MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2014

Citazzjoni Numru. 150/2010

Carmel Bonaci (KI592938M) u

Maria Dolores Bonaci (KI613539M)

kontra

Mark Borg

u

b`digriet tal-20 ta` April 2010 giet kjamata fil-kawza Studio Moda Limited (C-14780)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-17 ta` Frar 2010 li jaqra hekk :–

1. Illi huma l-proprjetarji tal-fond 31/32, Triq Sant`Ursola, Valletta, kif jirrizulta mil-kuntratti in atti n-Nutar Victor John Bisazza tal-5 ta` Gunju 1984 u tal-24 ta` Settembru 1987, kopja taghhom hawn annessa u mmarkat Dok A u Dok B ;

2. Illi l-intimat konvenut jew l-awturi tat-titolu tieghu, ezegwixxa zvilupp konsistenti fi strutturi li permezz taghhom gew krejati fethiet fil-proprjeta` li jaghtu mil-fond proprjeta` tieghu, u cioe` 29, Triq Sant`Ursola, Valletta ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti atturi, u cioe` 31/32, Triq Sant`Ursola, Valletta ;

3. Illi dawn il-fethiet qed jilledu d-drittijiet ta` proprjeta` tal-atturi u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

4. Illi l-fethiet li saru u jew thallew mil-intimat konvenut jirrizultaw b`mod car mir-rapport peritali redatt mil-Perit Ray J. Vella, liema rapport huwa anness u mmarkat Dok C ;

5. Illi dawn il-fethiet infethu minghajr il-kunsens tar-rikorrenti atturi u bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili ;

6. Illi l-konvenut intimat gie nterpellat f`diversi okkazjonijiet biex jirregola l-pozizzjoni tieghu kif ukoll giet intavolata l-ittra ufficcjali 3671/09 nhar it-13 ta` Ottubru 2009, kopja taghha annessa u mmarkata Dok. D, izda baqa` inadempjenti ;

7. Illi l-esponenti jafu b`dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex :

1. Tiddikjara illi l-izvilupp li sar mil-intimati li permezz tieghu gew kreati fethiet li jaghtu mill-fond proprjeta` tieghu u cioe` 29, Tirq St. Ursola, Valletta, ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti u cioe` 31 / 32, Tirq Sant`Ursola, Valletta gew miftuha minghajr titolu validu, bi skur tad-disposizzjonijiet tal-ligi u qed jilledu d-drittijiet ta` proprjeta` tar-rikorrenti atturi ;

2. Tordna lill-intimat konvenut jaghlaq il-fethiet fi zmien qasir u perentorju, liema xoghlijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni ta` perit nominand;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti atturi, fin-nuqqas ta` adempiment mill-intimat konvenut fit-terminu, jezegwixxu, a spejjez tal-konvenut intimat, dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex tinghalaq it-tieqa, okkorrendo taht id-direzzjoni ta` Perit Arkitett, nominat mil-istess Qormi ;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut intimat, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali, li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut prezentata fis-16 ta` April 2010 li taqra hekk :–

1. Illi preliminarjament, l-intimat Mark Borg ma huwiex il-legittimu kontradittur f`din il-kawza u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ;

Illi l-proprjeta` illi fiha allegatament saru l-istrutturi mertu tal-kawza u cioe` 29, St. Ursola Street, ma tappartjenix lill-intimat Mark Borg u x-xoghlijiet illi saru fl-istess proprjeta` saru mis-sid tal-fond – persuna ghal kollox separata minn Mark Borg ;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jindikaw id-disposizzjonijiet tal-ligi illi ghalihom jaghmlu riferenza vaga u li fuqhom qed jibbazaw l-allegata llegalita` tal-istruttura mertu tal-kawza ;

Illi in vista ta` tali nuqqas, l-intimat ma huwiex f`pozizzjoni illi jifhem bi precizjoni n-natura tal-illegalita` u l-istitut tal-ligi illi fuqu qed tigi bbazata l-kawza odjerna sabiex jistrada d-difiza tieghu ;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jirreferu ghal "fethiet" huma skorretti u nsostenibbli fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kostruzzjoni de quo, ma tikkonsisti f`ebda "fetha" ;

Illi l-proprjeta` 29, St. Ursola Street, Valletta hija adjacenti ghal dik tar-rikorrenti. Iz-zewg propjetajiet jinstabu f`telgha u huma mtarrgin, b`tali mod illi l-proprjeta` 29, St. Ursula Street, hija f`pozizzjoni oghla u aktar elevata minn dik tar-rikorrenti. Iz-zewg fondi huma separati b`hajt divizorju u l-gholi tal-hajt divizorju kkalkolat mill-bejt ta` 29, St. Ursula Street, huwa ta` erba` filati ;

Illi l-istruttura mertu tal-kawza tikkostitwixxi struttura ossia zewg sulari, mibnija fl-arja proprjeta` tas-sid ta` 29, St. Ursula Street, u hija ghal kollox indipendenti mill-hajt illi jifred il-proprjetajiet. In piu`, il-hajt illi jifred l-istess ma ntmissx u ghadu kif kien ghal dawn l-ahhar tletin sena ;

Illi gialadarba ma saru l-ebda "fethiet" u l-hajt ghadu dak illi dejjem kien sa `l fuq minn tletin sena ilu, ma jistax jinghad illi l-fethiet saru minghajr ebda titolu validu skont il-ligi u lanqas ma jista` jinghad illi huma llegali u li qed jilledu d-drittijiet ta` proprjeta` tal-mittenti ghaliex l-illegalita` allegata hija msejsa fuq premessi zbaljati u skorretti ;

4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istruttura mertu tal-kawza hija pjenament in konformi mal-ligi u mhuwiex minnu illi tikser xi disposizzjonijiet tal-ligi ;

Illi l-istruttura mertu tal-kawza tikkonsisti f`zewg sulari kkostruwiti fl-arja ta` sid il-fond u mhux biss hija koperta mill-permessi kollha mehtiega skont il-ligi (u dan kif indikat mid-dokument anness u mmarkat Dokument A) izda wkoll, hija konformi mar-regoli kollha enuncjati mill-Kodici Civili ;

5. Illi lanqas huwa minnu illi l-fethiet saru minghajr ebda titolu fil-ligi stante illi l-istruttura tikkonsisti f`ezercitu tad-dritt ta` proprjeta` ta` sid il-fond stess ;

Illi sid il-fond 29, St. Ursula Street, ghandu kull dritt skont il-ligi illi jizviluppa l-arja tieghu u l-istruttura mertu tal-kawza hija purament kostruzzjoni ta` zewg sulari fl-arja ta` proprjeta` illi tappartjeni esklussivament lill-intimat ;

Illi in piu` tali struttura hija rtirata mill-hajt komuni bejn il-partijiet u hija limitata ghall-arja illi tappartjeni lill-intimat ;

6. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istruttura de quo ma hija bl-ebda mod tippregudika jew timpingi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti Bonaci stante illi tali struttura ma ghadha l-ebda reperkussjoni fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti jew fuq id-drittijiet u l-godiment taghhom ;

Illi jigi eccepit illi l-hajt komuni ma ntmissx u l-istruttura giet kostruwita billi nzammet distanza mill-hajt komuni. Ukoll, bil-mod kif gew kostruwiti z-zewg sulari, l-aperturi ta` l-istruttura mertu tal-kawza huma distinti mill-hajt komuni u jaghtu biss ghal gol-arja tal-proprjeta` ta` sid il-fond (29, St. Ursula Street) stess ;

7. Illi in piu`, jigi eccepit illi t-talbiet rikorrenti huma frivoli ghaliex li kieku r-rikorrenti jhossu ruhhom ippregudikati b`xi mod, huma ma humiex inibiti milli jghollu l-hajt komuni illi prezentement ghandu gholi ta` erba` filati ;

Illi kien proprju l-intimat illi kien informa lir-rikorrenti illi huma kienu liberi jghollu l-hajt komuni sa fejn deherilhom u dan stante d-dritt taghhom illi jaghmlu dan skont il-ligi ;

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu illi gew ippregudikati b`xi mod meta l-kawza tal-allegat pregudizzju jista` facilment jitnehha billi r-rikorrenti jezercitaw dritt illi ghandhom skont il-ligi u cioe` l-estensjoni tal-hajt komuni, izda li ghal xi raguni, naqsu milli jezercitaw ;

8. Illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti fis-sens illi l-istruttura saret minghajr il-permess taghhom hija ghal kollox insostenibbli ;

Illi r-rikorrenti, qabel ma nbdew dawn ix-xoghlijiet fis-sena 2002, gew infurmati bid-dettalji tal-progett u dejjem gew infurmati u koinvolti fil-progett tant illi kienu l-istess rikorrenti, tramite membri familjari taghhom fosthom Croce Bonaci, illi taw access ghal servizzi tad-dawl u l-ilma. Ir-rikorrenti qatt ma opponew u lanqas biss ghamlu sottomissjonijiet taghhom la quddiem il-MEPA u wisq anqas quddiem xi entita` ohra. Li kieku tali oppozizzjoni tqajmet qabel u li kieku r-rikorrenti ma tax il-kunsens lil sid il-fond, l-ilmenti taghhom kienu certament jigu ndirizzati u sid il-fond zgur illi ma kienx jidhol f`obbligi ta` natura finanzjarji estensivi – obbligi illi, li kieku kien jaf illi x-xoghlijiet kienu opposti mill-mittenti, ma kienx jassumihom ;

9. Illi fl-ahharnett u minghajr pregudizzju ghas-suespost, qed tigi eccepita l-inkonsistenza lampanti illi hemm bejn, min-naha wahda, il-premessi tar-rikorrenti fir-rikors promotorju u fl-ewwel zewg talbiet dedotti fl-istess rikors u min-naha l-ohra, it-tielet talba enuncjata fir-rikors promotorju ;

Illi ghalkemm il-premessi u l-ewwel zewg talbiet li jaghmlu riferenza ghal "fethiet", it-tielet talba taghmel riferenza ghal "tieqa" ;

Illi fi kwalsiasi kaz, tali premessi huma nfondati u qed jigu michuda stante illi la saru fethiet u wisq anqas infethet "tieqa" ;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-20 ta` April 2010 fejn laqghet it-talba tal-atturi ghall-kjamata fil-kawza tas-socjeta` Studio Moda Limited (C14780).

Rat ir-risposta guramentata li l-kjamata fil-kawza pprezentata fid-19 ta` Mejju 2010 li taqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti naqsu milli jindikaw id-disposizzjonijiet tal-ligi illi ghalihom jaghmlu riferenza vaga u li fuqhom qed jibbazaw l-allegata llegalita` tal-istruttura mertu tal-kawza ;

Illi in vista ta` tali nuqqas, is-socjeta` intimata ma hijiex f`pozizzjoni illi tifhem bi precizjoni n-natura* <u>*legali*</u> *tal-illegalita` u <u>*l-istitut tal-ligi*</u> *illi fuqu qed tigi bbazata l-kawza odjerna sabiex tistrada d-difiza taghha.*

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jirreferu ghal "fethiet" huma skorretti u nsostenibbli fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kostruzzjoni de quo, ma tikkonsisti f`ebda "fetha" ;

Illi l-proprjeta` 29, St. Ursola Street, Valletta hija adjacenti ghal dik tar-rikorrenti. Iz-zewg propjetajiet jinstabu f`telgha u huma mtarrgin, b`tali mod illi l-proprjeta` 29, St. Ursula Street, hija f`pozizzjoni oghla u aktar elevata minn dik tar-rikorrenti. Iz-zewg fondi huma separati b`hajt divizorju u l-gholi tal-hajt divizorju kkalkolat mill-bejt ta` 29, St. Ursula Street, huwa ta` erba` filati ;

Illi l-istruttura mertu tal-kawza tikkostitwixxi struttura ossia zewg sulari, mibnija fl-arja proprjeta` tas-sid ta` 29, St. Ursula Street, u hija ghal kollox indipendenti mill-hajt illi jifred il-proprjetajiet. In piu`, il-hajt illi jifred l-istess ma ntmissx u ghadu kif kien ghal dawn l-ahhar tletin sena ;

Illi gialadarba ma saru l-ebda "fethiet" u l-hajt ghadu dak illi dejjem kien sa `l fuq minn tletin sena ilu, ma jistax jinghad illi l-fethiet saru minghajr ebda titolu validu skont il-ligi u lanqas ma jista` jinghad illi huma llegali u li qed jilledu d-drittijiet ta` proprjeta` tal-mittenti ghaliex l-illegalita` allegata hija msejsa fuq premessi zbaljati u skorretti ;

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istruttura mertu tal-kawza hija pjenament in konformi mal-ligi u mhuwiex minnu illi tikser xi disposizzjonijiet tal-ligi ;

Illi l-istruttura mertu tal-kawza tikkonsisti f`zewg sulari kkostruwiti fl-arja ta` sid il-fond u mhux biss hija koperta mill-permessi kollha mehtiega skont

il-ligi (u dan kif indikat mid-dokument anness u mmarkat Dokument A) izda wkoll, hija konformi mar-regoli kollha enuncjati mill-Kodici Civili ;

4. Illi lanqas huwa minnu illi l-fethiet saru minghajr ebda titolu fil-ligi stante illi l-istruttura tikkonsisti f`ezercitu tad-dritt ta` proprjeta` ta` sid il-fond stess ;

Illi sid il-fond 29, St. Ursula Street, ghandu kull dritt skont il-ligi illi jizviluppa l-arja tieghu u l-istruttura mertu tal-kawza hija purament kostruzzjoni ta` zewg sulari fl-arja ta` proprjeta` illi tappartjeni esklussivament lill-intimat ;

Illi in piu` tali struttura hija rtirata mill-hajt komuni bejn il-partijiet u hija limitata ghall-arja illi tappartjeni lill-intimat ;

5. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istruttura de quo ma hija bl-ebda mod tippregudika jew timpingi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti Bonaci stante illi tali struttura ma ghadha l-ebda reperkussjoni fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti jew fuq id-drittijiet u l-godiment taghhom ;

Illi jigi eccepit illi l-hajt komuni ma ntmissx u l-istruttura giet kostruwita billi nzammet distanza mill-hajt komuni. Ukoll, bil-mod kif gew kostruwiti z-zewg sulari, l-aperturi ta` l-istruttura mertu tal-kawza huma distinti mill-hajt komuni u jaghtu biss ghal gol-arja tal-proprjeta` ta` sid il-fond (29, St. Ursula Street) stess ;

6. Illi in piu`, jigi eccepit illi t-talbiet rikorrenti huma frivoli ghaliex li kieku r-rikorrenti jhossu ruhhom ippregudikati b`xi mod, huma ma humiex inibiti milli jghollu l-hajt komuni illi prezentement ghandu gholi ta` erba` filati ;

Illi kien proprju Mark Borg illi kien informa lir-rikorrenti illi huma kienu liberi jghollu l-hajt komuni sa fejn deherilhom u dan stante d-dritt taghhom illi jaghmlu dan skont il-ligi ;

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu illi gew ippregudikati b`xi mod meta l-kawza tal-allegat pregudizzju jista` facilment jitnehha billi r-rikorrenti jezercitaw dritt illi ghandhom skont il-ligi u cioe` l-estensjoni tal-hajt komuni, izda li ghal xi raguni, naqsu milli jezercitaw ;

7. Illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti fis-sens illi l-istruttura saret minghajr il-permess taghhom hija ghal kollox insostenibbli ;

Illi r-rikorrenti, qabel ma nbdew dawn ix-xoghlijiet fis-sena 2002, gew infurmati bid-dettalji tal-progett u dejjem gew infurmati u koinvolti fil-progett tant illi kienu l-istess rikorrenti, tramite membri familjari taghhom fosthom Croce Bonaci, illi taw access ghal servizzi tad-dawl u l-ilma. Ir-rikorrenti qatt ma opponew u lanqas biss ghamlu sottomissjonijiet taghhom la quddiem il-MEPA u wisq anqas quddiem xi entita` ohra. Li kieku tali oppozizzjoni tqajmet qabel u li kieku r-rikorrenti ma tax il-kunsens lil sid il-fond, l-ilmenti taghhom kienu certament jigu ndirizzati u sid il-fond zgur illi ma kienx jidhol f`obbligi ta` natura finanzjarji estensivi – obbligi illi, li kieku kien jaf illi x-xoghlijiet kienu opposti mill-mittenti, ma kienx jassumihom ;

8. Illi fl-ahharnett u minghajr pregudizzju ghas-suespost, qed tigi eccepita l-inkonsistenza lampanti illi hemm bejn, min-naha wahda, il-premessi tar-rikorrenti fir-rikors promotorju u fl-ewwel zewg talbiet dedotti fl-istess rikors u min-naha l-ohra, it-tielet talba enuncjata fir-rikors promotorju ;

Illi ghalkemm il-premessi u l-ewwel zewg talbiet li jaghmlu riferenza ghal "fethiet", it-tielet talba taghmel riferenza ghal "tieqa" ;

Illi fi kwalsiasi kaz, tali premessi huma nfondati u qed jigu michuda stante illi la saru fethiet u wisq anqas infethet "tieqa".

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fis-27 ta` Lulju 2010.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-25 ta` Novembru 2010 fejn innominat lill-Av. Dr. Kevin Camilleri Xuereb u lill-Perit Mario Cassar bhala periti gudizzjarji sabiex ifittxu u jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat illi l-gbir tal-provi sar kollu kemm hu mill-periti gudizzjarji skond l-inkariku taghhom.

Rat l-atti bil-provi (inkluz dokumenti) li gabru l-periti gudizzjarji.

Rat ir-relazzjoni li pprezentaw flimkien il-periti gudizzjarji fis-16 ta` Lulju 2012 u li l-kontenut taghha kkonfermaw bil-gurament quddiem il-Qorti fl-udjenza tal-1 ta` Novembru 2012.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-1 ta` Novembru 2012.

Rat il-verbal tal-access li ghamlet il-Qorti stess fl-20 ta` Novembru 2012 fit-3.00 p.m.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Novembru 2012 fejn il-partijiet ittransigew il-kawza.

Rat l-atti li dahlu, u l-verbali tal-udjenzi, li gew wara li saret it-transazzjoni.

Ikkunsidrat :

II. **<u>It-transazzjoni</u>**

Il-partijiet ittransigew il-kawza ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi billi ffirmaw il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Novembru 2012 li jixhed il-kuntratt ta` transazzjoni.

Il-ftehim bejn il-partijiet jaqra hekk :-

1. Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza jobbligaw ruhhom illi, a spejjez taghhom, jghollu l-hajt tal-hames sular tal-fond 29, Triq Sant`Ursola, Valletta sa gholi ta` 1.8 metri mill-finished floor level ta` l-internal yard tal-hames sular kif tidher markata `A` u `A` fid-dokument MC1 a fol. 157.

2. Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza ghandhom jiehdu hsieb illi, a spejjez taghhom, jottjenu l-permessi kollha mehtiega mill-MEPA, sabiex ikun jista` jitla` l-gholi ta` 1.8 metri, kif fuq inghad. L-inkarigu tal-perit biex jaghmel l-applikazzjoni rikjesta ghall-permessi, u biex jissorvelja x-xoghol, ghandhom jiehdu hsiebu l-konvenut u l-kjamata fil-kawza a spejjez taghhom. Dawn qed jobbligaw ruhhom ukoll illi japplikaw ghall-permess tal-bini mhux aktar tard minn xahar mil-lum. Ix-xoghol tal-bini tal-hajt sa l-gholi ta` 1.8 metri ghandu jsir fi zmien tliet xhur minn meta johrog il-permess. Ir-responsabbilta` ghall-istabbilita` strutturali tal-hajt tkun ir-responsabbilta` tal-perit tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza.

3. Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza jobbligaw ruhhom ukoll illi fil-livell tas-sitt sular jibnu l-fetha kollha f`dak il-livell, li hija senjalata bl-ittra `B` fid-dokument MC1 a fol. 157 tal-process. L-inkarigu tal-perit biex jaghmel l-applikazzjoni rikjesta ghall-permessi, u biex jissorvelja x-xoghol, ghandhom jiehdu hsiebu l-konvenut u l-kjamata fil-kawza, a spejjez taghhom. Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza jobbligaw ruhhom illi japplikaw ghall-permess tal-bini mhux aktar tard minn xahar mil-lum. Dan ix-xoghol tal-bini ghandu jsir fi zmien tliet xhur minn meta johrog il-permess. Ir-responsabbilta` ghall-istabbilita` strutturali tal-hajt tkun ir-responsabbilta` tal-perit tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza.

4. Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza qed jaghtu l-kunsens taghhom sabiex kif jispicca x-xoghol deskritt fil-paragrafi precedenti, l-attur ikun jista`

jgholli l-hajt ta` l-appogg sa l-gholi permess mil-ligi in eccess tal-1.8 metri, fil-hames sular markata `A` u `A` fid-dokument MC1 a fol. 157. L-attur jobbliga ruhu illi a spejjez tieghu, jinkariga perit biex isir dan ix-xoghol, liema perit ghandu japplika ghall-permessi u jissorvelja x-xoghol. L-attur jobbliga ruhu illi japplika ghall-permess fi zmien xahar minn meta jintemm ix-xoghol li ser ikun esegwit mill-konvenut u l-kjamata fil-kawza. L-attur jobbliga ruhu li jispicca l-bini fi zmien tliet xhur minn meta johrog il-permess. Ir-responsabbilta` ghall-istabbilita` strutturali tal-hajt tkun ir-responsabbilta` tal-perit tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza.

5. Il-partijiet jaqblu illi kull xoghol ta` bini li ser isir mill-partijiet, ghandu jsir bil-bricks tad-disgha dobblu. Billi dak huwa l-kaz, ghandu jsir kisi fiz-zewg nahat tal-hajt, a spejjez ta` dik il-parti li tkun bniet il-hajt rispettiv taghha.

6. Il-partijiet jaqblu illi kwalsiasi dritt ta` appogg jithallas skond il-ligi.

7. Il-partijiet jaqblu wkoll illi x-xoghol kollu li qed ikun mifthiem illum jigi spezzjonat mill-Perit Mario Cassar, a spejjez tal-partijiet, sabiex jigi assikurat illi kollox isir skond l-arti u s-sengha. Il-partijiet jobbligaw ruhhom illi jzommu lill-Perit Mario Cassar infurmat bl-andament tax-xoghol, u hekk kif jitlesta x-xoghol tal-bini, inkluz il-kisi tal-hajt, ghandhom javzaw lill-istess Perit Mario Cassar minnufih, sabiex jaghmel l-ispezzjoni necessarja.

8. Il-partijiet jaqblu wkoll illi x-xoghol illi kull wiehed minnhom obbliga ruhu li jaghmel, isir mill-proprjeta` rispettiva taghhom.

9. Dwar il-kap ta` l-ispejjez, il-partijiet jirriservaw il-pozizzjoni taghhom wara li jitlesta x-xoghol.

10. Il-partijiet jaqblu illi l-kawza tigi ceduta biss wara li jkun lest ix-xoghol kollu miz-zewg partijiet, kif maqbul illum.

Ikkunsidrat :

III. <u>Is-segwitu</u>

Wara li rnexxielhom jittransigu, il-partijiet ma rnexxielhomx jwettqu l-ftehim billi l-konvenut u l-kjamata fil-kawza ltaqghu ma` problemi mal-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Dan jirrizulta mill-atti a fol 284 `il quddiem.

Fl-udjenza tas-26 ta` Marzu 2013, id-difensur tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza ddikjarat li l-assistiti taghha kellhom bzonn ta` xaghrejn zmien sabiex jaghmlu l-applikazzjoni ghall-permessi skond il-ftehim ta` transazzjoni. Il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat lill-konvenut u lill-kjamata fil-kawza sabiex taghmel l-applikazzjoni, b`dan illi l-kondizzjonijiet kollha l-ohra tal-ftehim jibqghu fis-sehh hlief ghal aggustamenti fiz-zminijiet minhabba dik l-estensjoni.

Irrizulta li l-konvenut u l-kjamata fil-kawza pprezentaw l-applikazzjoni ghall-permessi.

Fl-udjenza tat-12 ta` Dicembru 2013, id-difensur tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza nfurmat il-Qorti illi l-bini min-naha taghhom ma kienx ghadu beda billi l-permess tal-MEPA ma kienx ghadu hareg.

Fl-udjenza tas-27 ta` Marzu 2014, id-difensur tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza nfurmat il-Qorti illi l-applikazzjoni tal-assistiti taghha kienet respinta mill-MEPA. L-assistiti taghha ghamlu appell.

Fl-udjenza tad-19 ta` Mejju 2014, il-Qorti giet infurmata li l-appell ma kienx ghadu appuntat.

Fl-udjenza tas-6 ta` Ottubru 2014, il-Qorti giet infurmata li l-appell kien appuntat u sabiex ikun hemm konkluzjoni kien jonqos li jsir access. Id-difensur tal-atturi talab lill-Qorti sabiex taghti sentenza skond il-ftehim ta` transazzjoni. Il-Qorti laqghet it-talba u halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat :

IV. Dritt

It-transazzjoni hija definita bl-**Art 1718 tal-Kap 16** bhala *"kuntratt li bih il-partijiet, b`xi haga li jaghtu, iwieghdu, jew izommu, jaghtu tmiem ghall-kawza mibdija, jew jevitaw kawza li tkun sejra ssir"*.

Trabucchi fit-trattat tieghu "**Istituzioni di Diritto Civile**" (Pg 851-852) jghid li *"la transazione infine e` il contratto con il quale le parti pongono fine a una lite gia` cominciata o prevengono una lite che sta per sorgere tra loro, facendosi reciproche concessioni … … La transazione non puo` essere provata con testimony ; richiede la prova scritta"* .

Huwa ghalhekk pacifiku illi "*perche un contratto possa qualificarsi di transazione, e` necessario che le parti col medesimo abbiano posto fine ad una lite incominciata, o prevenuto una lite che fosse per nascere*" (**Kollez. Vol. X. 337**).

Jinghad illi "*it-transazzjoni ghandha zewg elementi partikulari li jikkaratterizzawha u jiddistingwuha mill-kuntratti l-ohra; l-ewwel wiehed hu d-dubju, li minnu jridu johorgu l-partijiet billi jirrizolvuh huma stess minflok ihallu d-decizjoni fuqu ghall-Qorti ; it-tieni hu dak li l-prattici jsejhu l-"hinc inde remissum", cjoe il-koncessjoni jew sagrificcju reciproku.*" (**Kollez. Vol. XLIII.I.418**).

Ghalkemm transazzjoni trid isir bil-miktub *ad validitatem*, intqal mill-Qrati taghna li verbal tal-partijiet waqt kawza ghandu l-istess effett kontrattwali ("**Direttur tal-Agrikoltura vs Galea**" deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Marzu 1987). Fil-kaz tal-lum, it-transazzjoni bejn il-partijiet saret haga wahda mal-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Novembru 2012. Il-verbal kien iffirmat mill-partijiet, apparti d-Deputat Registratur.

Ladarba it-transazzjoni hija valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi "*ghandha l-effett ta` sentenza li tghaddi f`gudikat u ghalhekk it-transazzjoni hi parifikata ghal sentenza*" (**Kollez. Vol. XXXIV.III.900**).

Fil-kaz tal-lum, in vista tad-diffikultajiet li l-konvenut u l-kjamata fil-kawza li jidher li kellhom ma` l-Awtorita` ta` Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar terzi, mhux mal-atturi, il-Qorti kienet mitluba taghti sentenza abbazi tat-transazzjoni tal-21 ta` Novembru 2012. Li jfisser li mhux biss il-partijiet irriaffermaw il-ftehim ta` bejniethom izda talbu lill-Qorti biex taghmlu sentenza

taghha. In vista tax-xewqa espressa tal-partijiet, kif ukoll ghaliex tista` u trid taderixxi ma` dik ix-xewqa, il-Qorti sejra taghmel taghha t-transazzjoni tal-partijiet, bl-eskluzjoni tal-klawsola 10 li sejra tkun superata bis-sentenza tal-lum, u bid-debiti aggustamenti li minn naha wahda jirriflettu l-fattur taz-zmien li ghadda bejn il-21 ta` Novembru 2012 u llum, u min-naha l-ohra billi tipprovdi dwar il-kap tal-ispejjez billi kif jidher mill-klawsola 9, din il-materja baqghet mhux determinata bil-ftehim. Ghalhekk il-Qorti mhijiex sejra tiddisturba sostanzjalment it-transazzjoni fis-sens li l-Qorti sejra taghti sahha ghal dak bonarjament konkordat bejn il-partijiet.

<u>**Decide**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda twettaq il-kuntratt ta` transazzjoni li kien maqbul, konkluz u ffirmat mill-partijiet waqt l-udjenza tal-kawza tal-21 ta` Novembru 2012 billi taqta` u tiddeciedi hekk :

1. Tordna lill-konvenut u lill-kjamata fil-kawza sabiex a spejjez taghhom ighollu l-hajt tal-hames (5) sular tal-fond 29, Triq Sant`Ursola, Valletta, sa gholi ta` metru u tmenin centimetru (1.8 m) mill-*finished floor level* ta` l-*internal yard* tal-hames (5) sular kif tidher markata `A` u `A` fid-Dokument MC1 a fol. 157 tal-process.

2. Tordna lill-konvenut u lill-kjamata sabiex a spejjez taghhom jottjenu l-permessi kollha mehtiega mill-Awtorita` ta` Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar sabiex ikun jista` jitla` l-hajt sa gholi ta` metru u tmenin centimetru (1.8 m) kif fuq inghad. Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza ghandhom a spejjez taghhom jinkarikaw perit biex jaghmel l-applikazzjoni rikjesta ghall-permessi, u biex jissorvelja x-xoghol. Ix-xoghol tal-bini tal-hajt fuq riferit ghandu jitlesta fi zmien tliet xhur

minn meta johrog il-permess mill-Awtorita` ta` Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar. Ir-responsabbilta` ghall-istabbilita` strutturali tal-hajt tkun ir-responsabbilta` tal-perit inkarikat mill-konvenut u mill-kjamata fil-kawza.

3. Tordna lill-konvenut u lill-kjamata fil-kawza sabiex fil-livell tas-sitt (6) sular jibnu l-fetha kollha f`dak il-livell, li hija senjalata bl-ittra `B` fid-Dokument MC1 a fol 157 tal-process. Tordna lill-konvenut u lill-kjamata fil-kawza sabiex a spejjez taghhom jinkarikaw perit biex jaghmel l-applikazzjoni rikjesta ghall-permessi, u biex jissorvelja x-xoghol. Tordna lill-konvenut u lill-kjamata fil-kawza sabiex ilestu x-xoghol tal-bini fi zmien tliet xhur minn meta johrog il-permess mill-Awtorita` ta` Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar. Ir-responsabbilta` ghall-istabbilita` strutturali tal-xoghol li se jsir tkun ir-responsabbilta` tal-perit tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza.

4. Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza ghandhom jaghtu l-kunsens taghhom sabiex kif jispicca x-xoghol deskritt fil-paragrafi precedenti, l-atturi jkunu jistghu jghollu l-hajt ta` l-appogg sal-gholi permess mil-ligi in eccess tal-metru u tmenin centimetri (1.8 m) fil-hames (5) sular markat `A` u `A` fid-Dokument MC1 a fol. 157 tal-process. Tordna lill-atturi sabiex a spejjez taghhom jinkarikaw perit biex isir dan ix-xoghol ; il-perit inkarikat ghandu japplika ghall-permessi mal-Awtorita` ta` Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar u jissorvelja x-xoghol. L-atturi ghandhom japplikaw ghall-permessi fi zmien xahar minn meta jitlesta ix-xoghol li ser jigi esegwit mill-konvenut u l-kjamata fil-kawza fuq riferit. L-atturi ghandhom ilestu l-bini fi zmien tliet xhur minn meta johrog il-permess mill-Awtorita` ta` Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar. Ir-responsabbilta` ghall-istabbilita` strutturali tal-hajt tkun ir-responsabbilta` tal-perit inkarikat mill-atturi.

5. Tordna li kull xoghol ta` bini li sejjer isir mill-partijiet isir bil-bricks tad-disgha dobblu. Ghalhekk tordna li jsir kisi fiz-zewg nahat tal-hajt, a spejjez ta` dik il-parti li tkun bniet il-hajt rispettiv taghha.

6. Tordna li kwalsiasi dritt ta` appogg jithallas skond il-ligi.

7. Tordna li x-xoghol kollu fuq riferit li sejrin jaghmlu l-partijiet jigi spezzjonat mill-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar sabiex jassikura illi kollox isir skond l-arti u s-sengha ; nofs l-ispejjez tal-Perit Cassar jithallsu mill-atturi u n-nofs l-iehor jithallsu mill-konvenut u mill-kjamata fil-kawza. Tordna lill-partijiet sabiex izommu lill-Perit Mario Cassar infurmat bl-andament tax-xoghol, u hekk kif jitlesta x-xoghol tal-bini, inkluz il-kisi tal-hajt, javzaw lill-istess Perit Mario Cassar minnufih sabiex jaghmel l-ispezzjoni li tkun necessarja.

8. Tordna li x-xoghol illi kull parti ghandha taghmel isir mill-proprjeta` rispettiva taghha.

9. Tordna li l-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu in kwantu ghal nofs mill-atturi u in kwantu ghal nofs mill-konvenut u mill-kjamata fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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