MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 104/2008

Anna Vella
vs
Eric Darmanin

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponiet:

(1) Hija proprjetarja tal-post 77, Triq ic-Cervjola, Marsascala. F'Jannar 1998 saret applikazzjoni ghall-bini ta' kmamar addizzjonali fit-tieni sular fl-indirizz 77, Redeemer, Triq ic-Cervjola, Marsascala. Il-permess inhareg fis-27 ta' Frar, 1998.

(2) Beda jsir ix-xoghol f Lulju 1998. Il-Perit kien Randolph Bartoli u l-bennej kien Neville Mifsud miz-Zunieq. F'Awissu giet imwaqqfa milli tkompli, dan wara li kienu

diga tnehhew il-kontrabejt ta’ l-ewwel sular u nbnew il-hitan tal-kmamar skond il-permessi.

(3) Il-mandat ta’ inibizzjoni 3239/98 gie mahrug fis-16 ta’ Dicembru 1998 mill-Imhallef Gino Camilleri. Il-kawza kellha tinfetah fi zmien 12-il gurnata li kienu jaghlqu fit-28 ta' Dicembru. Peres li l-kawza ma nfethitx fil-hin stipulat mil-ligi, il-bennej tqabbad ikompli x-xoghol. Il-Perit Joseph Gatt dahal responsabbli ghat-tkomplija tax-xoghol. Inbnew il-kmamar u giet ordnata x-xibka minghand Neuco Steel, Luqa, izda fit-3 ta' Frar regghet giet imwaqqfa milli tkompli permezz ta’ mandat 312/99. Fil-hamsa ta’ filghodu fl-14 ta’ Frar, 1999, kellha tmur il-fabbrika biex inhassar l-ordni tax-xibka.

(4) Fi Frar 1999 sarilha mandat ta’ sekwestru fuq il-vettura personali taghha. Fi Frar 1999 bdiet tinstema' l-kawza. Tqabbad il-perit Alex Torpiano bhala perit tal-Qorti Fir-rapport tieghu qal illi fl-opinjoni tieghu kellha tithalla tlesti l-kostruzzjoni mill-aktar fis possibli ghaliex kien hazin li l-post jibqa’ mhux komplut u maghluq. L-atturi, fosthom Eric Darmanin, kellhom ir-riservi taghhom ghax sostnew li r-rapport sar bil-ghaggla.

(5) F'Mejju 2001 il-Qorti hatret tliet periti addizjonali fuq talba ta’ l-atturi. Il-Qorti nnominat lill-AIC Michel Angelo Refalo, AIC Noel Debattista u lill-AIC Fredrick Doublet. Dawn hejjew rapport u l-atturi regghu ghamlu mistoqsijiet dwaru. L-atturi ppretendew li ma jhallsux ghal dawn it-twegibiet b’rizultat li l-kawza twalet sal-2006. Il-kawza nqatghet bl-ispejjez kontra Eric Darmanin u l-atturi l-ohra.

(6) Tqabbad il-Perit Joseph Gatt biex jerga’ japplika mill-gdid peress li l-permess precedenti kien skada. L-applikazzjoni saret ezatt bhal precedenti biex jigu evitati kumplikazzjonijiet. Il-permess gie differit ghax il-Mepa giet falsament infurmata li hemm sentenza tal-Qorti li tghid li tali xoghol ma setax isir. Din l-oggezjoni saret minn Eric Darmanin. Il-permess finalment hareg f'April ta’ l-2006.

(7) F'Jannar 2007 tqabbad il-kuntrattur Salvu Busuttil biex jinbidlu s-soqfa tat-tieni sular minhabba li kienu garrbu

hsara estensiva matul it-tmien snin tal-kawza. Dan ix-xoghol sewa Lm2000 (elfejn Lira Maltija). Kellu wkoll ikompli jsaqqaf it-kumplament u jibni l-*washroom* u l-opra morta.

(8) Waqt li kien qed isir ix-xoghol inqala’ xi nkwiet bejn il-haddiema u Eric Darmanin meta dan baghbas il-kumpressur li kienu qed juzaw il-haddiema, att li seta’ kkawza periklu. Sar rapport fl-ghassa ta’ Haz-Zabbar u nizlu l-Pulizija fuq il-post. Sadanittant is-Sur Eric Darmanin baqa' jsostni li s-sentenza kienet tal-Prim’Awla favur tieghu.

(9) F'Lulju 2007 s-Sur Darmanin wahhal kitba fuq il-garaxx tieghu li jmiss mal-propjeta` taghha. Din il-kitba li kienet tghid li l-istruttura hija perikolanti tnehhiet wara li l-avukat taghha kkuntattja lis-Sur Darmanin.

(10) Rega’ nhareg mandat ta’ inibizzjoni provvizorju u kellu jerga’ jieqaf ix-xoghol. Eric Darmanin talab li ma ssix l-opramorta u l-*washroom* jew strutturi simili fir-raba’ sular fuq l-istess argumenti tal-kawza li dwarha l-Qorti kienet iddecidiet. Il-Qorti cahdet it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

(11) lntalab permess biex isiru kmamar addizzjonali fit-tielet sular kif ukoll xi alterazzjonijiet. Eric Darmanin rega’ ta informazzjoni falza lill-MEPA meta nfurmaha li l-Qorti kienet tat sentenza biex ma jsirx zvilupp fil-proprjeta` taghha. Il-permess sal-lum ghadu pendenti.

(12) L-azzjonijiet li ha Eric Darmanin tawlu kemm jista’ jkun it-tkomplija tax-xogholijiet u dan ghal skopijiet li hu biss jaf. Sofriet danni u ghadha ssofri danni. Dawn l-azzjonijiet qeghdin ukoll jattakkaw il-valur tal-propjeta taghha billi jixhtu dubji serji dwar l-istruttura tal-binja ma’ min jista’ jkun interessat li jixtriha meta din eventwalment tkun lesta. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Kawzali.

Peress li l-konvenut persistentement u b'mod vessatorju irreka danni lill-attrici billi ostakolaha milli tisviluppa l-proprjeta` taghha kif ghandha dritt, u pretensjoni ghal kollox infondati, u bi hrug ta' mandati ta' inibizzjoni li wara irrizultaw infondati, u b'rapporti li saru lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar li kienu inveritjeri u sahansitra jaqilbu bhala fatt dak li kienet iddecidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, billi jinghad li l-attrici kienet mizmuma mill-Qorti milli tibni; peress li minhabba l-atti kollha vessatorji l-attrici dahlet fi spejjez anke fil-bini, twaqqigh ta' dak li kien sar u spejjez ulterjuri li ma kienux mehtiega.

Peress li bit-tul taz-zmien u bl-agir tal-konvenut gie rekavat dannu lill-attrici kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Peress li l-lamenteli tal-konvenut kien semplicement intizi biex jisfrattaw li l-attrici tizviluppa l-proprjeta` taghha.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

(1) tiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attrici bl-agir illegali u vessatorju tieghu meta impediha ghal tul ta' zmien milli tisviluppa l-proprjeta` taghha f'Marsascala fi Triq ic-Cerviola, numru 77, u dahhalha fi spejjez ulterjuri biex taghmel tali zvilupp u danni ta' telf ta' godiment ta' l-istess proprjeta`.

(2) tillikwida l-istess danni jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi.

(3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici li thallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimat li biha espona:

1.Preliminarjament, għandha tapplika l-preskrizzjoni tas-sentejn ai termini ta' l-Artiklu 2153 tal-Kap 16.

1.1 Illi t-talba tar-rikorrenti għad-danni hija milquta bil-preskrizzjoni stabbilita fl-Artikolu 2153 tal-Kap 16, u għalhekk kwalunkwe talba għad-danni trid tkun semmai limitata għal danni li ġew ikkawżati fis-sentejn mill-preżentata tar-rikors ġuramentat.

2.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-intimat ma jista' qatt jinstab responsabbli għal danni talli fetaħ proċeduri ġudizzjarji biex jikkonsegwixxi d-drittijiet tiegħu.

2.1 Illi l-Qrati nostrani ripetutament stqarrew li min jitlef kawża mhuwiex responsabbli għal danni sakemm ma jiġix ippruvat illi l-aġir tiegħu kien doluż jew vessatorju, u dan għaliex kulħadd għandu dritt li jfittex mill-Qrati d-drittijiet u l-jeddijiet li jidhirlu li għandu.

2.2 Illi l-intimat jissottometti li kuntrarjament għal dak li stqarret ir-rikorrenti huwa qatt ma fittex rimedju mill-Qrati b'mod vessatorju jew kapriċċjuż.

2.3 Illi l-intimat huwa sid tal-garaxx numru 75 u l-meżżanin numru 73 fuq l-istess garaxx, li jinsab biswit il-fond 77, Triq iċ-Ċervjola, Wied il-Għajn, proprjetà tar-rikorrenti. Lejn l-aħħar tas-sena 1998, ir-rikorrenti bdiet tibni kmamar addizzjonali fit-tielet sular (2nd *Floor*), b'tali mod li tibni s-sular kollu f'dak il-livell. Wara li fittex parir professjonali, l-intimat ġie mwissi mill-perit tiegħu l-AIC Joseph Mangion li l-proprjetà tiegħu ma tiflaħx strutturi ta' kostruzzjoni fuqhom *stante* li l-ħitan diviżorji sottostanti huma wiesgħa biss disa' pulzieri u ma fihomx suletti tal-konkos, minbarra l-fatt li ma kienx magħruf il-planki ta' liema portata kienu. Saħansitra l-perit l-AIC Randolph Bartoli li kien jassisti lill-intimata dak iż-żmien irrakkomanda li l-kostruzzjoni proposta ma ssirx u rtira mill-inkarigu tiegħu.

2.4 Illi kien in vista ta' dawn il-biżgħat ċertament fondati li mhux biss l-intimat Eric Darmanin imma wkoll in-Nutar

Dr. Charles Vella Zarb (proprjetarju ta' garaxx sottostanti l-fond ta' l-intimata) talbu l-ħruġ tal-mandati ta' inibizzjoni 3239/98 u 312/1999 imsemmija fil-paragrafu 3 tar-rikors ġuramentat. Din il-Qorti kif diversament presjeduta, wara li semgħet l-arkitetti rispettivi tal-partijiet kif ukoll arkitett appuntat mill-Qorti (l-AIC Rene` Buttigieg), laqgħet ir-rikors ta' Eric Darmanin u n-Nutar Vella Zarb wara li osservat li jista' jkun li hemm il-periklu li l-bini jibda jċedi (Dok ED 1). Għalhekk kjarament ma jistax jingħad illi dawn kienu proċeduri frivoli jew infondati. Inoltre, kieku r-rikorrenti Anna Vella dehrilha li kien ħaqqha ħlas ta' xi danni setgħet u kellha tieħu l-proċeduri opportuni fiż-żmien meta ġew intavolati l-mandati u mhux disa' snin wara.

2.5 Illi l-"mandat ta' sekwestru" imsemmi fil-paragrafu 4 tar-rikors ġuramentat kien fil-verità mandat ta' qbid eżekuttiv intavolat mill-intimat sabiex jiġbor l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru 3239/1998. L-intimat isibha diffiċli jifhem kif dan jista' jesponieh għal danni, speċjalment meta wieħed iqis li l-intimat qatt ma talab xi elevazzjoni jew bejgħ ta' oġġetti.

2.6 Illi l-mandati ta' inibizzjoni ġew segwiti b'kawża quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fl-ismijiet Nutar Dottor Charles Vella Zarb u Eric Darmanin v Anna Vella (Ċit. Numru 291/1999 JRM). Il-Qorti qabbdet lill-AIC Alex Torpiano bħala perit tekniku. Huwa minnu li l-Perit Torpiano ikkonkluda li x-xogħol seta' jitkompla. L-intimat u Dr. Vella Zarb però talbu, kif kellhom kull dritt jagħmlu, il-ħatra ta' periti addizzjonali, talba li ġiet milqugħa mill-Qorti li appuntat lill-AIC Frederick Doublet, l-AIC Michael A. Refalo u l-AIC Noel Debattista.

2.7 Illi fir-rigward tal-paragrafu 5 tar-rikors ġuramentat, l-intimat jiċħad kategorikament li "l-kawża twalet sa l-2006" minħabba li "l-atturi ippretendew li ma jħallsux għal tweġibiet addizzjonali" magħmula lill-periti addizzjonali. Għall-kuntrarju, ġie spjegat illi wara li l-periti addizzjonali ressqu r-relazzjoni tagħhom fid-9 ta' Jannar, 2004, (Dok ED 2) l-atturi tħallew li jħarrku l-imsemmija periti in eskussjoni u kienu l-istess periti li ppretendew li jitħallsu

mill-atturi sabiex jirrispondu d-domandi magħmula in eskussjoni. Nhar it-3 ta' Diċembru, 2004 il-Qorti tat digriet (Dok ED 3) illi fih ordnat illi ma huwa dovut l-ebda ħlas ta' drittijiet addizzjonali għat-tweġibiet magħmulin mill-periti tekniċi addizzjonali dwar il-mistoqsijiet li sarulhom skond il-liġi. F'seduta tas-27 ta' Jannar, 2005 il-periti addizzjonali ippreżentaw u ħalfu r-risposti tagħhom għad-domandi in eskussjoni.

2.8 Illi għandu jingħad illi għalkemm fir-rapport tagħhom il-periti addizzjonali wrew l-opinjoni li Anna Vella setgħet titħalla tizviluppa l-proprjetà tagħha fit-tielet sular (2nd *floor*), din il-konklużjoni tagħhom xejn ma kienet skjetta u kategorika, anzi kienet **kwalifikata** tant li fil-<u>paragrafu 15</u> tar-rapport jispjegaw li l-iżvilupp fit-tielet sular (2nd *floor*) għandu jkun:
Soġġett għal li l-medda (*spanning*) tas-soqfa li għadhom ma sarux isiru kollha <u>f'direzzjoni minn appoġġ għall-ieħor</u>; filwaqt li fil-kamra ta' wara s-saqaf għandu jsir bi blokki (*bricks*) fuq travetti (*inverted prestressed tees*) jagħtu minn ħajt diviżorju għal ieħor u ċjoe "*one span*" bejn l-appoġġi".

2.9 Illi inoltre, fir-risposti bil-miktub tagħhom għall-mistoqsijiet in eskussjoni (Dok ED 4), għal domanda dwar il-paragrafu 15 tar-rapport tagħhom u speċifikament jistgħux jinbnew *washroom* u opramorta fir-**raba' sular (*third floor*)** il-periti addizzjonali irrispondew:

Imkien ma ssuġġerew l-intimati li jinbnew *washroom* u opra morta fir-raba' sular ('*third floor*'). **Anzi huma ta' l-opinjoni, kif espress f'dan il-paragrafu, li tali kostruzzjoni ma ssirx**. [enfażi miżjuda]

Dan jikkonferma li l-biżgħat ta' Eric Darmanin u n-Nutar Vella Zarb altru li ma kinux frivoli, anzi l-periti ħassew li għandhom jagħtu d-direzzjonijiet tagħhom ta' kif għandu jsir ix-xogħol!

2.10 Illi fis-sentenza tagħha mogħtija nhar it-8 ta' Frar, 2006 (Dok ED 5), din il-Qorti kif diversament presjeduta laqgħet l-eċċezzjoni ta' Anna Vella u iddikjarat

illi Anna Vella setgħet tkompli bl-iżvilupp u dan kif suġġerit fil-fuq imsemmi paragrafu 15 tar-rapport peritali.

2.11 Illi għalhekk il-Qorti fis-sentenza msemmija għamlet tagħha l-osservazzjonijiet u r-rakkomandazzjonijiet tal-periti addizzjonali kif imsemmija speċifikament fil-paragrafu 15, u dawn għandhom jitqiesu bħala parti mid-dispositiv tas-sentenza.

2.12 Illi l-mandat ta' inibizzjoni imsemmi fl-għaxar (10) paragrafu tar-rikors ġuramentat ġie ippreżentat nhar id-9 ta' April, 2007 fl-ismijiet **Eric Darmanin v Anna Vella** (509/2007 GV) u dan wara li l-intimat Eric Darmanin innota li Anna Vella ottjeniet permess mill-Awtorità ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) (02646/06) għal xogħlijiet ta' kostruzzjoni li kienu jinkludu żvilupp **fir-raba' sular (*third floor*). Inoltre, kienet l-istess Anna Vella li dak iż-żmien ikkonfermat lil Eric Darmanin l-intenzjoni tagħha illi tkompli bil-bini fir-raba' sular** u dan kontra r-rapport tal-periti addizzjonali. (kopja tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat eżebita bħala Dok ED 6)

2.13 Illi l-mandat ta' inibizzjoni, li kien proviżorjament milqugħ, eventwalment ġie miċħud f'digriet ta' l-4 ta' Mejju, 2007 (Dok ED 7). Jidher li l-Qorti iddeċidiet dan wara li osservat li r-rikorrent messu irrikorra għall-artikolu 825 tal-Kap 12 u mhux intavola mandat ta' inibizzjoni li jwaqqaf lill-intimata mix-xogħlijiet b'mod indefinit. Bir-rispett u umilment, l-initmat jissottometti illi l-Qorti kif diversament presjeduta naqset illi tinnota li l-iżvilupp li kien beħsiebha twettaq Anna Vella ma kienx jasal biss sat-tielet sular (*second floor*) imma kien ikompli fir-raba' sular (*third floor*).

Fil-fatt, ftit tax-xhur biss wara, fl-20 ta' Settembru, 2007, ir-rikorrenti Anna Vella talbet (u reċentement otteniet) permess tal-MEPA (05861/2007) illi jmur lil hinn mill-permessi preċedenti għaliex huwa għal "*Construction of third floor apartment and alterations*"! "*Third floor*" jirreferi għar-raba' sular u mhux it-tielet sular kif erronjament tistqarr Anna Vella fil-paragrafu 11. (ED 8)

2.14 Illi mis-suespost, għandu jirriżulta li l-proċeduri kollha mibdija mill-intimat kontra Anna Vella ġew intavolati fid-dawl ta' pariri mogħtija minn arkitetti u minħabba biżgħat reali ta' l-intimat. Dawn il-beżgħat altru li ma kinux barra minn lokhom għaliex kieku l-periti addizzjonali ma kinux ser jagħtu direzzjonijiet speċifiċi fuq kif kellu jsir ix-xogħol, liema direzzjonijiet saret referenza speċifika għalihom fis-sentenza tal-Qorti. L-intimat jispjega li din hija r-residenza tiegħu u ta' ommu li għandha mat-tmenin sena u għalhekk l-inkwiet tiegħu mhuwiex biss dwar ħsara fil-proprjetà imma aktar u aktar il-periklu.

3.Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-aġir ta' l-intimat qatt ma kien tali li jagħti lok għal danni.

3.1 Illi b'referenza għall-oġġezzjonijiet lill-MEPA msemmija fil-paragrafi 6 u 11, l-intimat jiċħad illi huwa qatt stqarr falsament illi rebaħ il-kawża 291/1999 JRM. Anzi, dejjem kien ċar illi l-Qorti ċaħdet it-talbiet tiegħu, filwaqt illi ġustament ġibed l-attenzjoni ta' l-Awtoritajiet konċernati għar-rapport tal-periti u għall-fatt illi d-deċiżjoni tal-Qorti kienet kwalifikata fis-sens li x-xogħlijiet isiru kif stipulaw il-periti tekniċi, partikolarment li ma jsirux żviluppi fir-raba' sular (*third floor*). (Kopja ta' ittri ta' oġġezzjoni annessi bħala Dok ED9 u ED 10)

3.2 Illi ta' min jgħid inoltre li jirriżulta li l-intimat mhuwiex l-unika persuna li ressaq oġġezzjoni għall-iżvilupp propost minn Anna Vella, anzi jirriżulta mill-websajt tal-MEPA li kien hemm mhux anqas minn erba' oġġezzjonijiet għall-applikazzjoni PA 05861/2007 (ED 11). Sadanittant, ir-rikorrenti għażlet li tipproċedi biss kontra l-intimat.

3.3 Illi b'referenza għall-paragrafu 8 Eric Darmanin jiċħad illi huwa qatt kellu xi jgħid mal-ħaddiema ta' Anna Vella.

3.4 Illi ma' dan l-intimat jżid illi fl-2007 Anna Vella qabbdet Perit ġdid minflok l-AIC Josef Gatt. Meta l-intimat Darmanin, fil-preżenza ta' Anna Vella, ipprova jinforma lir-rappreżentant tal-perit bir-rapporti ta' l-esperti mqabbda

mill-Qorti, Vella ma ħallietx lill-intimat jitkellem u akkużatu li huwa ried "igerrex" lill-Perit tagħha! Huwa bir-rispett Anna Vella illi mhix qed tkun raġjonevoli.

4.Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova d-danni allegatament subiti u tipprova n-ness bejn l-allegat aġir tal-konvenut u d-danni hekk sofferti.

4.1 Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova li hija sofriet danni reali li jissarrfu f'valur ekonomiku u jeħtiġilha turi li dawn huma imputabbli lill-intimat Eric Darmanin.

5.Illi fl-aħħarnett għar-raġunijiet fuq imsemmija, l-intimat jiddikjara li, ħlief għall-ewwel paragrafu tar-rikors ġuramentat il-fatti kollha dikjarati mir-rikorrenti Anna Vella qed jiġu ikkontestati u jridu jiġu ippruvati.

6.Salvi eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu mill-intimat skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li giet inġunta għas-subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Din hija decizjoni fuq l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimat bazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kap 16. A bazi taghha l-intimat jinsisti li *semmai* d-danni jridu jigu limitati ghal dawk ikkawzati fis-sentejn precedenti l-prezentata tar-rikors guramentat.

<u>C1. Fatti tal-kaz:</u>

Il-konvenut huwa sid tal-garaxx numru 75 u l-meżżanin numru 73 fuq l-istess garaxx, li jinsab biswit il-fond 77,

Triq iċ-Ċervjola, Wied il-Għajn, proprjetà tar-rikorrenti. Lejn l-aħħar tas-sena 1998, ir-rikorrenti bdiet tibni kmamar addizzjonali fit-tielet sular (2nd *Floor*), b'tali mod li tibni s-sular kollu f'dak il-livell. Il-konvenut jinsisti li wara li kien fittex parir professjonali, hu ġie mwissi mill-Perit tiegħu l-AIC Joseph Mangion li l-proprjetà tiegħu ma tiflaħx strutturi ta' kostruzzjoni fuqhom *stante* li l-ħitan diviżorji sottostanti huma wiesgħa biss disa' pulzieri u ma fihomx suletti tal-konkos, minbarra l-fatt li ma kienx magħruf il-planki ta' liema portata kienu. Eric Darmanin u n-Nutar Dr. Charles Vella Zarb (proprjetarju ta' garaxx sottostanti l-fond tal-konvenuta) talbu l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni 3239/98, liema rikors gie milqugh wara li kienet osservat li jista' jkun li hemm il-periklu li l-bini jibda jċedi. Il-mandat ma ġiex segwit b'kawża fit-terminu previst mil-liġi u għalhekk l-istess Eric Darmanin u Charles Vella Zarb kellhom jintavolaw mandat ta' inibizzjoni ieħor (312/99). Dan ġie wkoll milqugħ u din id-darba ġie segwit b'kawża quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fl-ismijiet **Nutar Dottor Charles Vella Zarb u Eric Darmanin v Anna Vella** (Ċit Numru 291/1999JRM). Il-Qorti qabbdet lill-AIC Alex Torpiano bħala perit tekniku li kkonkluda li x-xogħol seta' jitkompla. L-intimat u Dr. Vella Zarb però talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali, talba li ġiet milqugħa mill-Qorti li appuntat lill-AIC Frederick Doublet, l-AIC Michael A. Refalo u l-AIC Noel Debattista. Il-periti addizzjonali wrew l-opinjoni li Anna Vella setgħet titħalla tiżviluppa l-proprjetà tagħha fit-tielet sular (2nd *floor*).

Fid-9 ta' April, 2007 l-intimat ippreżenta mandat fl-ismijiet **Eric Darmanin v Anna Vella** (509/2007GV) u dan wara li Eric Darmanin innota li Anna Vella ottjeniet permess mill-Awtorità ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) (02646/06) għal xogħlijiet ta' kostruzzjoni li kienu jinkludu żvilupp fir-raba' sular (*third floor*). L-istess Anna Vella dak iż-żmien ikkonfermat lil Eric Darmanin l-intenzjoni tagħha li tkompli bil-bini fir-raba' sular kontra r-rapport tal-periti addizzjonali. Il-mandat ta' inibizzjoni, li kien proviżorjament milqugħ, eventwalment ġie miċħud b'digriet ta' l-4 ta' Mejju, 2007.

<u>C2. Dati relevanti ghal din id-decizjoni:</u>

1. 16 ta’ Diċembru 1998 – id-data meta l-mandat kawtelatorju 3239/98 ġie deċiż favur l-intimat u Dr. Charles Vella Zarb rigwardanti l-proprjeta` in kwistjoni.
2. 3 ta’ Frar, 1999 – id-data meta ġie intavolat il-mandat ta’ inibizzjoni 312/99;
3. 9 ta’ Frar, 1999 – id-data meta ġiet ippreżentata l-kawża fl-ismijiet **Nutar Dottor Charles Vella Zarb u Eric Darmanin v Anna Vella**, eventwalment deċiża favur Anna Vella fit- 8 ta’ Frar, 2006;
4. 9 ta’ April, 2007 – id-data meta ġie ippreżentat il-mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet **Darmanin v Vella**, fejn l-intimat rega’ zamm lir-rikorrenti milli tkompli bil-bini u eventwalment miċħud;
5. 20 ta’ Settembru 2007 – Anna Vella ghamlet applikazzjoni emendata.
6. 21 ta’ Novembru, 2007 – data meta tressqet oġġezzjoni mill-intimat quddiem il-MEPA;
7. 4 ta’ Frar, 2008 – id-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna.

Ghalhekk fin-nota tieghu l-intimat qal:
“L-attriċi ma ġabet ebda prova ta’ xi ittra uffiċjali jew att ġudizzjarju ieħor li seta’ interrompa l-preskrizzjoni. Il-konvenut għalhekk isostni li *dato ma non concesso* li huwa jista’ qatt jinstab responsabbli għal xi danni, dawn għandhom ikunu limitati għas-sentejn immedjatament preċedenti għad-data ta’ l-intavolar tal-kawża odjerna.”

<u>C3. Tipi ta’ preskrizzjoni:</u>
Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Carmelo sive Charles Magri vs Il-Kummissarju tal-Pulizija *et*** [Deċiża fil-5 ta’ Ottubru, 1998 – Vol LXXXII.II.751] dik il-Qorti osservat li l-ligi u l-gurisprudenza jiddistingwu tliet xorta ta’ danni, jigifieri dawk derivanti minn delitt veru u proprju [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta’ l-azzjoni kriminali], dawk derivanti minn htija akwiljana [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta’ sentejn] u dawk derivanti minn inadempjenza kontrattwali [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta’ hames snin].

Ara wkoll, **Emanuele Cassar vs Marija Ciappara** [Deċiża mill-Qorti ta’ l-Appell fit-2 ta’ Marzu, 1953] fejn inghad:

"il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat mhux ikkagunati b'reat tapplika biss ghad-danni akwiljana, naxxenti minn kawzi li, penalment mhumiex reati, imma jkunu delitti civili jew kwazi delitti."

Dan l-artikolu li precedentement kien l-artikolu 2258 jirrigwarda danni derivanti minn htija jew "*culpa*" extra kontrattwali kif imsejha komunement "*Culpa Aquiliana*". Din hija applikabbli ghal danni li jitnisslu minn delitti fis-sens civili u kwazi delitti. Skond il-gurisprudenza taghna din il-preskrizzjoni tibda tghaddi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih. Huwa biss fil-kaz ta' htija extra-kontrattwali li jkollha l-effikacja l-preskrizzjoni eccepita.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Xuereb vs Nutar Emanuel Agius** deciza fil-31 ta Ottubru 1959 moghtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta (Imh. Dr. A. V. Camilleri) XLIII-II-789, il-Qorti rriteniet illi dawn id-danni li talvolta jistghu jigu reklamati a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 ghandhom ikunu danni li jirrizultaw minn htija ossia kolpa extra-kontrattwali u hu mehtieg li l-vjolazzjoni ma jkollhiex ebda rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti.

Issa t-talba attrici tghid hekk:
"tiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attrici bl-agir illegali u vessatorju tieghu meta impediha ghal tul ta' zmien milli tisviluppa l-proprjeta` taghha f'Marsasca fi Triq ic-Cerviola, numru 77, u dahhalha fi spejjez ulterjuri biex taghmel tali zvluppa u danni ta' telf ta' godiment ta' l-istess proprjeta`."

<u>C4. Terminu applikabbli:</u>

Hawn huwa propju fejn il-partijiet ma jaqblux.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-Kap 16 artikolu 2137 li jghid:
"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

Ukoll fil-kawza fuq imsemmija **Xuereb vs Agius** inghad:
"Illi jinghad ukoll li tant id-dottrina kemm il-gurisprudenza lokali stabbilew li din il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih (ara Appell 30 ta' Mejju 1952, "**Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle McCance**", Vol. XXXVI-I-133; Appell 22 ta' Gunju 1900, "**Scicluna nomine vs Trany nomine et**" fuq citata; Kummerc 31 ta' Jannar 1935, "**Michele Mifsud vs Eugenia Buhagiar**", Vol. XXIX-III-92; **Pugliese**, *Parte* II, **La Prescrizione Estintiva**, para. 63; **Laurent, Dto. Civile**, Vol. XXXII, para. 15; **Baudry**, Vol. XXVIII, **Prescrizione**, para. 380)…"

Fil-kawza fl-ismijiet **Raphael Micallef vs Anthony Agius**, deciza fis-6 ta' Ottubru, 2000 il-Qorti ta' l-Appell qalet:
"Qamet il-kwistjoni minn meta jibda jiddekorri t-terminu tal-preskrizzjoni, hux meta l-attur isir jaf bid-difett allegat jew minn meta saru x-xogholijiet. L-Ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghaliex irriteniet illi t-terminu jibda jghaddi minn meta l-azzjoni tista' tigi ezercitata.

Il-Qorti ta' l-Appell, fuq ezami u rassenja gurisprudenzjali elaborat ir-regola illi l-artikolu 2137 tal-Kodici Civili jipprovdi illi: "Bla hsara tad-disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li dik l-azzjoni tigi ezercitata minghajr ma jittiehed qies ta' l-istat u tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". It-test li trid il-ligi allura hu dak oggettiv, dipendenti mill-fatti li minnhom jorigina d-dritt ta' l-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna ta' l-attur, **u cioe` jekk din kinetx jew le f'kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni**. {enfasi maghmula mill-Qorti kif presjeduta}. Il-ligi riedet li dan ikun il-principju li jirregola l-materja, u li dan kellu japplika f'kull kaz sakemm xi disposizzjoni partikolari tal-ligi ma kinetx tiddisponi mod iehor fir-rigward ta' certi cirkostanzi li fihom tistabbilixxi li z-zmien ghad-dekors tal-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni kellu jibda minn xi mument iehor u mhux minn dakinhar li dik l-azzjoni setghet potenzjalment tigi ezercitata."

Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza fid-19 ta' Settembru, 1990 mill-Qorti tal-Kummerc per Imhallef J. D. Camilleri, fl-ismijiet **Camilleri vs Cremona *nomine*** fejn inghad:
"Il-preskrizzjoni ta' l-azzjonijiet personali tiddekorri mill-mument li fih jitwieldu l-azzjonijiet u ghalhekk minn mindu hemm id-dritt ta' l-azzjoni tiddekorri wkoll il-preskrizzjoni."

Il-Qorti tirreferi wkoll ghall-kawza deciza mill-Qorti tal-Kummerc per Imhallef Carmelo Scicluna, fl-ismijiet **Carmel sive Lino Chircop *et nomine* vs Alfred Falzon Sant Manduca** fejn il-Qorti qalet:
"Il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni setghet tigi ezercitata, u taghlaq minnufih li jghaddi l-ahhar jum taz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni. Ghal dak li huwa rilevanti ghall-kaz, il-preskrizzjoni tinkiser b'kull att gudizzjarju tal-kreditur kontra d-debitur, li bih il-kreditur juri bic-car li bi hsiebu jzomm il-jedd tieghu. Tista' ssir rinunzja ghall-preskrizzjoni ga' akkwistata. Ir-rinunzja tista' tkun espressa jew tacita (meta tigi mill-fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat)."

Ara wkoll **Borg Helen vs Waterproofing-it Limited**, deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fid-29 ta' Marzu, 2011.

Fin-nota ta' l-intimat jinghad:
"Il-konvenut qed jippretendi li d-danni fil-fatt sofferti kienu minn meta gie provizorjament milqugh il-mandat tal-inibizzjoni. M'hemmx bzonn wiehed jghid illi sakemm bi-sentenza tat-8 ta' Frar 2008 tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fejn il-konvenut kien attur kontra l-attrici odjerna, ma kien ghadu gie stabbilit xejn u l-kwistjoni kienet *sub iudice*.

Naturalment l-attrici ma setghetx tiftah kawza u tghid illi l-mandat kien qed jikkawzalha danni ghaliex la l-kwistjoni kienet *sub iudice* jekk it-talba tal-konvenut odjern kinitx fondata jew le kienet ghad trid tigi deciza. Kull azzjoni tal-attrici f'dak il-perjodu kienet tkun definittivament intempestiva u l-Qorti ma kinitx tista' tiehu konjizzjoni taghha ghax il-mertu tal-lanjanza kien ikun ghadu mhux

deciz u d-dritt li hija tagixxi ma jkunx gie definittivament stabbilit mill-Qorti.”

Il-Qorti hi tal-fehma li kwalunkwe pretensjoni għal danni bażata fuq il-mandat 3239/98 li skond ir-rikorrenti stess (paragrafu 3 tar-rikors tagħha) skada fil-28 ta’ Diċembru, 1998, hija ormai preskritta. Bl-istess mod il-pretensjonijiet tal-attriċi huma ampjament preskritti fejn jirreferu għall-mandat 312/99 intavolat fl-1999 u l-kawża 291/99JRM intavolata mill-konvenut fid-9 ta’ Frar, 1999.

Jekk ir-rikorrenti dehrilha li mandat ta’ inibizzjoni preżentat skond il-liġi u milqugħ mill-Qorti seta’ jagħti lok għal danni, hija kellha dritt illi tistitwixxi azzjoni fiż-żmien tal-preżentata tal-mandat in kwistjoni u tal-kawża sussegwenti. Inoltre hi setghet tippreżenta ittra uffiċjali biex fil-frattemp tinterrompi l-preskrizzjoni. (Ara sentenza ta’ din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **Eleni Papadopoulou *noe* vs Direttur Ġenerali tal-Artijiet u Reġistru Pubbliku *et*** tas-6 ta’ Mejju, 2010 fejn il-Qorti kienet qalet:
“Jinghad li r-rikorrenti fil-kaz odjern jinsistu li l-azzjoni taghhom kontra l-intimati ghad-danni rekati mill-istess intimati kienet subordinata ghall-azzjoni l-ohra li kienet tittratta jekk il-mandat ta’ inibizzjoni mahrug fuq talba tar-rikorrenti odjerni kien inibixxa l-bejgh tal-proprjetà koncernata. Huma jtennu li l-preskrizzjoni tiddekorri minn mindu huwa possibbli l-ezercizzju ta’ l-azzjoni (**Davison vs Debono**, Prim’Awla, 7 ta’ Novembru 1935). Huma jsostnu li meta azzjoni partikolari tkun subordinata ghal azzjoni ohra ma tistax tiskatta l-preskrizzjoni sakemm ikun deciz l-ezitu ta’ l-azzjoni l-ohra. Infatti ikkwotaw il-kaz tal-Qorti ta’ l-Appell, fid-decizjoni taghha ta’ l-1 ta’ Gunju 1959 fil-kawza fl-ismijiet **Paolo Koludrovich vs Carmelo Muscat** fejn intqal:

“*Se l’esercizio di una azione dipende dall’esito di un giudizio nel quale si contrasta il presupposto del diritto medesimo, la pendenza di questo giudizio costituisce legale impedimento all’esercizio del diritto, e sospende la prescrizzione*” (Fadda, art. 2120, no. 120. Ara wkoll ibid. Art. 2119, nri. 11, 17, 53, 103, 122).

Il-bazi ta’ dan huwa li d-dritt ma jistax jezisti u jiddekorri anke fil-kaz ta’ preskrizzjoni. Isostnu li kien biss meta l-Qorti ta’ l-Appell, permezz tad-decizjoni taghha tas-6 ta’ Lulju 2007, iddecidiet li l-mandat ta’ inibizzjoni kien gie registrat mill-intimati tardivament tant li ma kienx inibixxa l-bejgh ta’ l-imsemmija proprjeta`, illi l-pretensjonijiet u d-dritt ta’ azzjoni tar-rikorrenti *nomine* kontra l-intimati, setghu jigu ezercitati.

Din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tar-rikorrenti dwar ilpreskrizzjoni. It-test huwa wiehed oggettiv u mhux suggettiv u cioe` d-dritt ta’ l-azzjoni ghall-attur, b’mod li l-principju Ruman *contra non valentem agere non currit prescriptio* jsib applikazzjoni biss fejn il-ligi tippermetti dan minhabba ostakoli materjali, bhal fil-kaz ta’ vjolenza li tivvizzja l-kunsens dipendenti mill-mument minn meta tieqaf il-vjolenza jew mill-kxif ta’ eghmil doluz, kawza falza jew zball (Kap 16 art 1223). Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 2137 tal-Kap 16 li jipprovdi:

“Bla hsara ta’ dispozizzjonijiet ohra tal-ligi l-preskrizzjoni ta’ azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista’ tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.”

Ara f’dan ir-rigward, **Micallef vs Agius**, Appell, 6 ta’ Ottubru 2000; u **Attard vs Fenech**, Appell Kummercjali, 15 ta’ Frar 1965.

Japplika wkoll il-principju li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqqfa milli tagixxi fil-kaz fejn l-ezercizzju ta’ azzjoni processwali tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament iehor u allura ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv (Xuereb vs Zammit, Appell Kummercjali, 9 ta’ Marzu 1994), u dik kwotata mir-rikorrenti fin-nota taghhom Kuludrovic vs Muscat, Appell Kummercjali, 1 ta’ Gunju 1959). Izda f’dawn l-ahhar kazijiet kien hemm il-prezenza ta’ impediment legali a distinzjoni ta’ dak odjern. Fl-ahhar kaz kienet ezaminata talba minn kerrej kontra sid il-kera li hallas kera zejda u talab rifuzjoni in segwitu ta’ l-iffissar

tal-kera gusta. F’dak il-kaz l-inkwilin qatt ma seta’ jitlob hlas lura ta’ kera zejda qabel ma din stess giet iffissata.

Kif sewwa sottomess mill-intimati, fil-kaz in ezami ma kien hemm ebda impediment legittimu biex is-socjetajiet rikorrenti ma jipprocedux kontra l-intimati ghar-rizarciment tad-danni. Infatti xejn ma kien izomm lir-rikorrenti li jipprocedu ghax l-impossibbilta` li tagixxi trid tkun wahda indipendenti mill-volonta` u dovuta ghal kawza estraneja u s-semplici injoranza tad-dritt mhix impediment. (Ara **Aquilina vs Globe Electronics Limited**, Prim’Awla, 10 ta’ Ottubru 2007, u **Attard vs Fenech**, Appell Kummercjali, 15 ta’ Frar 1965).

Fatt lampanti huwa li apparti tant kunsiderazzjonijiet ohra ma kien hemm xejn xi jzomm lir-rikorrenti milli jibaghtu ittra ufficjali (debitament notifikata) u b’hekk ma tiddekorrix il-preskrizzjoni, anke jekk hassew li kien utli li qabel ma jintavolaw il-kawza odjerna jikkonkludu proceduri ohra.”

E. KONKLUZJONIJIET:
Illi ghalhekk l-azzjoni ghal danni trid tigi limitata ghal mhux aktar kmieni minn sentejn qabel id-data ta’ l-intavolar tal-kawza 104/08 u f’dan is-sens tilqa’ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni f’dan is-sens.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Filwaqt li tikkonferma n-nomina ta’ Dr. Cassar bhala Assistant Gudizzjarju, il-kawza differita ghall-provi tar-rikorrenti ghall-25 ta’ Marzu, 2013 fid-9.15 a.m.

< Sentenza In Parte >

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