MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2018

Rikors Maħluf Numru 806/2016 LM

Josephine Micallef (K.I. 625841M)

vs.

Saint Albans Company Limited (C 15044), u b'digriet tal-5 ta' Diċembru, 2016 u b'nota tal-25 ta' Jannar, 2017, ġew maħtura Dr Christopher Chircop u l-PL Mario Mifsud Bonnici bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil Saint Albans Company Limited (C 15044)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-15 ta' Settembru, 2016 mill-attriċi **Josephine Micallef** (minn issa 'l quddiem "l-attriċi"), maħluf minnha stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond, Josephine House, 13, Triq Santa Rita, Rabat, Malta;*

2. *Illi s-soċjetà intimata għamlet żvilupp konsistenti fil-bini ta' appartamenti u garaxxijiet sottostanti bl-isem ta' 'PICO RIUVO' fi Triq Għeriexem, ir-Rabat, Malta;*

3. *Illi l-iżvilupp magħmul mis-soċjetà intimata għandu appoġġ mal-proprjetà tar-rikorrenti u sal-lum is-soċjetà intimata għadha ma kkumpensatx lir-rikorrenti għall-ħlas ta' tali dritt ta' appoġġ minkejja li ġiet interpellata diversi drabi sabiex tagħmel dan;*

4. *Illi inoltre jirriżulta li fl-iżvilupp imwettaq mis-soċjetà intimata din l-istess soċjetà intimata invadiet illegalment parti mill-proprjetà tar-rikorrenti b'dan li parti mill-iżvilupp magħmul mis-soċjetà intimata jinsab mibni fuq il-proprjetà tar-rikorrenti;*

5. *Illi minkejja li l-intimata ġiet interpellata sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti għall-art minha approprjata indebitament hija baqgħet inadempjenti;*

6. *Illi konsegwenza tal-istess żvilupp da parti tas-soċjetà intimata r-rikorrenti għadha sal-lum qed issofri minn erba' sulari konsenturi fil-proprjetà tagħha;*

7. *Illi minkejja li s-soċjetà intimata ġiet interpellata sabiex tagħmel tajjeb għal tali konsenturi jew tirrimedja għall-istess, din baqgħet inadempjenti.*

8. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li s-soċjetà intimata għandha tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-appoġġi bejn il-proprjetà tar-rikorrenti u l-iżvilupp magħmul mill-intimata bl-isem PICO RIUVO fi Triq Għeriexem, ir-Rabat, Malta;*

2. *Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi l-kumpens dovut skont l-ewwel talba mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti;*

3. *Tiddikjara li s-soċjetà intimata invadiet il-proprjetà tar-rikorrenti meta l-istess soċjetà intimata wettqet l-iżvilupp bl-isem PICO RIUVO fi Triq Għeriexem, Rabat, Malta;*

4. *Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi l-kumpens xieraq pagabbli mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti għall-invażjoni tal-proprjetà skont it-tielet talba;*

5. *Tiddikjara li s-soċjetà intimata hija responsabbli għall-erba' sulari konsenturi sofferti mir-rikorrenti fil-proprjetà tagħha;*

6. *Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi, id-danni sofferti mir-rikorrenti konsistenti f'erba' sulari konsenturi fil-proprjetà tagħha, u dan skont il-ħames talba.*

7. *Tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti s-somom hekk likwidati skont it-tieni, ir-raba' u s-sitt talba.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra s-soċjetà intimata li l-uffiċjali tagħha huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-liġi.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-Avukat Christopher Chircop u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici maħtura bħala kuraturi deputati in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta **Saint Albans Company Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta"), li ġiet ippreżentata fl-10 ta' Mejju, 2017 u maħlufa minnhom stess, li biha eċċepew:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jiddikjaraw li għadhom mhumiex edotti mill-fatti tal-każ u għaldaqstant qegħdin jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta ulterjuri motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti u dan sabiex ikunu jistgħu jressqu l-aħjar difiża għan-nom tas-soċjetà Saint Albans Company Limited;*

2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti jiġi eċċepit illi f'dan il-każ ma kienx hemm il-ħtieġa li jiġu maħtura Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lis-soċjetà Saint Albans Company Limited. B'din il-kawża kellhom jiġu notifikati rappreżentanti tal-istess soċjetà;*

3. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u għall-eċċezzjonijiet sussegwenti jiġi eċċepit illi wħud mit-talbiet tar-rikorrenti diġà ġew deċiżi f'kawża oħra bejn l-istess partijiet u għaldaqstant ma jistgħux jerġgħu jiġu deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti;*

4. *Illi dwar il-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat illi hija r-rikorrenti li għandha l-piż tal-prova u ċioe illi trid tkun ir-rikorrenti li permezz tal-provi mressqa minnha tikkonvinċi lil din l-Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qiegħda tagħmel fil-konfront tas-soċjetà intimata huma fondati;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa inġunta in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Illi bid-digriet tat-22 ta' Mejju, 2017, ġew allegati l-atti tal-kawża bin-numru 2557/2000 fl-ismijiet **Josephine Micallef *vs.* Louis Zammit et** deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2018, li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-attriċi qiegħda titlob li din il-Qorti tillikwida l-kumpens dovut lilha wara ħsara li sofriet fil-proprjetà tagħha, dik bin-numru 13, Triq Santa Rita, Rabat, Malta, konsegwenza ta' żvilupp li sar mis-soċjetà konvenuta fuq art fi Triq Għeriexem, ir-Rabat, Malta, liema żvilupp jikkonsisti fi blokka appartamenti u garaxxijiet

bl-isem 'Pico Ruivo', Triq Għeriexem, ir-Rabat, Malta. L-attriċi tilmenta mill-fatt li bl-iżvilupp li sar mis-soċjetà konvenuta, kien hemm użu tal-appoġġ mal-proprjetà tagħha, liema użu tal-ħajt diviżorju hi qatt ma tħallset tiegħu, kif ukoll li hi sofriet ħsara meta fuq l-erba' sulari tal-proprjetà tagħha ħarġu numru ta' konsenturi, u dan minħabba x-xogħol li sar mis-soċjetà konvenuta. Ilment ieħor tal-attriċi hu li waqt li s-soċjetà konvenuta kienet qiegħda tagħmel xogħol ta' tħammil u ta' tħaffir għall-pedamenti, din invadiet illegalment proprjetà tal-attriċi billi baqgħet dieħla bix-xogħol ta' tħaffir sa taħt il-proprjetà tal-attriċi, u apparti li kkawżatilha danni kbar fil-proprjetà tagħha, is-soċjetà konvenuta baqgħet qatt ma kkumpensat lill-attriċi għat-teħid u użu b'mod illegali tal-art tagħha.

Is-soċjetà konvenuta kienet rappreżentata minn kuraturi deputati maħtura mill-Qorti, wara li Rosario (sive Louis) Zammit, li kien l-uniku direttur tas-soċjetà konvenuta, u llum azzjonist ewlieni fiha, kien irriżenja minn direttur tas-soċjetà Saint Albans Company Limited qabel il-ftuħ ta' din il-kawża. Il-kuraturi deputati maħtura mill-Qorti wieġbu li mhumiex edotti mill-fatti tal-każ, u dan minħabba li għadd li interpellaw lil Louis Zammit sabiex jiltaqgħu miegħu u jippruvaw jiksbu l-informazzjoni neċessarja b'rabta mal-każ, dan baqa' qatt ma wieġeb għat-talbiet tagħhom. Madankollu, il-kuraturi deputati maħtura mill-Qorti għamlu riferiment għall-fatt li l-attriċi kienet diġà fetħet kawża oħra li fiha talbet il-likwidazzjoni tad-danni minħabba l-ħsara li sofriet fil-proprjetà tagħha, liema kawża ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Ottubru, 2014 b'sentenza finali mill-Qorti tal-Appell, fejn l-eżitu finali kien wieħed favur l-attriċi, u fejn il-Qorti llikwidat kumpens fl-ammont ta' tnax-il elf, mitejn u tlettax-il Euro (€12,213) bl-imgħaxijiet mid-data tan-notifika tar-rikors lill-

konvenuti. L-attriċi, madanakollu, fil-proċedura odjerna ilmentat mill-fatt li minkejja li l-konvenuti kienu jafuha somom kbar ta' flus, tul dawn is-snin kollha li hi kienet ilha tiġbdilhom l-attenzjoni dwar il-ħsarat li kienet qiegħda ssofri fil-proprjetà tagħha, huma qatt ma tawha xi forma ta' kumpens jew offrew li jirranġawlha l-ħsarat ikkawżati lilha. Kien għalhekk li l-attriċi kellha tiftaħ il-proċeduri odjerni.

Provi u riżultanzi

F'waħda mill-ewwel udjenzi li nżammu quddiem il-Qorti, l-attriċi kienet tellgħet bħala xhud lil **Rosario sive Louis Zammit**, li kkonferma li għalkemm hu l-uniku azzjonist tas-soċjetà konvenuta, hu kien irriżenja minn direttur tagħha f'Jannar tal-2016, u baqa' qatt ma ħatar direttur ieħor. In vista ta' din il-konferma, id-difensur tal-attriċi talab lill-Qorti tiddikjara li r-rikors maħluf kien ġie notifikat lis-soċjetà konvenuta b'mod regolari, u li in vista tan-nuqqas ta' risposta min-naħa tagħha, din għandha titqies li hi kontumaċi. Il-Qorti ma qablitx mal-proċedura adoperata mill-attriċi għal dikjarazzjoni bħal din, u b'digriet tat-23 ta' Novembru, 2016 iddikjarat li t-talba tal-attriċi ma kinitx qiegħda tintlaqa' *stante* li l-proċedura maħsuba fl-artikoli 187(6) u 929(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ma kinitx ġiet segwita.

Fl-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2016, ix-xhud **Rosario sive Louis Zammit** ikkonferma li hu kien irriżenja kemm minn direttur kif ukoll minn segretarju tas-soċjetà konvenuta nhar il-5 ta' Jannar, 2016, u li wara li hu spiċċa minn direttur, ma kien ħatar lil ħadd biex imexxi l-kumpannija minfloku. Mistoqsi

jekk għadx għandu ishma fil-kumpannija, hu wieġeb li ma jafx. Ix-xhud ikkonferma li bħala assi, is-soċjetà konvenuta baqgħalha l-arja ta' fuq il-binja fi Triq Għeriexem, ir-Rabat, u erba' garaxxijiet. Ix-xhud ikkonferma li s-soċjetà konvenuta għad għandha dejn mal-Bank of Valletta.

Fl-udjenza tal-5 ta' Diċembru, 2016, id-difensur tal-attriċi talab il-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tas-soċjetà konvenuta f'din il-kawża. Il-Qorti laqgħet it-talba u fil-fatt ġew maħtura l-Avukat Dr Christopher Chircop u l-PL Mario Mifsud Bonnici sabiex jirrappreżentaw l-interessi tas-soċjetà konvenuta f'dawn il-proċeduri.

L-attriċi, **Josephine Micallef**, għażlet li tixhed bil-proċedura tal-*affidavit*.[1] Fix-xhieda tagħha, l-attriċi kkonfermat li d-dar bin-numru 13, Josephine House, Triq Santa Rita, ir-Rabat, Malta, kienet inbniet mir-raġel ta' oħtha, wara li hi akkwistat l-art għaliha. Hi kkonfermat li fl-1 ta' Mejju, 1996, kien beda jsir xogħol ta' skavar u kostruzzjoni fuq biċċa art maġenb id-dar tagħha, fi Triq Għeriexem, ir-Rabat, Malta, u li kien f'dak iż-żmien li hi saret taf min kien xtara l-art u min kien l-iżviluppatur tagħha. L-attriċi kkonfermat li bejn il-5 u s-7 t'Awwissu, tal-istess sena (1996), meta x-xogħol ta' żvilupp da parti tas-soċjetà konvenuta kien qorob ħafna lejn il-proprjetà tagħha, hi bdiet tinnota għadd ta' konsenturi fil-proprjetà tagħha, fil-kantina, fil-pjan terran, fl-ewwel sular u kif ukoll fil-*washroom*. Hi kkuntattjat lil Louis Zammit sabiex imur fuq is-sit u jara xi ħsara kienet ikkawżata, u dan kien mar flimkien mal-bennej u ma' lavrant minn tiegħu.

[1] *A fol.* 31.

L-attriċi semmiet ukoll li fid-9 ta' Ottubru, 1996, waqt li l-ħaddiema tas-soċjetà konvenuta kienu qegħdin jaħdmu bil-gaffa, dawn baqgħu deħlin sa taħt id-dar tagħha, tant li ħajt fuq wara tad-dar tagħha kien ħareġ bi tmien (8) pulzieri 'l barra, u kawża ta' dan hi sofriet ħsara kbira. Josephine Micallef irrakkuntat kif minkejja li hi kienet ikkuntattjat lil Louis Zammit sabiex imur fuq il-lant tax-xogħol sabiex jara b'għajnejh il-ħsara li kienet saret, u minkejja li hu kien qalilha biex ma tmiss xejn sa ma jitlesta l-bini, bl-intiża li wara li jitlesta l-proġett tas-soċjetà konvenuta, jkunu jistgħu jsiru t-tiswijiet neċessarji fil-proprjetà tal-attriċi, hu kien ilu li lesta mill-bini iżda lilha mhux talli ma rranġalha xejn mill-ħsara li kkawżalha, talli lanqas biss offrielha kumpens għall-ħsara li sofriet.

L-attriċi qalet li fl-24 ta' Frar, 1997, hi kienet għamlet kuntatt kemm mal-bennej Michael Pace, ma' Louis Zammit, kif ukoll mal-perit inkarigat mill-proġett, sabiex tara jekk is-soċjetà konvenuta kinitx fi ħsiebha itella' qoxra għaliha jew inkella kinitx ser tagħmel użu mill-appoġġ tad-dar tagħha, u minkejja li oriġinarjament kienu aċċertawha li kienet ser itella' qoxra għaliha, sabiex b'hekk ma jkunx hemm għalfejn jappoġġjaw mal-proprjetà tal-attriċi, finalment is-soċjetà konvenuta kienet ddeċidiet li tagħmel użu mill-ħajt tal-appoġġ tal-attriċi, u li ta' dan l-użu hi għadha ma tħallsitx.

Fl-*affidavit* tagħha, l-attriċi tgħid li bejn l-1996 u l-1999, kull darba li kien jagħmel il-maltemp, fid-dar tagħha kien jipperkola ħafna ilma, riżultat tax-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru fil-fond biswit id-dar tagħha. Hi kkonfermat li fl-4 ta' Diċembru, 2000, hi kienet fetħet kawża kontra Louis Zammit f'ismu personali u kontra s-soċjetà konvenuta Saint Albans Company Limited, li ġiet

deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2014, u f'dik il-kawża hi talbet ħlas għall-ħsara li kienet sofriet. L-attriċi qalet li dik il-kawża ma kellhiex x'taqsam mal-ħlas tal-appoġġi u lanqas mal-ħlas għall-art li daħlet fuqha is-soċjetà konvenuta meta baqgħu deħlin bil-gaffa fil-bini tagħha.

L-attriċi qalet li sal-4 ta' April, 2016, Saint Albans Company Limited kienet tafha ħamsa u tletin elf, mitejn u tlieta u għoxrin Euro, u tmintax-il ċenteżmu (€35,223.18), kif ukoll spejjeż tal-Qorti u imgħaxijiet legali dovuti, iżda minkejja li hi interpellat permezz ta' ittri u anki personalment kellmet lil Louis Zammit sabiex tikkonferma meta kien ser isir il-ħlas tal-flejjes dovuti lilha, hi baqgħet qatt ma ġiet ikkumpensata għall-ħsara li sofriet jew għall-ispejjeż li inkorriet.

Flimkien mal-*affidavit* tagħha, l-attriċi ppreżentat prospett bi stima ta' x'inhu dovut lilha għall-ħlas tal-appoġġi, kif ukoll għall-art li daħlet fuqha is-soċjetà konvenuti bix-xogħlijiet tagħha.[2] L-attriċi temmet ix-xhieda tagħha billi qalet li minkejja li verbalment Louis Zammit kien irrikonoxxa li hu debitur fil-konfront tagħha, hu naqas li jħallasha, kif ukoll kien infurmaha li l-kumpannija m'għandhiex assi jew likwidità minn fejn tagħmel tajjeb għal dak dovut minnha.

L-attriċi ppreżentat żewġ noti li saru minn żewġ periti maħtura minnha, sabiex tiddeskrivi aħjar il-ħsara li sofriet fil-proprjetà tagħha. Fost il-ħsarat deskritti mill-**perit Lawrence Gatt**[3], hemm numru ta' konsenturi li tfaċċaw fuq l-erba'

[2] *A fol.* 66, rapport tal-perit Benny Cortis li jivvaluta nofs l-area okkupata minn ħajt diviżorju komuni mibni fuq l-art tal-attriċi, fil-valur ta' €3,900, u *a fol.* 74, rapport tal-perit Benny Cortis li jivvaluta nofs il-ħajt diviżorju li għandu jitħallas mis-soċjetà konvenuta lill-attriċi, fil-valur ta' €2,250.90.

[3] *A fol.* 48. Din ir-relazzjoni kienet diġà ġiet ippreżentata fil-kawża bir-rikors numru 2557/2000 li ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2014.

sulari li jikkostitwixxu l-proprjetà tal-attriċi. Il-perit Gatt fir-relazzjoni tiegħu, ta elenku dettaljat kemm tal-ħsara li saret kif ukoll tal-mod kif din tista' tiġi rimedjata. F'rapport ieħor[4], il-perit Lawrence Gatt ta stima ta' kemm jiswa l-appoġġ, li hu ffissa fis-somma ta' tmien mija u ħamsa u tmenin Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€885.65).

L-attriċi inkarigat ukoll lill-**perit Benny Cortis** sabiex jagħmel xogħol ta' valutazzjonijiet fuq il-proprjetà tagħha u jiffissa l-valur tax-xogħlijiet rimedjali li kellhom isiru minnha wara l-ħsara sostnuta fil-proprjetà tagħha, u f'ittra mħejjija minnu fid-9 ta' Frar, 2017, dan qal li l-ħsara li saret fil-proprjetà tal-attriċi seħħet unikament tort ta' Louis Zammit li kien jaf li l-art li kienet qiegħda tiġi skavata kienet art taflija, u li waqt li kien qiegħed isir xogħol ta' tħaffir u skavar viċin il-proprjetà tal-attriċi kellhom jiffaċċjaw diversi diffikultajiet, speċjalment wara li kienet ġiet skoperta nixxiegħa ta' ilma għaddejja fuq wara tal-proprjetà. Kien proprju waqt li kien qiegħed isir dan ix-xogħol ta' tħaffir li l-proprjetà tal-attriċi sofriet l-akbar ħsara bil-ħruġ ta' diversi konsenturi u bil-qlugħ tal-madum f'diversi partijiet tad-dar tagħha.

Il-perit Cortis ikkonferma li minkejja li l-attriċi talbet lil Louis Zammit sabiex jagħmel ix-xogħlijiet riparatorji meħtieġa, dan naqas milli jikkollabora u kien għalhekk li hi ħadet id-deċiżjoni li tagħmel ix-xogħlijiet riparatorji hi stess sabiex telimina l-inkonvenjent li kienet qiegħda ssofri kull darba li tagħmel ix-xita. Ix-xogħol kien jinvolvi t-twaqqigħ u l-bini mill-ġdid ta' ħajt fuq wara tal-proprjetà tal-attriċi, kif ukoll il-ftuħ, il-kisi u l-issiġillar tal-konsenturi li ħarġu fuq l-erba' sulari tal-proprjetà tal-attriċi. Il-perit Cortis ikkonferma li kieku

[4] *A fol.* 50. Dan ir-rapport kien jikkostitwixxi parti integrali mill-provi esebiti fil-kawża bir-rikors numru 2557/2000 li kellha eżitu finali fil-31 ta' Ottubru, 2014.

dawn ix-xogħlijiet ma sarux fil-ħin, l-attriċi kienet qiegħda tissogra li ssofri aktar danni bl-ingress tal-ilma wara kull maltempata, kif ukoll li l-ħajt fuq wara tal-proprjetà seta' jaqa'.

Fil-fatt il-perit Cortis iċċertifika[5] li l-valur tax-xogħlijiet riparatorji li saru mill-attriċi fuq il-proprjetà tagħha kien ta' tliet elef, mija u sitta u tletin Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€3,136.88). Il-perit *ex parte* Benny Cortis ikkonferma wkoll li l-valur ta' nofs l-*area* okkupata minn ħajt diviżorju komuni li jinsab bejn il-proprjetà tal-attriċi u dik tas-soċjetà konvenuta hu ta' tliet elef u disa' mitt Euro (€3,900)[6], u li l-ispejjeż għall-bini tal-appoġġ li jifred il-proprjetajiet inkwistjoni jammontaw għal erbat elef, ħames mija u Euro u tmenin ċenteżmu (€4,501.80), sabiex b'hekk nofs il-valur tal-appoġġ dovut mis-soċjetà konvenuta, hu ta' elfejn, mitejn u ħamsin Euro u disgħin ċenteżmu (€2,250.90).[7]

Il-kuraturi deputati maħtura sabiex jirrappreżentaw l-interessi tas-soċjetà konvenuta iddikjaraw, fir-risposta maħlufa mressqa minnhom, li huma m'għandhomx konoxxenza tal-fatti ta' dan il-każ, u li għaldaqstant kienu qegħdin jirriservaw id-dritt li jressqu risposta ulterjuri hekk kif ikollhom il-fatti tal-każ f'idejhom. Madanakollu huma eċċepew illi wħud mit-talbiet tal-attriċi kienu diġà ġew deċiżi f'kawża oħra bejn l-istess partijiet[8], u li għalhekk ma kienx hemm il-ħtieġa li jerġgħu jiġu deċiżi minn din il-Qorti fil-kawża istanti.

---

[5] Valutazzjoni *a fol.* 64.
[6] *A fol.* 66.
[7] *A fol.* 74.
[8] Rikors numru 2557/2000 deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014.

Xhud imressqa mill-attriċi kienet **Johanna Bartolo**[9], rappreżentanta tal-Bank of Valletta, li fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru, 2017 ikkonfermat li s-soċjetà konvenuta għandha erba' faċilitajiet li jaqgħu taħt id-*Debt Collection Unit*, li huma kollha kontijiet ta' self mal-bank assigurati minn ipoteki fuq l-*airspace overlying block named* Pico Ruivo, Għeriexem Street, Rabat*,* u l-garaxxijiet bin-numri 6, 8, 9, 10, 17 u 18, sottostanti din il-blokka.

Fl-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2017, xehed **Simon Zammit**[10] mid-*Debt Management* tal-Bank of Valletta, li kkonferma li minkejja li Rosario (sive Louis) Zammit irriżenja minn direttur tas-soċjetà konvenuta daqs sentejn qabel, sa dakinhar kien għadu *guarantee* tal-kumpannija, u l-bank kien jikkomunika miegħu meta jkun hemm il-ħtieġa. Ix-xhud ikkonferma li l-fatt li s-soċjetà konvenuta kienet tinsab taħt il-portafoll tad-*Debt Management,* jindika li f'dan il-każ hemm problemi serji ta' likwidità da parti tas-soċjetà konvenuta, bil-probabbilità li l-bank ser ibati telf konsiderevoli. Ix-xhud ikkonferma li minkejja li s-self oriġinarjament ingħata fis-snin disgħin, fis-sena 2008 kienet ġiet esplorata l-possibilità li jkun hemm żblokk fis-sitwazzjoni li nħolqot bejn is-soċjetà konvenuta u l-bank, u kien tfassal programm ta' ristrutturar għas-soċjetà konvenuta, li kien jinvolvi l-bini tal-arja tal-blokka, liema proġett sfaxxa minħabba li l-art li fuqha tela' l-proġett tas-soċjetà konvenuta ma tiflaħx aktar piż fuqha minħabba li hi taflija.

Fl-udjenza tat-13 ta' Frar, 2018 sar il-kontroeżami tal-attriċi Josephine Micallef[11], li kkonfermat li qabel bdew ix-xogħlijiet da parti tas-soċjetà

[9] *A fol.* 92 *et seq.*
[10] *A fol.* 118 *et seq.*
[11] *A fol.* 145 *et seq.*

konvenuta hi qatt ma kienet ġabet perit biex jikkonstata li l-proprjetà tagħha kienet fi stat tajjeb jew li kienet inbniet tajjeb. Kien proprju kif bdew ix-xogħlijiet mis-soċjetà konvenuta fl-1 ta' Mejju, 1996, li l-attriċi kkuntattjat lill-perit Lawrence Gatt u qaltlu li proprju maġenb id-dar tagħha kien tiela' dan il-proġett.

Xhud ieħor prodott mill-attriċi, il-**PL Quentin Tanti**[12], in rappreżentanza tar-Reġistru tal-Kumpanniji, ikkonferma li s-soċjetà Saint Albans Company Limited kienet ġiet reġistrata fit-12 ta' Mejju, 1993, u li kienet għadha rreġistrata, iżda mingħajr diretturi mill-5 ta' Jannar, 2016 'il quddiem.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-atti tar-rikors numru 2557/2000 li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, u d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell f'dik il-kawża fil-31 ta' Ottubru, 2014. L-attriċi f'dik il-kawża kienet sostniet li sofriet ħsarat estensivi konsegwenza ta' xogħol li kien qiegħed isir fuq l-art adjaċenti għall-proprjetà tagħha, u dan kollu seħħ minħabba negliġenza, traskuraġni, non-kuranza, imperizja, u nuqqas ta' ħarsien tar-regolamenti da parti tal-konvenuti f'dik il-kawża. F'dik il-kawża hija kienet allegat li kienet diġà nefqet madwar għaxart elef Liri Maltin (LM10,000) f'xogħlijiet riparatorji, u li minkejja li interpellati diversi drabi sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, il-konvenuti baqgħu inadempjenti. It-talbiet f'dik il-kawża kienu primarjament sabiex il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti, jew min minnhom, jinstabu responsabbli għall-ħsarat ikkaġunati fil-fond tal-attriċi u għad-danni sofferti minnha konsegwenza tax-xogħlijiet li saru fuq il-fond adjaċenti, u sabiex tali danni jiġu likwidati u jkun hemm kundanna għall-ħlas. Il-Qorti fil-prim istanza

[12] *A fol.* 152 *et seq.*

kienet sabet li l-konvenut Louis Zammit għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li ma setax jinżamm responsabbli b'mod personali għad-danni sofferti mill-attriċi, iżda kienet laqgħet it-talbiet attriċi inkwantu sabet lill-appellanti responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi fil-proprjetà tagħha u kkundannat lis-soċjetà Saint Albans Company Limited għall-ħlas ta' tnax-il elf, mitejn u tlettax-il Euro (€12,213) flimkien mal-imgħaxijiet fuq din is-somma, għall-ħsarat sofferti minnha. Minkejja li din is-sentenza kienet ukoll ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, l-attriċi tallega li sal-lum għadha ma tħallset xejn mill-ammonti dovuti lilha, u li meta tkellmet ma' Louis Zammit dwar dan, hu dejjem qalilha li l-kumpannija ma kellhiex assi minn fejn tħallas. Il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat li t-talba tal-attriċi kienet immotivata mill-fatt li x-xogħol ta' taħmil li sar mis-soċjetà konvenuta ma sarx b'mod li jirrispetta d-drittijiet tal-viċin (f'dan il-każ, l-attriċi odjerna), u li għalhekk kellha tirrispondi għall-ħsara li ġrat fil-fond tal-attriċi kawża tax-xogħol imwettaq minnha fuq l-art akkwistata minnha. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell kienet kategorika dwar il-grad ta' responsabbilità li għandha tassumu is-soċjetà konvenuta, meta stabbiliet illi:

> "Ma kienx biżżejjed għall-appellanti li x-xogħol isir b'kawtela u b'attenzjoni, imma fiċ-ċirkostanzi tal-każ, kellha d-dmir li tara li fil-fond tagħha jintużaw sistemi ta' xogħol li jevitaw li ssir il-ħsara li saret fil-fond tal-attriċi. Huwa dan in-nuqqas li jattira r-responsabbilità tal-appellanti għall-ħsara kkaġunata lill-attriċi. Hekk kif inkixef it-travu u beda jaqa' l-ħajt tafli, l-appellanti kellha d-dmir tassigura li fil-fond tagħha tiġi adoperata sistema adegwata u effettiva sabiex ma jikkaġunawx ħsara fil-fond adjaċenti."

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

Din il-Qorti tinnota li l-attriċi qiegħda tagħmel tliet talbiet ewlenin li lkoll jinvolvu likwidazzjoni ta' danni u kundanna għall-ħlas tad-danni da parti tas-soċjetà konvenuta. It-tliet ilmenti prinċipali tal-attriċi li fir-rigward tagħhom hi qiegħda titlob likwidazzjoni ta' kumpens, huma fir-rigward tal-ħlas tal-appoġġi, li s-soċjetà konvenuta jirriżulta li qatt ma ħallset għalihom minkejja li għamlet użu minnhom minflok ma tellgħet qoxra ta' ħajt kif ġiet imwiegħda l-attriċi; dikjarazzjoni li kien hemm invażjoni fil-proprjetà tal-attriċi meta s-soċjetà konvenuta, tramite l-ħaddiema tagħha, baqgħet dieħla bil-gaffa sa taħt wieħed mill-ħitan tal-bitħa tal-attriċi, u ħlas ta' kumpens għall-użu tal-art tal-attriċi b'dan il-mod, kif ukoll dikjarazzjoni ta' responsabbilità u likwidazzjoni tal-kumpens dovuti għall-erba' sulari konsenturi li feġġew fil-proprjetà tal-attriċi.

Il-Qorti kkunsidrat l-atti li għandha quddiemha, kif ukoll l-atti tar-rikors numru 2557/2000, li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, u tibda billi tirrileva li l-kawża bir-rikors numru 2557/2000 kienet dwar ħsarat sofferti mill-attriċi b'mod ġenerali, liema ħsarat kienu jinkludu l-konsenturi li ħarġu fil-proprjetà tal-attriċi u l-flus li ntefqu sabiex isir ix-xogħol rimedjali fuq l-istess proprjetà. Fil-fatt jirriżulta li r-relazzjoni *ex parte* li ħejja l-perit Lawrence Gatt b'rilevanza għall-proċeduri bir-rikors numru 2557/2000 li kellhom eżitu finali bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru, 2014, hija l-istess relazzjoni li ġiet ippreżentata fl-atti ta' din il-kawża, għalkemm f'din il-kawża ġiet ippreżentata relazzjoni oħra tal-perit Benny Cortis, li tirrifletti l-prezzijiet kurrenti fis-suq.

Il-Qorti tqis illi l-ħsarat reklamati mill-attriċi fir-rigward tal-konsenturi li ħarġu fil-proprjetà tagħha u x-xogħlijiet riparatorji li kellhom isiru, huma ħsarat li d-danni għalihom diġà ġew likwidati fil-kawża bir-Rikors numru 2557/2000 deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2014. Fil-fatt, il-perit Benny Cortis, fir-relazzjoni tiegħu, irrefera għal irċevuti maħruġa fis-snin 1999-2000, sabiex jasal għall-valutazzjoni tal-ħsarat sofferti mill-attriċi, u dan meta l-istess irċevuti u l-istess spejjeż kienu diġà l-mertu tal-kawża (Rikors numru 2557/2000) li ġiet deċiża diġà.

Huwa veru li l-attriċi probabbilment tħoss li ma saritx ġustizzja magħha minħabba l-fatt li minkejja li d-danni sofferti minnha ġew likwidati mill-Qorti (b'konferma mill-Qorti tal-Appell), fl-ammont ta' tnax-il elf, mitejn u tlettax-il Euro (€12,213), is-soċjetà konvenuta baqgħet ma ħallsitx dak dovut minnha, u kien għalhekk li kellha tirrikorri għall-proċeduri odjerni sabiex tikseb rimedju. Madanakollu, l-Qorti ma tistax taċċetta li tippronunzja ruħha dwar materja li diġà kellha eżitu proprju quddiem din l-istess Qorti kif diversament preseduta, b'deċiżjoni finali mill-Qorti tal-Appell. Dwar il-kwistjoni tal-konsenturi u tal-ispejjeż li saru sabiex isiru x-xogħlijiet riparatorji neċessarji, għalhekk, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi lill-partijiet jagħrfu jirregolaw ruħhom skont is-sentenzi li diġà ġew mogħtija.

Jifdal għalhekk li tingħata deċiżjoni dwar l-użu tal-appoġġ mis-soċjetà konvenuta, u dwar il-ħlas għall-art li allegatament utilizzat is-soċjetà konvenuta meta permezz ta' xogħol bil-gaffa invadiet l-art tal-attriċi u bniet fuqha.

Il-ġurisprudenza dwar in-natura tal-jedd għall-ħlas ta' kumpens wara l-użu ta' ħajt diviżorju, hija pjuttost kopjuża. Hekk fis-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet **Louis Sammut et *vs.* Michael Casha et**[13], il-Qorti qalet hekk:

> "L-Artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili jrid li s-sid jista' jagħżel li jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu billi jħallas lil sidu n-nofs ta' kemm jiswa kollu jew il-biċċa li jrid jagħmel komuni, u kif ukoll in-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha ttella' dak il-ħajt. ... Magħduda mal-kriterju tal-għoti tal-kumpens fl-Art. 418 wieħed isib ukoll l-obbligu li jitħallas kumpens għas-siwi ta' nofs l-art li fuqha ttella' l-ħajt li miegħu jsir l-appoġġ. Dan jgħodd ukoll għall-pedamenti li fuqu jkun ittella' dak il-ħajt, liema sisien jagħmlu mill-istess ħajt u jsaħħuh.[14]"

Sentenza oħra li ddeskriviet in-natura tal-jedd għall-ħlas ta' appoġġ, hija dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **John Cutajar *vs.* George Cachia et,** fejn il-Qorti stabbiliet illi:

> "L-appoġġ iseħħ bl-adentellament ta' bini ma' ħajt ta' ħaddieħor jew inkella, f'każijiet speċifiċi, meta jkun hemm 'dak li hu essenzjali għall-fini tal-appoġġ' jiġifieri 'il-prova tal-intenzjoni tal-ġar li jirrendi l-ħajt wieħed komuni'. Hu paċifiku fil-ġurisprudenza illi appoġġ ifisser mhux biss l-adentellament ta' bini ma' ieħor, iżda anke li dan il-ħajt ikun irendi servizz lill-viċin. Tali servizz però ma jfissirx illi kellu jkun fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-fond viċin imma kien biżżejjed li jiġi ppruvat illi l-ġar ikun qiegħed jakkwista xi vantaġġ mill-użu tal-ħajt li jkun jappartjeni l-fond attigwu. (Tali) vantaġġ jista' jkun ta' kwalunkwe indole jew natura. Dak li hu essenzjali għall-fini tal-appoġġ, biex jiġi deċiż illi dan ikun ġie eżerċitat fit-termini tal-liġi hi l-prova tal-intenzjoni tal-ġar li jirrendi l-ħajt wieħed komuni. Illi għalhekk l-unika indaġni meħtieġa hija dwar hekk il-viċin kellux intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-ħajt, għaliex, kif jinnota Ricci:
>
> *Basta che chi vuol conseguirla ne dimostri la volontà ope legis, se ne trasferisce in esso la proprietà' (Diritto Civile, para. 396, tergo).*

---

[13] P.A., 29.11.2007

[14] **Apap *vs.* Grima,** Appell, 20.02.1956.

> Tali intenzjoni trid toħroġ mill-assjem tal-provi b'mod ċar u univoku. L-element ta' servizz, anke jekk hu wieħed minimu, bħal per eżempju t-twaħħil tal-imsiemer għall-ħbula tal-inxir kien essenzjali għal dan id-dritt ta' appoġġ. L-apprezzament tal-Qorti f'dan ir-rigward kellu jkun dirett però biex jistabbilixxi illi min jutilizza l-fond tal-ġar għal kwalsiasi fini kien qed jagħmel hekk bil-ħsieb li jakkwista l-komunjoni tiegħu u allura hi wkoll relevanti l-idea ta' permanenza fl-użu li ma għandux ikun wieħed manifestement momentarju u aċċidentali. Dan għaliex użu ta' din ix-xorta jkun jeskludi l-intenzjoni ta' akkwist ta' komunjoni fil-ħajt. Konsiderazzjoni din li hi faċilment illustrata bid-distinzjoni bejn l-intenzjoni ta' wieħed li jwaħħal musmar biex jagħmel ħabel tal-inxir intiż temporanjament u musmar fil-ħajt viċin biex momentarjament jinqeda u wara immedjatament ineħħih."

Il-Qorti tinsab konvinta, minn dak li semgħet, li s-soċjetà konvenuta għamlet użu mill-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tal-konvenuta mill-proprjetà tal-attriċi, u jirrizulta li s-soċjetà konvenuta baqgħet ma ħallsitx għall-użu ta' dan l-appoġġ. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti qiegħda tikkunsidra l-fatt li r-relazzjoni tal-perit *ex parte* ma ġiet ikkontestata bl-ebda mod u fl-ebda waqt tal-proċeduri, u li minkejja li kellha kull dritt tagħmel dan, is-soċjetà konvenuta la talbet li tagħmel eskussjoni tal-perit u lanqas ma talbet il-ħatra ta' perit tal-Qorti sabiex ikun hemm stima oħra tal-valur tal-ħajt diviżorju. In vista ta' dan, u in vista tal-fatt li r-rapport tal-perit *ex parte* Benny Cortis huwa wieħed dettaljat u mmotivat, din il-Qorti m'għandha l-ebda problema tagħmel tagħha l-konklużjonijiet raġġunti mill-perit *ex parte* fir-rigward tal-valur tal-appoġġ.

Bl-istess mod u għall-istess raġuni, il-Qorti tħoss li għandha tadotta interament il-konklużjonijiet tal-perit *ex parte* fir-rigward tal-valur tal-art okkupata minn ħajt diviżorju komuni u li nbena fuq art tal-attriċi, fejn il-perit Benny Cortis qal illi:

> *"This valuation is prepared for Ms Josephine Micallef to be paid part of the ownership of her third party wall after Mr Louis Zammit on behalf of Saint Albans*

> *Company Limited has* (recte) *used it as part of the backyard during the construction of a block of apartments at Picoruivo, Għeriexem Street, Rabat, Malta."*[15]

Kif stabbiliet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Gennaro Rosario De Luca et *vs.* Perit Arkitett David Psaila nomine et**[16]:

> "Ma hemm xejn fil-liġi milli jżomm lill-Qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet ta' perit maħtur minn parti, minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha, dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru 'fonti oġġettiva ta' prova'.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta limitatament għar-rigward tal-ħames u s-sitt talbiet attriċi;**

2. **Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta;**

3. **Tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u s-seba' talbiet attriċi fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut mis-soċjetà konvenuta għall-użu tal-ħajt tal-appoġġ u tal-art tal-attriċi li l-konvenuta invadiet illegalment, u tillikwida l-ammont dovut mis-soċjetà konvenuta lill-**

---
[15] *A fol.* 67.
[16] P.A., 14.02.2013.

attriċi fis-somma ta' sitt elef, mija u ħamsin Euro u disgħin ċenteżmu (€6,150.90).

Bl-imgħaxijiet legali mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kollha tal-kawża, kontra s-soċjetà konvenuta.

Moqrija.