment possibbli li jirripristinaw l-istess giebja fl-istat originali taghha,

qabel mal-istess konvenut wettaq l-imsemmija xogholijiet, tillikwida d-danni u hsarat kagunati fil-giebja proprjeta in komuni.

8. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom, jew min minnhom, ihallsu d-danni hekk likwidati fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-qorti.

Il-konvenuti wiegbu (7 ta' Lulju 2009):

1. Hemm elementi sabiex il-kawza tigi dikjarata dezerta.
2. Anthony Bonanno ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex l-art in kwistjoni hi proprjeta tal-kumpannija konvenuta. Meta rcieva l-mandat ta' inibizzjoni waqqaf immedjatament ix-xoghol li kien qieghed isir.
3. It-talbiet numru 1 sa 4 huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
4. It-talbiet numru 5 sa 7 jikkontrastaw mal-principju *selecta una via non datur recursus ad alteram*.
5. Il-hames u sitt talba ghandhom jigu michuda.
6. Fir-rigward tas-seba' talba, il-konvenuta ma kkawzat l-ebda hsara fil-proprjeta tal-atturi, u D'Amato m'ghandhomx il-proprjeta tal-giebja u tul dawn is-snin kollha baqghu jircievu l-ilma fiha u jaghmlu uzu minnha.

Din il-kawza hi konnessa mal-kawzi 326/2006 u 368/2010, decizi llum. Il-kaz jitratta dwar giebja li hemm taht art tal-kumpannija konvenuta u d-dar tal-atturi Vella. Irrizulta li l-giebja nfirdet billi nbena hajt divizorju.

Il-konvenuti jsostnu li fid-digriet tal-15 ta' Gunju 2009 jinghad li l-kawza giet appuntata ghal nhar il-Gimgha 26 ta' Gunju 2009 sabiex *"dakinhar jinghata digriet ta' dezerzjoni skond l-art. 963(3A) tal-Kap. 12"*. Jirrizulta li fid-19 ta' Gunju 2009 il-konvenuti gew notifikati bl-atti u fis-7 ta' Lulju 2009 ipprezentaw twegiba guramentata (fol. 23). Fil-fehma tal-qorti l-Artikolu 963(3A) ma setax jigi applikat gialadarba l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tas-26 ta' Gunju 2009, u kien ghad m'hemmx ordni tal-qorti li l-atti jigu notifikati lill-konvenuti. Sa dak l-istadju l-proceduri bil-miktub ma setghux jinghalqu.

Fil-meritu, il-qorti ser tirriproduci dik il-parti mis-sentenza li nghatat fil-kawza 326/2006 li hi rilevanti wkoll ghal finijiet ta' din il-kawza:-

*"Jirrizulta li:*

*i. Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1956 pubblikat min-nutar Giovanni Caruana, Francis Mangion kien xtara minghand Francesco u Carmela Vella*

*l-fond numru 8, Valley Road, Zurrieq. Fil-kuntratt jinghad li "Din d-dar ghandha il-comunioni tal-bir mad-dar numru seba tal-vendituri u mal-gardina numru sitta ta' Francesco Caruana u ghandha wkoll l-aria ta' camra taghmel parti mad-dar numru seba tal-vendituri".*

ii. *Permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Gunju 1985 pubblikat min-nutar Dr Joseph R. Darmanin, Joseph Vella u Francis Vella xtraw il-fond numru 7, Valley Road, Zurrieq minghand il-familja Mangion. Fil-kuntratt jinghad li dan il-post ghandu komuni giebja mal-fond numru 8 u mal-gnien. Jinghad ukoll li l-fond kien inxtara minn Francis Mangion b'kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1956 pubblikat min-nutar Giovanni Caruana.*

iii. *Permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Marzu 2005, l-attrici xtrat minghand Maryanne Scicluna, porzjon art fiz-Zurrieq li tidher murija bil-kulur ahdar fil-pjanta Zxi li tinsab fl-atti tal-kawza 192/2006 li ser tigi deciza llum.*

iv. *Taht il-fond numru 7 u l-art kien hemm giebja li tidher fil-pjanta Zxi bil-kliem "Outline Perimeter of Well".*

*Mill-provi ma jirrizultax min kien bena l-giebja, ghalkemm hemm indikazzjoni li nbniet fl-istess zmien u dan jaghti lill-qorti x'tifhem li l-art li llum hi tal-konvenuta u fejn jinsab mibni l-fond ta' Vella, kienu tal-istess sid. Konkluzjoni li l-qorti qeghda tasal ghaliha:*

(a) *mill-arkati li jidhru fir-ritratt a fol. 86 li fil-fehma tal-qorti jindikaw li l-giebja kollha nbniet fl-istess zmien qabel inbena l-fond tal-konjugi Vella (numru 7);*

(b) *mid-daqs tal-giebja kif tidher fil-pjanta Zxi, fis-sens li meta tipparaguna d-daqs tal-giebja li tigi taht il-fond ta' Vella mad-daqs tal-giebja taht l-art tal-attrici, ghalkemm il-parti tal-giebja li hemm taht l-art tal-kumpannija ikbar, ma jistax jinghad li l-giebja taht il-fond numru 7 hi biss parti zghira mill-giebja.*

*Il-konkluzjoni tal-qorti hi li l-giebja hi komuni bejn dawn iz-zewg proprjetajiet (ara sentenza* ***G. Agius vs P. Apap et*** *deciza mill-Prim'Awla fid-19 ta' Gunju 1944, Vol. XXXII.ii.58).*

*Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti, u hi tal-fehma li:*

1. *Il-perit George Schembri xehed li qabel beda l-izvilupp, kienu jafu bl-ezistenza tal-giebja izda ma kienux jafu kif inhi maqsuma; "Issa meta kien gie skavat kien deher car kif kien qieghed ix-xoghol u kienet imsaqqfa bl-arkati u bil-flagstones. Jiena meta rajt hekk il-hajt ta' l-appogg qieghed jistrieh fuq l-arkati biex ma jkunx hemm hsarat jew periklu ta' kollass ta' xi hajt jew parti mill-back wall ta' xi bini kellna naghmlu rinfurzar taht l-arkati billi ghamilt it-travi u l-pilastri. Il-pilastri tellghajthom ghax kien hajt bil-bricks mimli niftakar u saqqafna mill-appogg minn hajt ta' giebja ghal fuq in-naha l-ohra biex l-arkati ma jcedux" (fol. 59).*

*Fir-realta' dak li nbena kien hajt tal-bricks u mhux pilastri. M'hemmx prova teknika li l-hajt divizorju li nbena fil-giebja kien necessarju minhabba li kien jezisti periklu li fil-kors ta' zvilupp issir hsara fil-bini tal-konvenuti. Anzi l-perit George Schembri, inkarigat mill-attrici, spjega kif seta' jsir xoghol iehor sabiex isir l-irfid (ara deposizzjoni tat-8 ta' Gunju 2012 fl-atti tal-kawza 192/2006). Il-qorti hi konvinta li dak li sar mill-attrici kien sabiex tutilizza l-ispazju sal-hajt divizorju tad-djar numru 7 u 8, u mhux ghaliex kien hemm xi periklu li ssir hsara lid-dar ta' Vella.*

*Il-perit Mario Cassar kien irrelata fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 58/2006 fl-ismijiet: **Francis Vella vs Anthony Bonanno**, izda ma qalx li jekk ma jsirx il-hajt divizorju in kwistjoni kien hemm il-periklu li waqt l-izvilupp mill-attrici ser issir hsara lid-djar tal-konvenuti.*

*F'kull kaz hadd m'ghandu dritt li jiehu l-ligi b'idejh. Hekk ghamlet l-attrici meta qabdet u bdiet tibni l-hajt divizorju fil-giebja. L-attrici qalet li: "sabiex isir xoghol skont il-permessi li nhargu bilfors il-giebja kellha tigi infurzata u dan sabiex jitnehha kull periklu li jiggarraf il-bini adjacenti u l-bini li jinsab fuq il-giebja" (nota ta' sottomissjonijiet tal-31 ta' Jannar 2014). Ukoll jekk dan hu minnu, l-attrici ma kellha l-ebda jedd li fil-giebja tibni hajt divizorju. L-attrici kellha:*

*i. tfittex il-kunsens tal-konvenuti; jew*

*ii. tirrikorri quddiem il-qorti sabiex tinghata rimedju, ezempju skond l-Artikolu 442 tal-Kodici Civili*[1]*; "Dan l-artikolu ma jaghtix jedd lill-gar illi jaqsam il-giebja; jaghtih biss il-jedd illi jitlob illi l-giebja tinqasam bil-modalita' mfissra fl-istess artikolu. Sakemm il-qasma ma tkunx saret kif irid l-artikolu, il-giebja ghandha tibqa' komuni. Jidher car mill-kliem ta' l-artikolu illi ghandha tkun il-qorti li 'tordna l-firda', u ghalhekk il-firda maghmula minn parti minghajr il-kunsens ta' l-ohra ma tiswiex biex iccahhad lil dik il-parti l-ohra mill-jeddijiet taghha fuq il-giebja" (**Carmelo Sammut et vs Anthony Grech** deciza fit-8 ta' Marzu 2005 mill-Prim'Awla*[2] *u konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2007*[3]*)*[4]*.*

---

[1] *"(2) Kull wiehed miz-zewg girien jista' jitlob li dik il-bicca tal-giebja li tkun taht il-fond tieghu tigi mifruda minn dik li tkun taht il-fond ta' l-iehor b'hajt li ghandu jinbena, u, meta jinhtieg, jissewwa, bi spejjez tat-tnejn".*

[2] Imhallef G. Caruana Demajo.

[3] *"Meta persuna tkun se tiddisturba stat ta' fatt li, b'mod jew iehor, jolqot l-interessi ta' persuni ohra, ma ghandhiex tagixxi unilateralment, imma ghandha, fl-ewwel lok, tavvicina lill-persuni l-ohra u tara tistax tasal f'xi arrangament maghhom u, f'kaz li ma jintlahaqx ftehim, ghandha tirrikorri ghall-Qorti biex id-differenzi jigu determinati skond il-ligi. M'ghandhiex taqbad u tiddisturba hwejjeg haddiehor unilateralment billi tinterpreta u tesegwixxi l-ligi kif jaqbilha".*

[4] Fit-tielet eccezzjoni l-konvenuti qalu li *"... divizjoni ta' immobbli in komuni jista' jsir biss permezz ta' att pubbliku"*, legalment din it-tezi m'hijiex korretta. Dan apparti li l-qorti diga' ddikjarat li fl-atti m'hemmx bizzejjed provi biex tikkonkludi li l-giebja hi koproprjeta tal-attrici u l-konvenuti.

2. *Dwar l-allegat ftehim li l-kontendenti kienu ftehemu li jinbena l-hajt divizorju sabiex il-giebja tinfired, hemm verzjonijiet kontrastanti. Filwaqt li l-attrici ssostni li kien hemm ftehim, il-konvenut Vella qal li kien tkellem mieghu Anthony Bonanno u "qalli li jrid ibattal il-giebja ghax kellu bzonn jirfida" (fol. 149) u li jerga' jimliha fi zmien ghaxart ijiem (fol. 150). Meta Francis Vella xehed fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2009 qal: "….. u qabad itella' bla qies ta' xejn u ghamel kif ried hu u kif ghamilhom fl-art mort kellimt lil Toni Bonanno jiena u Joe D'Amato….. ghidtlu hemmhekk x'ha taghmlilna Ton, hemmhekk ma hallejtilnhiex fejn intellghu barmil ilma …. U int qbadt u qattajt minn rajk u inti ghidtilna li kemm tbattal il-giebja, tirfed il-hnejjiet u fi zmien ghaxar ijiem terga' timlihielna….. Imbaghad ghamilna l-mandat u sakemm gie milqugh il-mandat baqa' jtellghu l-hajt u rega' fqgha l-bicciet tal-hnejjiet li jigu ghal go tieghu" (fol. 78). Tista' tghid li Joseph D'Amato, iben Catherine D'Amato, ikkorabora l-verzjoni li ta Francis Vella, meta fl-affidavit xehed: "Jiena min-naha tieghi ghidtlu (qed jirreferi ghal Anthony Bonanno) li sakemm jirfidha, jbattalha u jerga' jimlieha biss ma kellix problema, ghalkemm naturalment ma stajtx nitkellem ghal gar tieghi Francis Vella li kien ghad baqghali ninfurmah dwar dan. Jien nikkonferma li lili ntqal biss dan id-diskors u cioe dak biss li jirfed il-giebja, jbattalha u jerga jimliha. F'ebda stadju ma ssemma xi diskors dwar li jkisser il-giebja" (fol. 68 tal-kawza 192/06). Verzjoni li rrepeta meta xehed quddiem il-qorti fis-seduta tat-13 ta' April 2012 fil-kawza 192/06*[5].

*Dwar il-hajt divizorju li nbena l-qorti ma tistax temmen il-verzjoni li ta Anthony Bonanno fl-affidavit*[6] *meta tqies dak li xehed fil-kontro-ezami (seduta tat-8 ta' Gunju 2012*[7]*):*

*"Nikkonferma li D'Amato qatt ma kont semmejtlu li jien ser naqsam il-giebja. Nikkonferma li kienu gew ikellmuni r-razzett tieghi Francis Vella, l-attur u hu Joseph D'Amato jismu John. Nikkonferma wkoll li huma dakinhar li gew ifittxuni r-razzett kienu qaluli x'qed taghmel hemmhekk, taqsam il-giebja bil-hajt li qed ittella' ? Jien ghidtilhom biex ikellmu lill-perit tieghi u cempilnielu bil-mobile…. Kull ma ridt kien li niehu dak li huwa tieghi xejn iktar. Jien kont ghidt lill-perit biex jitkellem ma' Vella u x'konna ser naghmlu fir-rigward tal-giebja.* ***Min-naha tieghi jien qatt ma gharrafthom li jien kont ser intella' l-hitan divizorji****" (enfazi tal-qorti).*

*Hu inutli ghall-attrici li taghmel riferenza ghal dak li xehed id-direttur Anthony Bonanno fl-affidavit (ara l-ahhar parti tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-31 ta' Jannar 2014) meta dak li qal gie kontradett minnu stess fil-kontro-ezami.*

---

[5] *"Hu qalli li kull mhu ser jaghmel kien li se jaghmel irfid, ihammel il-giebja u sa ghaxart ijiem zmien ikollna l-ilma"* (fol. 80).

[6] "Jien min-naha tieghi kont kellimtu dwar jekk hu riedx li nhalli zewg piedi u nofs il-barra mill-appogg u dwar il-giebja. Ftehemna li jiena ma naghlaqlux it-tieqa li taghti ghal fuq tieghi u hu ma jinsistix fuq iz-zewg piedi u nofs. Dwar il-giebja konna ftehemna li hu jiehu l-parti tieghu u jiena tieghi. Konna qbilna." (fol. 42).

[7] Fl-atti tal-kawza 192/2006 li qeghda tigi deciza llum.

*Min-naha tieghu l-perit George Schembri xehed:-*

*"Kont gejt inkarigat minn BS Construction Limited ta' Anthony Bonanno. Jien nikkonferma li ma kontx prezenti ghal xi laqgha li fiha seta' sar xi ftehim bejn il-partijiet li ma tinzammx id-distanza ta' zewg piedi u nofs. Jien [lanqas] kont prezenti ghal xi laqgha li setghet saret bejn il-partijiet dwar il-qsim tal-giebja" (seduta tat-8 ta' Gunju 2012*[8]*)*

*Ghalkemm xehed ukoll Joseph Zrinzo, direttur tal-kumpannija attrici, li "Il-ftehim milhuq verbali mas-sidien tal-fond numru 7 u 8 dwar il-giebja kien li kull parti kellha izzomm tal-giebja ta' dik il-parti li taqa' taht dak il-fond" (fol. 49), meta xehed quddiem il-perit tekniku Mario Cassar fi proceduri kriminali (ara fol. 142-146) ma ghamel l-ebda accenn ghal dan l-allegat ftehim. Anzi spjega kif meta mar fuq il-post tax-xoghol "….. kien qieghed isir xoghol ta' skavar ta' hajt ta' giebja liema hajt jigi parti minn proprjeta' assoluta tal-kumpannija. Dawn qalu lill-kuntrattur li kien qieghed jaghmel l-iskavar li jekk jipprova jnehhi dan il-hajt ser imorru joqghodu fuqu biex iwaqqfuh milli jkompli xogholu li ghalih kien hemm il-permessi kollha necessarji" (fol. 143). Cirkostanzi li pjuttost juru li ma kienx hemm ftehim.*

*Il-qorti tikkonkludi li l-verzjoni li ta Francis Vella hi l-iktar kredibbli. Dan ifisser li sar xoghol fil-giebja minghajr il-kunsens tal-konvenuti.*".

Fir-rikors guramentat saret ukoll riferenza ghal fatt li ma nzammitx id-distanza legali. Fil-fehma tal-qorti dan l-ilment huwa sekondarju ghal fatt li giet mifruda giebja komuni. Hu fatt li wkoll jekk mill-hajt divizorju nzammet id-distanza legali, xorta ma seta isir skavar f'certu distanza minhabba li taht l-art tal-konvenuta kien hemm il-giebja. F'dan ir-rigward issir riferenza ghar-rapport li ghamel il-perit George Schembri, datat 14 ta' Jannar 2006 (ara l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 58/06) fejn jinghad li l-arkati li hemm fil-giebja *"…span out 1.3 metres (4 feet 3 inches) from the centreline of the common dividing wall, onto the plot which is to be developed and which is the property of Mr Tony Bonanno."*.

L-atturi jridu li jsir xoghol sabiex il-giebja terga' titpogga fl-istat li kienet qabel sar ix-xoghol. F'dan ir-rigward il-qorti nkarigat lill-perit David Pace sabiex jirrelata dwar jekk illum hijiex possibbli li tintlaqa' l-hames u sitt talba tal-atturi. Fir-rapport tal-perit tekniku (fol. 102) jinghad:-

[8] Ara l-atti tal-kawza 192/2006.

*"….. illum il-giebja ta' taht il-bini tal-atturi jinsab maghluq kompletament u separat mill-proprjeta tal-konvenuti, kif jirrizulta mir-ritratti mehuda waqt l-access illi zamm l-esponent u li jaghmlu parti minn dan ir-rapport[9].*

*09.* ***Huwa ovvju illi il-giebja ma tistax tigi ripristinata ezatt kif kienet qabel ma inbdew ix-xogholijiet ghas-semplici raguni illi l-blat li tqatta' u li kien joffri il-kontro-piz ghall-pressjoni tal-hnejjiet tal-giebja mghobbija bl-istrutturi sovrastanti tal-bini tal-atturi ma jistax jerga' jigi ripristinat****"* (enfazi mizjuda, fol. 102).

Mir-ritratti annessi mar-rapport jirrizulta kif dik il-parti tal-giebja li kienet taht l-art tal-kumpannija konvenuta, tkissret (ara ritratti numru 1 u 2 a fol. 105). Hu wkoll evidenti kif tkompla t-tqattiegh tal-blat. Illum fil-proprjeta' tal-kumpannija konvenuta m'hemm l-ebda sinjal ta' giebja. Xoghol li mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 58/2006 (**Francis Vella et vs Anthony Bonanno**) hu evidenti li tkompla wara d-digriet tat-13 ta' Jannar 2006. Hadd mill-partijiet ma kkritika din il-konkluzjoni. Dan ifisser li l-hames u sitt talbiet ma jistghux jintlaqghu.

Il-konvenut Anthony Bonanno jsostni li m'huwiex il-legittimu kontradittur ghaliex l-art hi proprjeta tal-kumpannija konvenuta. Anthony Bonanno hu d-direttur tal-kumpannija (ara dokumenti esebiti fis-17 ta' Lulju 2013 fil-kawza 368/2010). Hu veru li l-izvilupp sar mill-kumpannija konvenuta bhala s-sid tal-art, pero' jibqa' 'l fatt li kien hu li ta l-ordni li jsir ix-xoghol fil-giebja. Ordni llecita li nghatat minghajr il-kunsens tal-atturi u li waslet sabiex tinfired il-giebja u titkisser parti minnha. Bhala direttur li jmexxi l-kumpannija kellu dmir li jizgura li l-kumpannija ma taghmilx atti illeciti. Minflok hu stess ta ordni biex titkisser parti mill-giebja u tinfired dik il-parti taht il-proprjeta' tal-fond tal-konvenuti. Meta ta l-ordni assuma r-responsabbilta' ghal dak li sar u ma jistax jipprova jahrab billi joqghod jistahba wara l-purtiera tal-kumpannija konvenuta. Ghalhekk huwa solidalment responsabbli mal-konvenuta.

Ghal dak li jikkoncerna l-pretensjoni tal-atturi D'Amato, il-qorti hi tal-fehma li ma tawx prova li ghandhom il-komunjoni tal-giebja. Hu minnu li hemm prova li D'Amato kienu jtellghu l-ilma mill-giebja. Pero skond pjanta annessa ma' rapport tal-perit Ludovico Micallef datat 12 ta' Jannar 2006, inkarigat mill-atturi, u pprezentat mar-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni 58/06, il-giebja tigi taht l-art tal-kumpannija konvenuta u l-fond numru 7. F'dan ir-rigward il-perit Mario Cassar irrelata fil-kawza **Il-Pulizija vs Katerina D'Amato et**:

[9] Ara ritratti 1 sa 4 a fol. 105-106 tal-kawza 192/2006.

*"1) L-esponent ikkonstata illi l-giebja ma tidholx taht il-footprint tal-fond numru 8, u dan il-fond itella l-ilma minn kmajra li tisporgi fil-fond numru 7....*

*b) L-ebda parti mill-giebja ma tinsab taht il-fond numru 8, Triq il-Wied, biss gie ikkonstat illi r-residenti tal-fond itlellghu l-ilma mill-giebja permezz ta' pompa"* (fol. 127-128 tal-kawza 326/2006).

Waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru 2013, il-perit Wilfred Debattista qal:

*"5. Minn dak li ra fuq is-sit, l-indikazzjoni hi li fuq il-hajt ta' qasma li nbniet tal-Wardija, parti minnu jigi taht id-dar tal-konjugi Vella u parti taht l-art tal-kumpannija. Ikkonferma wkoll li b'rizultat ta' dan il-hajt, mill-proprjeta' ta' Vella, bil-kemm tista' tnizzel barmil biex itella' l-ilma minhabba li parti mill-hajt divizorju gie proprju taht il-horza".*

Ghalhekk il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-giebja hi proprjeta wkoll tas-sidien tal-fond numru 8. 'Il fatt li s-sidien tal-fond numru 8 kienu jisservew bl-ilma tal-giebja, ma jfissirx li huma koproprjetarji. Inoltre, d-dikjarazzjoni li hemm fil-kuntratt tat-18 ta' Gunju 1985 pubblikat min-nutar Dr Joseph R Darmanin, hi res inter alios acta ghall-konvenuti u l-awturi taghhom li ma kienux parti ghalih. M'hemmx prova li l-vendituri fuq dak l-atti kienu s-sidien originali tal-art li llum hija proprjeta' tal-kumpannija konvenuta. Gialadarba t-talbiet huma kollha bazati fuq 'il premessa li l-giebja hi proprjeta tal-atturi u l-werrieta ta' Catherine D'Amato ma tawx prova ta' dan, l-azzjoni tfalli in kwantu tirreferi ghalihom. Lanqas m'hemm xi prova li saret hsara fid-dar tal-atturi D'Amato b'rizultat tal-fatt li ma nzammitx id-distanza legali meta l-izviluppatur ghamel skavar biswit il-hajt divizorju. Mill-atti hu evidenti kif fil-kors tas-smiegh tal-kawza, il-werrieta ta' Catherine D'Amato tilfu l-interess. Fil-fatt fl-1 ta' Frar 2012 ipprezentaw nota (fol. 69) fejn qalu li *"..... jinsabu vicin li jilhqu transazzjoni dwar il-meritu ta' din il-kawza u qed jirredigu l-atti mehtiega ghal tali transazzjoni"*. Rilevanti wkoll hu dak li qal Joseph D'Amato meta xehed quddiem il-qorti fis-seduta tat-13 ta' April 2012 (fol. 80)[10]. Lanqas ma pprezentaw nota ta' sottomissjonijiet. Sahansitra, wara s-seduta tat-13 ta' April 2012 hadd minnhom ma attenda ghas-seduti.

Ghal dak li jikkoncerna t-talbiet relatati mad-danni, il-qorti tosserva:-

---

[10] *"Meta mietet il-mama, dhalna fix-xena ahna wliedha, tmienja b'kollox. Ahna iddecidejna li nieqfu hemm. Hemm dizgwid bejnietna fis-sens li hemm minnha li jridu jkomplu bil-Qorti u hemm minnha li ma jridux ikomplu. Ittiehdet decizjoni li ma nkomplux".*

i. Permezz tat-talbiet numru 3 u 4 l-atturi qeghdin jitolbu d-danni ghall-hsara li saret fil-giebja b'rizultat x-xoghol li sar fiha, kif ukoll fil-proprjeta tal-atturi[11]. Imbaghad bit-talbiet numru 5 u 6 l-atturi qeghdin jitolbu li jsir dak ix-xoghol li hu mehtieg, ghas-spejjez tal-konvenuti, sabiex il-giebja terga' titpogga fl-istat originali taghha. Fl-ipotezi li t-talbiet numru 5 u 6 jintlaqghu, ma kienx ikun hemm danni x'jigu likwidati ghall-hsara li saret fil-giebja. Ghalhekk il-qorti ttendi biex tikkonkludi li t-talbiet numru 3 u 4 huma kontradittorji ghat-talbiet numru 5 u 6, fir-rigward tar-riferenza li saret ghall-hsara fil-giebja. Madankollu dan l-argument tilef ir-rilevanza tieghu ghaliex skond l-opinjoni tal-perit tekniku, li hi prova, il-giebja ma tistax terga' titpogga fl-istat originali taghha.

ii. Hemm dupplikazzjoni ta' talbiet, fis-sens li permezz tat-talba numru 4 intlabet il-likwidazzjoni tad-danni ghall-hsara li saret fil-giebja, u fis-7 talba ntalbet l-istess haga.

B'riferenza ghal likwidazzjoni tad-danni bhala provi l-atturi Vella pprezentaw rapport tal-perit Wilfred Debattista, fejn illikwida d-danni. Dawn jikkonsistu:

i. spiza ghax-xiri ta' art fil-vicin (€10,000);
ii. skavar tal-art (€1350);
iii. spiza ghall-art tal-konkos (€130);
iv. konkos C25 ghas-saqaf (€400);
v. kisi tal-hitan (€700);
vi. tibdil strutturali ghall-access fil-bir minhabba li djieqet il-horza (€385);
vii. tindif tal-giebja (€275);
viii. spiza li trid issir fil-hajt divizorju minhabba konsenturi (€165);
ix. tibjid tal-hajt divizorju tal-gemb, minn fuq gewwa (€825);
x. tibjid tal-hajt divizorju tal-gemb, minn fuq barra (€900);

Il-konvenuti ma qalu xejn dwar dan. Rajna kif m'huwiex possibbli li l-giebja terga' titqieghed fl-istat li kienet. Fil-fehma tal-qorti c-cifri li jissemmew f'paragrafi (i) sa (v) huma biss ipotetici. M'hemmx prova li l-atturi xtraw bicca art ohra biex fiha jaghmlu giebja. Il-likwidazzjoni tad-danni m'ghandix isservi sabiex minnha d-danneggat jaghmel xi qliegh. Dan apparti li ma rridux ninsew li l-giebja ma kenitx kollha proprjeta ta' Vella, izda kienet komuni mal-kumpannija konvenuta. Ghalhekk il-qorti ma tistax taqbel ma' din il-parti tal-likwidazzjoni ta' danni li ghamel il-perit Debattista. Li hu zgur pero' hu li l-volum ta' ilma li jista' jkun disponibbli naqas peress li l-giebja ckienet. Madankollu wiehed irid jibbalanca dan mal-fatt li fejn qabel il-giebja kienet ukoll ghad-disposizzjoni ta' ghalqa li fiha kejl ta' nofs tomna, illum il-kumpannija konvenuta stess irrinunzjat ghal dak id-dritt meta qabdet u firdet il-giebja. Ghalhekk fir-realta' ghalkemm dak li sar twettaq illegalment, indirettament hemm il-beneficcju li s-sid tal-ghalqa mhux ser ikun qieghed jaghmel uzu mill-giebja li fadal u li tigi

[11] Ghalkemm fit-tielet talba jinghad *"kif ukoll ghal hsarat ikkagunati fil-fondi sottostanti l-istess giebja"*, hu evidenti li l-atturi riedu jghidu *"sovrastanti"* peress li taht il-giebja blat hemm u mhux bini.

taht il-fond numru 7. Madankollu l-qorti  l-qorti ser tikkunsidra wkoll 'il fatt li l-atturi Vella ilhom ghallinqas mis-sena 2006 ma jistghux jaghmlu uzu tal-giebja proprjeta' taghhom.

Min-naha l-ohra jidher li l-konvenuti Vella ser ikollhom jidhlu fi spiza sabiex ikun jistghu jaghmlu uzu mill-giebja, u dan minhabba li l-horza giet proprju mal-hajt divizorju li nbena mill-konvenuta. Ghalhekk il-bokka trid titwessa', sabiex ukoll il-konvenuti Vella jkollhom access ghal gewwa l-giebja. Jidher ukoll li fil-kors tax-xogholijiet saret hsara fil-hitan divizorji. Fir-rapport tal-perit Debattista jinghad: *"Due to the construction of such a thick dividing wall, the access into the reservoir from the dwellings has been drastically reduce so much so that hardly a bucket may be lowered into the remaining part of this reservoir"* (24 ta' Gunju 2010). Irid ukoll isir it-tindif tal-giebja. Dan apparti hsara li saret fil-hajt divizorju fil-kors tal-iskavar li sar.

Il-qorti tikkonkludi billi *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta' **sebat elef ewro (€7,000)** bhala danni li ghandhom jithallsu lill-atturi Vella.

**Ghal dawn il-motivi tiddeciedi**

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.**
2. **Tichad it-tieni eccezzjoni ta' Anthony Bonanno.**
3. **Tichad it-tielet eccezzjoni.**
4. **Tichad it-talbiet in kwantu dawn jirreferu ghall-atturi D'Amato bhala l-werrieta ta' Catherine D'Amato. Dawn l-atturi ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom.**
5. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi Vella fis-sens li bix-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti nvadew il-giebja komuni.**
6. **Tilqa' t-tieni talba tal-atturi.**
7. **B'riferenza ghall-hames u sitt talbiet tiddikjara li in vista ta' dak li rrelata l-perit tekniku David Pace, m'huwiex possibbli li dawn jintlaqghu. Ghalhekk m'hemmx x'jinghad dwar ir-raba' eccezzjoni.**
8. **Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet u tiddikjara li l-konvenuti huma solidalment responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi konjugi Vella.**
9. **Tillikwida d-danni fis-somma ta' sebat elef ewro (€7,000).**
10. **Tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment ihallsu lill-atturi konjugi Vella, is-somma ta' sebat elef ewro (€7,000) bl-imghax mil-lum.**

**Spejjez a karigu tal-konvenuti, b'dan li l-atturi Vella ghandhom jaghmlu tajjeb ghal 15% tal-ispejjez taghhom peress li wara d-digriet tal-14 ta' Marzu 2006**

**naqsu milli jipprezentaw it-taghrif li talbet il-qorti u dan wassal sabiex il-kawza giet appuntata iktar minn tlett snin wara li giet prezentata.**

## < Sentenza Finali >

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