



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA
ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 206/2009 MH

Illum, 14 ta’ Ġunju, 2019

**Philip Grima u b’digriet tal-25 t’April 2016 l-atti ġew trasfużi f’isem
Georgina Grima, Doreen Grima u Joseph Grima stante l-mewt ta’ Philip
Grima**

vs

Knightsbridge Developments Limited

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat** tal-atturi tat-3 ta’ Marzu 2009 li permezz tiegħu esponew:

- 1. “Illi l-attur huwa proprjetarju ta’ “Villa de Rohan” Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar, u ta’ biċċa art kontigwa li tinkludi fiha appartament u xi garaxxijiet;*
- 2. Illi fil-kors ta’ xogħolijiet li wettqu fis-sit adjaċenti tal-atturi l-eċċipjenti ikkaġjonaw ħsarat inġenti lill-proprjeta tal-istess atturi u inoltre ħolqu*

perikolu fis-sens li l-bini kollu eżistenti fuq is-sit tal-atturi u li jiġu faċċata fuq Xemxija Hill iċċaqlaq fid-direzzjoni tal-iżvilupp il-ġdid b'mod li illum jinsab fil-perikolu li jaqa'. Illi l-uniku mod li hemm sabiex jitneħħa l-perikolu huwa li jiġi demolit il-bini kollu in kwistjoni. Għandu jingħad ukoll illi sar ċaqliq konsiderevoli ta' materjal fil-bqija tal-art tal-atturi u li ġej mill-fatt li l-konvenuti wettqu xogħolijiet konsistenti fi tħaffir ġewwa l-art tal-atturi dan kif ser jirriżulta aktar dettaljatament waqt is-smiegħ tal-kawża;

- 3. Illi inoltre fil-kors tal-kostruzzjoni mwettqa mill-atturi l-eċċipjenti bnew strutturi u pedamenti fil-proprjeta' tal-atturi li huma ta' ħsara għall-istess atturi u dan kif ser jiġi ppruvat aktar dettaljatament waqt il-kors tal-kawża;*
- 4. Illi interpellati sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni minnhom kkaġjonati l-eċċipjenti baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Jgħidu l-eċċipjenti għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddeċiedi din il-kawża billi:

- 1. Tiddikjara li fil-kors ta' xogħolijiet li wettqu fis-sit adjaċenti tal-atturi l-eċċipjenti ikkaġjonaw ħsarat ingenti lill-proprjeta' tal-istess atturi;*
- 2. Tiddikjara li fil-kors tal-kostruzzjoni mwettqa mill-atturi l-eċċipjenti bnew strutturi u pedamenti fil-proprjeta' tal-atturi li huma ta' ħsara għall-istess atturi;*
- 3. Tillikwida d-danni kkaġjonati;*
- 4. Tordna l-ħlas tad-danni likwidati bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll kull xogħol rimedjali meħtieġ sabiex l-art tal-atturi tiġi rintegrata skond il-liġi.*

Bl-ispejjeż.

L-intimati huma minn issa ingunti għas-subizzjoni fil-persuni tar-rappresentanti ġudizzjarji tagħhom.”

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-rikors ġuramentat.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' Knightsbridge Developments Limited tas-7 ta' Diċembru 2010¹ li permezz tagħha esponiet:

“1. Illi l-azzjoni għad-danni hija manifestament u abbondantament preskritta ai termini tal-artiklu 2153 tal-Kap 16 stante li mid-dokumenti ppreżentati minn Philip Grima, w senjatament minn rapport tad-defunt perit arkitett Huntingford, jidher ċar li l-fond de quo kien sofra xi danni, allegatament responsabbli għalihom terzi, fis-snin disgħin u kwindi fi żmien meta s-soċjeta' eċċipjenti la kienet teżisti u lanqas biss kienet akkwistat l-art adjaċenti għall-fond ta' Philip Grima.

2. Illi kwindi s-soċjeta' eċċipjenti mhiex il-legittimu kuntradittur in kwantu għall-pretiża għal-likwidazzjoni w hlas għad-danni, stante li d-danni allegatament sofferti minn Philip Grima ġew ikkaġunati lilu minn terzi ex admissis mir-rapport tal-perit tiegħu stess.

3. Illi in kwantu għall-pretiża ta' Philip Grima li s-soċjeta' eċċipjenti invadiet xi parti mill-proprjeta' tiegħu fil-kors tal-kostruzzjoni fis-sit proprjeta' tagħha adjaċenti għal tiegħu dan huwa kategorikament miċhud mis-soċjeta' eċċipjenti li bniet fil-limiti tal-proprjeta' tagħha.

¹ Fol 64 et seq

4. Illi f' kull każ Philip Grima irid igib il-provi kollha inkonfutabbli li huwa l-proprjetarju assolut u esklussiv ta' dik il-parti tal-proprjeta' li huwa qiegħed jivvanta l-pretensjonijiet patrimonjali tiegħu u din il-prova tinkombi unikament fuqu.

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha Mario Cassar.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attur u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensur tiegħu.

Rat illi nonostante l-fatt li s-soċjeta' konvenuta nġhatat l-opportunita' li tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet u fuq talba tagħha stess anke nġhatat estensjoni ta' żmien għal dan il-għan hija naqset li tipprezenta tali nota u lanqas biss deher rappreżentant tagħha u/jew id-difensur tagħha fl-aħħar seduta ntiza għat-trattazzjoni finali.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-attur huwa sid ta' proprjeta' bl-isem ta' "Villa de Rohan" ġewwa San Pawl il-Baħar. Huwa jallega li fil-kors ta' xogħolijiet li s-soċjeta' konvenuta wettqet fis-sit adjaċenti hija kkagunat ħsarat ingenti lill-proprjeta' tal-istess attur u oltre dan, din is-soċjeta' bniet strutturi u pedamenti fil-proprjeta' tal-atturi li huma ta' ħsara

għall-istess attur. Huwa qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u hłas ta' danni kif ukoll li s-soċjeta' konvenuta tiġi ordnata tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġ sabiex l-art tal-attur tiġi rintegrata skond il-ligi.

Minn naħa tagħha s-soċjeta' konvenuta tirrespingi l-pretensjonijiet attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

PROVI

Fost il-provi mressqa -

1. Xehed **l-attur Philip Grima**² li qal li dwar l-art li ħadulu kienu daħlu taħt il-ġnien ta' qudiem tal-villa u baqgħu deħlin sa fuq nett, sat-triq ta' wara. Apparti l-parti li messew fuq il-faċċata, messew il-parti tal-proprjeta' tiegħu minn mal-ġenb. Din l-art kien ilu jgħix ġo fiha u kien ilu ġej u sejjer fiha mis-sena 1950-1951.

Meta s-soċjeta' konvenuta ġew biex jiżviluppaw il-proprjeta' li kienu xtraw mingħand Casfen Ltd huma baqgħu deħlin bil-linja u kissrulu l-ġenb kollu u l-villa li kienet teżisti b'xi ħsarat komplet titgħarraq. Dan it-tgħaffir sar minkejja r-rapporti li saru lill-pulizija.

2. Xehed **il-perit Patrick Camilleri**³ li ġie nkarigat mill-attur sabiex jispezzjona xi xogħlijiet li kienu saru fuq sit ix-Xemxija. Huwa kien anke hejja rapport⁴. Fis-sena 2007 kien kellmu l-ewwel darba l-attur biex jaraw fejn kienet il-linja diviżorja u sena wara l-attur kien infurmah li nbdew xi xogħlijiet fis-sit adjaċenti. Meta huwa kien aċċeda fuq il-post kien ikkonstata li l-pedament tal-ħajt diviżorju kien sar wiesa' ħafna u wara li tela' l-ħajt wieħed seta' jara li fuq in-naħa tal-attur kien hemm bejn 4 u 5 metri ta' pedamenti li jestendu għal fuq il-proprjeta' tal-attur. Fir-rapport tal-21 t'April 2009 huwa għamel anke stima tal-ħsarat li kien hemm.

² Fol 165 et seq

³ Fol 84 et seq u fol 173 et seq

⁴ Esibit a fol 19 et seq

3. Xehdu wkoll fil-qosor **il-perit Albert Fenech** li kien ġie nkarigat mill-Qorti biex jagħmel rapport dwar spoll tal-ħajt diviżorju tal-attur circa 22 sena qabel⁵ u **Bernard Baldacchino**⁶ proprjetarju ta' sit viċin dak tas-soċjeta' konvenuta li xehed dwar ix-xogħlijiet li saru minnha u kif laqtu l-proprjeta' tiegħu. Qal li waqt it-tħammil li għamlet is-soċjeta' konvenuta kien hemm diżlivell fuq in-naħa tal-proprjeta' tal-attur li kienet f'livell aktar għoli u billi l-materjal li hemm mhux sod dan beda jaqa' fuqhom. Huwa semma wkoll episodju meta s-soċjeta' konvenuta ħammet il-plot tagħha kienet għamlet ħafna xita għal 15 il-ġurnata in fila u ż-żewġ naħat, kemm tax-xhud u anke tal-attur waqgħu kollha għal isfel fejn intradam krejn li kien qiegħed jintuża għal dak ix-xogħol.

4. Xehed **Chris Grech, Direttur tas-soċjeta' konvenuta**⁷ li qal li s-soċjeta' xtrat porzjon art f'Xemxija Hill permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Lulju 2007. Lill-attur jafu u qal li għandu dar nofsha mwaqqa'. Is-soċjeta' konvenuta kellha proċeduri fil-Qorti mal-attur li skont hu rebħu. L-uniċi dettalji li jaf dwar il-każ kien li l-attur kien akkużahom li għamlulu ħsara fid-dar u li ħadulu parti mill-art tiegħu. Dan qabel ma' s-soċjeta' konvenuta akkwistat din l-art.

Meta s-soċjeta' konvenuta akkwistat din l-art hija gābet il-permess tal-iżvilupp u bniet garaxxijiet isfel, stabbiliment kummerċjali livell mat-triq u madwar sbatax il-appartament. Hu nsista li bena fuq il-footprint tal-art li akkwistat is-soċjeta' konvenuta u li ma daħalx fil-proprjeta' tal-attur.

RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU MARIO CASSAR⁸

Il-perit inkarigat mill-Qorti wara li sema' x-xhieda u ħa in konsiderazzjoni d-dokumentazzjoni li ġiet esibita wasal għas-segwenti konkluzjonijiet –

"7.1 Illi l-esponent huwa tal-fehma illi ħafna mill-ħsarat li mmanifestaw fil-Villa De Rohan, proprjeta' tal-attur kien kaġun dirett tax-xogħlijiet fis-sit adjaċenti, proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta. Dan minħabba l-fatt li t-terren f'dawk l-inħawi huwa magħmul minn boulder clay illi meta jiġi skavat għandu l-ħabta illi jitfarrak. Għalhekk tneħħa s-sostenn laterali illi kellhom il-pedamenti tal-

⁵ Fol 89

⁶ Fol 91 et seq u fol 173 et seq

⁷ Fol 185 et seq

⁸ Fol 146 et seq

proprjeta' tal-attur, bir-rizultat illi din issofri ħsarat ingenti li jimmanifestaw ruħhom f'konsenturi kbar. Dan hu fil-fatt l-istat ta' fatt li seħħ f'dan il-każ.

7.2 L-esponent ikkonstata illi s-soċjeta' attriċi (recte. s-soċjeta' konvenuta) bniet konstruzzjonijiet fuq l-art proprjeta' tal-attriċi kif jidher fir-ritratti Dok PCX1) u PCX2). Dawn il-kostruzzjonijiet huma estensivi.

7.3 L-esponent ikkonstata illi kien hemm invażjoni minn naħa tal-binja tas-soċjeta' konvenuta għal fuq dik tal-attur. Din tammonta għal 24 metru kwadru.

7.4 Apparti din l-invażjoni, seħħet invażjoni oħra, kif imsemmi fil-punt preċedenti, bil-bini ta' pedamenti. Dawn il-kostruzzjonijiet għadhom jokkupaw art li hija proprjeta' tal-attur, u għandhom jitneħħew.

7.5. Hija l-opinjoni tal-esponent illi l-iżvilupp li għamlet is-soċjeta' konvenuta kkaġuna l-kollass ta' Villa De Rohan u ħsarat ingenti fil-binja fil-livell tat-triq.

7.6 L-esponent huwa tal-fehma illi qabel ma beda x-xogħol ta' żvilupp mis-soċjeta' konvenuta, Villa De Rohan seta' kellha ħsarat minħabba illi jidher li għamlet żmien twil diżabitata. L-esponent huwa tal-fehma wkoll illi bi probabilita' kbira, Villa De Rohan kellha xi ħsarat minħabba illi l-pedamenti ma kinux mibnija fuq friction, jew end bearing piles. Provi ta' l-istat strutturali ta' Villa De Rohan qabel ma bdew ix-xogħlijiet fil-proprjeta' adjaċenti, ma ngabux.

7.7. Villa De Rohan ikkollassat, u preżentament ma fadal xejn minnha."

Il-perit Cassar elenka l-ispejjeż tax-xogħlijiet biex terġa tinbena Villa De Rohan u li daw jammontaw għal €248,499. Filwaqt li huwa vvaluta l-invażjoni ta' 24 metru kwadru mis-soċjeta' konvenuta fuq l-art tal-attur għal €126,000 (maħduma fuq €3,500 kull metru kwadru, miżjud b'fattur ta' 50% minħabba illi din l-art tinsab fuq il-faċċata) quddiem il-baħar.

Il-perit Cassar wieġeb⁹ ukoll għal domandi in eskussjoni¹⁰ li sarulu mis-soċjeta' konvenuta.

Ikkunsidrat ulterjorment:

EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

Il-Qorti sejra l-ewwel titratta l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mis-soċjeta' konvenuta.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari hija dwar il-preskrizzjoni u tgħid hekk -

“Illi l-azzjoni għad-danni hija manifestament u abbondantament preskritta ai termini tal-artiklu 2153 tal-Kap 16 stante li mid-dokumenti ppreżentati minn Philip Grima, w senjatament minn rapport tad-defunt perit arkitett Huntingford, jidher ċar li l-fond de quo kien sofra xi danni, allegatament responsabbli għalihom terzi, fis-snin disgħin u kwindi fi żmien meta s-soċjeta' eċċipjenti la kienet teżisti u lanqas biss kienet akkwistat l-art adjaċenti għall-fond ta' Philip Grima.”

In kwantu l-azzjoni odjerna hija bażata fuq il-*culpa aquiliana* l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa dak applikabbli għall-azzjoni attriċi.

L-artikolu 2153 tal-Kap 16 jipprovdi hekk –

⁹ Fol 304 et seq u fol 311 et seq

¹⁰ Fol 302

“2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-egħluq ta’ sentejn.”

Dwar dan l-artikolu din il-Qorti fis-sentenza tagħha stess fl-ismijiet **H.P.Cole Ltd vs Malta Industrial Parks Ltd** deċiża fit-30 ta’ Jannar 2019 qalet hekk -

“In linea ta’ ġurisprudenza, dwar l-artikolu 2153 tal-Kap 16, il-każ **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deċiż fit-13 ta’ Ġunju 2013**¹¹ jgħid hekk -

“Is-soċjetajiet konvenuti qed jeċċepixxu li l-azzjoni attriċi hi preskritta bi skadenza ta’ sentejn skont l-artikolu 2153 tal-Kodici Ċivili. Dan l-artikolu jippreskrivi b’terminu ta’ sentejn l-azzjonijiet kollha għad-danni li jirriżultaw minn delitt jew kwazi-delitt. L-attur da parti tiegħu jsostni li l-artikolu invokat mhux applikabbli peress li l-azzjoni tagħha hi waħda kuntrattwali.....

[.....]

Hu ribadit fil-ġurisprudenza tagħna li għall-finijiet ta’ preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta’ azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat immisla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f’liema każ iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni għall-ħsarat immislin minn delitt jew kwazi-delitt (l-hekk imsejha culpa aquiliana), f’liema każ il-preskrizzjoni hija ta’ sentejn - principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Ċivili; u (c) azzjoni għall-ħsarat immisla minn nuqqas ta’ twettieq ta’ kuntratt li mhux imfisser f’att pubbliku, f’liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta’ ħames snin;

Hu għalhekk paċifiku li illi l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodici Ċivili tikkolpaxxi “l’azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risarcimento del danno contrattuale, soggetta quest’ ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto” (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726).

Illi, għalhekk, il-preskrizzjoni ta’ sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodici Ċivili, minbarra li ma tapplikax għall-ħsara maħluqa minn għemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata ħsara titnissel minn ksur ta’ patt kuntrattwali (Ara per eż. “**Calafato vs Muscat**”, deċiża fil-5 ta’ Frar, 1895 (Vol. XV.44); “**Naudi vs Zammit**”, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9

¹¹ Cit 353/05

ta' Marzu, 1925 (Vol. XXVI.I.54), "**Calleja vs Xuereb**", deċiża minn din il-Qorti fl-10 ta' Mejju, 1982). Fil-kawża "**Borda vs Arrigo Group of Hotels et**", deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 1999, ġie konfermat li l-preskrizzjoni applikabbli tkun ta' hames snin jekk id-danni huma riżultat ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni.

Il-kwistjoni in eżami hija jekk il-kolpa fil-każ prezenti kinetx kontrattwali jew extra - kontrattwali / aquiliana naxxenti mid-delitt jew kważi delitt.

L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "**Joseph Busuttil v Emmanuel Schembri**" deċiża fid-19 ta' Frar 1954 per Sir. Luigi Camilleri, irriteniet li wieħed mill-kriterji sabiex jiġi deċiż jekk il-fatt hux kolpa kontrattwali jew aquiliana, vwoldiri li, meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun aquiliana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali. "(enfasi ta' din il-Qorti.) Din il-Qorti irriteniet li fatt ta' negligenza u imperizja li jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali, li jista' ikun non factum jew anke male factum ma tistax tkun kolpa aquiliana imma *damnum injuria datum* li jista' isir fl-okkażżjoni ta' kuntratt. Il-Qorti ċċitat Laurent li jgħalliem "Il delitto e' una lesione dell'ordine pubblico, e parimenti il quasi delitto interessa la sicurezza delle persone.... la cosa e' affatto diversa in materia di obbligazioni convenzionali. L'inadempimento di impegni da taluno stipulati non produce che un danno pecuniario."

Din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għall-awturi Baudry-Lacantinerie li jgħidu "La prescrizione dell'azione pubblica non si applica all' azione civile se non quando questa abbia esclusivamente per base un crimine, un delitto, una contravvenzione; e' inapplicabile quando l'azione all'infuori di un fatto delittuoso, ha la sua base in un contratto anteriore a questo fatto o in una disposizione di diritto civile."

Hu ammess il-konkors bejn ir-responsabbilita' kontrattwali u dik extra kontrattwali. Kif ġie deċiż fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet "**Vassallo vs Mizzi et**", deċiża fid-9 ta' April 1949, (Vol. XXXIII.II.379) il-Qorti kkunsidrat illi "l-ħtija meta tiġi kkunsidrata fl-entita' tagħha, hija waħda; u taħt dan l-aspett ma hemmx distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunement imsejha aquiliana, li titnissel minn delitt jew kważi delitt. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawża u fil-grad. In kwantu għall-kawża, il-ħtija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-eżistenti li magħha hija marbuta; mentri l-ħtija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ' *ex nunc*'. In kwantu għall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita' fis-sens illi fil-kolpa kontrattwali wieħed jista' jirrispondi ta' ħtija ħafifa skont il-każ, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita' testendi ruħha b'mod li dwarha ma hemmx grad."

Ukoll fil-każ fl-ismijiet "Arthur George Lambert et vs Anthony Buttigieg pro et noe et." (deċiża fit-18 ta' April 1963 – (Vol. XLVII.III.1110) gie deċiż li "ma hemm xejn inkompatibbli bejn responsabbilita' kontrattwali u ħtija aquiliana ... jista' jkun hemm materja ta' delitt jew kwazidelitt anke f'materja ta' obligazzjonijiet konvenzjonali; f'liema ipotesi l-parti lesa jista' jkollha żewġ azzjonijiet – dik nascenti minn ħtija kontrattuale u dik nascenti minn ħtija extra kontrattuale."

Fil-każ ta' azzjoni għad-danni nascenti mir-responsabbilita' kontrattuale l-attur għandu jipprova li huwa kellu favur tiegħu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. B'hekk ir-responsabbilita' għad-danni tirrizulta mir-rabta guridika jew nuqqas tagħha, u dana skont il-każ, li hemm bejn il-partijiet kontendenti.

L-awtur Andrea Torrente jagħti eżempju ċar sabiex ikun jista' jagħraf id-distinzjoni bejn rabta kontrattwali li tagħti lok għar-responsabbilita' kontrattuale u n-nuqqas ta' rabta kontrattwali li tagħti lok għar-responsabbilita' extra kontrattuale. Din iċ-ċitazzjoni hija ċitata f'diversi sentenzi reċenti tal-Qrati tagħna u, għall-iktar ċarezza, qed tigi hawnhekk abbraccjata wkoll minn din il-Qorti:

"Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficiente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto l'incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti". L-awtur jispjega li fl-ambitu tar-responsabbilita' "extra kontrattuale ... un rapporto obbligatorio ancora non esiste tra le parti ed essa consiste nella trasgressione di un dovere generico di contegno."

Jinkombi fuq il-parti li tissolleva din l-eċċezzjoni li ġgib il-provi sabiex tissostanzjaha, u għalkemm il-parti attriċi għandha tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti konvenuta billi tikkontesta t-trapass taż-żmien preskrittiv jew billi ġgib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piż tal-prova fir-rigward ta' tali eċċezzjoni jibqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni.

Inoltre u b'referenza għall-prinċipji ġenerali li jirregolaw l-istitut tal-preskrizzjoni din il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Citadel Insurance plc et vs Anthony Mizzi** deciza fis-16 ta' Diċembru 2015 –

“ii. Kif qalet din il-qorti fil-kawża *Luciano Martinelli nomine vs Saviour Pisani*, 22 ta' Ġunju 2005:

“skond orjentament ieħor “min jagħti l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni jeħtieġu jipprova l-perkors taż-żmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli. Ikun imbagħad jispetta lill-attur-kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħzel it-triq u l-mezzi li tagħtih il-liġi biex jinnewtralizzza tali eċċezzjoni” – “*Josianne Sciberras - vs- Giovanni Vella et*”, Appell, 21 ta' Frar 1996; “*Jeremy Holland -vs- Joseph Chetcuti*”, Appell, 25 ta' Frar 2000;

Fil-fehma ta' din il-Qorti jidher li dan l-aħħar insenjament jagħmel aktar sens ġuridiku. L-Artikolu 2107 (2), Kodiċi Ċivili jipprovdi li “l-preskrizzjoni hija wkoll mezz sabiex wieħed jehles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tiegħu għal żmien li tgħid il-liġi”; Innegabilment, l-aċċertament tad-dekorrenza taż-żmien tikkostitwixxi indaġini ta' fatt u dan jimporta illi inizjalment jinkombi fuq il-konvenut li jissolleva l-preskrizzjoni, li għandu, bħala fatt, jissodisfa, bi prova essenzjali, li t-terminu statutorju preskrittiv kien għadda. Wieħed ma jridx jinsa li l-element kostitutiv ta' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hi l-manifestazzjoni, f' sens inekwivoku, tal-volonta` tal-parti li ġġib il quddiem l-estinzjoni bid-dekors taż-żmien tal-kreditu azzjonat fil-konfront tiegħu. U allura logikament hu mistenni li l-konvenut jiddeduċi, in sostenn tad-difiża tiegħu, prova tad-data tad-dekorrenza għall-iskop tal-komputa tal-perijodu preskrizzjonali”;

iii. L-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi: “Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss”. *Fil-kawża Mizzi Estates Limited vs Frank Borda et*, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, intqal:

“Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jgħodd minn meta ssir il-ħsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-ħsara. *Fil-kawża Xuereb v Agius*, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: “il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih”. It-test huwa wieħed oġġettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-ħsara.....

(....)

iv. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva, u għalhekk jekk ikun jeżisti xi dubju dwar l-applikabilità taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti, tali dubju għandu jmur kontra l-eċċipjent. Dan ma jfisser bl-ebda mod li r-rikorrent huwa meħlus milli jressaq provi konvinċenti fl-istadju tal-provi fil-mertu, biex isejjes l-allegazzjonijiet tiegħu ;

v. Il-Qorti dejjem u f'kull każ għandha l-obbligu li tistharreġ id-data minn meta l-preskrizzjoni tibda tiddekorri. Meta mill-provi li jitressqu m'hijiex f'posizzjoni li tasal għal xi konklużjoni, għandha tiċhad l-eċċezzjoni (ara sentenza tal-Prim'Awla fl-ismijiet John Bugeja vs Joseph Gauci, 28 ta' Novembru 2002)."

Elenkati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tal-eċċezzjoni in eżami –

1. Is-soċjeta' konvenuta naqset li ġġib prova tad-data preċiża minn meta l-preskrizzjoni kellha tiġi meqjusa li bdiet tiddekorri. Hija tistrieħ biss fuq il-kontenut tar-rapport tal-perit Huntingford, kwotat fir-rapport tal-perit Patrick Camilleri tal-21 t'April 2009 a fol 19 *et seq* li jsemmi danni subiti fil-fond fis-snin disgħin u li allegatament huma responsabbli għalihom terzi.

2. Huwa minnu li f'dan ir-rapport il-perit Huntingford huwa kwotat li kkonstata waqt spezzjoni li kien għamel fl-1993 li kienu saru diversi ħsarat lil Villa De Rohan minħabba xogħlijiet li kienu għaddejjin fis-sit adjaċenti. Huwa minnu wkoll pero' li kif jirriżulta mill-istess rapport tal-21 t'April 2009 din il-ħsara mhux talli ma ġietx rimedjata talli baqgħet tiżdied kif konstatat bi spezzjonijiet peritali ulterjuri f'Novembru 2007 u Diċembru 2008 u ritratti meħuda f'Marzu 2009.

3. Jiġi sottolineat li s-soċjeta' konvenuta akkwistat il-porzjon art adjaċenti għall-villa proprjeta' tal-attur fl-14 ta' Lulju 2007¹² u fil-kuntratt t'akkwist hija daħlet fiż-żarbun tas-sidien predeċessuri tagħha wara li kien hemm ċessjoni ta' drittijiet u obbligi favur l-istess soċjeta' konvenuta. In vista tal-fatt li l-kawża odjerna

¹² Kuntratt a fol 220 et seq

nfethet fit-3 ta' Marzu 2009 u kif ingħad fil-paragrafi preċedenti matul is-snin id-danni li ġew kawżati lil villa tal-attur mit-terzi sidien tas-sit adjaċenti kienu kontinwi u baqgħu jżiedu kif ingħad, anke fir-rigward ta' dawk id-danni l-azzjoni ma tistax titqies li hija preskritta peress li baqgħet tiġi kontinwament interrotta.

Inghad hekk fil-każ Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri deċiż fis-26 ta' Ġunju 2009 -

“(ii) kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Portelli v. Attard deciza fl-20 ta' Marzu 1997, meta d-danni ma jiġux determinati f'mument wieħed, iżda jibqgħu javveraw ruhhom tul iż-zmien, b'mod li jista' jingħad li l-ħsara qegħda kontinwament issir, kif jidher li qed jiġri f'dan il-każ, it-terminu ta' preskrizzjoni ikun kontinwament qed jiġi “interrot”, u dan it-terminu ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli ssir. Hekk ukoll din il-Qorti fil-kawża Abela v. Cassar, deċiża fl-14 ta' Jannar 2002, osservat fir-rigward ta' preskrizzjoni f'każ ta' ħsara minn infiltrazzjoni ta' ilma.

“Fir-rigward tal-preskrizzjoni din il-Qorti eżaminat attentament il-konsiderazzjonijiet ta' Perit Legali addottati mill-ewwel Qorti u ssib li dawn huma sostanzjalment korretti apparti l-apprezzament fattwali ta' kif, meta u sa fejn immanifestaw ruhhom id-danni biex jiġi stabbilit il-mument minn meta beda jiddekorri t-terminu preskrittiv. Din il-Qorti tifhem ukoll illi f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-ħsara timmanifesta ruħha ferm bil-mod ma kienx faċli biex wieħed jistabbilixxi meta effettivament id-danneġġjat seta' japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull każ f'sitwazzjoni bħal din id-deċiżjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qiegħda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl-applikazzjoni tal-prinċipju “contra non valentem agere non currit prescriptio”.”

4. Għal dak li jirrigwarda l-ilment tal-attur fir-rigward tax-xoghlijiet li saru mis-soċjeta' konvenuta wara li akkwistat l-art, dawn ukoll ma jistgħux jitqiesu preskritti peress li, kif ingħad, is-soċjeta' konvenuta xtrat l-art f' Lulju 2007 u f'Marzu 2009 kienet giet intavolata l-kawża mill-attur, is-sentejn preskrizzjoni previsti mill-artikolu 2153 tal-Kap 16 ma kinux skorrew.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni ma gietx pruvata u sejra tiġi respinta.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' konvenuta dwar il-legittimu kontradittur hija subordinata u allaċjata mal-ewwel eċċezzjoni waħda u tghid hekk -

“Illi kwindi s-soċjeta' eċċipjenti mhiex il-legittimu kuntradittur in kwantu għall-pretiża għal-likwidazzjoni w ħlas għad-danni, stante li d-danni allegatament sofferti minn Philip Grima ġew ikkaġunati lilu minn terzi ex admissis mir-rapport tal-perit tiegħu stess.”

Mil-lat ġurisprudenzjali fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deċiża fit-28 ta' Settembru 2016**¹³ il-Qorti qalet hekk -

“Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala legittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:*

“In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejjazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

*Fil-każ fl-ismijiet **Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd** deċiż fit-23 t'Ottubru 2009*¹⁴ intqal hekk:

¹³ Rik Gur Nru 700/14

¹⁴ Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

“Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta’ parti mharrka tinsel minn qagħda ta’ rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma’ l-oġġett jew it-titolu tal-kawża.”

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

“Għal fini tal-valutazzjoni ta’ l-integrità tal-kontraddittorju rigward irid isir b’mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontraddittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta.” (Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)¹⁵.”

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum u in vista ta’ dak li ngħad fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni m’hemm ebda dubju li teżisti relazzjoni ġuridika bejn l-attur u s-soċjeta’ konvenuta u li għalhekk għandha tibqa’ fil-kawża sabiex tirrispondi għall-allegati ħsarat li saru minnha u fis-sit mixtri minnha adjaċenti għal dak tal-attur.

It-tieni eċċezzjoni preliminari qegħda għalhekk tiġi wkoll miċhuda.

Ir-raba’ eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta’ konvenuta tgħid li l-attur għandu jġib prova li huwa l-proprjetarju assolut u esklussiv ta’ dik il-parti tal-proprjeta’ li huwa qiegħed jivvanta l-pretensjonijiet patrimonjali tiegħu.

Huwa minnu li mill-atti ma jirriżultawx wisq provi dwar din l-eċċezzjoni u kien hemm lok li l-attur jindirizza din l-eċċezzjoni ferm aħjar. Nonostante dan, il-Qorti xorta tqis li ma hemmx raġuni sabiex tilqa’ din l-eċċezzjoni. Fl-ewwel lok li d-dikjarazzjoni tal-attur li huwa l-proprjetarju ta’ Villa de Rohan ġewwa San Pawl il-Baħar hija waħda ġuramentata li għalhekk *a priori* m’għandhiex tittiehed legġerment. Inoltre fix-xhieda ġuramentata tiegħu quddiem il-perit tekniku espert tal-Qorti l-attur reġa xehed dwar il-fatt li l-art tappartjeni lilu.

Il-Qorti tirrileva wkoll li fis-sentenza Rik Ġur 1200/07 fl-ismijiet **Philip Grima vs Casfen Limited et deċiża fit-12 ta’ Lulju 2018** u li nfethet mill-istess attur fir-rigward tal-istess Villa de Rohan, il-prova dwar it-titolu tal-attur fuq il-proprjeta’ msemmiha ġiet amplifikata. L-attur kien xehed b’mod mhux kontradett

¹⁵ (Nru 777/06) Deciz 13 ta’ Marzu 2009 mill-Qorti ta’ l-Appell

illi huwa akkwista raba` fuq l-Għolja tal-Mellieħa, ix-Xemxija, permezz ta` att pubbliku fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tad-9 ta` Jannar 1956. Fuq din l-art, huwa bena villa bi ġnien madwarha bl-isem 'Villa De Rohan'. Il-villa kienet tikkompreni zewg garaxxijiet u appartement fuq livelli differenti kif ukoll biċċa art kontigwa.

Ebda prova kuntrarja ma tressqet mis-soċjeta' konvenuta sabiex ixxejjen din il-prova u għalhekk **din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċhuda.**

MERTU

Fl-ewwel lok il-Qorti thoss il-ħtieġa li tagħmel diversi osservazzjonijiet dwar il-proċeduri li nstemgħu minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ appena msemmi Rik Ġur 1200/2007 fl-ismijiet **Philip Grima vs Casfen Ltd et deċiżi fit-12 ta' Lulju 2018**, liema proċeduri ngiebu a konjizzjoni ta' din il-Qorti kif preseduta għall-ewwel darba waqt l-eskussjoni li d-difensur tas-soċjeta' konvenuta għamel lill-perit tekniku nkarigat mill-Qorti AIC Mario Cassar in segwitu għar-relazzjoni tiegħu.

L-osservazzjonijiet huma dawn –

1. L-attur huwa l-istess wieħed tal-kawża odjerna u fiha qiegħed ifittex għal danni li saru fuq l-istess proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni u ċioe' Villa De Rohan, Xemxija Hill, San Pawl il-Baħar. Is-soċjetajiet konvenuti f'dik il-kawża kienu l-proprjetarji tal-art adjaċenti li eventwalment kienu l-awturi tal-konvenuti odjerni invista li l-istess art inxtrat mis-soċjeta' konvenuta odjerna;

2. Hemm komunanza f'uhud mt-talbiet fil-kawża odjerna u dik Rik Ġur 1200/07 in kwantu fit-tnejn li huma qiegħed jintalab il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni subiti fil-proprjeta' tal-attur minhabba xogħlijiet li saru mis-soċjetajiet konvenuti rispettivi fiż-żewġ kawżi;

3. Ta' rilevanza għall-kawża odjerna huwa r-rapport ulterjuri li l-perit Mario Cassar (espert tekniku nkarigat mill-Qorti anke fil-kawża Rik Ġur 1200/07) kien ġie mqabbad jagħmel mill-Qorti b'referenza anke għall-proċeduri odjerni. Fis-sentenza tat-12 ta' Lulju 2018 jingħad hekk –

“Kien ukoll inkarigat sabiex safejn huwa possibbli jagħmel distinzjoni bejn il-ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta` ta` l-attur mill-azzjoni tal-konvenuti fil-kawża tal-lum, u d-danni fl-istess proprjeta` tal-attur li qegħdin jiġu trattati fil-kawża Rik. Ġur. Nru. 206/09 MH li qegħda tinstema` minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Il-perit tekniku jagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet: -

1) Illi kif l-esponent stabilixxa l-fatt illi l-proprjeta` attriċi garrbet ħsarat, bir-riżultat aħħari illi din iġġarrfet b` riżultat dirett ta` xogħolijiet ta` skavar illi kienet għamlet is-soċjeta` attriċi (recte. Konvenuta).

2) Ta` min jagħmel referenza għar-relazzjoni tal-esponent f` din il-kawża jiġifieri Cit ref JZM 1200/07, u senjatament għar-rapport tekniku tal-Perit ex-parte, il-Perit Patrick Camilleri, fejn irrefera għall-fatt illi waqt l-aċċess tiegħu ta` Novembru 2007 kienu qegħdin jinbnew il-pedamenti tal-fond adjaċenti, jiġifieri fuq l-art illi qabel kienet proprjeta` tal-konvenuti. F` dak iż-żmien partijiet tal-villa kienu ikkollassaw u l-parti l-oħra kienet garrbet ħsarat ingenti.

3) Għalhekk jidher ċar illi sa dak iż-żmien, il-proprjeta` attriċi kienet fi stat illi ma setgħetx tiġi riparata.

4) Minn dan, il-Perit tekniku huwa tal-fehma illi għalhekk il-parti l-kbira tar-responsabilità għal ħsarat illi garrbet il-proprjeta` attriċi, hija tas-soċjeta` konvenuta f` din il-kawża. Skont Dok MEX1, fir-relazzjoni tiegħu preċedenti, dawn id-danni kienu jammontaw għal EUR 248,499.

5) L-esponent huwa tal-fehma illi mill-provi ppreżentati, u mill-insieme tal-fatti tekniċi referiti minnu fir-relazzjoni preċedenti, ir-responsabilità attribwibbli mis-soċjeta` konvenuta, f` din il-kawża, jiġifieri Ċit. Ref JZM 1200/2007, tammonta għal 80% tal-ammont riferit f` Dok MEX1. Din għalhekk tammonta għat-80% ta` EUR 248,499, jiġifieri EUR 198,799. »

4. In eskussjoni f`dik l-istess kawża kompli jingħad li l-perit tekniku Mario Cassar -

“Ikkonferma li huwa wkoll perit tekniku fil-kawża pendenti ma` Knightsbridge. Stqarr illi sar skavar bejn il-proprjeta` ta` l-attur u l-art fejn inbena l-blokk appartamenti ta` Knightsbridge u sar skavar ukoll. Il-problema inqalgħet għaliex sar ferm aktar skavar u aktar fil-ġenb. Fil-kawża ta` Knightsbridge, l-attur qed

jitlob lura art li ttiehdet mingħandu. Huwa għamel valutazzjoni ta` din l-art. Qal ukoll illi fil-kawża ta` Knightsbridge, l-attur qed jitlob ukoll l-istess danni li qed jitlob fil-kawża tal-lum.

Fisser li jekk iż-żewġ kawżi jkunu deċiżi favur l-attur billi jiġi akkordat danni, allura l-attur ser jieħu kumpens mingħand żewġ konvenuti differenti fir-rigward ta` l-istess villa. Huwa tal-fehma li d-danni globali huma ammont wieħed ta` EUR 350,000 għaž-żewġ kawżi.”

5. Fil-konstatazzjonijiet tagħha f`dak il-każ din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk –

“b) Il-kawża l-oħra pendenti

Fil-kors tal-kawża tal-lum, saret referenza għal kawża oħra li ppreżenta l-attur kontra Knightsbridge Developments Limited (Rik. Ġur. Nru. 206/2009) li fiha kien nominat l-istess perit tekniku tal-kawża tal-lum. F` din il-kawża, l-attur talab inter alia lill-Qorti biex tiddikjara li fil-kors ta` xogħolijiet li saru fis-sit adjacentsi dak tal-atturi, il-konvenuta għamlet ħsarat inġenti lill-proprjeta` ta` l-attur. Intalbu l-likwidazzjoni tad-danni u relativa kundanna għall-ħlas tal-istess. B`żieda ma` dawn, intalbu xogħolijiet rimedjali sabiex l-art ta` l-atturi tiġi riintegrata skont il-liġi.

It-talbiet fil-kawża tal-lum u it-talbiet dwar danni kien identiċi għal dawk tal-kawża l-oħra.

Jirriżulta li fil-kawża l-oħra, Perit Mario Cassar ikkonkluda, bħal ma għamel fil-kawża tal-lum, illi l-iżvilupp li għamlet il-konvenuta kkaġuna l-kollass ta` Villa De Rohan u ħsarat inġenti fil-binja fil-livell ta` triq. Hemm l-atturi ddikjaraw li kienu qed jistrieħu fuq il-konklużjoni peritali (ara l-verbal tal-21 ta` Ġunju 2017 - Dok X).

Il-konsegwenza ta` dan hija li huwa llikwida somma identika ta` EUR 354,999 waqt li rakkomanda riduzzjoni ta` 30% minħabba l-istat tal-proprjeta` tal-atturi qabel bdew ix-xogħolijiet ta` skavar mill-konvenuti fiż-żewġ kawżi.

Kienet din il-konklużjoni li wasslet lil din il-Qorti sabiex testendi l-inkariku tal-perit tekniku sabiex dan jirrelata dwar b` liema perċentwali għandhom jiġu spartiti d-danni, occorrendo billi jindika l-figuri bejn il-konvenuti fiż-żewġ kawżi. Dan sar sabiex ma jkunx hemm arrikkiment ingust da parti ta` l-attur jekk jirbaħ iż-żewġ kawżi.

Il-fehma tal-perit tekniku wara li ngħata dan l-inkariku kienet illi l-konvenuti odjerni kellhom iġorru l-piż ta` 80% tad-danni likwidati, peress li skont hu, mir-rapport tal-Perit Albert Fenech, kien evidenti li l-proprjeta` ta` l-attur kienet diġa` fi stat strutturali ħazin u fil-perikolu ta` kollass minħabba x-xogħolijiet magħmula mill-konvenuti odjerni.

.....

Jirriżulta li sakemm daħlet fix-xena Knightsbrige Developments Limited li akkwistat l-art adjaċenti għal dik ta` l-attur permezz ta` kuntratt ta` l-14 ta` Lulju 2007 atti tan-Nutar Malcolm Licari (fol 530 et seq), ma sarux aktar xogħolijiet fl-art tal-konvenuti.

F` dak l-intervall ta` żmien, sakemm daħlet fix-xena Knightsbridge Developments Limited, il-ħsara fil-proprjeta` ta` l-attur diġa` kienet seħħet u baqgħet taggrava.

Dan jirriżulta ben evidenti mir-rapporti peritali li ppreċedew Lulju 2007 inklużi dawk tal-istess perit tekniku mqabba fil-kawża ta` spoll.

Dan kollu jagħti konfort li din il-Qorti illi kienet korretta l-konklużjoni tal-Perit Mario Cassar fis-sens li l-konvenuti odjerni għandhom responsabbilita` ikbar x` jerfġu fir-rigward ta` danni li ġew ikkaġunati fil-proprjeta` ta` l-attur.

Fuq nota oħra, il-Qorti tirrimarka li r-rapport tal-perit tekniku huwa fotokopja eżatta tar-rapport li għamel fil-kawża pendenti kontra Knightsbridge Developments Limited. Jista` jkun għalhekk illi bi żvista, fil-paġ 22 tar-rapport odjern para a 4b, il-perit jsemmi li l-konvenuti għandhom iġorru l-piż tar-ripristinatar tal-feles ta` art użurpata mill-art attrici.

Infatti fil-kawża tal-lum ma kienx hemm talba għal ripristinar ta` art użurpata, bħalma hemm fil-kawża l-oħra kontra Knightsbridge Developments Limited.

Il-Qorti tqis li minkejja dan l-iżball u minkejja l-fatt li l-perit tekniku kkonkluda li l-attur kellu jigi riżarċit għal darbtejn fis-somma ta` EUR248,499 da parti tal-konvenuti odjerni u EUR 248,499 da parti ta` Knightsbridge, dan kollu kien rettifikat billi kien iċċarat b` liema perċentwali għandha tigi spartita r-responsabbilita` għal dak li ġara.”

6. Fil-konklużjonijiet tagħha dik il-Qorti mbagħad proċediet biex tillikwida d-danni kif ġej –

“Billi sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-perit tekniku, il-Qorti sejra tillikwida d-danni attriċi in linea ma` dak li rrelata l-perit tekniku fejn stima illi fl-2003 id-danni tal-attur kienu jammontaw għal EUR 248,499. Għalhekk meta tieħu in konsiderazzjoni t-tnaqqis ta` 30% minħabba l-qagħda tal-fond tal-attur qabel sar l-iskavar mill-konvenuti, u l-attribuzzjoni ta` responsabilita` ta` 80% tal-konvenuti għall-hsara globali tal-fond tal-attur, allura d-danni li għandhom ihallsu l-konvenuti huma ta` EUR 140,000 wara li arrotondat il-figura minn EUR 139,159 (EUR 248,499 x 70% x 80%).”

7. Minn dik il-kawża ġie ntavolat appell li sal-lum għadu pendenti.

Jirriżulta pero’ li fil-kawża odjerna l-perit tekniku Mario Cassar attribwixxa r-reponsabbilita’ kollha għad-danni subiti mill-attur fuq is-socjeta’ konvenuta Knightsbridge Developments Ltd.

Qabel xejn il-Qorti tissottolinea li l-insenjament gurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta’ opinjonijiet ta’ natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deciz fil-15 ta’ Mejju 2014**¹⁶ -

“Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża “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 tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata

¹⁶ Rik 988/08

li taccetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legģerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatement tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b` mod legģer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogģu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“**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-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; “**Attard vs Tedesco et**” - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta` talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumplex kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967).”

Fid-dawl ta` dan isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta` rapport peritali, madankollu hija m'għandhiex b`mod legģer

tiskarta tali rizzultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabba apposta biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Il-Qorti qieset iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern fid-dawl ta' dak li ngħad fil-proċeduri msemmija Rik Ġur 1200/07. Anke jekk dawk għadhom pendenti fl-appell ma jistax ma jiġix innutat li l-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti għal dawk li huma likwidazzjoni ta' danni huma bażati fuq il-konklużjonijiet tal-perit tekniku mqabba minnha li huwa l-istess perit tekniku mqabba minn din il-Qorti fil-kawża odjerna. Uħud mill-konstatazzjonijiet hemm magħmula jolqtu direttament il-mertu tal-proċeduri odjerni. Filwaqt li d-dover tal-Qorti huwa li tagħmel ġustizzja billi jekk jiġu meqjusa ppruvati t-talbiet tal-attur huwa jieħu l-kumpens għad-danni subiti minnu, dan il-kumpens għandu jkun wieħed ġust u li ma jirriżultax f'arrikkiment indebitu tal-attur permezz ta' żewġ kawzi dwar l-istess proprjeta' bażati fuq kawżali simili.

Il-Qorti tinnota wkoll li fil-kawża odjerna, in eskussjoni, l-perit Mario Cassar ġie mistoqsi speċifikament biex jagħti r-raġuni il-għala fil-kawża Rik Ġur 1200/07 huwa kien apporzjona d-danni billi attribwixxa 80% lis-soċjetajiet konvenuti Casfen Ltd et filwaqt li fil-kawża odjerna huwa attribwixxa d-danni kollha lis-soċjeta' konvenuta. Ir-risposta tiegħu kienet din¹⁷ -

“L-esponent attribwixxa dawn id-danni lis-soċjeta' Knightsbridge Developments Ltd, għaliex ma ngħabux provi minn naħa tas-soċjeta' konvenuta biex isostnu l-każ tagħhom. Jirriżulta illi l-esponent irrelata wara digriet ta' din l-Onorabbli Qorti biex jingħalqu l-provi. L-inkarigu tal-esponent kien wieħed tekniku u ma kkunsidrax aspetti legali fiż-żewġ rikorsi rispettivi. Għall-esponent, iż-żewġ kawzi kienu distinti, u fl-ebda stadju ma ngħata struzzjonijiet biex jitratta ż-żewġ rikorsi flimkien.”

Meħuda din id-dikjarazzjoni tal-perit tekniku l-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li s-soċjeta' konvenuta Knightsbridge Developments Ltd naqset sew milli ġgħib provi aktar konkreti biex tissostanzja d-difiża tagħha fil-każ odjern, u għalkemm huwa minnu li l-għarfien dwar il-proċeduri 1200/07 seħħ fi stadju ferm avvanzat tal-proċeduri odjerni, il-Qorti ma tistax ma tissenjalax b'dover lejn il-

¹⁷ Fol 305

gustizzja li hija msejha biex tagħmel fil-kawża tal-lum, illi meta l-perit Cassar wasal għall-apporzjonament tar-responsabilta' fil-kawża 1200/07 huwa kien għamel dan wara li evalwa l-atti kemm ta' dik il-kawża u anke tal-kawża odjerna. Fatt importanti dan li fil-fehma tal-Qorti m'għandux jiġi legġerment skartat altrimenti jsehh proprju dak previst minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ imsemmi fejn l-attur ikun qed jithallas darbtejn għall-istess dannu mingħand konvenuti differenti.

Fic-ċirkustanzi u fid-dawl tal-osservazzjonijiet appena magħmula, u fir-rigward tal-ewwel talba l-Qorti sejra tadotta r-rapport tal-perit Mario Cassar kif magħmul fil-kawża odjerna limitatament pero' sa grad ta' responsabbilta' tas-soċjeta' konvenuta li jammonta għal għoxrin (20%) fil-mija tenut kont tat-tmenin (80%) fil-mija ġia ttribwiti kif suriferut.

Għalhekk il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tal-attur limitatament kif appena nġhad.

It-tieni talba tal-attur fil-kawża odjerna hija pero' marbuta ma' kostruzzjoni u bini ta' strutturi li għamlet is-soċjeta' konvenuta mill-2007 'il quddiem meta hija kienet xtrat l-art adjaċenti għal dik tal-attur u wara li gabet il-permess għall-iżvilupp. Dwar dan il-perit tekniku fir-rapport tiegħu fil-kawża odjerna kkonkluda li s-soċjeta' konvenuta bniet kostruzzjonijiet fuq l-art proprjeta' tal-attur u li tali nvażjoni tammonta għal 24 metru kwadru.

Dan jipprova li t-tieni talba attriċi hija meritata u għalhekk sejra tiġi akkolta.

Għar-rigward tat-tielet u r-raba' talba tal-attur l-Qorti ssib li dawn huma ġustifikati limitatament kif ser jingħad. In vista ta' dak deċiż fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba sejra tillikwida d-danni għall-ħsarat li saru fil-proprjeta' tal-attur fis-somma ta' **disa' u erbgħin elf u seba' mitt Ewro (€49,700)** (u cioè' 20% tas-somma ta' €248,499 indikati mill-perit tekniku Mario Cassar).

Il-Qorti tinnota wkoll li, kif sottomess mill-attur fin-Nota ta' Sottomissjonijiet, l-attur huwa kontra li jiġu likwidati d-danni għall-invażjoni li saret mis-soċjeta' konvenuta ta' 24 metru kwadru iżda huwa jippretendi u jitlob illi huwa għandu jiġi reintegrat u ripristinat fil-pussess ta' dik l-art.

Il-Qorti wara li evalwat din is-sottomissjoni tal-attur hija tal-fehma li ma tistax tintlaqa'. Dan għaliex kif anke jirriżulta mir-ritratti esibiti mar-relazzjoni tal-perit Cassar (Dok PCX 1 u PCX 2 a fol 208 u 209) illum il-ġurnata hemm mibnija struttura sħiħa ta' bini. Infatti skont dak li xehed b'mod mhux kontradett id-direttur tas-soċjeta' konvenuta hija bniet garaxxijiet isfel, stabbiliment kummerċjali livell mat-triq u madwar sbatax il-appartament. Il-Qorti m'għandhiex il-konfort ta' perit li minhabba dan l-iżvilupp li seħħ fil-frattemp tista' xorta ssir din ir-ripristinazzjoni tal-art tal-attur li fuqha saret invażjoni mingħajr ma titpoġġa f'periklu l-istabbiltà tal-istrutturi li saru mis-soċjeta' konvenuta u għalhekk f'dan l-istadju tqis li huwa aktar opportun li ssegwi dak li qal il-perit tekniku Mario Cassar billi tordna l-likwidazzjoni tad-danni għall-parti tal-art tal-attur li fuqha saret l-invażjoni. Il-valur tal-art tal-attur li fuqha saret invażjoni mis-soċjeta' konvenuta giet stmata mill-perit Mario Cassar fis-somma ta' **mija u sitta u għoxrin elf Ewro (€126,000)** liema somma fil-fehma tal-Qorti hija ġustifikata u għalhekk sejra tiġi akkordata.

Total tas-somma likwidata li għandha tiġi mħallsa lill-attur għalhekk hija mija u hamsa u sebghin elf u seba' mitt Ewro (€175,700).

Għar-raġunijiet kollha diġa mogħtija l-bqija tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta sejrjn jiġu miċhuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta;

2. Tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament billi tiddikjara li fil-kors ta' xogholijiet li wettqet fis-sit adjaċenti tal-atturi s-soċjeta' konvenuta

kkagjonat hsarat ingenti lill-proprjeta' tal-istess atturi u dan fi grad ta' responsabilta' ta' ghoxrin (20%) fil-mija;

3. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li fil-kors tal-kostruzzjoni mwettqa fis-sit adjacenti tal-atturi is-soċjeta' konvenuta bniet strutturi u pedamenti fil-proprjeta' tal-atturi li huma ta' hsara għall-istess atturi;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida s-somma totali ta' mija u hamsa u sebghin elf u seba' mitt Ewro (€175,700) bhala danni kkaġjonati lill-attur mis-soċjeta' konvenuta;

5. Tilqa' limitatament ir-raba' talba' u tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex thallas id-danni likwidati fis-somma ta' mija u hamsa u sebghin elf u seba' mitt Ewro (€175,700) bl-imghaxijiet sad-data tal-pagament;

6. Peress li t-talbiet attrici ma gewx milqugħa in toto l-ispejjeż jinqasmu hekk: $\frac{3}{4}$ is-soċjeta' konvenuta u $\frac{1}{4}$ l-attur.

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef**

**Victor Deguara
Dep. Reg.**