MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 114/1998/1

Alexandra Raciti

vs

Adrian Azzopardi

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni ta’ Alexandra Raciti datata 21 ta’ Jannar 1998 a fol. 1 tal-process fejn esponiet :-

Illi fil-kuntratt tas-sitta ta’ Novembru elf disgha mija u disgha u tmenin (06/11/1989) fl-atti tan-Nutar Dr Jeanette Laferla Saliba, l-attrici u l-konvenut Adrian Azzopardi dehru li kienu qeghdin jixtru l-*plot* numru sitta ittra A (6A) li jifforma parti mill-art ta’ Birguma f’San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar f’isem it-tnejn, u li s-sid proprju ta’ dan il-*plot* hija l-attrici wahedha u li f’dan ir-rigward hemm kawza

pendenti (Citaz. Nru 2016/95 AM) biex il-Qorti tiddikjara dan.

Illi minkejja dan kollu l-konvenut qieghed jinsisti abbusivament illi huwa ghandu dritt ta’ proprjeta’ fuq il-fond u ghalhekk qed icahhadha mit-tgawdija shiha ta’ hwejjigha.

Illi dan qieghed jikkawzalha danni kbar kemm ghax qed issir hsara fil-fond u kemm ghax l-ispejjez biex isiru x-xoghlijiet qeghdin jizdiedu, kif fil-fatt jirrizulta mir-rapport tal-Perit David P. Pace hawn anness, kif ukoll ghax hija qieghda tigi mcahhda minn hwejjigha (Dok. “A”).

Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara li, l-istess konvenut hu responsabbli ghal dawn il-hsarat.

2. Tillikwida d-danni li soffriet l-attrici fil-post taghha billi tiddikjara li jikkonsistu f’dak kollu li jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas id-danni hekk likwidati.

4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha li l-attrici qed isoffri biex taghmel ix-xoghlijiet mehtiega biex il-fond isir abitabbli.

5. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas il-kera illi l-attrici thallas fis-sena fuq post li hija qed tghix fih peress illi l-fond hawn fuq imsemmija ghadu fi stat mhux abitabbli.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest tat-28 ta’ Awwissu 1996 kontra l-konvenut li hu mharrek ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-5 ta’ Marzu 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Adrian Azzopardi datata 16 ta' Dicembru 1998 a fol 11 tal-process fejn eccepixxa illi:-

1. *In linea* preliminari l-intempestivita tal-azzjoni odjerna peress illi l-kawzali ndikati fl-ewwel zewg paragrafi tal-premessi tac-citazzjoni huma l-mertu ta' kawza ohra bejn l-istess kontendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili diversament presjeduta.

2. Illi fit-tieni lok fis-sustanza u minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet tal-attrici ghandhom jigu respinti *stante* li huma kompletament infondati kemm fattwalment kif ukoll legalment u b'mod partikolari ghar-ragunijiet segwenti:-

a. Illi l-konvenut gie mcahhad minn kwalunkwe access ghall-propjeta' in kwistjoni ghalkemm nofsha tappartjeni lilu *stante* li mill-bidunett meta nqala' l-inkwiet bejn il-kontendenti, kienet l-istess attrici li nbarrat l-access ghal din il-propjeta' lill-konvenut.

b. Illi hija l-attrici biss li ghandha l-access u l-pussess effettiv tal-proprjeta' *de quo stante* li l-eccipjent ma kienx inghata kopja tac-cwievet tas-sokor imqieghdha mill-istess attrici.

c. Illi jekk il-post qed isoffri minn hsarat dan ghandu jigi mputat biss ghal negligenza tal-attrici peress li *di xelta* taghha u kontra r-rieda tal-eccipjent, hi biss ghandha access, pussess u kontroll effettiv tal-proprjeta' in kwistjoni bl-eskluzjoni assoluta ta' l-istess eccipjent.

3. Illi l-hames talba ma hiex sostenibbli peress illi ma hemmx talba ghal dikjarazzjoni ta' responsabbilita' f'dan is-sens.

4. Illi fi kwalunkwe kaz u dejjem b'riferenza ghal hames talba, din ghandha tigi respinta fil-konfront tal-eccipjent *stante* li l-attrici ilha fil-pussess u kontroll assolut tal-

proprjeta’ *de quo* ad eskluzjoni tal-konvenut minn mindu nbniet l-istess proprjeta`.

5. B’rizerva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz oltre b’rizerva ghall-azzjoni ta’ danni spettanti lill-eccipjent kontra l-istess attrici talli gie spussessat mid-dritt ta’ tgawdija tal-propjeta’ in kwistjoni minhabba l-agir tal-attrici meta l-kawza fuq riferita cioe’ citazz numru 2016/95AM tghaddi in gudikata.

Bl-ispejjez kontra l-attrici li minn issa qed tigi ngunta personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota konguntiva tal-partijiet datata 16 ta’ Frar 2006 a fol 42 tal-process li biha qablu li l-valur a fini ta’ tassazzjoni tad-dritt tal-Avukat u Prokuratur Legali ta’ Adrian Azzopardi hu ta’ Lm10,000.

Rat in-nota tal-attrici datata 2 ta’ Frar 2009 a fol 50 tal-process fejn esebiet kopja Legali tas-sentenza fl-ismijiet ***Alexandra Raciti vs Adrian Azzopardi et* 2016/95/TM**, tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili deciza fit-3 ta’ Novembru 2005; u kopja Legali tal-verbal tat-2 ta’ April 2008 tal-Qorti tal-Appell fejn gie dikjarat li l-Appell gie dezert.

Rat in-nota ta’ Alexandra Raciti a fol 111 tal-process li permezz taghha esebiet ir-rapport tal-Perit David Pace.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Frar 2010 (fol 129) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Anna Maria Mifsud ghall-attrici li ddikjarat illi hija kienet infurmata minn Dr Evelyn Caruana Demajo li kienet indisposta, ghalqet il-provi u l-provi b’hekk kienu maghluqa. Il-Qorti tat terminu ta’ ghoxrin (20) gurnata lill-atturi sabiex jipprezentaw nota ta’ osservazzjonijiet bin-notifika lill-kontro parti jew difensuri taghha li kellhom ghoxrin (20) gurnata ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolo ghad-29 ta’ Novembru 2012; u l-verbal tas-seduta tad-29 ta’ Novembru 2012 fejn peress li l-istess Qorti kif diversament presjeduta kellha bzonn aktar zmien

ghal-prolazzjoni tas-sentenza, il-Qorti ddiferixxiet il-kawza ghas-sentenza ghall-21 ta’ Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 17 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta issejhet il-kawza dehret Dr. Evelyn Caruana Demajo ghall-attrici. Il-konvenut msejjah tliet darbiet baqa’ ma deherx. Dr. Caruana Demajo talbet zmien biex tipprezenta nota ta’ sottomissjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u akkordatilha sat-30 ta’ Mejju 2013 biex tipprezenta n-nota ta’ sottomissjonijiet u l-kawza baqghet differita ghat-30 ta’ Mejju 2013 ghall-prezentata tan-nota; u tat-30 ta’ Mejju fejn Dr. Evelyn Caruana Demajo ghall-attrici pprezentat nota ta’ sottomissjonijet tal-istess attrici. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett t’ ostakolu ghall-11 ta’ Lulju 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi qabel xejn il-Qorti tixtieq tinnota li d-dewmien f'din il kawza kien dovut ghall-cirkostanzi ndipendenti mill-volonta' taghha peress li l-proceduri quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta baqghu sospisi sakemm kawza ohra, rigward mertu konness, giet deciza definittivament.

L-attrici istitwiet din il-kawza odjerna sabiex tottjeni l-likwidazzjoni u hlas tad-danni minnha sofferti minnhabba l-pretensjoni li ivvanta l-konvenut dwar dritt ta' proprjeta fl-art in kwistjoni.

L-istess attrici kienet, f'dik il-kawza, talbet sabiex l-att ta' akkwist tal-plot mertu taz-zewg kawzi jigi korrett billi jirrifletti li l-akkwist kellu isir minnha wahidha, u dan fil-kawza bl-ismijiet *Alexandra Raciti -v- Adrian Azzopardi et.* ***(Rik. Gur. 2016/95 TM)*** li giet deciza fit-3 ta' Novembru 2005. Il-konvenut f'dik il-kawza istitwixxa appell, liema

appell mar dezert fit-2 ta' April 2008 u per konsegwenza id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti ghaddiet in gudikat.

Ikkonsidrat li permezz ta' dik is-sentenza, il-Qorti iddisponiet mill-kawza billi laqghet it-talbiet attrici li l-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1998 ippubblikat minn Nutar Dr. Jeanette Laferla Saliba kien wiehed simulat, u li l-fehma tal-partijiet kien li l-*plot* kellha takkwistah l-attrici wahidha. Konsegwentement il-Qorti ordnat il-pubblikazzjoni tal-att korrettorju relattiv.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-attrici xtrat porzjoni art f'Birguma, Naxxar b'att ippubblikat min-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba fis-6 ta' Novembru 1989. Il-konvenut kien deher fuq il-kuntratt biex tkun tista' tottjeni self mill-bank u ma kien hemm ebda intendiment li kellu jakkwista xi sehem mill-proprjeta`, kif fil-fatt gie rikonoxxut bis-sentenza fuq citata. Dak iz-zmien hi w l-konvenut kienu f'relazzjoni li, izda spiccat,u l-attrici ma setghetx tkompli x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni peress li l-konvenut irrifjuta li jirregolarizza l-posizzjoni biex tidher hi wahidha bhala sid ta' l-art. Ghalhekk il-post baqa' biss f'*shell form* mis-sena 1992, meta intemmet ir-relazzjoni, sas-sena 2005 meta il-Qorti irrikonoxxiet it-titlu taghha.

PROVI PRODOTTI

Il-Qorti tosserva li l-provi f'din il-kawza tressqu biss mill-attrici filwaqt li l-konvenut ma ressaq ebda prova jew sottomissjoni.

Xehdet Alexandra Raciti[1] u fil-kors tal-proceduri esebiet tlett certifikati mahrugin mill-A.I.C. David Pace dwar il-hsarat li avveraw fil-fond tul is-snin.

Hi tghid li ghal dawn is-snin kollha, la setghet tabita fil-fond u lanqas tikrih jew tbieghu minnhabba l-incertezza fit-titlu."*Kelli kapital mejjet."*

[1] Affidavit a fol. 76 et.seq.

Fl-ewwel rapport tal-Perit Pace, datat l-14 ta' Lulju 1997[2], hu jghid li l-bini, li jikkonsisti *f'two storey semi-detached villa* mibni fuq *corner plot*, gie kompletat bhala *shell* seba' snin qabel u josserva li: "*Without doubt, the exposure of the structure to the elements for all this time will have adversely effected it...the value of the building will therefore be diminished. Its resale value as a shell is diminished.The expenditure to finish the building will be higher due to the increase in prices over the past five years.*"

Hu ghamel diversi rakkommandazzjonijet dwar xoghlijiet li kellhom isiru biex il-hsara ma tizdiedx u vvaluta l-ispejjez ghal dawn ix-xoghlijiet fl-ammont ta’ Lm600, l-ispejjez biex jitlesta l-fond wara t-trapass ta' seba’ snin, fl-ammont ta Lm4,000 u d-deprezzament fl-ammont ta' Lm3,000. Id-danni kkagunati sad-data tar-rapport jammontaw ghal Lm800 skont il-Perit u Lm550 ohra ghar-riparazzjonijet ta' *spalling* fis-saqaf u *first floor level.*

It-Tieni Rapport tal-Perit Pace - datat 13/04/2009 anness mal-affidavit attrici a fol 78 tal-process:

F'dan ir-rapport il-Perit innota li l-mizuri li kien irrakkommanda fl-ewwel rapport tieghu ghall-protezzjoni tal-fond saru, u li, *inoltre,* l-aperturi tal-fond kienu inghalqu. Madanakollu sab *weathering* fil-fond u hsarat ohra tant li l-bini kompla jiddeterjora. Hu vvaluta l-ispiza ghar-restawr tal-bini fl-ammont ta' €30,000.

IT-TIELET RAPPORT TAL-PERIT PACE - *Datat 27/10/2011[3]:*

B'Digriet taghha tat-23 ta' Novembru 2010, din il-Qorti kif diversament presjeduta, awtorizzat ix-xhieda tas-socjeta' *Solid Base Laboratory Limited* dwar accertamenti jekk hemmx degradazzjoni fil-fond in kwistjoni.

---

[2] Esebit a fol. 5 tal-process.
[3] Esebit a fol.113 tal-process.

Dan ir-rapport gie esebit flimkien ma' rapport addizjonali tal-Perit AIC David Pace. Minn dawn it-testijiet il-Perit ikkonkluda li :-

"*Sabiex tigi eliminata kull possibilita' illi dan ma jibqax jigri, ikollhom jigu demoliti dawna l-istrutturi, li jfisser illi tinhatt id-dar kollha u terga' tinbena mill-gdid. Jekk wiehed jikkunsidra biss dawk l-ambjenti fejn hemm problemi serji fil-konkos u/jew l-azzar, is-soqfa tal-garage, tas-sitting room u tal-washroom ikollhom jinbidlu. Ghaldaqstant b'riferenza ghad-danni likwidati fl-ewwel rapport, l-ammont likwidat kellu jizdied b'almenu €130,000 u bi €23,000 fit-tieni kaz. Dawn l-ammonti huma indikattivi biss ghaliex sabiex issir demolizzjoni irid jigi stabbilit ikunx hemm bzonn xoghol iehor ta' tishieh jew protezzjoni fl-istrutturi adjacenti tenut kont tal-fatt li l-bini huwa imqabbad ma' bini ta' terzi minn genb wiehed.*"

ECCEZZJONIJIET SOLLEVATI

L-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenut dwar l-intempestivita' tal-azzjoni tinsab sorvolata bis-sentenza tat-3 ta' Novembru 2008 fil-kaz *Alexandra Raciti v Adrian Azzopardi et* (Cit. 2016/95TM) u ghalhekk din il-Qorti tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni taghha.

Permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu, l-konvenut eccepixxa li gie imcahhad kompletament mill-access ghall-fond sa' mill bidu nett li nqala' l-inkwiet, u l-pussess tal-fond kien f'idejn l-attrici. Ghalhekk ma jista' qatt ikun responsabbli ghall-hsarat li jistghu jirrizultaw, liema hsarat ghandhom ikunu unikament imputabbli ghan-negligenza tal-attrici.

Permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu, eccepixxa li l-hames talba attrici ma hiex sostenibbli peress illi ma hemmx talba ghal dikjarazzjoni ta’ responsabbilita’ f’dan is-sens. Izda kif gustament osservat l-abbli difensur tal-attrici, bl-ewwel talba taghha, l-attrici talbet dikjarazzjoni ta' responsabbilta' ghad-danni da parti tal-konvenut. It-telf tal-kera jirrapprezenta danni li qed jigu pretizi.

Skont ir-raba' eccezzjoni, l-konvenut isostni li l-hames talba, ghandha tigi respinta fil-konfront tal-eccipjent *stante* li l-attrici ilha fil-pussess u kontroll assolut tal-proprjeta' *de quo* ad eskluzjoni tal-konvenut minn mindu nbniet l-istess proprjeta`.

Izda fir-rigward **tat-tieni u raba' eccezzjonijiet,** l-Qorti tosserva li l-pern tal-kawza quddiemha llum huwa jekk l-attrici setghetx tiddisponi minn hwejjigha, u anke tlesti l-fond u taghmlu abitabbli, gjaladarba l-konvenut baqa' jinsisti li kellu sehem mit-titlu tal-fond. Skont l-attrici, giet imwaqqfa milli tgawdi hwejjigha minnhabba stat ta' incertezza legali ikkagunat mill-intransigenza abbuziva tal-konvenut.

Innotat li l-konvenut ma ressaq ebda prova in sostenn tal-eccezzjonijiet tieghu.

Responsabbilita'

L-attrici tistrieh fuq it-tezi li minnhabba l-intransigenza tal-konvenut dwar it-titlu tal-proprjeta`, baqghet fi stat ta' incertezza tal-posizzjoni legali taghha. Ma setghetx tbiegh il-fond, u b'hekk tottjeni *return* ghall-kapital investit,('kapital mejjet') u lanqas setghet tottjeni self biex tlestih peress li dan kien jirrikjedi li tipoteka l-fond. B'hekk giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha u mill-eventwali uzu tal-fond.

Bhala sid tal-proprjeta', anke li kieku kienet sid f'sehem *pro indiviso*, indubbjament kellha id-dmir li tippreserva il-beni li kienu fil-kontroll u pussess materjali taghha. Hi ghalhekk kienet fid-dover li taghmel dawk ix-xoghlijiet mehtiega biex il-fond ma jiddeterjorax. Difatti ma jirrizulta minn imkien li kienet fizikament impeduta milli taghmel dan, specjalment jekk il-fond baqa' fil-pussess uniku taghha (allegazzjoni mhux kontradetta mill-attrici li tillimita ruhha biex tghid li l-pussess materjali huwa irrilevanti ghat-talbiet taghha.)

Izda jirrizulta li l-attrici ghamlet dak mistenni minnha ghaliex fit-tieni rapport tieghu, il-Perit Pace ikkonferma li hi

wettqet dawk ix-xoghlijiet preventivi mehtiega, li kien irrakkommanda hu stess, sabiex il-fond jigi preservat kemm jista' ikun, u dan a spejjez taghha. Izda dawn ix-xoghlijiet irrizultaw li ma kienux bizzejjed biex iwaqqfu id-deterjorazzjoni tal-fond li ftit jew wisq baqa' espost ghall-elementi. Zgur li dan mhu ta' ebda tort tal-attrici li segwiet il-parir ta' espert imqabbad minnha u b'hekk agixxiet prudentement u b'diligenza misthoqqa.

Illi ghalhekk il-qofol tal-kwistjoni quddiem din il-Qorti huwa jekk l-attrici hija gustifikata biex izzomm lill-konvenut responsabbli ghad-danni minnhabba ir-rifjut tieghu li jaghrafha bhala l-proprjetarja unika tad-dar skont kif kien intenzjonat meta sar il-kuntratt tal-akkwist kif ukoll l-entita' tad-danni li taghhom ghandha tigi ikkumpensata.

Illi jinghad li skont l-**skont l-artikolu 1031 tal-Kap. 16** *"kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu"* u hawn jidhol il-kuncett ta' *culpa* li jikkonsisti mill-*"(1) volontarieta' dell'atto; (2) mancata previsione dell'effetto nocivo e (3) possibilita' di prevedere"* (***Carrara,*** Parte Generale Vol. I para 80) tant li f'para 83, dan l-awtur jirrabidixxi li *"....l' essenza della colpa sta tutta nella previdibilita".* **Skont l-1033. "***Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk*."

Il-Qorti ikkunsidrat ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u tal-isfond tieghu. Il-kuntratt ta' akkwist kien wiehed simulat. Il-konvenut, ghalhekk, ma kellu ebda raguni biex jistrieh fuq pretensjoni ta' titlu li kien jaf sew li kien falz u kien jaf, u messu kien jaf, li per konsegwenza, l-attrici giet ittraxxinata f'inkwiet u spejjez. Ma setax ikun *in bona fede* fic-cirkostanzi. Kien jaf li ma kellu ebda jedd fuq il-fond. Ghaldaqstant l-konvenut jista' jitqies li hu hati sahansitra ta' *culpa lata* - anzi, il-Qorti hija gustifikata li tiddeduci li kien qed jagixxi b'*dolo* meta kompla jivvanta jeddijiet ta' proprjeta' *ben sapendo* li ma kellu ebda bazi legali u fattwali biex jaghmel dan. Indubbjament ghandu jwiegeb ghall-konsegwenzi li gab bl-azzjonijiet tieghu.

L-attrici min-naha taghha ghamlet li setghet biex tipprotegi hwejjigha. Dahhlet fi spejjez preventivi minnkejja li ma setghetx tlesti il-fond bil-*fittings u finishings* kollha minghajr ma tkun accertata bir-rikonoxximent tat-titlu shih u assolut tal-fond.

Din il-Qorti taqbel li ma setghetx tmur *oltre*. Ma setghetx tissellef fuq sehem indiviz, u lanqas setghet tbiegh il-fond u ssarraf l-investiment taghha. Ma setghetx tghix fih u lanqas tikrih minghajr ma jkun lest ghall-abitazzjoni.

Il-Qorti ghalhekk tqies li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni rekati.

LIKWIDAZZJONI TAD-DANNI SUBITI

L-attrici qed titlob kumpens komplessiv ta' €411,298.90 ikkalkolat skont is-segwenti:-

1. L-ispejjez biex jissewwew il-hsarat li saru fil-fond billi kien biss f'*shell form.* Skont ir-rapporti tal-Perit Pace, dawn jammontaw ghal €55,000 jekk isiru tiswijiet fl-ambjenti fejn hemm problemi serji, u ghal €160,000 jekk wiehed jikkonsidra d-demolizzjoni totali tad-dar.

2. L-awment fl-ispiza ghat-tlestija tal-fond bil-prezzijiet oghla tal-lum meta jikkomparaw ma' dawk tas-sena 1992 u cioe` dan l-awment, kif valutat mill-Perit Pace jammonta ghal €59,500 sabiex il-bini jitlesta, u ammont addizzjonali mizjud ta' €84,500 biex il-bini ikun *finished u fitted* - b'kollox €144,000.

3. Telf ta' uzu tal-fond ikkalkolat abbazi ta' *rental value* stmat mill-Perit Pace fl-ammont mensili ta €900 fis-sena 1992, u €2,500 fis-sena 2009 - b'hekk l-ammont dovut jammonta ghall €211,000.

4. Spejjez ghat-testjar tal-bini - €1,073.80

5. Drittijiet tal-Perit Pace - €225.10

Il-Qorti tinnota li ebda wiehed mir-rapporti tal-Perit Pace ma gew ikkonfermati bil-gurament. Madanakollu, dan il-perit huwa maghruf ukoll bhala espert tal-Qorti u ilu s-snin twal jaghti l-pariri tieghu bhala tali lill-Qrati taghna. Ma hemm xejn li jista' jinduci lil din il-Qorti biex tnaqqas mis-serjeta' u professjonalita' tar-rapporti mressqa, bhala prova kredibbli tal-kontenut taghhom. Huwa minnu li ma ressaqhomx bhala espert tal-Qorti, imma b'hekk ma jfissirx li m'ghandhomx valur probattiv. L-accertamenti tieghu huma dettaljati , konsistenti u verosimili u, fin-nuqqas ta' ebda kuntrast da parti tal-konvenut, ghandhom jigu accettati bhala prova in sostenn tal-affidavit ta' l-attrici.

Il-Qorti hi tal-fehma li gjaladarba l-perit Pace ikkonsidra li jistghu isiru tibdiliet f'certi ambjenti biss, allura id-demolizzjoni tal-fond mhuwiex necessarju. L-attrici m'ghandhiex tigi premjata b'danni in eccess ghal dawk dovuti, li f'dan il-kaz, skont l-imsemmi Perit, jammontaw ghal €55,000.

Riferibbilment ghat-talba ghall-kumpens ghall-awment fl-ispiza ghat-tlestija tal-fond, *bil-fittings u finishes*, din il-Qorti mhiex konvinta li l-attrici ghandha il-jedd li titlob il-kumpens shih ghal dawn l-ispejjez. Dawn ser jibbenefikaw il-fond taghha stess u wiehed jistenna li l-ispiza ta' *finishings u fittings* jikkontribwixxi ghall-awment akbar fil-valur tal-bini. Ghalhekk mhuwiex gust li l-konvenut jhallas dawn l-ammonti fl-intier taghhom meta hija l-attrici, bhala sid tal-fond, li eventwalment tista' tbiegh il-fond anki bi prezz awmentat minnhabba dawn il-benefikati. Il-Perit isemmi per ezempju, spejjez ghall- *swimming pool u landscaping*[4], li l-Qorti ma jidhrilhiex li ghandhom isiru a spejjez tal-konvenut peress li mhumiex spiza necessarja tal-bini, imma benefikat kwalitattiv ossia *embellishment.* Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li l-attrici ghandha tigi kkumpensata biss fiz-zieda fl-ispiza necessarja ghat-tlestija tal-bini u ser taddotta l-istima tal-Perit Pace li jghid

[4] Rapport a fol. 81 tal-process. para 2.

li d-differenza tammonta ghal €70,000 - €10,500 - cioe' €59,500.

L-attrici qed titlob €211,000, rapprezentanti telf ta' dhul minn kiri tal-proprjeta` skont *rental value* stmat mill-Perit Pace fuq medda ta' snin minn 1992 sas sena 2009 (17-il sena). Indubbjament jekk il-fond kien lest, l-attrici kienet tkun tista' itkrieh biex iddahhal ritorn fuq l-investiment taghha - negozju li ma setghetx taghmlu minhabba li kollox kien stagnat pendenti d-decizjoni tal-kawza ta' simulazzjoni. Izda ma jirrisulta minn imkien li l-attrici kienet intenzjonata li tikri l-post, anzi, pjuttost l-oppost, kemm minn qari tal-affidavit ippresentat f'din il-kawza, kif ukoll mill-fatti rapportati fis-sentenza moghtija fil-kawza l-ohra, esebita f'dawn l-atti. *Inoltre* l-indikazzjoni tal-margni tar-*rental value* moghti mill-perit hija wiesgha u vaga wisq biex jippermetti lill-Qorti li tillikwida it-telf b'mod konkret.

Din il-Qorti hi tal-fehma li l-attrici ma irnexxielhiex tipprova li riedet tikri l-fond u fl-assenza ta' tali prova, u b'konsegwenza m'ghandhiex tigi ikkumpensata ta' telf ta' kera peress li tali talbi tkun ibbazata fuq semplici *ipotesi* u mhux fuq telf reali. Anzi permezz tal-hames talba taghha, l-attrici stess ikkontradiciet din il-pretensjoni qed titlob li l-konvenut jigi kkundannat jikkumpensaha tal-kera li kellha thallas <u>hi fuq post ta' abitazzjoni ghaliha peress li l-fond ma tlestiex.</u> Dan juri li kellha kull intenzjoni li tghix hi fil-fond mertu ta' din il-kawza, izda kellha tidhol fi spiza ta' kirja ghaliex il-post ma kienx abitabbli.

Rigward din l-ispiza ta' kera li kienet kostretta tidhol ghaliha, izda, l-attrici ma ressqet ebda prova u din il-Qorti ma tistax takkolja din it-talba.

AMMONT LIKWIDAT BHALA DANNI MINN DIN IL-QORTI

Ghaldaqstant il-Qorti qed tillikwida d-danni dovuti lill-attrici fis-segwenti ammonti:

1. L-ispejjez biex jissewwew il-hsarat li saru fil-fond billi kien biss f'*shell fo*
2. L-awment fl-ispiza ghat-tlestija tal-fond €59,500.

3.	Spejjez ghat-testjar tal-bini	€1,073.8
4.	Drittijiet tal-Perit Pace	€225.10
	Total -	

€115,798.90

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tastjeni** milli tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, **tichad** il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut, filwaqt li **tilqa' is-segwenti talbiet attrici u cioe`:**

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-istess konvenut hu responsabbli ghall-hsarat ikkagunati lill-attrici.

2. **Tilqa' it-tieni talba** u tillikwida d-danni li soffriet l-attrici fil-post taghha mibni fuq Plot 6A formanti parti mill-art bl-isem *Ta' Birguma,* San Pawl tat-Targa, fl-ammont komplessiv ta' mija u hmistax il-elf, seba' mija u tmienja u disghin ewro u disghin centezmu **(€115,798.90)** konsistenti f'dawk id-danni kif spjegati fil-paragrafu ta' din is-sentenza intestat "*Ammont Likwidat Bhala Danni minn din il-Qorti*."

3. **Tilqa' t-tielet talba** u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attrici id-danni hekk likwidati fl-ammont ta' **€115,798.90** flimkien mal-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza.

4. **Tilqa' ir-raba' talba** biss fis-sens li dawn l-ispejjez huma nkluzi fl-ammont ta' danni likwidati *ai fini* tat-tieni u tielet talbiet attrici.

5. **Tichad** il-hames talba attrici minhabba nuqqas ta' prova.

L-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-protest tat-28 ta' Awwissu 1996, tal-mandati li ottjeniet l-attrici kontra l-konvenut, u t-taxxa tal-valur mizjud talvolta dovuta skont il-Ligi, jithallsu mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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