# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF**
**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.**

**Numru 41**

**Rikors numru 206/09/1 MH**

**Philip Grima u b'digriet tal-25 ta' April 2016 l-atti ġew trasfużi f'isem Georgina Grima, Doreen Grima u Joseph Grima stante l-mewt ta' Philip Grima**

**v.**

**Knightsbridge Development Limited**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ġuramentat ta' Philip Grima tat-3 ta' Marzu, 2009, li permezz tiegħu ngħad is-segwenti:

> "1. Illi l-attur huwa proprjetarju ta' 'Villa de Rohan' Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar, u ta' bicca art kontigwa li tinkludi fiha appartament u xi garaxxijiet;

2. Illi fil-kors ta' xogholijiet li wettqu fis-sit adjacent tal-atturi l-eccipjenti ikkagjonaw hsarat ingenti lill-proprjeta tal-istess atturi u inoltre holqu perikolu fis-sens li l-bini kollu ezistenti fuq is-sit tal-atturi u li jigu faccata fuq Xemxija Hill iccaqlaq fid-direzzjoni tal-izvilupp il-gdid b'mod li illum jinsab fil-perikolu li jaqa'. Illi l-uniku mod li hemm sabiex jitnehha l-perikolu huwa li jigi demolit il-bini kollu in kwistjoni. ghandu jinghad ukoll illi sar caqliq konsiderevoli ta' materjal fil-bqija tal-art tal-atturi u li gej mill-fatt li il-konvenuti wettqu xogholijiet konsistenti fi thaffir gewwa l-art tal-atturi dan kif ser jirrizulta aktar dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza.

3. Illi inoltre fil-kors tal-kostruzzjoni mwettqa mill-atturi l-eccipjenti bnew strutturi u pedamenti fil-proprjeta tal-atturi li huma ta' hsara ghall-istess atturi u dan kif ser jigi ppruvat aktar dettaljatament waqt il-kors tal-kawza;

4. Illi interpellati sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni minnhom kkagionati l-eccipjenti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghidu l-eccipjenti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tiddikjara li fil-kors ta' xogholijiet li wettqu fis-sit adjacent tal-atturi l-eccipjenti ikkagjonaw hsarat ingenti lill-proprjeta tal-istess atturi;

2. Tiddikjara li fil-kors tal-kostruzzjoni mwettqa mill-atturi l-eccipjenti bnew strutturi u pedamenti fil-proprjeta tal-atturi li huma ta' hswara ghall-istess atturi;

3. Tillikwida d-danni kkagjonati;

4. Tordna il-hlas tad-danni likwidati bl-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll kull xoghol rimedjali mehtieg sabiex l-art tal-atturi tigi riintegrata skond il-ligi;

Bl-ispejjez."

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Knightsbridge Development Limited, ippreżentata minnha fis-7 ta' Diċembru, 2010, li permezz tagħha eċċepiet:

"1. Illi l-azzjoni ghad-danni hija manifestament u abbondantement preskritta ai termini tal-artiklu 2153 tal-Kap 16 stante li mid-dokumenti pprezentati minn Philip Grima, w senjatament minn rapport tad-defunt perit arkitett Huntingford, jidher car li l-fond de

quo kien sofra xi danni, allegatament responsabbli ghalihom terzi, fis-snin disghin u kwindi fi zmien meta s-socjeta` eccipjenti la kienet tezisti u lanqas biss kienet akkwistat l-art adjacent ghall-fond ta' Philip Grima.

2. Illi kwindi s-socjeta` eccipjenti mhiex il-legittimu kuntradittur in kwantu ghall-pretiza ghal-likwidazzjoni w hlas ghad-danni, stante li d-danni allegatament sofferti minn Philip Grima gew ikkagunati lilu minn terzi ex admissis mir-rapport tal-perit tieghu stess.

3. Illi in kwantu ghall-pretiza ta' Philip Grima li s-socjeta` eccipjenti invadiet xi parti mill-propjeta` tieghu fil-kors tal-kostruzzjoni fis-sit propjeta` taghha adjacent ghal tieghu dan huwa kategorikament michud mis-socjeta` eccipjenti li bniet fil-limiti tal-propjeta` taghha.

4. Illi f'kull kaz Philip Grima irid igib il-provi kollha inkonfutabbli li huwa l-proprjetarju assolut u esklussiv ta' dik il-parti tal-propjeta` li huwa qieghed jivvanta l-pretensjonijiet patrimonjali tieghu u din il-prova tinkombi unikament fuqu.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Ġunju, 2019, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta; laqgħet l-ewwel talba attriċi limitatament billi ddikjarat li fil-kors tax-xogħlijiet li wettqet fis-sit adjaċenti tal-atturi, is-soċjeta` konvenuta kkaġonat ħsarat inġenti lill-proprjeta` tal-istess atturi u dan fi grad ta' responsabbilta` ta' 20%; laqgħet it-tieni talba attriċi u ddikjarat li fil-kors tax-xogħlijiet li wettqet fis-sit adjaċenti tal-atturi, is-soċjeta` konvenuta bniet strutturi u pedamenti fil-proprjeta` tal-atturi li huma ta' ħsara għall-istess atturi; laqgħet it-tielet talba attriċi u llikwidat is-somma totali ta' €175,700 bħala danni kkaġonati lill-attur mis-soċjeta` konvenuta; laqgħet ir-raba' talba limitatament u ordnat lis-soċjeta` konvenuta sabiex tħallas id-danni likwidati fis-somma ta' €175,700; u

peress li t-talbiet attriċi ma ġewx milqugħa fl-intier tagħhom, l-ispejjeż inqasmu in kwantu għal tliet kwarti lis-soċjeta` konvenuta u kwart lill-attur.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 kkaġunat ħsarat inġenti 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 ħlas ta' danni kif ukoll li s-soċjeta' konvenuta tiġi ordnata tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġ sabiex l-art tal-attur tiġi rintegrata skond il-liġi.
> Minn naħa tagħha s-soċjeta' konvenuta tirrespinġi l-pretensjonijiet attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.
>
> **PROVI**
>
> Fost il-provi mressqa -
>
> 1. Xehed **l-attur Philip Grima**[1] 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 kompliet titgħarraq. Dan it-tħaffir sar minkejja r-rapporti li saru lill-pulizija.
>
> 2. Xehed **il-perit Patrick Camilleri**[2] li ġie nkarigat mill-attur sabiex jispezzjona xi xogħlijiet li kienu saru fuq sit ix-Xemxija. Huwa kien anke ħejja rapport[3]. 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.

---

[1] Fol 165 et seq
[2] Fol 84 et seq u fol 173 et seq
[3] 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 qabel[4] u **Bernard Baldacchino[5]** 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 ħammlet 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**[6] 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 ġabet 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 CASSAR[7]**

Il-perit inkarigat mill-Qorti wara li sema' x-xhieda u ħa in konsiderazzjoni d-dokumentazzjoni li ġiet esibita wasal għas-segwenti konklużjonijiet –
*"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-proprjeta' tal-attur, bir-riżultat illi din issofri ħsarat inġenti 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.*

[4] Fol 89
[5] Fol 91 et seq u fol 173 et seq
[6] Fol 185 et seq
[7] Fol 146 et seq

*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 inġenti 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 probabilta' 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 nġabux.*

*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 ghal €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 wieġeb[8] ukoll għal domandi in eskussjoni[9] 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*

[8] Fol 304 et seq u fol 311 et seq
[9] Fol 302

*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 –

*"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**[10] 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 imnissla 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-hsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt ('l hekk imsejħa culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Ċivili; u (c) azzjoni għall-ħsarat imnissla 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-Kodiċi Ċivili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento 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-Kodiċi Ċivili, minbarra li ma tapplikax għall-ħsara maħluqa minn*

[10] Cit 353/05

*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 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' ħames 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 <u>biss</u> 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 jgħallem "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 imsejħa 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) ġie deċiż li "ma hemm xejn inkompatibbli bejn responsabbilita' kontrattwali u ħtija aquiliana ... jista' jkun hemm materja ta' delitt jew kważidelitt anke f'materja ta' obbligazzjonijiet konvenzjonali; f'liema ipotesi l-parti lesa jista' jkollha żewġ azzjonijiet – dik nascenti minn ħtija contrattuale u dik nascenti minn ħtija extra contrattuale."*

*Fil-każ ta' azzjoni għad-danni nascenti mir-responsabbilita' contrattuale 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' contrattuale u n-nuqqas ta' rabta kontrattwali li tagħti lok għar-responsabbilita' extra contrattuale. Din iċ-ċitazzjoni hija ċitata f'diversi sentenzi reċenti tal-Qrati tagħna u, għall-iktar ċarezza, qed tiġi hawnhekk abbraċċjata 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' sufficente 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 contrattuale ... un rapporto obbligatorio ancora non esiste tra le parti ed essa consiste nella trasgresione di un dovere generico di contegno."*

Jinkombi fuq il-parti li tissolleva din l-eċċezzjoni li ġġib 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 ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża 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 deċiża 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 jeħtieġlu jipprova l-perkors taż-żmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli. Ikun imbagħad jispetta lill-attur-kreditur li*

*jiddefendi lilu nnifsu billi jagħżel it-triq u l-mezzi li tagħtih il-liġi biex jinnewtralizza 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 jeħles 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 kostituttiv 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 loġikament 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-preskizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Fil-kawża Mizzi Estates Limited vs Frank Borda et, deċiża 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, deċiża 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-applikabilita' 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 tistħarreġ id-data minn meta l-preskrizzjoni tibda tiddekorri. Meta mill-provi li jitressqu m'hijiex f'posizzjoni li tasal għal xi konklużjoni, għandha tiċħad 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 2007[11] 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 nfetħet 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 jiżdiedu kif ingħad, anke fir-rigward ta' dawk id-danni l-azzjoni ma tistax titqies li hija preskritta peress li baqgħet tiġi kontinwament interrotta.

Ingħad 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 ruħhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jingħad li l-ħsara qegħdha 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 ruħhom 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*

[11] Kuntratt a fol 220 et seq

*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-xogħlijiet 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 ġiet 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 ġietx pruvata u sejra tiġi respinta.**

<u>It-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' konvenuta dwar il-leġittimu kontradittur</u> hija subordinata u allaċjata mal-ewwel eċċezzjoni waħda u tgħid hekk -

*"Illi kwindi s-soċjeta' eċċipjenti mhiex il-leġittimu 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**[12] il-Qorti qalet hekk -
*"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu 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 delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni 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**[13] intqal hekk:*

[12] Rik Gur Nru 700/14
[13] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

*"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuż 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-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta."* ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[14]*."*

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 miċħuda.**

<u>Ir-raba' eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' konvenuta</u> 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 tittieħed leġġerment. 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 nfetħet mill-istess attur fir-rigward tal-istess Villa de Rohan, il-prova dwar it-titolu tal-attur fuq il-proprjeta' msemmija ġiet amplifikata. L-attur kien xehed b'mod mhux kontradett 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

[14] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Rohan'. Il-villa kienet tikkomprendi zewg garaxxijiet u appartament 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 miċħuda.**

**MERTU**

Fl-ewwel lok il-Qorti tħoss 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 nġiebu 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'uħud 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 minħabba 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 propjeta` 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 ġarrbet ħsarat, bir-riżultat aħħari illi din iġġarrfet b` riżultat dirett ta` xogħolijiet ta` skavar illi kienet għamlet is-soċjeta` attrici (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 ġarrbet ħsarat inġenti.*
*3) Għalhekk jidher ċar illi sa dak iż-żmien, il-proprjeta` attrici kienet fi stat illi ma setgħetx tiġi riparata.*
*4) Minn dan, il-Perit tekniku huwa tal-fehma illi għalhekk il-parti l-kbira tar-responsabilita ghal ħsarat illi ġarrbet 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-responsabbilita` 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 kompla 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 għaż-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 ohra li ppreżenta l-attur kontra Knightsbridge Develpments 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` xogholijiet li saru fis-sit adjaċenti dak tal-atturi, il-konvenuta għamlet ħsarat inġenti lill-proprjeta` ta` l-attur. Intalbu l-likwidazzjoni tad-danni u relattiva 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 rrakkomanda 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 inġust 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 ħażin 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 mqabbad 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` jerfgħu 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-ripristinar 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 iħallsu 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 <u>r-reponsabbilta' kollha għad-danni subiti mill-attur fuq is-soċjeta' konvenuta</u> 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**[15] -

*"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 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 leġġerment 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*

[15] Rik 988/08

*lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*
*In linea ta` prinċipju, 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 leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu 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-kumpless 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 leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex 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 mqabbad minnha li huwa l-istess perit tekniku mqabbad minn din il-Qorti fil-kawża odjerna. Uħud mill-konstatazzjonijiet hemm magħmula jolqtu direttament il-mertu tal-proeduri 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 kawżi dwar l-istess proprjeta' bażati fuq kawżali simili.

Il-Qorti tinnota wkoll li fil-kawża odjerna, in eskussjoni, l-perit Mario Cassar ġie mistoqsi speċifikatament biex jagħti r-raġuni il-għala fil-kawża Rik Ġur 1200/07 huwa kien apporzjona d-danni billi atribwixxa 80% lis-soċjetajiet konvenuti Casfen Ltd et filwaqt li fil-kawża odjerna huwa attribwixxa d-danni kollha lis-soċjeta' konvenuta. Ir-risposta tiegħu kienet din[16] -

*"L-esponent attribwixxa dawn id-danni lis-soċjeta' Knightsbridge Developments Ltd, għaliex ma nġabux 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 kawżi 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 ġġib 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-ġustizzja li hija msejħa 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 leġġerment skartat altrimenti jseħħ proprju dak previst minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ imsemmi fejn l-attur ikun qed jitħallas darbtejn għall-istess dannu mingħand konvenuti differenti.

Fiċ-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' <u>l-ewwel talba tal-attur</u> limitatament kif appena ngħad.**

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 ġabet il-permess għall-iżvilupp. Dwar dan il-perit tekniku fir-

[16] Fol 305

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 ċioe' 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 ghaliex 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 minħabba 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-istabbilta' 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 ġiet 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 ħamsa u sebgħin elf u seba' mitt Ewro (€175,700).**

Għar-raġunijiet kollha diġa mogħtija l-bqija tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta sejrin jiġu miċħuda."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjeta` konvenuta Knightsbridge Developments Limited, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex

tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Ġunju, 2019, fil-kawża fl-ismijiet premessi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

6. Rat ir-rikors tal-appell ta' Georgina Grima, Doreen Grima u Joseph Grima (bħala werrieta ta' Philip Grima, minn hawn 'il quddiem imsejħa l-familja Grima) li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata tal-14 ta' Ġunju, 2019 fl-ismijiet premessi u dan billi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta u laqgħet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi u tvarjaha in kwantu dak li ngħad f'paragrafi erbgħa sa sitta tad-*decide,* billi tillikwida kumpens differenti minn dak likwidat mill-ewwel Qorti, kif ukoll tordna lill-istess soċjeta` konvenuta sabiex tagħmel kull xogħol meħtieġ sabiex l-atturi jiġu ripristinati fil-pussess tagħhom. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjeta` konvenuta.

7. Rat li minkejja li dan l-appell tal-familja Grima ġie debitament notifikat lis-soċjeta` konvenuta, ma saret l-ebda risposta tal-appell għall-istess.

8. Rat ir-risposta tal-appell tal-familja Grima għar-rikors tal-appell tas-soċjeta` Knightsbridge Developments Limited, li permezz tagħha wieġbu

li għar-raġunijiet mogħtija minnhom, din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tas-soċjeta` appellanti fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż kontra tagħha.

9. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell rispettiv tagħhom waqt is-seduta tat-22 ta' Marzu, 2022, meta l-kawża baqgħet differita għas-sentenza.

10. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

11. Illi din il-kawża hija essenzjalment waħda ta' danni, wara li fit-twettiq ta' xogħlijiet fis-sit tas-soċjeta` konvenuta, ġiet ikkawżata ħsara estensiva fil-proprjeta` tal-familja Grima, kif ukoll ġiet ikkawżata ħsara, hekk kif l-istess soċjeta` konvenuta bniet strutturi u pedamenti fil-proprjeta` tagħhom. Kwindi l-Qorti ntalbet li ssir likwidazzjoni u ordni għall-ħlas ta' danni, kif ukoll li jitwettqu xogħlijiet rimedjali sabiex l-art tal-familja Grima tiġi ripristinata skont il-liġi.

12. Is-soċjeta` konvenuta wieġbet billi ressqet numru ta' eċċezzjonijiet, fosthom dawk preliminari tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u li s-soċjeta` konvenuta mhix leġittimu kontradittur stante li d-danni ġew ikkawżati minn terzi; kif ukoll li l-

pretensjoni tal-attur li hija nvadiet parti mill-art tiegħu, hija kategorikament miċħuda u li f'kull każ l-attur irid iressaq il-provi nkonfutabbli li huwa proprjetarju assolut ta' dik il-parti tal-proprjeta` li qiegħed jivvanta bħala tiegħu.

13. L-ewwel Qorti filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta, laqgħet it-talbiet attriċi limitatament fis-sens li ddikjarat lis-soċjeta` konvenuta responsabbli għall-ħsarat ikkawżati fil-proprjeta` attriċi fil-grad ta' 20% u li fil-kors ta' kostruzzjoni s-soċjeta` konvenuta bniet strutturi u pedamenti fil-proprjeta` attriċi li huma ta' ħsara għall-istess u filwaqt li llikwidat id-danni kkaġunati fis-somma ta' €175,700, ordnat lis-soċjeta` konvenuta tħallas id-danni likwidati fis-somma ta' €175,700, bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament. L-ewwel Qorti ddeċidiet ukoll li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu in kwantu għal tliet kwarti kontra s-soċjeta` konvenuta u kwart jibqgħu a karigu tal-attur.

14. Iż-żewġ partijiet fil-kawża ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew l-appell rispettiv tagħhom. Filwaqt li l-appell tas-soċjeta` konvenuta Knightsbridge Developments Limited jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali, il-familja Grima jressqu erba' aggravji b'kollox. L-aggravji tas-soċjeta` konvenuta huma (i) li l-ewwel Qorti żbaljat meta ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni sollevata minnha li l-attur kellu jressaq provi nkonfutabbli li huwa proprjetarju assolut u esklussiv ta'

dik il-parti tal-proprjeta` li huwa qiegħed jivvanta l-pretensjonijiet patrimonjali fuqha; kif ukoll (ii) fir-rigward tal-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti ordnat ir-riżarċiment tad-danni għall-allegata nvażjoni ta’ 24 metru kwadru minflok reintegrazzjoni tal-pussess. L-aggravji tal-familja Grima huma fis-sens li: (I) n-nuqqas da parti tas-soċjeta` appellata li teċċepixxi l-aċċessjoni; (II) n-nuqqas ta’ aċċessjoni; (III) t-tqegħid tal-pedamenti fil-proprjeta` tar-rikorrenti; u (IV) d-danni likwidati in prim’istanza.

15. Fl-ewwel aggravju tagħha s-soċjeta` konvenuta appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti skartat ir-raba’ eċċezzjoni tagħha li l-attur kellu jipprova li huwa proprjetarju assolut tal-art li fuqha qiegħed jivvanta pretensjonijiet patrimonjali meta straħet fuq id-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu li huwa proprjetarju ta’ Villa de Rohan ġewwa San Pawl il-Baħar u għamlet referenza għas-sentenza li l-istess attur kellu fil-konfront ta’ Casfen Limited (Rikors Ġuramentat Numru 1200/2007) fejn l-attur xehed “*illi huwa akkwista raba` fuq l-Gholja tal-Mellieha, 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 gnien madwarha bl-isem ‘Villa De Rohan’.”* Dan meta tali dikjarazzjoni kellha tkun sorretta mill-esebizzjoni ta’ kopja uffiċjali tal-kuntratt pubbliku li permezz tiegħu l-attur akkwista l-proprjeta` in kwistjoni, debitament ikkonfermata min-Nutar li ppubblikah. Ma hemm l-ebda prova li turi li “r-*raba’ fuq l-Għolja tal-Mellieħa*” hija l-istess art fejn

inbniet Villa de Rohan, mertu tal-istanza odjerna u lanqas tirriżulta l-prova li dik il-porzjon art ta' madwar 24 metru kwadru li jingħad li s-soċjeta` konvenuta okkupat hija fil-fatt inkluża fil-limiti tal-proprjeta` tiegħu. Tisħaq li s-sempliċi dikjarazzjoni ġuramentata kienet tkun biżżejjed li kieku hija ma ressqitx tali eċċezzjoni, iżda ġaladarba hija kkontestat dak li jingħad mill-attur permezz tal-eċċezzjoni in kwistjoni, l-oneru kien mitfugħ fuq l-attur li jippreżenta l-kuntratti relattivi sabiex iressaq prova li tkun kompleta u konklussiva.

16. Għandu jingħad mal-ewwel li, l-azzjoni tal-attur hija prinċipalment waħda ta' danni kkawżati mill-iżvilupp imwettaq mis-soċjeta` konvenuta u sussidjarjament li sar ukoll bini ta' strutturi u pedamenti fuq l-art tal-attur li hija ta' ħsara għalih, u mhux limitata għal *actio rei vendicatoria* bħalma kienet il-kawża ċitata mis-soċjeta` konvenuta appellanti fir-rikors tal-appell tagħha. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-azzjoni attriċi, kif impustata, apparti waħda ta' danni, hija aktar waħda simili għal *actio finium regundorum* milli *actio rei vendicatoria.* Dan ifisser li fil-kawża odjerna ma kienx hemm il-ħtieġa li ssir l-prova djabolika meħtieġa f'kawża ta' rivendika. Il-fatt li s-soċjeta` konvenuta appellanti ressqet eċċezzjoni li l-attur kellu jipprova l-pretensjonijiet tiegħu, ma jbiddlux in-natura tal-azzjoni attriċi. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tat-28 ta' April, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Dolores Debono et v. Joseph Grech et:**

*"jidher li l-azzjoni de qua hi dik ahjar maghrufa bhala "actio finium regundorum". Azzjoni din li tiddistingwi ruhha mill-"actio reivindicatoria" in kwantu fejn din ta' l-ahhar tippresupponi kontestazzjoni dwar id-dominju jew titolu tal-proprjeta`, dik tar-regolamentazzjoni tal-konfini hi mahsuba biex tirrizolvi kwestjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt tal-proprjeta`;*

*L-azzjoni in diskussjoni ghalhekk ittendi biex telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dik tad-dritt. Fi kliem iehor ghandha bhala skop u finalita` taghha d-determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament ta' l-estensjoni tad-dritt;*

*Kif rilevat fid-decizjoni fl-ismijiet "Albert Mizzi nomine -vs- Rita Azzopardi nomine", Appell, 27 ta' Marzu 1996, "l-'actio finium regundorum' hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success biss fil-kazijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra." Ara wkoll decizjoni a Vol. XXXVIII P I p 218;*

*L-azzjoni ghalhekk tippresupponi l-incertezza jew d-dubju tal-konfini. Incertezza li tista' tkun oggettiva jew soggettiva. Oggettiva fis-sens fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti cari; soggettiva, fil-kaz li l-attur ikun irid jelimina l-konflittwalita`, bhal f'dan il-kaz hawn trattat, jew biex jevita l-possibilita` ta' uzurpazzjoni ta' xi parti mill-art tieghu. Ir-rizultat ta' indagini hi wahda purament dikjarattiva ta' accertament;*

*Jinghad ukoll bhala materja ta' dritt illi f'din ix-xorta ta' azzjoni l-principju risalit ghad-dritt Ruman - "actore non probante reus absolvitur" - ma japplikax. Dan ghaliex* ***iz-zewg kontendenti ghandhom l-oneru li jippruvaw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom;***

***Il-prova tista' ssir bi kwalunkwe mezz****. F'dan il-kaz il-prova saret l-aktar permezz ta' dokumenti u verifika teknika bazata fuq l-istess dokumenti;"*
(enfasi ta' din il-Qorti)

Kwindi għalkemm il-prova tat-titolu tgħin biex minnha wieħed jasal biex jagħraf fejn jibda l-ġid ta' parti u fejn jintemm il-ġid tal-parti l-oħra, l-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak li jistabbilixxi l-konfini u mhux it-titolu.

17. Għalkemm il-provi mressqa mill-attur f'din il-kawża dwar it-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, huma tassew skarni, ma jistgħux jiġu skartati l-provi li effettivament tressqu fl-atti:

(i) id-dikjarazzjoni tal-attur li kien ilu fil-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni sa mis-snin ħamsin, liema prova ma ġietx kontradetta mis-soċjeta` konvenuta;

(ii) ix-xhieda ta' Chris Grech, direttur tal-istess soċjeta` konvenuta li għaraf lill-attur bħala sid id-dar nofsha mwaqqa fil-lok mertu tal-każ, kif ukoll l-għarfien tiegħu li l-istess attur kellu kawża wkoll ma' min huwa xtara l-art in kwistjoni mingħandu, fis-sens li kien qiegħed ifittixhom għad-danni u li ħadulu parti mill-art tiegħu, sa minn qabel is-soċjeta` konvenuta akkwistat l-art in kwistjoni (fol. 185) minkejja li jikkontendi li huwa ma daħalx fuq l-art tal-attur;

(iii) l-attur ressaq rapport tal-perit Patrick Camilleri fis-sens li permezz tal-iskavar u l-bini tal-pedamenti mwettqa mis-soċjeta` konvenuta, seħħ "*encroachment*" fuq l-art tal-attur (ara rapport a fol. 24 u 25 tal-proċess);

(iv) l-attur ressaq ukoll rapport ta' *surveyor* li fih wasal għall-konklużjoni li l-arja t'art li ġiet okkupata mis-soċjeta` konvenuta kienet dik ta' 24 metru kwadru (ara fol. 54) u x-xhieda tas-surveyor (a fol. 175);

(v) għalkemm is-soċjeta` konvenuta esebiet il-kuntratt li bih akkwistat l-art li fuqha wettqet l-iżvilupp ma ġietx esebita l-pjanta li kien hemm annessa mal-istess kuntratt, lanqas tressaq xi rapport tekniku *ex parte* dwar l-estent tal-art li fuqu wettqet l-iżvilupp;

(vi) il-konklużjonijiet tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti huma s-segwenti:

> "*7.2 L-esponent ikkonstata illi <u>s-soċjeta` attriċi bniet kostruzzjonijiet fuq l-art proprjeta tal-attriċi</u> kif jidher fir-ritratti Dok. PCX 1) u PCX2. Dawn il-kostruzzjonijiet huma estensivi.*
>
> *7.3 L-esponent ikkonstata illi kien hemm invażjoni min-naħa tal-binja tas-soċjeta` konvenuta għal fuq dik tal-attur. <u>Din tammonta għal 24 metru kwadru.</u>*
>
> *7.4 Apparti din l-invażjoni <u>seħħet invażjoni oħra, kif imsemmi fil-punt preċedenti bil-bini ta' pedament. Dawn il-kostruzzjonijiet għadhom jokkupaw art li hija proprjeta` tal-attur u għandhom jitneħħew</u>.*"

(vii) għalkemm is-soċjeta` konvenuta għamlet l-eskussjoni tal-perit tekniku, l-eskussjoni kienet limitata għall-kwistjoni tad-danni u tar-relazzjoni tal-konklużjoni tal-perit tekniku f'din il-kawża, mal-konklużjoni tal-istess perit tekniku fil-kawża li ġġib referenza 1200/2007, li l-istess attur kellu fil-konfront tal-awturi tas-soċjeta` konvenuta (ara Dok. MC a fol. 302). Fl-ebda stadju s-soċjeta` konvenuta ma kkontestat il-konklużjonijiet tal-perit tekniku dwar l-allegata nvażjoni u okkupazzjoni ta' parti mill-art tal-attur u lanqas ma ntalab li jiġu appuntati periti addizzjonali.

18. Kwindi huma relevanti l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, fir-rigward tal-prinċipju assodat li għalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-ġudikant, bħal kull prova oħra u l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha, il-*giudizio dell'arte* kif espress mill-perit tekniku m'għandux jiġi skartat, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fl-ambitu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli. Il-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-espert, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċuż, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun "*informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika*" [Appell Ċivili fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat** [1967] Vol.LI.I.390; u Appell Ċivili fl-ismijiet **Philip Grima v. Carmelo Mamo** – 29 ta' Mejju, 1998].

19. F'dan il-kaz, din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni valida li tmur kontra l-konklużjoni tal-perit tekniku appuntat mill-ewwel Qorti, fis-sens li tassew seħħet invażjoni tal-art tal-familja Grima. Għalkemm huwa minnu li kien nuqqas tal-attur li ma ressaqx il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tal-kawża, dan in-nuqqas fih innifsu m'huwiex biżżejjed sabiex ixejjen il-bqija tal-provi in atti, senjatament il-konklużjoni tal-perit tekniku tal-Qorti li bl-aġir tagħha s-soċjeta` konvenuta nvadiet u okkupat in parti l-art tal-familja Grima.

Inoltre, l-istess soċjeta` konvenuta ma ressqet l-ebda prova u ma għamlet l-ebda tentattiv li tikkuntrasta tali konklużjoni. Isegwi li l-ewwel aggravju tas-soċjeta` konvenuta appellanti ma jreġix u ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

20. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju tas-soċjeta` konvenuta, li fil-verita` jista' jiġi trattat flimkien mal-ewwel aggravju tal-appell tal-familja Grima. Is-soċjeta` konvenuta appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti ordnat ir-riżarċiment tad-danni għall-allegata invażjoni ta' 24 metru kwadru minflok ir-reintegrazzjoni tal-pussess. Tikkontesta l-konklużjoni tal-perit tekniku tal-Qorti dwar il-ħtieġa li jiġi likwidat kumpens bħala danni, meta fil-fehma tagħha tista' ssir ripristinazzjoni mingħajr ma tpoġġi fil-periklu l-istabbilita` strutturali tal-istrutturi li ttellgħu, kif wara kollox talab l-istess attur. Min-naħa tagħha, il-familja Grima tilmenta fl-ewwel aggravju tagħha li, ladarba s-soċjeta` konvenuta ma eċċepietx l-aċċessjoni, l-ewwel Qorti ma setgħet qatt tordna l-likwidazzjoni għall-invażjoni mwettqa mis-soċjeta` konvenuta ġewwa l-proprjeta` attriċi.

21. Jibda billi jiġi trattat l-ilment tal-familja Grima billi ssir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru, 2015, fil-kawża fl-ismijiet **Angelo Borg et v. Noel Xuereb** li ttrattat proprju dan il-punt:

> "14. ***Gia` gie stabbilit mill-Qrati li l-kisba tal-proprjeta` b'accessjoni ma ssehhx ipso facto u li d-dikjarazzjoni ta' proprjeta` prevista fl-Art. 571 tal-Kodici Civili ma ssirx***

***mill-Qorti sua sponte, minghajr talba ghalhekk maghmula minn min bena***[17]*.*

*...l-konvenut appellant m'ghamel l-ebda kontro-talba sabiex l-art tigi dikjarata proprjeta` tieghu purche' jigi likwidat il-kumpens minnu dovut u li jhallas l-ammont hekk likwidat. L-uniku difiza li ressaq kienet illi t-talbiet tal-atturi appellati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ... Il-konvenut appellant bl-ebda mod ma talab lill-ewwel Qorti sabiex tapplika d-disposizzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili fir-risposta guramentata tieghu. Kien biss fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu tat-13 ta' Settembru 2011 (u sussegwentement fir-rikors tal-appell tieghu tal-21 ta' Ottubru 2011) li l-konvenut appellant sostna illi huwa applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili*[18] *.*

*16. It-talba ghad-dikjarazzjoni opportuna prevista fl-Artikolu 571 imsemmi, izda, kellha ssir formalment fir-risposta guramentata ghall-att promotorju tal-gudizzju u permezz tal-kontrotalba opportuna u mhux permezz ta' sottomissjoni maghmula en passant f'xi nota ta' sottomissjonijiet fil-kors tal-proceduri peress li kull parti ghandha dritt tkun taf ezatt x'inhuma l-parametri tal-azzjoni u tad-difiza avvanzata mill-parti konvenuta u nota ta' osservazzjonijiet ma ghandhiex isservi sabiex tirrimpjazza nota tal-eccezzjonijiet jew kontrotalba formalment dedotta*[19]*.*

*...Semplici nota ta' osservazzjonijiet, li normalment tigi pprezentata wara li l-provi kollha tal-partijiet ikunu nghalqu, ma tistax isservi biex izzid talbiet jew eccezzjonijiet li ma jkunux originarjament inkluzi fir-rikors guramentat tal-atturi jew fin-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-gudikant fil-kamp civili ghandu obbligu li joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet fid-dawl tat-talbiet u tal-eccezzjonijiet imressqa. Ghaldaqstant, l-aggravju li ressaq il-konvenut appellant ma jistax jigi milqugh, hlief fil-kaz li din l-eccezzjoni tista' tigi ssollevata mill-Qorti stess ex officio.* ***Fil-fehma ta' din il-Qorti, eccezzjoni bhal din lanqas ma tista' titqajjem minn Qorti marte proprio u dan ghaliex hawnhekk non si tratta minn kwestjoni ta' ordni pubbliku li l-Imhallef huwa obbligat jirrileva ex officio***."
(enfasi ta' din il-Qorti).

[17] *PA Borg Contractors Limited v John Gracey pro et noe, 11/10/2005*
[18] *Ara fols 270 u 271 tal-process.*
[19] *Q. App. Angela Galea et v Grazio u Mary Lourdes konjugi Borg, 1/6/2007; ara wkoll PA Dennis Cassar et v Michael Stivala et, 31/10/2013; App. Inf. Amato Gauci et v Zammit et, 19/5/2004; App. Inf. Borg v Halmann Ltd., 20/10/2003*

22. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, għalkemm din il-Qorti tista' tifhem id-dilemma li rrinfaċċat l-ewwel Qorti, fejn stqarret li minħabba l-fatt li m'għandhiex il-konfort ta' perit, li minħabba l-iżvilupp li seħħ, ma tistax issir ripristinazzjoni tal-art tal-attur li fuqha saret l-invażjoni, mingħajr ma titpoġġa f'periklu l-istabbilita` tal-istrutturi li saru mis-soċjeta` konvenuta, għandhom raġun l-appellanti li ġaladarba s-soċjeta` konvenuta ma eċċepietx l-aċċessjoni, l-ewwel Qorti ma kellhiex takkorda rimedju li ma kienx mitlub mill-istess soċjeta` konvenuta. Fil-verita`, kien il-perit inkarigat mill-istess familja Grima, li fir-rapport tiegħu rrileva li *"Furthermore, in view of the sensitive nature of the works in the foundation area of the adjacent development, I would not advise you to carry out any remedial work in this area yourself. In view of this it is being recommended that the remedial work related to the encroachment of the foundations and the trenching work should be taken in hand directly by the developer of the adjacent building"* (ara fol. 26). Min-naħa l-oħra, hija s-soċjeta` konvenuta stess li qegħda tikkontesta l-likwidazzjoni ta' danni, kif jirriżulta fit-tieni aggravju tal-appell tagħha, in kwantu tisħaq li tali ripristinazzjoni tista' ssir mingħajr ma tpoġġi f'perikolu l-istabbilita` tal-istruttura li tellgħu. Tant hu hekk, li fil-mori tal-appell is-soċjeta` konvenuta ressqet rikors fejn irrilevat li kienet lesta li tneħħi l-bricks li kienu jservu ta' lqugħ u li m'għadx hemm bżonn il-ħtieġa tagħhom. Fir-risposta tagħhom il-familja Grima filwaqt li jagħmlu referenza għall-konklużjonijiet tal-perit tekniku tal-Qorti senjatament paragrafi 7.2 sa 7.4

hawn qabel ċitati f'paragrafu 17 ta' din is-sentenza, jirrilevaw ukoll li saru żewġ invażjonijiet separati, jinsistu li għandha titneħħa kull invażjoni li saret mis-soċjeta` konvenuta, b'dan illi r-responsabbilta` għal tali xogħlijiet għandha dejjem tibqa' fuq is-soċjeta` konvenuta, anke jekk ix-xogħol isir taħt is-sorveljanza tal-perit maħtur mill-Qorti.

23. Għalkemm il-kwistjoni ta' aċċessjoni hija punt legali u mhux wieħed tekniku, din il-Qorti ma tistax ma tosservax li kien ikun utli għall-kontendenti fil-kawża li jippreżentaw il-provi f'dan ir-rigward u jagħmlu eskussjoni tal-perit tekniku f'dan is-sens u mhux iħallu l-affarijiet għaddejjin u jqajmu punti tekniċi fil-mori tal-appell! Wara kollox, id-difensur tal-familja Grima quddiem l-ewwel Qorti ddikjara li qed jistrieħ fuq il-konklużjoni peritali (ara fol. 284) li llikwidat id-danni għal dak li qed jissejjaħ bħala nvażjoni tal-art attriċi, filwaqt li fit-trattazzjoni orali d-difensur tal-familja Grima ddikjara li kienu qegħdin jippretendu li l-art okkupata tingħata lura (ara fol. 331)! Filwaqt li s-soċjeta` konvenuta la eskutiet il-perit tekniku dwar dan il-punt u lanqas ma għamlet sottomissjonijiet! Dan kollu ma jixhidx serjeta` min-naħa tal-partijiet ta' kif tmexxiet il-kawża.

24. Kwindi, magħmula l-konsiderazzjonijiet kollha din il-Qorti, filwaqt li tilqa' t-tieni aggravju tas-soċjeta` konvenuta appellanti u l-ewwel aggravju tal-familja Grima, ser tordna li: fl-ewwel lok is-soċjeta` konvenuta

għandha tipprovdi permezz ta' perit tekniku tal-fiduċja tagħha *method statement* ta' kif bi ħsiebha twettaq ix-xogħlijiet rimedjali li bihom tneħħi (a) kemm ix-xogħlijiet fil-pedamenti li bihom invadiet l-art attriċi, kif ukoll (b) dik il-parti tal-binja fuq in-naħa ta' quddiem fejn is-soċjeta` konvenuta okkupat 24 metru kwadru mill-art attriċi. Dan għandu jsir fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, liema *method statement* għandu jiġi mgħoddi lid-difensuri tal-familja Grima għall-għarfien tagħhom u għall-approvazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar, li ser jiġi maħtur mill-ġdid għal dan il-għan minn din il-Qorti, li jkollu l-aħħar kelma dwar jekk tali *method statement* hux aċċettabbli jew le. Inoltre, tordna lis-soċjeta` konvenuta sabiex twettaq ix-xogħlijiet rimedjali fi żmien sitt xhur minn meta l-istess Perit Cassar jagħti l-approvazzjoni tiegħu u tordna li x-xogħlijiet rimedjali għandhom jitwettqu wkoll taħt is-sorveljanza tal-istess Perit Mario Cassar. B'dan illi r-responsabbilta` legali għad-disinn u l-eżekuzzjoni ta' tali xogħlijiet rimedjali tibqa' responsabbilta` tas-soċjeta` konvenuta, u tal-perit inkarigat minnha.

25. Fir-rigward tat-tieni aggravju tal-familja Grima li fi kwalunkwe każ, għandu jirriżulta li l-Artikolu 571 ma kellux isib applikazzjoni għall-każ in eżami u li l-ewwel Qorti naqset milli teżamina l-elementi tal-imsemmi provvediment tal-liġi meta ddeċidiet li tapplika l-likwidazzjoni tad-danni, peress li rriteniet li r-ripristinar ma kienx possibbli, l-appellanti jikkontendu li l-ewwel Qorti ma messha qatt issanat il-*mala fede* tas-soċjeta`

konvenuta, peress li b'hekk jiġi approvat gwadann illeċitu a skapitu tagħhom.

26. Fil-verita`, ladarba kif ingħad qabel, ma tressqet l-ebda eċċezzjoni jew kontro-talba għall-aċċessjoni da parti tas-soċjeta` konvenuta, ma hemmx lok li din titqajjem mill-Qorti *sua sponte*. Madankollu, fi kwalunkwe każ, fuq dan l-aggravju, jiġi osservat illi l-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

> *"Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret."*

Minn eżami ta' dan il-provvediment tal-liġi, jirriżulta li ċ-ċirkostanzi li jridu jirriżultaw sabiex Qorti tagħti r-rimedju tal-aċċessjoni huma erbgħa, li jridu jkunu lkoll sodisfatti sabiex jingħata tali rimedju: (a) li x-xogħol in kwistjoni jrid ikun xogħol ta' bini; (b) li l-okkupazzjoni ssir fuq porzjon biss tal-fond kontigwu u mhux fuq l-art sħiħa; (c) li min ikun okkupa l-art, għamel dan *in buona fede*; u (d) li sid l-art ikun jaf li qiegħed jittella' l-bini fuq dik l-art u baqa' m'għamel ebda oppożizzjoni għax-xogħol li kien għaddej fuq l-istess art.

27. Għalkemm jista' jkun li l-ewwel żewġ ċirkostanzi jirriżultaw fil-każ in eżami, f'għajnejn din il-Qorti m'hemmx dubju li kien hemm nieqes it-tielet element, dak tal-*buona fede* da parti tas-soċjeta` konvenuta. Dan jingħad

peress li, fl-ewwel lok, wara li s-soċjeta` konvenuta akkwistat l-art tagħha fl-14 ta' Lulju, 2007, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari, saret applikazzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet fuq l-art akkwistata minnha, fejn uffiċjal tal-istess Reġistru għal darb'oħra nfurmaha:

> "*Irċevejna l-applikazzjoni tiegħek fuq imsemmija. Mitlub tinnota li* ***din l-applikazzjoni ġiet maħduma għall-parti l-ħamra biss*** *(ara pjant annessa)* ***minħabba li kif ġia ġie spjegat fis-search nru. 072026 datata 6/7/2007 parti qed toħloq overlap*** *mat-titoli 55000026 u 55000027 kif wkoll parti għadha ma ġietx irreġistrata."*
> (ara fol.216 u 217).

Kwindi s-soċjeta` konvenuta kienet taf bil-problema fuq il-konfini tal-art sa minn qabel m'akkwistat l-istess art. Inoltre, mix-xhieda tad-direttur tal-istess soċjeta` konvenuta, Chris Grech, mogħtija quddiem il-perit tekniku, irriżulta li huwa mhux biss kien jaf lill-attur Philip Grima, iżda kien jaf li mingħand min xtara kellhom kawża l-qorti mal-istess Grima u għalkemm ma kienx jaf id-dettalji, kien jaf li l-istess Grima kien akkużahom li għamlulu ħsara fid-dar u li ħadulu parti mill-art tiegħu u dan qabel is-soċjeta` konvenuta akkwistat l-art in kwistjoni.

28. Issa, prinċipju mportanti ieħor huwa dak fejn jingħad li wieħed ikun *in mala fede* mhux biss meta jkun jaf, imma wkoll min, li kieku mexa bil-għaqal ta' *bonus paterfamilias,* kien ikun jaf illi l-art li qiegħed jibni fuqha mhix tiegħu. Kwindi, jekk is-soċjeta` konvenuta kellha xi dubju dwar l-estent tal-art proprjeta` tagħha, minħabba l-korrispondenza maħruġa mir-Reġistru tal-Artijiet u minħabba l-pretensjonijiet vantati mill-attur fuq

l-istess art, dak kellu jkun biżżejjed sabiex ineħħilha l-*buona fede* li l-liġi tippretendi minn min jokkupa l-art, peress li kieku mxiet bil-għaqal ta' *bonus paterfamilias,* kienet tkun taf li l-art li ser tibni fuqha mhix tagħha u għalhekk ma jistax jingħad li kienet *in buona fede.* Ġaladarba l-element tal-*buona fede* ma ġiex sodisfatt, jonqos element essenzjali sabiex tkun tista' tintlaqa' l-aċċessjoni. Isegwi li f'dan il-każ ukoll, l-appellanti familja Grima għandhom raġun f'dan l-aggravju tagħhom, meta jilmentaw li l-ewwel Qorti naqset milli tidħol fil-mertu tal-elementi tal-aċċessjoni u li fiċ-ċirkostanzi ma kinux jikkonkorru l-elementi meħtieġa sabiex l-aċċessjoni tkun tista' tirnexxi.

29. It-tielet aggravju tal-familja Grima jitratta t-tqegħid tal-pedamenti fil-proprjeta` attriċi, fejn jilmentaw li minkejja li l-perit tekniku fil-konklużjoni tiegħu kkonkluda li fir-rigward tal-invażjoni tal-pedamenti għal fuq l-art tal-attur għandhom jitneħħew, l-ewwel Qorti la ordnat likwidazzjoni għal tali invażjoni u lanqas ordnat it-tneħħija. Kwindi l-pre-okkupazzjoni li esprimiet l-ewwel Qorti dwar ir-ripristinazzjoni, fir-rigward l-invażjoni mwettqa mis-soċjeta` konvenuta tal-pedamenti, żgur li ma treġix, ladarba kien l-istess perit tekniku li rrakkomanda t-tneħħija tal-istess pedamenti.

30. Tabilħaqq minn qari tal-paragrafu 7.4 tal-konklużjonijiet tal-perit tekniku, kif ċitat qabel f'paragrafu 17 ta' din is-sentenza, jirriżulta li l-istess perit tekniku, meta kkonstata li dawn il-kostruzzjonijiet tal-pedament tal-

bini qegħdin jokkupaw l-art attriċi, qal ukoll li għandhom jitneħħew. Kunsidrata wkoll ix-xhieda tal-Perit Patrick Camilleri nkarigat mill-attur, fejn stqarr li dawn il-pedamenti jikkostitwixxu problema għal żvilupp futur fuq l-art tal-attur, huwa ritenut xieraq li dawn il-pedamenti jitneħħew sabiex ma jibqgħux ikunu ta' preġudizzju għall-familja Grima. Ġaladarba qiegħed jiġi ordnat li jitwettqu x-xogħlijiet meħtieġa li titneħħa l-invażjoni li tirriżulta konsegwenza tal-pedamenti li saru fuq l-art attriċi, ma jitqiesx li hemm lok għal-likwidazzjoni ta' danni għal dan il-għan (salv dak li ser jingħad aktar 'il quddiem). Kwindi filwaqt li dan it-tielet aggravju jirriżulta wkoll bħala wieħed mistħoqq, issir referenza mill-ġdid għal dak li ngħad hawn qabel f'paragrafu 24 dwar il-ħtieġa li jsir *method statement* ta' kif is-soċjeta` konvenuta bi ħsiebha tneħħi dan il-pedament tal-bini mingħajr ma toħloq l-ebda perikolu, li għandu jkun debitament approvat mill-Perit Mario Cassar li għandu jissorvelja wkoll l-istess xogħlijiet rimedjali.

31. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-familja Grima, dak dwar id-danni likwidati in prim'istanza. Filwaqt li l-famija Grima jikkontestaw il-likwidazzjoni tad-danni magħmula mill-ewwel Qorti, għar-raġunijiet imfissra qabel (li l-likwidazzjoni tal-ewwel Qorti ma tinkludix l-invażjoni li seħħet permezz tal-pedamenti) jilmentaw ukoll li għandha tittieħed konsiderazzjoni wkoll, li kawża tax-xogħlijiet li s-soċjeta` konvenuta wettqet sa mis-sena 2007, huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-

proprjeta` tagħhom u dan isarraf f'dannu ta' *opportunity cost* għaliex huma la setgħu jippruvaw jużaw il-fond jew jikruh.

32. Jiġi osservat li l-attur ma ressaq l-ebda prova dwar dawn it-tip ta' danni. Madankollu ma jistax jiġi kkontestat li huma sofrew privazzjoni ta' parti mill-proprjeta` tagħhom għal madwar ħmistax-il sena, konsegwenza diretta tal-aġir tas-soċjeta` konvenuta, fejn ġew imċaħħda li jagħmlu użu sħiħ mill-proprjeta` tagħhom. F'dan ir-rigward, filwaqt li din il-Qorti tqis dan l-ilment bħala ġustifikat, ser tillikwida *arbitrio boni viri* s-somma ta' €15,000 għal dan it-telf mġarrab mill-familja Grima.

**Decide**

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tilqa' kemm l-appell tas-soċjeta` konvenuta limitatament kif spjegat, kif ukoll tilqa' l-appell tal-familja Grima u konsegwentement tirriforma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Ġunju, 2019, fil-kawża fl-ismijiet premessi u filwaqt li tikkonfermaha sa fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta u laqgħet l-ewwel talba attriċi limitatament fil-grad ta' 20% bħala responsabbilta` għall-ħsara mġarrba mill-attur u d-danni ekwivalenti għal dan il-perċentwal, u laqgħet ukoll it-tieni talba attriċi; tvarjaha fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni, u minflok tillikwida d-danni totali favur il-familja Grima fl-ammont ta' erbgħa u sittin elf u seba' mitt Ewro (€64,700), u tikkundanna lis-soċjeta`

konvenuta tħallas lill-familja Grima s-somma hekk likwidata, bl-imgħax mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti sad-data tal-pagament effettiv.

B'dan illi, tordna wkoll lis-soċjeta` konvenuta sabiex fi żmien xahar mil-lum tipprovdi *method statement* ta' kif ser twettaq ix-xogħlijiet rimedjali sabiex tneħħi l-istrutturi kollha li għamlet fuq l-art tal-familja Grima, għall-approvazzjoni tal-Perit Mario Cassar u li twettaq ix-xogħlijiet rimedjali taħt is-sorveljanza tal-istess Perit Cassar li qiegħed jinħatar għal dan il-għan, fi żmien sitt xhur minn meta l-istess perit Cassar jagħti l-approvazzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi, inkluż dawk tal-Perit Mario Cassar, jibqgħu a karigu tas-soċjeta` konvenuta.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Joseph R. Micallef<br>Imħallef | Tonio Mallia<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
gr