**QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT**
**DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.**

**Rikors Numru: 215/15 RM**

**Joseph Tonna u martu Mary Anne Tonna**
**ghal kull interess li jista' jkollha**

**-vs-**

**Charles Schembri u b'digriet tal-25 ta' Lulju 2019**
**l-atti gew trasfuzi fuq Frances Schembri stante**
**mewt tal-konvenut Charles Schembri**

**Illum, 25 ta' Marzu 2021**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikorsipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar il-21 ta' Lulju, 2015 fejn l-atturi talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' tlett elef, tlett mija u disgha u disghin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€3,399.42) jew somma verjuri, rapprezentanti l-hlas ta' appogg tal-hajt divizorju ta' 122, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, li huwa appogga mieghu meta kkonstruwixxa appartamenti li nbnew minflok il-fond 123, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, skont stima peritali mahruga mill-Perit Censu Galea (kopja anness u mmarkata Dok A). Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tal-1 ta' Gunju, 2015 u tal-Mandat ta' Sekwestru numru 1612/2014 u bl-imghax legali bir-rata ta' tmienja

fil-mija fis-sena (8%) ikkalkolati mid-data ta' dan l-avviz sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat ir-Risposta[1] tal-konvenut Charles Schembri, ipprezentata fis-26 ta' Awwissu, 2015 fejn eccepixxa:-

*"Illi l-pretensjonijiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes u dana ghar-ragunijiet segwenti:*

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom stante illi l-appartamenti illi gew mibnija mir-rikorrenti fuq is-sit 122 Triq Parades San Pawl il-Bahar inbieghu lil terzi;*
2. *Illi in subsidium u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont mitlub mhux dovut u dana stante illi minn semplici ezami tad-dokument immarkat bhala 'Dok A' u li gie esebit mal-avviz jidher car illi r-rikorrenti mhux qed jitolbu biss hlas tal-appogg izda anke ta' xogholijiet ohra illi ghamlu fil-fond taghhom li ghalihom 1-esponenti m'ghandux ihallas;*
3. *Illi ghal dak illi jirrigwarda t-talba ghall-hlas tal-appogg l-esponenti mhux qieghed jaqbel mal-valutazzjoni tal-Perit Galea stante illi fil-fehma tieghu u kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza din l-valutazzjoni hija wahda eccessiva.*
4. *lIli l-esponenti sofra diversi danni minhabba nuqqasijiet serji da parte tar-rikorrenti meta zviluppaw l-propjeta' taghhom stante illi naqsu milli josservaw d-distanzi mill-hajt divizorju waqt l-iskavar u ghalhekk huwa qieghed jaghmel kontro-talba, u ghalhekk kwalsiasi hlas illi jista' jigi kkundannat l-esponenti bhala kumpens ghall-appogg ghandu jigi pacut in toto jew in parte skond il-kaz, mad-danni illi gew sofferti mill-esponenti;*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

[1] Fol. 15 -16

Rat ukoll il-kontro-talba tal-konvenut Charles Schembri[2]:-

*"Illi r-rikorrenti Joseph Tonna meta zviluppa l-fond 122 Triq Parades San Pawl il- Bahar naqas milli jzomm id-distanza mill-hajt divizorju waqt l-iskavar, skond kif jitlob l-artikolu 439 tal-Kodici Civili, bir-rizultat illi meta l-esponenti gie biex jizviluppa l-propjeta tieghu li tinsab adjacenti ghal dik tar-rikorrenti, huwa kien kostrett illi jaghmel diversi xogholijiet rimedjali biex jsahhah l-hajt divizorju, xogholijiet illi ma kienux ikunu bzonnjuzi li kieku r-rikorrenti osserva l-obbligi tieghu skond il-ligi.*

*llli b'kollox l-esponenti sofra danni fl-ammont komplessiv ta' €9,313.34 rapprezentanti l-valur tax-xogholijiet rimedjali illi kellhom jaghmlu l-esponenti, minhabba n-nuqqasijiet da parti tar-rikorrenti rikonvenuti waqt il-kostruzzjoni tas-sit taghhom.*

*Jghidu ghalhekk ir-rikorrenti rikonvenuti, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:-*

*[1] tiddikjara illi huma naqsu milli josservaw id-dettami tal-artikolu 439 tal-Kodici Civili, u li b'rizultat tal-istess huma kkagunaw danni lill-esponenti;*
*[2] tiddikjara illi huma responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-esponenti;*
*[3] tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti fl-ammont ta' €9,313.34 jew somma verjuri li ghandha tigi likwidata minn din l-0norabbli Qorti jekk ikun hemm bl- ghajnuna ta' periti nominandi;*
*[4] tordna lir-rikorrenti rikonvenuti sabiex ihallsu lill-esponenti dik is-somma hekk likwidata.*
*Bl-imghax u bl-ispejjes kontra r-rikorrenti rikonvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom."*

[2] Fol. 17 – 18.

Rat li fit-24 ta' Settembru 2016, l-atturi rikonvenuti pprezentaw Risposta[3] ghat-talba rikonvenzjonali, fejn gie eccepit:-

*"1. Illi t-talba tal-intimat rikonvenzjonant ghad-danni tinsab preskritta ai termini tal- Artikolu 2153 taI-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*2. llli, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonant huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess intimat rikonvenzjonant;*

*3. llli, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikorrenti rikonvenzjonat zviluppa l-fond 122, Triq Parades, San Pawl il-Bahar iktar minn ghoxrin sena ilu u l-izvilupp mal-hajt divizorju sar bi ftehim mall-aventi kawza tal-intimat rikonvenzjonant;*

*4. llli ghandu jinghad illi l-intimat rikonvenzjonant stess ma zammx id-distanza legali bejn il-proprjeta li zviluppa u l-fond 122, Triq Parades, San Pawl il-Bahar;*

*5. llli jirrizulta bhala fatt illi l-intimat rikonvenzjonant appoggja mal-hajt divizorju li bena r-rikorrenti rikonvenzjonat u li jiddividi l-proprjeta tieghu minn mal-proprjeta 122, Triq Parades, San Pawl ii-Bahar, liema appogg u hlas tal-istess huwa mertu tal-kawza promotorja;*

*6. llli ghalhekk, ma jirrizultax illi l-intimat rikonvenzjonant sofra xi danni jew illi kellhom isiru xi xogholijiet rimedjali, kif qieghed jigi reklamat;*

*7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat illi din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif preseduta permezz ta' digriet ta' assenjazzjoni moghti mis-S.T.O il-Prim'Imhallef b'effett mis-16 ta' Lulju 2018;

Rat illi permezz ta' digriet moghti fl-14 ta' Ottubru 2015 gie mahtur bhala Perit Tekniku lill-Perit Alan Saliba, stante n-natura tal-azzjoni u t-talba rikonvenzjonali;

---

[3] Fol. 14

Rat illi permezz ta' digriet moghti fit-13 ta' Settembru 2017, gie revokat l-inkarigu tal-Perit Alan Saliba li gie sostitwit bil-Perit Mario Cassar, filwaqt li b'digriet iehor tal-11 ta' Ottubru 2017 giet mahtura minfloku l-Perit Elena Borg Costanzi bl-istess fakoltajiet li nghataw lill-Perit Alan Saliba;

Rat illi b'digriet tal-25 ta' Lulju 2019, gie ordnat illi l-atti tal-kawza jghaddu fil-persuna ta' Frances Schembri sabiex il-kawza tissokta f'isimha minflok f'isem il-konvenut Charles Schembri, li miet fil-mori tal-proceduri;

Rat il-provi kollha migjuba mill-partijiet u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Elena Borg Costanzi pprezentat fil-25 ta' Mejju 2020[4] u mahluf minnha fis-seduta tat-8 ta' Ottubru 2020;

Rat in-nota tal-Perit Tekniku, datata 5 ta' Novembru 2020 fejn wiegbet ghad-domandi li sarulha in eskussjoni mill-attur;

Rat in-nota tal-Perit Tekniku fejn wiegbet ghad-domandi li sarulha in eskussjoni mill-konvenut;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

[4] Fol. 95 *et seq*.

**PROVI**

Il-fatti saljenti tal-kaz li johrogu mill-provi, kif ukoll il-punti ta' kontestazzjoni tal-kaz, huma s-segwenti.

L-attur Joseph Tonna kien zviluppa l-fond li qabel kien sitwat gewwa 122, Triq Parades, San Pawl il-Bahar billi minfloku, bena blokk flats mibnija fuq livell ta' semi-basement, erba' appartamenti fuq erba' sulari u penthouse. *Ex admissis*, it-thaffir kien sar vicin kemm seta' tal-pedament tal-fond fuq in-naha tal-lemin tas-sit gewwa 123, Triq Parades San Pawl il-Bahar, liema fond dak iz-zmien kien jappartjeni lil terzi izda sussegwentement gie akkwistat mill-konvenut. Dak iz-zmien is-sid ta' dan l-imsemmi fond ma kienx oggezzjona ghall-kostruzzjoni mwettqa mill-attur. L-attur biegh il-units tal-blokk minnu zviluppat ghajr ghall-penthouse u l-garaxx, izda zamm id-dritt li jithallas tal-appogg.

It-tezi tal-attur hija illi minhabba li waqt it-thammil instab it-turbazz, il-pedament kellu bzonn jissahhah u ghaldaqstant sar '*underpinning*' permezz ta' konkos rinforzat taht il-hajt komuni, izda fil-partijiet fejn ma kienx jippermetti x-xoghol illi jidhol taht il-hajt tal-appogg, dan ir-*retaining wall* inbena kollu fil-proprjeta` tal-attur. Skont l-attur, l-istruttura kollha tal-blokk zviluppat minnu, li jikkonsisti f'erba' sulari, tistrieh fuq dan l-*underpinning/retaining wall* tal-konkos li jinsab fil-proprjeta` tieghu u konsgwentement, il-binja eventwalment zviluppata mill-konvenut, ibbenefikat mill-pedament li huwa bena, kif ukoll is-sulari sovrastanti.

Ghall-habta tal-2013, il-konvenut li sadanittant kien akkwista l-fond adjacenti gewwa 123, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, waqqa' l-binja ezistenti u zviluppa blokk konsistenti f'erba' sulari u penthouse. Mhux kontestat illi l-binja l-gdida zviluppata mill-konvenut, appoggjat mal-binja tal-attur mil-livell tas-saqaf tal-*elevated ground floor* sal-livell tal-penthouse. Jirrizulta wkoll

mhux kontestat illi l-konvenut waqt it-thaffir tas-sit tieghu, ukoll kien haffer sal-linja divizorja kif ukoll gew inseriti diversi *piles* fis-sit tal-konvenut waqt il-kostruzzjoni.

Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet fir-rigward, li tifforma l-mertu tat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut, hija centrata fuq l-iskop tal-*piles* li saru fis-sit tal-konvenut: filwaqt li l-konvenut jinsisti li dawn saru ghaliex kienu mehtiega biex tissahhah l-istruttura li kienet qed tinbena minhabba n-nuqqas tal-attur li jzomm id-distanza statutorja mill-hajt divizorju waqt l-iskavar tal-pedament ghall-fond tieghu, l-attur jikkontendi illi dawn il-*piles* saru biss biex jilqghu l-piz tal-planki tal-garaxx tal-konvenut u xejn iktar.

It-talba tal-attur hija ghall-hlas tad-dritt tal-appogg liema talba m'hijiex kontestata mill-konvenut kwantu biss id-dritt tal-appogg fuq l-ewwel sular sal-opramorta, izda hija kontestata kwantu tikkoncerna t-talba ghall-hlas tal-ispejjez tal-bini tal-hajt tal-konkos fil-pedamenti u l-garaxx tal-fond tal-attur[5], fis-somma ta' €687.50[6]: il-konvenut jikkontendi illi dawn l-ispejjez jirreferu ghal xoghol fuq pedament li minnu l-binja tieghu ma kienetx ibbenefikat.

Il-konvenut, oltre li jikkontesta l-hlas ta' parti mill-ispejjez mitluba mill-attur bhala kumpens ghall-appogg, ghamel talba rikonvenzjonali ghall-hlas tad-danni konsistenti fl-ispejjez li kellhom isiru ghall-bini tal-*piles* u travu li sar fuqhom mat-tul kollu tas-sit u jmiss mal-hajt tal-appogg, liema xogholijiet addizzjonali l-konvenut jasserixxi li kienu mehtiega biex jaghtu qafas sod ghall-izvilipp li kien ser isir, ghaliex il-hajt divizorju ezistenti dak iz-zmien ma kienx jiflah struttura gdida fuq erba' sulari. Dawn il-*piles* gew inseriti f'distanza ta' inqas minn zewg piedi u nofs mill-binja tal-attur.

---

[5] Ara dikjarazzjoni li saret mill-konvenut fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2016 quddiem il-Perit Tekniku.
[6] Dok. A esebit mill-Perit Censu Galea.

L-attur jilqa' ghat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut billi jeccepixxi, *inter alia*, l-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-Artioklu 2153 tal-Kap. 16.

Ikkunsidrat;

Illi minhabba t-talba attrici ghall-hlas ta' kumpens ghall-appoggi u minhabba t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut ghall-hlas tad-danni naxxenti min-nuqqas tal-attur li jzomm id-distanza mill-hajt divizorju waqt l-iskavar a tenur tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili, il-Qorti hatret bhala espert tekniku lill-AIC Elena Borg Costanzi biex tirrelata dwar dawn it-talbiet.

Il-Perit Tekniku ghamlet is-segwenti **kostatazzjonijiet teknici** fir-rapport taghha:-

*"15. Illi l-fondi in kwistjoni huma llum zewg blokok ta' appartamenti mibnija fuq garaxxijiet 'l isfel mil-livell tat-triq. Tali blokok kienu originarjament fondi minghajr semi-basements illi gew imwaqqa' u skavati, jew ahajr, il-materjal ezistenti tnehha, sabiex isiru garaxxijiet sottostanti l-appartamenti, **b'hajt ezistenti komuni bejniethom**.*

*16. **Illi l-pedamenti ta' kull blokka saru separatament minn xulxin ghalkemm kien hemm ezistenti hajt komuni**.*

*17. ... Peress illi fuq il-fond kien instab it-turbazz, il-Perit Muscat ta' parir li jinfethu pockets kull intervall ta' tmien piedi u jsir* 'underpinning' *peress illi kien hemm ... binja ezistenti* [ta' sular fil-fond adjacenti]. *Skond ix-xhieda tal-perit inkarigat* [mill-attur], *dan l-*underpinning *sar permezz ta' konkos rinfurzat u f'postijiet fejn ma kienx jippermetti x-xoghol illi jidhol taht il-hajt tal-appogg, din l-istruttura nbniet fil-fond tal-attur. Wara li sar l-*underpinning *illi kien parti minnu taht il-hajt komuni, il-basement issaqqaf bil-planki u l-hajt divizorju gdid ittella' fuq il-hajt divizorju ezistenti. ...*
*...*

*21. ... L-esponenti tosserva illi **l-hajt tal-konkos biss huwa parti mill-pedament tal-istruttura**.*

*22. **Illi l-hajt tal-konkos jirrizulta f'hajt b'sporgenta fil-proprjeta` tal-attur fil-livell tas-semi basement**, kif ikkostatat waqt l-accessi. ... Izda waqt ix-xhieda*

*jew fid-dokumenti illi gew sottomessi fil-mori tal-kawza* ***qatt ma gie kostatat illi fil-fatt dan il-hajt dahal taht il-hajt tal-appogg komuni****.*

*23. ... Illi skond il-Perit Galea, Schembri bbenefika mil-istess pedament li bena Tonna kif ukoll is-sulari sovrastanti.*

*24. Illi kif xehed il-Perit Ludovico Micallef li kien inkarigat mix-xoghol ta' bini ghal Schembri, qabel ma waqqghu l-fond, il-perit kien dahal jaghmel spezzjoni tal-blokka adjacenti u cioe` numru 122, fejn ra illi ma kinux inzammu d-distanzi mil-hajt tal-appogg skont il-ligi u kien hemm qoxra ma' tali hajt.*

*25. ... Il-perit Micallef ikkonferma illi ma kienx sab '*underpinning*' u cioe` struttura taht il-hxuna tal-hajt divizorju u basikament il-hajt divizorju kien fuq il-pedament l-antik u fuq it-turbazz ghaliex l-istruttura li kien ghamel Tonna fil-fond tieghu kienet qoxra tal-konkos u mhux '*underpinning'.

*26. Ghaldaqstant, skont ix-xhieda tal-perit Micallef, il-hajt divizorju kien qed jistrieh fuq il-pedament originali li kien ftit filati ta' gebel fuq it-turbazz u hu ma riedx ikompli jghabbih u ghaldaqstant, ghal tul ta' 75 piedi, ordna li jsiru piles sal-blat u travu fuqhom sabiex isir '*buttressing*'. ...* ***Ghaldaqstant id-distanzi skont il-ligi ma zammetx****.* [*sic.*]

*...*

*29. Il-Perit Micallef ipprezenta Dok.LM1 illi huwa dokument datat 12 ta' ottubru 2015 u jispjega l-kont tal-bini mit-tieni sular 'l fuq sal-opramorta u jeskludi bini fil-pedament u fl-ewwel sular ghaliex kien ezistenti u jeskludi wkoll bini tat-tieni sular illi kien parzjalment mibni u kien hemm ftehim ma' Tonna, u li dan jammonta ghall-valur ta' Ewro 4,016.08 bejn il-partijiet. L-ammont dovut inkluz id-dritt tal-perit huwa ta' Ewro 2,168.70 kull wiehed.*

*30. Il-perit Micallef ikkonkluda billi qal illi l-ammont ta' Ewro 687.50 illi l-perit Galea inkluda fil-kont tieghu kien jirreferi ghal ammont ghal pediment illi minnu Schembri ma kienx ibbenefika.*"[7]

Is-segwenti huma in succint **<u>il-konkluzjonijiet</u>** li waslet ghalihom il-Perit Tekniku fir-relazzjoni taghha[8]:-

[7] Emfasi tal-Qorti.
[8] Fol. 106 – 108.

- Illi ma hemmx kwistjoni dwar il-komputazzjoni tal-kejl tal-hajt gdid per se u cioe' 1-ammont ta' €3,526.48 u €489.60 u lanqas ma hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet illi s-somma ta' €4,016.08 illi jirrefletti ix-xoghol tal-hajt gdid mibni mill-attur, huwa korrett u nofsu ghandu jithallas mill-konvenut lill-istess attur. **Dan l-ammont ma jinkludix id-dritt tal-perit**.

- Illi x-xoghol illi ghamel l-attur fil-fond tieghu specifikatament ghar-rigward pedamenti kien fil-verita' hajt tal-konkos rinfurzat biss u mhux *underpinning*, liema *underpinning* fil-verita' kien essenzjali ghall-fini tal-istabbilita' taz-zewg fondi in kwistjoni.

- **Illi dan il-hajt tal-konkos kien mibni unikament sabiex iservi l-garaxx tal-attur biss sakemm ma kienx ghad hemm, dak iz-zmien, skavar fil-fond tal-konvenut. Dan ifisser illi l-konvenut ma setax jibbenefika minn tali hajt tal-konkos ghaliex bih *biss* il-hajt komuni ma kienx stabbli. Ghalhekk inholqot in-necessita` ta' *piles* u travu sabiex isir *underpinning* min-naha tal-fond tal-konvenut meta dan gie biex jigi zviluppat**.

- Illi dwar it-talba tal-attur sabiex il-konvenut ihallas is-somma ta' €3,399.42 jew somma ohra rapprezentanti l-hlas tal-appogg tal-hajt divizorju u pedament skond stima peritali tal-Perit Censu Galea, tali talba ghandha tigi milqugha izda ghas-somma ta' **nofs l-ammont Ewro 4,337.40 ghall-bini tal-hajt komuni li nbena fuq l-ezistenti, jigifieri Ewro 2,168.70**[9].

- **In-nefqa li ghamel l-attur biex jinbena l-hajt tal-konkos ma kien ta' ebda gwadann strutturali ghall-konvenut li ma kellux soluzzjoni ohra hlief jintroduci *piles* u travu biex isahhah il-pedament antik komuni sabiex dan il-pedament ikun jiflah ghaz-zewg blokkok li jserrhu fuqu.**

[9] Dan l-ammont jinkludi d-dritt tal-perit.

**Il-kont tax-xogholijiet tal-*piles* u travu fis-somma ta' €9,313.34 ghandu jinqasam bejn il-partijiet**.

- Illi ghar-rigward tal-kontro-talba tal-konvenut, il-Perit Tekniku esprimiet il-fehma illi t-talba ghat-tpacija bejn il-kumpens dovut lill-attur ghall-appogg u d-danni sofferti minhabba li l-attur ma osservax id-distanzi mil-hajt divizorju waqt l-iskavar tas-sit, din it-talba ghandha tigi michuda ghaliex kif jirrizulta mill-accessi u mix-xhieda, **iz-zewg partijiet ma osservawx id-distanzi skont il-ligi u ma giex ippruvat li kien hemm xi forma ta' ftehim bejn il-partijiet**. [emfasi tal-Qorti]

Imbaghad, konfrontata bid-domandi li saru in eskussjoni miz-zewg partijiet, il-Perit Tekniku wiegbet hekk[10]:-

« *Illi fir-rapport, l-esponenti kitbet 'illi hija tal-fehma illi peress illi kif irrizulta mill-access u mix-xhieda l-partijiet it-tnejn li huma m'osservawx id-distanzi skond tali ligi, u ma giex ippruvat illi kien hemm xi forma ta' ftehim bejn il-partijiet, din it-talba ghandha tigi michuda.* »

*Ghaldaqstant, l-esponenti tikkonferma, kif spjegat fil-paragrafu 36 fir-rapport illi l-kontro-talba tal-intimati ghandha tigi milqugha in parte ghar-rigward it-talba numru 3.* »

## It-Talba Principali

Illi l-konvenut jikkontesta primarjament l-interess guridiku tal-atturi fl-azzjoni intentata minnhom ghall-hlas ta' kumpens ghall-appogg, stante illi l-appartamenti illi gew mibnija mill-atturi fuq is-sit 122 Triq Parades San Pawl il-Bahar, gew mibjugha lil terzi.

Kif inhuwa risaput, l-interess guridiku ta' min jipproponi l-azzjoni ghandu mhux biss jirrizulta mill-att promotorju tal-azzjoni izda ghandu wkoll jissussisti

[10] Ara nota a fol. 161 u nota a fol. 162.

matul l-*iter* kollu tal-proceduri sad-decizjoni finali. Kemm hu hekk, il-karenza tal-interess guridiku tal-attur fi kwalunkwe stadju tal-proceduri, issarraf inevitabbilment u f'kull kaz, f'telf tal-bazi tal-azzjoni u l-legittimazzjoni attiva tal-istess u konsegwentement, fil-liberazzjoni tal-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju.[11]

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza taghha fil-kawza **Baldacchino v. Bellizzi et** riteniet hekk in materja :-

"*... min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – 'l'azione civile non puo' essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando l'uno e l'altro di questi requisiti, l'azione e' infondata ed inammissibile*'[12].

Huwa pacifiku illi l-eccezzjoni tal-interess guridiku hija eccezzjoni ta' natura perentorja u bhala tali hija sollevabbli f'kull stadju tal-proceduri, anke fi stadju ta' appell, kif ukoll hija ta' portata tant serju fuq l-ezitu, li tista' tigi sollevata *ex officio* mill-Qorti.

Il-konvenut isejjes din l-eccezzjoni tieghu fuq l-asserzjoni illi l-appartamenti illi gew mibnija mill-attur fuq is-sit 122 Triq Parades San Pawl il-Bahar inbieghu lil terzi u konsegwentement intilef id-dritt tal-azzjoni ghall-hlas tal-kumpens ghall-appoggi. Madanakollu, minn ezami tal-kuntratti ta' bejgh lil terzi tal-erba' appartamenti fil-binja tal-attur, debitament esebiti in atti, minnufih jirrizulta li l-istess attur ma ttrasferixxa l-ebda dritt ghall-hlas tal-kumpens ghall-appogg lit-terzi li akkwistaw l-appartamenti in kwistjoni[13]. Tant hu hekk illi f'kull wiehed mill-kuntratti ta' bejgh esebiti mill-attur fir-rigward, huwa stipolat li "*rigward l-appoggi, il-kompratrici la thallas u lanqas tithallas*"[14]. Dan ifisser illi l-attur zamm ferm id-dritt ghall-hlas tal-kumpens ghall-appoggi

---

[11] **Veronique Amato Gauci et vs Marco Zammit et**, Appell Civili, deciz 19 ta' Mejju 2004.
[12] Qorti tal-Appell - sentenza tal-15 ta' Lulju 1952 (Vol.36.II.493)
[13] Ara kuntratti esebiti flimkien man-nota tal-attur tal-11 ta' Mejju 2020.
[14] Ukoll: *"It is hereby agreed that purchasers shall neither be bound to pay nor entitled to receive, any compensation in relation to party walls."* – fol. 86.

u konsegwentement, ma jistax jinghad illi m'ghandux interess guridiku li jippromwovi u jmexxi 'l quddiem l-azzjoni odjerna ghall-hlas ta' dan il-kumpens. Barra minn hekk, skont kif xehed l-attur innifsu, huwa baqa' ma bieghx il-proprjeta` tal-penthouse u l-garaxx, bil-konsegwenza illi inevitabbilment id-dritt ghall-hlas tal-kumpens ghall-appogg tal-bini tal-gar, galadarba dan huwa pretiz b'rabta mal-bini fuq l-ewwel sular sal-opramorta, ghadu jappartjeni lilu.

Izda fuq kollox, il-Qorti tqis illi t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut - li permezz taghha ppremetta li kwalsiasi hlas illi jista' jigi kkundannat l-esponenti bhala kumpens ghall-appogg, ghandu jigi pacut *in toto* jew *in parte* skont il-kaz, mad-danni kkagunati lilu minhabba l-mod kif bena l-attur - ixxejjen irrimedjabbilment l-eccezzjoni tieghu dwar in-nuqqqas ta' interess guridiku tal-attur li jipproponi l-azzjoni odjerna. Dan ghaliex kif inhuwa risaput, it-talba ghal tpacija tammonta effettivament ghal rikonoxximent tad-dejn pretiz mill-attur.

In materja, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tad-29 ta' Settembru 2011, fl-ismijiet **John Camilleri et vs Charles Vassallo**, qalet hekk:-

"*Illi, minbarra dan, it-tpaċija hija meqjusa mil-liġi bħala waħda mill-modi li bihom tintemm obbligazzjoni (Art. 1145(d) tal-Kap 16). Biex isseħħ it-tpaċija, għalhekk, jeħtieġ li jkun hemm obbligazzjoni li toqtol, għal kollox jew f'biċċa, obbligazzjoni oħra kuntrarja. Dan ifisser li t-tpaċija, meta tiġi eċċepita, tammonta għal stqarrija ta' għarfien tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-tpaċija ssir. Kemm hu hekk, ingħad li t-tpaċija hija ammissjoni tal-obbligazzjoni kuntrarja (Art. 1196(2) tal-Kap 16) u twaqqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.*"

B'hekk tqis li hija sorvolata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

Ikkunsidrat;

Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi r-rizoluzzjoni tal-mertu ta' din il-kawza, hlief ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tat-talba rikonvenzjonali, huwa strettament tekniku tant illi dak li gie kostatat mill-Perit Tekniku mahtur proprju minhabba din in-natura teknika tal-kaz, huwa essenzjali sabiex jghinha tasal ghal decizjoni.

Kif gie kostatat mill-Perit Tekniku fir-rapport taghha, u kif del resto jirrizulta mill-provi, il-fondi appartenenti rispettivament lill-partijiet f'din il-kawza, jikkonsistu f'zewg blokok ta' appartamenti mibnija fuq garaxxijiet 'l isfel mil-livell tat-triq. Dawn il-blokok kienu originarjament fondi ta' sular wiehed minghajr *semi-basements*, b'hajt ezistenti komuni bejniethom. Dawn il-fondi gew imwaqqghin u kien tnehha wkoll il-materjal ezistenti biex jinbnew il-garaxxijiet sottostanti. Filwaqt li l-ewwel li bena kien l-attur fis-snin disghin, sussegwentement ghall-habta tas-sena 2013, il-konvenut akkwista l-fond adjacenti, waqqghu u bena blokk gdid.

L-attur jitlob il-hlas tal-kumpens li jippretendi talli l-konvenut ezercita l-jedd tieghu li jappoġġja il-bini l-gdid tieghu mal-hajt komuni mibni mill-attur. Dan id-dritt ghall-hlas minhabba l-appogg tal-binja tal-konvenut, qed jigi pretiz kwantu ghall-bini fuq l-ewwel sular sal-opramorta <u>biss</u> u hemm qbil bejn il-partijiet illi mhuwiex dovut kumpens ghall-appogg fuq il-bini tal-ewwel sular tal-blokk tal-attur, stante illi dan kien diga` jezisti qabel u ma twaqqax.

Kemm hu hekk, il-konvenut iddikjara[15] illi "*huwa jaqbel mal-kont tal-atturi li jitratta d-dritt ta' appogg fuq l-ewwel sular sal-opramorta u qed jikkontesta l-ewwel parti tal-kont Dok. A li jitratta konkos fil-pedamenti u l-bini fil-garaxx...*"

Dwar il-jedd ta' appoġġ, huma relevanti d-dispozizzjonijiet *inter alia* tal-Artikolu 413 u l-Artikolu 418 tal-Kodici Civili. Dawn jipprovdu:-

[15] Seduta 21 ta' Marzu 2016 quddiem il-Perit Tekniku Alan Saliba.

***413**. (1) Kull komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt.*
*(2) Hu jista' wkoll iqabbad il-ħitan tiegħu mal-ħajt komuni.*

***418**.(1) Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa lihu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar.*

Ghalhekk, il-kwistjoni ewlenija li ghandha tiddetermina l-Qorti fit-talba principali hija dwar jekk il-konvenut huwiex marbut li jhallas lill-attur sehem mill-ispejjez minnu pretizi fil-kont[16], rapprezentanti "*konkos pedamenti*" fis-somma ta' €687.50 u "*bini fil-garaxx*" fis-somma ta' €1,237.62.

Minn ezami tar-rapport tekniku, jirrizulta illi l-Perit Tekniku qablet mal-komputazzjonijiet maghmula miz-zewg periti inkarigu *ex parte* mill-partijiet rispettivament fir-rigward tal-ispejjez tal-bini mill-atturi tal-hajt il-gdid mit-tieni sular 'il fuq sal-opramorta, liema spejjez jammontaw b'kollox ghal €4,016.08[17]. Il-Perit Tekniku kkonkludiet ukoll illi l-konvenut huwa obbligat li jhallas biss il-kumpens dovut ghall-bini tal-hajt komuni mill-imsemmi tieni sular 'il fuq, izda m'huwiex obbligat li jhallas ghall-bini li sar fil-garaxx tal-binja tal-attur u ghall-pedamenti tal-konkos u b'hekk abbraccjat it-tezi tal-konvenut. Mal-imsemmija somma ta' €4,016.08 il-Perit Tekniku ziedet id-dritt dovut lill-perit fis-somma ta' €321.32 sabiex is-somma totali rapprezentanti l-ispejjez tal-kostruzzjoni tal-hajt komuni li mieghu l-konvenut pogga l-binja l-gdida tieghu, hija ta' €4,337.40.

Din il-konkluzjoni l-Perit Tekniku waslet ghaliha wara li qieset illi x-xoghol tal-pedamenti li sar mill-atturi fil-fond taghhom, jikkonsisti biss f'hajt tal-konkos rinfurzat u ma giex ippruvat li sar "*underpinning*" taht il-hajt komuni ezistenti -

[16] Ara Dok. A anness mar-Rikors promotur.
[17] Hemm diskrepanza ta' ftit centezmi biss bejn il-kont Dok. A tal-Perit Anthony Muscat u l-kont tal-Perit Ludovico Micallef Dok. LM1.

liema l-*underpinning* kien, fil-fehma taghha, **essenzjali** ghall-fini tal-istabbilita' taz-**zewg** fondi. Il-Perit Tekniku esprimiet ukoll il-fehma illi **dan il-hajt tal-konkos ma rrendiex stabbli l-hajt komuni ezistenti u kien mibni unikament sabiex iservi l-garaxx tal-atturi**, galadarba dak iz-zmien ma kienx ghadha qed tigi zviluppata l-binja tal-konvenut. Ghaldaqstant, hija kkonkludiet li l-ispejjez ghall-kostruzzjoni ta' dan il-hajt, indikati fil-kont 'Dok. A' bhala "*konkos pedamenti*" u "*bini fil-garaxx*", ma ghandhomx jidhlu fil-komputazzjoni tal-ammont ta' kemm swiet il-parti tal-hajt li l-konvenut ghamel komuni meta appogga l-bini tieghu maghha, ghall-fini tal-hlas li jrid isir skont l-Artikolu 418 tal-Kap. 16.

Il-Qorti hawnhekk thoss li ghandha tirribadixxi l-principju li hi ma tistax tiskarta b'mod legger jew kapriccjuz l-opinjoni tal-esperti teknici minnha mahtura sabiex jassistu fid-determinazzjoni tal-vertenza, *multo magis* fejn il-materja tkun strettament ta' natura teknika. Huwa ritenut illi perizja teknika tikkostitwixxi prova ta' fatt importanti u l-Qorti ma ghandhiex tiskarta din il-prova sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li r-relazzjoni peritali mhix gusta u korretta. Ghalhekk, ghalkemm il-Qorti mhix marbuta li toqghod ghall-fehmiet tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha[18], lanqas ma twarrab kif gieb u lahaq il-*giudizio dell'arte*, sakemm ma jkunx jidher sodisfacjentement li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli:-

"*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. …*"[19]

Fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, ma ntweriex illi d-decizjoni tal-Perit Tekniku li taddotta l-fehma tal-Perit inkarigat mill-konvenut, hija irragjonevoli jew zbaljata. Din il-konkluzjoni lanqas giet kontestata specifikatament mill-

---

[18] Ara Art. 681 tal-Kap. 12.
[19] Ara sentenza tat-23 ta' Gunju, 1967, Prim'Awla, **Bugeja et v. Muscat et**, Kollez. Vol. LI.I.389.

attur, li mhux talli ma kkritikahiex u ma baqax jinsisti fuq it-talba tieghu ghall-hatra ta' periti perizjuri[20] biex ifittex revizjoni tal-fehma espressa mill-Perit Tekniku gudizzjarju fir-rigward, talli waqt it-trattazzjoni finali, gie sottomess illi li l-attur jirrimetti ruhu ghal-likwidazzjoni li ghamlet il-Perit Tekniku dwar il-hlas dovut lilu ghall-appogg mal-hajt komuni.

Dan stabbilit, il-fatt li din is-somma ulterjuri mitluba mill-attur rapprezentanti l-pedamenti tal-konkos u bini fil-garaxx tieghu, ma tinkwadrax ruhha fil-jedd ghall-hlas tal-ezercizzju tal-appogg kif mitlub fir-Rikors promotur, ma jfissirx illi dan l-ammont ma jistax jigi aggudikat li huwa dovut lill-attur. Dan qed jinghad ghaliex din il-Qorti, bhala Qorti tal-Magistrati ghandha s-setgha li jekk ma tiġix ippruvata t-talba kif imfissra fir-rikors, iżda jiġi ppruvat jedd ieħor, il-qorti tista' tiddeċiedi fuq dan il-jedd l-ieħor kif ikun ġie hekk ippruvat anke jekk dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali. Izda f'dan il-kaz, huwa stabbilit mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku illi l-kostruzzjoni tal-pedament in kwistjoni, li ttella' kollu kemm hu fil-proprjeta` tal-attur, **serviet biss ghall-fini tal-istabbilita` tal-binja tal-attur u ma kien ta' ebda beneficcju ghall-istruttura tal-konvenut**. Mill-atti u l-provi processwali, il-Qorti ma rriskontrat ebda jedd iehor spettanti lill-attur li abbazi tieghu jista' jesigi minghand il-konvenut il-hlas ta' xi sehem min-nefqa li saret ghall-bini tal-hajt tal-konkos li, kif kostatat mil-Perit Tekniku[21], ghalkemm iservi ta' pedament, il-pedamenti ta' kull blokka saru separatament minn xulxin.

**Ghaldaqstant, il-Qorti tqis illi s-somma dovuta lill-atturi rapprezentanti l-hlas ghall-ezercizzju mill-konveut tal-jedd tal-appogg tal-hajt divizorju, hija ta' nofs is-somma komplessiva ta' €4,337.40, cioe` s-somma ta' elfejn mija u tmienja u sittin Euro u sebghin centezmu (€2,168.70)**.

Ikkunsidrat;

[20] Nota tal-14 ta' Ottubru 2020. Sussegwentement, fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2020, id-difensuri tal-partijiet qablu li l-kawza tista' tithalla ghat-trattazzjoni finali.
[21] Paragrafu 16 tar-rapport tekniku.

Jifdal ghalhekk li tigi mistharrga t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut ghall-hlas tad-danni minnu allegatament sofferti bhala rizultat tan-nuqqas tal-attur li jzomm id-distanza mehtiega mil-ligi waqt l-iskavar tas-sit tieghu.

Il-konvenut jikkontendi illi meta huwa gie biex jizviluppa l-proprjeta` tieghu fis-sit adjacenti ghall-blokka tal-atturi, huwa kien kostrett illi jaghmel diversi xogholijiet rimedjali biex jsahhah l-hajt divizorju, liema xogholijiet ma kienux ikunu bzonnjuzi li kieku l-atturi osservaw l-obbligi taghhom li jzommu d-distanza mill-hajt divizorju meta gie biex jizviluppa s-sit tieghu, skont kif mehtige mill-Artikolu 437 tal-Kodici Civili.

Din it-talba rikonvenzjonali effettivament issarraf f'azzjoni *ad hoc* ghall-hlas tad-danni, liema azzjoni hija fondata fuq il-principju legali li persuna ghandha twiegeb ghall-hsara li ssir bi htija taghha. Fil-kaz in dizamina, dak li effettivament qed jigi asserit mill-konvenut hu illi bhala sid ta' proprjetà immobbli, l-atturi ma harsux l-obbligu taghhom li jżommu l-proprjetà taghhom fi stat li ma tagħmilx ħsara lill-proprjetà tal-istess konvenut, gar taghhom, bil-konsegwenza li l-konvenut garrab id-danni.

L-atturi jilqghu ghal din it-talba rikonvenzjonali billi jinvokaw il-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16. Dan jghid illi "*L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*"

Illi kif gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna, il-preskrizzjoni ta' sentejn li tolqot l-azzjoni ghal danni li ma jkunux kagunati b'reat, liema preskrizzjoni hija dik invokata mill-konvenuti taht l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, hija applikabbli biss fil-kaz ta' danni li ma jigux ikkagunati minhabba inadempjenza kuntrattwali. Fil-kaz tal-ahhar, il-preskrizzjoni hija wahda ta' hames snin.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Angelo Spiteri vs Consiglio Busuttil**[22] intqal hekk:-

*"Il-ligi u l-gurisprudenza jiddistingwu bejn tliet forom ta' danni; dawk li jigu minn reat, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' l-azzjoni kriminali: dawk li jigu minn fatti li mhumiex reati u lanqas ma huma inadempjenza kuntrattwali, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' sentejn: u fl-ahharnett dawk id-danni li jidderivaw minn inadempjenza kuntrattwali, f'liema kaz hija applikabbli l-preskrizzjoni ta' l-istess obbligazzjoni.*"

Fi kliem iehor, jinghad illi l-preskrizzjoni tal-azzjoni hija ta' sentejn meta d-danni ikunu gejjin mill-*culpa* akwiljana jew mill-kwazi delitt, izda l-preskrizzjoni hija ta' hames snin meta d-danni jidderivaw minn *culpa* kontrattwali : l-Artikolu 2153 eccepit mill-atturi rikonvenuti fl-azzjoni odjerna jirrigwarda proprju danni derivanti minn htija jew *culpa* extra-kontrattwali, cioe` l-hekk imsejha *culpa aquiliana*.

Effettivament, f'din il-kawza l-konvenut qed jitlob id-danni, liema danni (mill-mod kif giet imfassla l-azzjoni) huma allegatament dovuti ghall-htija tal-atturi ossia n-nuqqas taghhom li jżommu ħwejjighom fi stat li ma jagħmlux ħsara lil ħaddieħor: f'dan il-kaz in-nuqqas ta' osservanza tad-distanza li trid l-Artikolu 437 tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut jallega illi minhabba n-nuqqas tal-atturi li jzommu din id-distanza jwassal biex huwa ġarrab il-ħsara. L-azzjoni ghalhekk m'hijiex wahda marbuta ma' inadempjenza ta' obbligu naxxenti minn xi kuntratt bejn il-partijiet u konsegwentement, hija applikabbli l-preskrizzjoni ta' sentejn u mhux ta' hames snin. F'kull kaz, ma jidhrix illi l-atturi jikkontestaw l-applikazzjoni tal-preskrizzjoni partikolari invokata mill-konvenuti ghall-kaz odjern.

Il-gurisprudenza tal-qrati taghna tirritjeni[23] illi minhabba li l-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 hija wahda estintiva tal-azzjoni attrici,

[22] Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fit-13 ta' Ottubru 1983.
[23] **Ignatius Busuttil v Water Services Corporation**, deciza mill-Qorti tal-Appell [Inf.], fit-12 ta' Jannar 2005.

ghandu jsib riskontru l-principju li **z-zmien tal-preskrizzjoni jghaddi biss minn dakinhar li jkun gara l-fatt illecitu li minnu tidderiva l-hsara**. Jehtieg ghalhekk illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 2153 jinqraw fid-dawl tal-Artikolu 2137 tal-istess Kodici Civili, li jipprovdi illi l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta l-azzjoni tkun setghet issir:-

**2137.** *Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.*

It-test ta' meta jibda jghaddi z-zmien ghall-preskrizzjoni f'kaz ta' danni derivanti minn *culpa* akwlijana, huwa wiehed oggettiv marbut mal-fatti li minnhom jiskaturixxi d-dritt tad-danneggjat, u huwa generalment ritenut illi m'hijiex relevanti l-percezzjoni soggettiva tal-istess danneggjat. Il-korollarju ta' dan il-principju generali huwa illi z-zmien ghall-preskrizzjoni ghandu jitqies li jibda jghodd **minn meta ssir il-hsara**, minghajr qies ta' meta l-persuna li allegatament garrbet il-hsara ssir taf jew hija komda li tinduna bil-hsara[24]. Kif gie ritenut in propositu:-

"*... ghar-rigward ta' kull terminu ta' preskrizzjoni, jinghad, in linea ta' principju, li z-zmien jibda jghaddi minn dak inhar tal-incident u mhux mid-data li fih il-persuna sar jaf li sofra danni; id-data li taghti bidu ghall-preskrizzjoni hi, allura, determinabbli oggettivament u tibda tiddekorri mill-fatt tal-hsara.*"[25] [sottolinejar ta' din il-Qorti]

Illi f'kull kaz, huwa kompitu tal-Qorti li tistabbilixxi minn liema data tkun bdiet miexja l-preskrizzjoni, tant illi gie kostantament ritenut illi jekk mill-provi ma jirrizultax minn meta bdiet ghaddejja l-preskrizzjoni, l-eccezzjoni tal-preksrizzjoni ghandha tigi respinta.

[24] Fis-sentenza **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 illeċitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih."* Ara wkoll: **Raphel Micallef v. Anthony Agius**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru, 2000.
[25] **Dr. Louis Cassar Pullicino vs Angelo Xuereb** deciza fit-3 ta' Lulju 2003.

Ikkunsidrat;

Fil-kaz in dizamina, jirrizulta mill-provi illi l-atturi zviluppaw is-sit di proprjeta` taghhom ghall-habta tas-snin disghin[26]. Da parti tieghu, il-konvenut zviluppa s-sit adjacenti fis-sena 2013. Mix-xhieda tal-Perit Ludovico Micallef jirrizulta illi kien biss meta huwa spezzjona s-*semi basement* fil-proprjeta` tal-atturi li sar maghruf li l-atturi kienu naqsu milli josservaw id-distanza legali waqt l-iskavar tas-sit taghhom diversi snin qabel. Dan ifisser illi kien biss meta l-konvenut effettivament gie biex jizviluppa s-sit tieghu, li giet ravvizata l-htiega li jsiru xogholijiet addizzjonali fil-fond tal-konvenut biex jissahhah il-hajt divizorju.

Waqt it-trattazzjoni, gie sottomess mill-abbli difensur tal-attur illi z-zmien ghall-preskrizzjoni ghandu jibda jiddekorri minn meta jkun sar ix-xoghol allegatament maghmul hazin – f'dan il-kaz allura minn meta sar it-thaffir fis-sit tal-atturi fis-snin disghin minghajr osservanza tad-distanza legali mill-hajt divizorju – ghaliex huwa f'dan il-waqt illi l-azzjoni ghad-danni setghet tigi ezercitata. Izda l-Qorti tqis illi dan l-argument m'huwiex tajjeb, ghaliex anke jekk wiehed jikkoncedi ghal mument illi l-ispejjez tax-xogholijiet addizzjonali li wettaq il-konvenut ghall-fini tal-istabbilita` tal-hajt komuni fl-izvilupp tal-binja l-gdida tieghu, jista' jkunu dovuti ghal xi nuqqas jew ommissjoni tal-attur waqt l-izvilupp tal-fond tieghu, mill-provi jirrizulta illi **l-htiega tax-xoghol addizzjonali mertu ta' din l-azzjoni giet riskontrata unikament minhabba l-izvilupp tal-proprjeta` tal-konvenut u mhux qabel**. **Konformement, id-dritt tal-azzjoni ghall-hlas tal-kumpens ghat-twettiq tax-xoghol li kien mehtieg biex taghmel tajjeb ghall-ommissjoni tal-atturi, jitwieled minn dakinhar meta effettivament il-konvenut garrab id-danni konsistenti fl-ispejjez minnu reklamati.**

Kif gie ritenut in propositu:-

[26] Il-Perit Anthony Muscat xehed illi huwa ha hsieb il-bini fis-sena 1993/1994.

"*il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat tibda tghaddi minn dak in-nhar li jsiru l-hsarat, u mhux minn dak in-nhar li saru x-xoghlijiet. Ma tistax tiftah kawza biex titlob kumpens ghal hsarat li jkunu ghadhom ma sarux, u ma tibdiex tghaddi l-preskrizzjoni ta' azzjoni qabel ma dik l-azzjoni tista' tinbeda.*
…
*Indubjament l-azzjoni ma setghetx f'dan il-kaz tigi ezercitata qabel ma jkun l-attur issubixxa id-dannu b'konsegwenza diretta tal-kostruzzjoni difettuza minnu lamentata.*"[27]

Mizmum ferm il-premess, il-Qorti tqis illi l-konvenut rikonvenzjonant ma setax jippromwovi l-azzjoni odjerna f'dan il-kaz qabel effettivament garrab id-danni konsistenti fl-ispejjez tax-xogholijiet addizzjonali li kellhom jitwettqu minhabba n-nuqqas tal-atturi li josservaw id-distanzi legali mill-hajt divizorju fit-thaffir tal-fond tieghu: seta' jagixxi ghar-rizarciment ta' dawn id-danni biss fil-mument u minn meta dawn avveraw ruhhom. Wara kollox, kif inghad:-

"*Il-ħarsien ta' din ir-regola hu wieħed fundamentali, tant li huwa mgħallem illi l-impossibilita` li wieħed jaġixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun, dovuta għal kawża barranija minnu u li huwa ma setax jeħles minnha. Dan il-prinċipju huwa mibni fuq il-massima li* actione non natae non praescribitur. *L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jgħallmu li "*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere...*". Iżjed 'il quddiem iżidu jgħidu illi "***La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale**". [Enfasi ta' din il-Qorti][28]

Ghalhekk, b'applikazzjoni tal-insenjament fuq citat, il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-kaz, iz-zmien ghall-preskrizzjoni sabiex setghet tingieb l-azzjoni odjerna, ghalkemm b'mod generali seta' beda jghaddi ghall-habta tas-sena 2013 meta l-konvenut beda jizviluppa s-sit tieghu, **ma jirrizultax mill-provi il-gurnata ossia d-data preciza minn meta z-zmien tal-preskrizzjoni kellu jibda jiddekorri**.

[27] **Carmelo Micallef vs. Direttur tax-Xogholijiet**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2001. F'dik is-sentenza, meta infethet il-kawza ma kienux lahqu ghaddew sentejn mid-data meta giet riskontrata l-hsara.
[28] Ara **Emanuel Attard vs Victor Galea et** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Settembru 2016.

Hu element essenzjali tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni illi jigi stabbilit b'mod preciz id-data li minnha beda jiddekorri t-terminu preskrittiv[29], izda fil-kaz odjern huwa evidenti illi l-atturi naqsu milli jressqu provi sodisfacjenti dwar l-ececzzjoni sollevata minnhom. Tant hu hekk illi l-Qorti m'hijiex f'qaghda li tistabbilixxi din id-data b'mod definittiv minghajr ma taghmel assunzjonijiet u kongetturi li ovvjament, ma ghandhom l-ebda post fi proceduri gudizzjarji.

Relevanti fir-rigward huwa dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta' Dicembru 1987 fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Causon vs Abdelsala Sheibani nomine**[30]**: -**

"*Min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f`posizzjoni li tikkonstata jekk il-perijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le*".

Ghandu jinghad ukoll illi wara kollox, il-preskrizzjoni titqies bil-granet u mhux bix-xhur jew bis-snin, u dan proprju sabiex ikun jista' determinat l-ahhar jum li fih taghlaq il-preskrizzjoni. Dan jemergi b'mod car minn qari tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 2138 u 2139 tal-Kodici Civili[31]. Inoltre, huwa principju ta' dritt illi n-natura odjuza tal-istitut tal-preskrizzjoni tesigi wkoll li tinghata interpretazzjoni u tifsira restrittiva ta' din l-eccezzjoni, b'mod illi kull dubju dwar id-determinazzjoni tal-mument storiku li fih beda jghaddi z-zmien ghall-preskrizzjoni, ghandu jmur kontra l-eccipjenti tal-preskrizzjoni.

Ghaldaqstant hija l-fehma tal-Qorti li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-attur ma tistax tintlaqa'.

---

[29] Ara in propositu: **Frans Micallef et vs Paul Agius et**, deciza mill-Qorti tal-Appell {inf.} fit-18 ta' Gunju 2014.
[30] Kollez. Vol. LXXI. Pt. II. P. 782.
[31] ***2138.*** *(1) Il-preskrizzjoni titqies bi ġranet sħaħ, u mhux bis-sigħat. (2) Il-ġranet huma kontinwi: ix-xhur jitqiesu skont il-kalendarju.*
***2139.*** *(1) Il-preskrizzjoni tagħlaq minnufih li jgħaddi l-aħħar jum taż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni.*
*(2) Iżda, jekk l-aħħar jum ikun is-Sibt jew btala pubblika, il-preskrizzjoni tagħlaq malli jgħaddi l-ewwel jum ta' wara, li ma jkunx Sibt jew btala pubblika.*

Ikkunsidrat;

Stabbilit dan, il-Qorti trid tistabbilixxi jekk l-ammont reklamati mill-konvenut in linea ta' danni huwiex dovut.

Il-Qorti tibda billi tosserva li peress illi din hija azzjoni ghad-danni, ghandhom japplikaw il-principji generali ta' dritt li jinsabu enuncjati fil-Kodici Civili taht it-titolu ta' "Delitti u Kwazi Delitti", senjatament il-principju li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu[32].

In linea ta' principju generali, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Dr. Remigio Zammit Pace noe vs Reginald Fava et noe et**, deciza fil-25 ta' Marzu 2004, qalet hekk:-

"*L-istess liġi hi mbagħad daqstant ieħor kategorika u ċara dwar il-punt illi "kull min ..... mingħajr ħsieb li jagħmel jew jonqos li jagħmel id-doveri imposti mill-liġi, huwa obbligat għall-ħsara li tiġi minn hekk". Tali prinċipji jabbraċċjaw l-attijiet ta' kummissjoni kif ukoll ta' omissjoni. Kif intqal fil-kawża "Bonnici vs Mizzi", deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu, 2003, b'approvazzjoni għal dak li ntqal f'ġudikat anterjuri, "*Si ha colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una volontaria omissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene*" – Vol.XXIV.I.172.*"

L-Artikolu 1032(1) tal-Kap. 16, imbaghad, jiddisponi illi:-

"*Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija.*"

Huwa wkoll pacifikatament ritenut illi biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu ghad-danni, id-danneggjat irid jaghti prova li l-agir jew l-ommissjoni tal-kontradittur kien proprju dak li wassal biex sehhet il-hsara minnu lamentata.

---

[32] Artikolu 1031 Kap. 16.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Laferla vs Comm. Edward Palmier noe**[33] inghad:-

"*Illi n-ness ta` kawzalita` hu fic-centru tal-problema tar-responsabbilita` civili … il-fatt additat bhala kawza tad-dannu jridu ikun il-kawza generatrici tal-istess dannu. Id-dannu jrid jintwera f`ness ta` kawzalita` mal-fatt kolpuz li fuqu tkun bazata domanda ghar-rizarciment*".

Dan kollu jfisser li l-Qorti trid tkun konvinta li d-danni gew sofferti minhabba l-ezistenza ta' kolpa fl-ghemil jew ommissjoni tal-kontradittur u li jezisti ness car ta' kawzalita` bejn il-fatt illecitu u d-danni hekk sofferti.

Il-konvenut isostni illi n-nuqqas tal-attur li josserva d-distanza legali minn mal-hajt divizorju fit-thaffir tas-sit tieghu preordinatament ghall-izvilupp tal-binja l-gdida tieghu, sarraf fil-htiega li jsiru diversi xogholijiet addizzjonali meta l-istess konvenut gie biex jizviluppa l-proprjeta` tieghu u dan sabiex il-hajt divizorju jiflah ghall-istruttura l-gdida. Il-konvenut jasserixxi li dawn l-ispejjez addizzjonali ghandhom jitqiesu bhala danni li huwa garrab minhabba n-nuqqas u bi htija tal-attur.

Applikati l-principji fuq imsemmija ghall-kaz in dizamina, dak li ghandu jigi determinat huwa jekk l-ispejjez tax-xogholijiet addizzjonali li kellhom jitwettqu mill-konvenut fl-izvilupp tal-binja tieghu, kienux mehtiega minhabba n-nuqqas tal-attur li jimxi mal-obbligu inkombenti fuqu fit-thaffir tal-fond tieghu, cioe` li jzomm id-distanza legali mill-hajt komuni u f'kaz affermattiv, jekk dan in-nuqqas kienx l-uniku fatt illecitu li wassal ghan-nefqa tal-ispejjez addizzjonali in kwistjoni ossia fid-danni li taghhom qed jintalab ir-rizarciment.

Diga` gie stabbilit u ma jidhrix li hemm kontestazzjoni dwar il-fatt, illi fl-izvilupp tal-proprjeta` taghhom l-atturi haffru fil-fond minghajr ma zammew id-

[33] Qorti tal-Appell, deciza 11 ta' Dicembru 1967. Citata wkoll mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo**, deciza fit-12 ta' April 2016.

distanza mahsuba fl-Artikolu 439 tal-Kodici Civili. Dan l-ghemil fih innifsu jirrizulta li wassal ghal tnaqqis fl-istabbilita` tal-hajt divizorju bil-konsegwenza li fil-fehma tal-Perit Tekniku kien « *essenzjali* » ghall-istabbilita' taz-zewg fondi, li jsir « *underpinning* » tal-pedament, liema *underpinning* madanakollu, baqa' ma sarx min-naha tal-atturi. Effettivament il-Perit Tekniku ikkonkludiet illi ghalkemm l-atturi kienu bnew hajt tal-konkos biex jissahhah il-hajt komuni, dan ma kien ta' ebda gwadann strutturali lill-konvenut « *li ma kellux soluzzjoni ohra hlief jintroduci piles u travu biex isahhah il-pedament antik komuni* » u jsir *underpinning* tal-istess pedament min-naha tal-fond tal-konvenut - dan proprju ghaliex dan l-*underpinning* ma jirrizultax li sar meta l-atturi zviluppaw il-fond taghhom minkejja li dan kien necessarju. Din il-konkluzjoni tikkonferma dak li xehed il-Perit inkarigat mill-konvenut, il-Perit Ludovcio Micallef li fix-xhieda tieghu, emfasizza li l-intervent bil-'*piles*' kien necessarju meta l-konvenut gie biex jizviluppa s-sit tieghu, billi ma setghux jitghabbew erba' sulari ohra fuq il-hajt divizorju ezistenti.

Minn dan hu evidenti ghall-Qorti illi n-nuqqas tal-atturi li, waqt it-thaffir tal-fond taghhom, josservaw id-distanza legali, huwa l-event dannuz li wassal ghall-bzonn tat-tishih tal-pedament antik komuni. Dan it-tishih ghalkemm kellu jsir mill-istess atturi waqt l-izvilupp tal-fond taghhom, baqa' ma sarx u sar biss mill-konvenut meta gie biex jizviluppa l-fond attigwu tieghu permezz tat-twettiq tax-xogholijiet addizzjonali konsistenti fl-introduzzjoni ta' *piles* u travu fil-proprjeta` tal-istess konvenut.

Ghaldaqstant, il-konvenut sehhlu juri illi dan in-nuqqas tal-attur wassal biex huwa garrab id-danni bi htija tan-nuqqasijiet tal-attur.

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li n-nefqa tal-konvenut kwantu ghal spejjez ghax-xogholijiet ta' introduzzjoni tal-*piles* u travu, hija fl-ammont ta' €9,313.34. Il-*quantum* ta'

dawn l-ispejjez la gie kontestat specifikatament mill-atturi - li llimitaw il-kontestazzjoni taghhom ghar-responsabbilita` taghhom ghall-hlas tad-danni pretizi - u lanqas instab mill-Perit Tekniku li huwa esagerat.

Madanakollu, fl-istess waqt, il-Perit Tekniku waslet ghall-konkluzjoni ulterjuri illi anke l-konvenut innifsu naqas milli josserva d-distanza legali fit-thaffir tal-fond tieghu. Dan in effetti huwa affermat mill-Perit Ludovico Micallef li xehed illi ghall-fini tat-thaffir li sar biex jigu inseriti l-*piles* fil-fond tal-konvenut, ma nzammitx id-distanza legali mill-hajt divizorju. Madanakollu, ma jirrizulta minn imkien li l-fatt illi l-konvenut, fl-izvilupp tal-fond tieghu, ma osservax id-distanza mill-hajt komuni proprju biex jinserixxi l-piles li kienu mehtiega ghall-istabbilita` taz-zewg fondi, kompla dghajjef dik l-istabbilita`. Gie stabbilit ukoll mill-Perit Tekniku illi t-tishih li sar permezz tal-introduzzjoni tal-*piles* u travu fil-binja tal-konvenut, serva biex il-pedament komun « *ikun stabbli ghaz-**zewg blokkok***. »[34] Dan diversament mill-hajt tal-konkos li nbena waqt il-kostruzzjoni tal-binja tal-atturi, liema hajt skont il-Perit Tekniku ma kien ta' ebda beneficcju ghat-tishih tal-pedament komun u kwindi ghall-istruttura mibnija mill-konvenut, ghaliex serva biss l-esigenzi tal-binja tal-attur.

Ghall-Qorti, dan kollu jfisser illi ghakemm l-ispejjez li kellu jonfoq il-konvenut biex isahhah il-hajt komuni kienu mehtiega minħabba n-nuqqas tal-atturi li jzommu id-distanza li trid il-liġi fl-Artikolu 437 *et sequitur* tal-Kodici Civili u kwindi li jzommu ħwejjigom fi stat li ma jagħmlux hsara lill-beni ta' ħaddieħor, dawn l-istess spejjez kienu wkoll mehtiega proprju ghaliex il-konvenut innifsu zviluppa l-fond ezistenti fis-sit adjacenti, f'binja ta' erba' sulari.

Huwa minnu illi l-Perit Tekniku esprimiet il-fehma illi t-talba ghat-tpacija tal-ammont dovut lill-konvenut ghall-ispejjez tax-xoghol addizzjonali mal-ammont dovut lill-atturi ghall-hlas tal-appogg, kellha tigi michuda ghaliex entrambi l-partijiet naqsu milli josservaw id-distanza legali mill-hajt divizorju meta gew

[34] Emfasi tal-Qorti.

biex ihaffru waqt l-izvilupp tal-fond rispettiv taghhom. Izda, kif diga` nghad, l-istess Perit Tekniku mkien ma fissret illi l-htiega tal-introduzzjoni tal-*piles* u t-travu kienet dovuta minhabba n-nuqqas tal-konvenut milli josserva d-distanza legali fit-thaffir tal-fond tieghu. Dan in-nuqqas jidher li wassal lill-Perit Tekniku sabiex tichad it-talba ghat-tpacija, liema decizjoni izda, ma kienetx tispetta lill-istess Perit Tekniku u fi kwalsiasi kaz, din il-konkluzjoni giet mibdula permezz tat-twegibiet taghha in eskussjoni fejn fissret illi l-ispejjez pretizi mill-konvenut ghax-xogholijiet addizzjonali, ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Kemm hu hekk, il-Qorti stess fehmet illi dawn ix-xoghlijiet ta' *piles* u travu kienu sewwasew mehtiega minhabba l-htiega li jissahhah il-pedament komuni in segwitu ghan-nuqqas tal-attur li jaghmel *underpinning* wara li haffer minghajr ma josserva d-distanza legali mill-hajt komuni, u mhux minhabba li l-*piles* gew inseriti minghajr ma giet osservata d-distanza legali fuq in-naha tal-fond tal-konvenut. Infatti, kif diga` rajna, mix-xhieda tal-Perit Ludovico Micallef jirrizulta illi l-intervent bil-'*piles*' kien necessarju ghaliex il-hajt divizorju kif ezistenti fiz-zmien tal-izvilupp da parti tal-konvenut, ma setax jitghabba b'erba' sulari ohra, u din it-tezi giet accettata u affermata wkoll pjenament mill-Perit Tekniku fil-konkluzjonijiet taghha[35]. Dan ifisser, fil-fehma tal-Qorti, illi **x-xogholijiet addizzjonali kienu mehtiega sija minhabba n-nuqqas ta' zamma tad-distanza legali fit-thaffir tal-fond tal-atturi u sija wkoll minhabba d-decizjoni tal-konvenut li jizviluppa l-fond tieghu, liema zvilupp kien jehtieg li l-pedament komuni jigi msahhah sabiex ikun jiflah ghaz-zewg blokkok li jserrhu fuqu**.

Ghaldaqstant, il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-Perit Tekniku illi l-ispejjez li ntefqu mill-konvenut **galadarba kienu ta' beneficcju ghaz-zewg fondi ghaliex kienu mehtiega ghat-tishih tal-hajt divizorju minhabba n-nuqqas ta' zamma tad-distanza legali da parti tal-attur kif ukoll minhabba x-xorta**

[35] Paragrafu 36 tar-rapport.

**ta' zvilupp sussegwentement imwettaq mill-konvenut**, ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet f'ishma ndaqs. Il-korollarju ta' dan hu illi filwaqt li l-atturi huma obbligati li jaghmlu tajjeb ghal nofs dan l-ammont, ghaliex dan kien mehtieg minhabba l-omissjoni taghhom kif premess, il-konvenut ghandu d-dritt li jintradd lura biss nofs l-ispiza tax-xogholijiet mehtiga ghat-tishih tal-pedament komuni fis-somma ta' erbat elef, sitt mija u sitta u hamsin Ewro u sebgha u sittin centemzu (€4,656.67).

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

**Ghal dawn il-motivi, taqta' u tiddeciedi:-**

**Kwantu ghat-talba principali, filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu biss safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz, tilqa' limitatament it-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta' elfejn, mija u tmienja u sittin Ewro u sebghin centezmu (€2,168.70) ghar-ragunijiet imfissrin fir-Rikors promotur, bl-imghax mill-21 ta' Lulju 2015 ossia d-data tal-prezentata tal-istess Rikors promotur.**

**Kwantu ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut, filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-atturi u tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha taghhom safejn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz, tilqa' t-talbiet kollha tal-konvenut u kwantu ghat-tielet talba, tillikwida d-danni sofferti mill-konvenut fis-somma ta' erbat elef, sitt mija u sitta u hamsin Ewro u sebgha u sittin centemzu (€4,656.67) u tikkundanna lill-atturi jhallsu din is-somma lill-konvenut, bl-imghax mill-25 ta' Awwissu 2015 ossia d-data tal-prezentata tal-kontro-talba.**

**L-ispejjez tat-talba principali jithallsu kwantu ghal kwart (1/4) mill-atturi u tliet kwarti (3/4) mill-konvenut, filwaqt illi dawk marbuta mat-talbiet rikonvenzjonali, jithallsu nofs b'nofs bejn il-partijiet.**

**DR. RACHEL MONTEBELLO**
**MAGISTRAT.**

**Dr Graziella Attard**
**Deputat Registratur**