Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 6 ta' Ottubru 2015

Avviz numru:- 3/2012JVC

Maria Assunta Camilleri u permezz ta' digriet datat 25 ta' Awissu, 2015 l-atti gew trasfuzi f'isem Rita Meilak, Grezzju Camilleri, Mary Cauchi, Joseph Camilleri, John Camilleri u Helen Grech u l-istess Rita Meilak kemm f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom ta' l-imsiefer Grezzju Camilleri, Mary Cauchi, Joseph Camilleri, John Camilleri u Helen Grech

Vs

Anthony u Georgette konjugi Muscat

Il-Qorti;

Rat l-Avviz fejn l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhalsu:

Kumpens li jigi likwidat minn din l-Onorabbli Qorti dovut bhala kumpens ta' appogg meta l-konvenuti appoggjaw l-proprjeta' taghhom sitwata fi sqaq li jisbokka fi Triq Hanaq, Nadur Ghawdex, ma' proprjeta' ta' l-atturi fl-indirizz 36, Triq Hanaq, Nadur, Ghawdex. Fil-fatt il-konvenuti rrendew il-hajt proprjeta' ta' l-atturi bhala komuni meta appoggaw il-bini taghhom mieghu u ghalhekk huwa dovut mill-konvenuti kumpens ghall-appogg skont il-ligi.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-1 ta' Marzu 2011 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas-subizzjoni.

Ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat illi l-valur tal-kumpens rikjest ma jaccedix il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Rat ir-risposta tal-konvenuti li eccepew:

1. Preliminarjament il-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili – Teresa Schembri et vs Joseph Delia deciza fil-5 ta' Marzu 1981 konfermata in sede appell fis-7 ta' Marzu 1984, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-kawza.

Salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

<u>Ikkunsidrat</u>

Fatti:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu li jigi likwidat il-hlas ta' appogg dovut lilhom minghand il-konvenuti u dana peress li jsostnu li l-konvenuti appoggaw mal-proprjeta' li l-atturi ghandhom gewwa sqaq bl-indirizz 36, Triq il-Hanaq, Nadur, Ghawdex. Il-konvenuti ressqu eccezzjoni wahda u cioe' li t-talba tal-atturi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili u cioe' bil-perjodu ta' hames snin.

<u>Principji Legali</u>

Illi l-artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

'*L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' hames snin:*

(5) l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali, jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku.'

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Teresa armla Schembri et vs Joseph Delia**[1] li kienet tittratta appuntu l-hlas ta' kumpens ghall-appogg gie deciz li l-preskrizzjoni applikabbli kienet dik tal-hames snin:

Dan gie wkoll ikkonfermat fil-kawza fl-ismijiet: **Joseph Abela vs Francis Cassar et :**

'Ghar-rigward tal-appogg, tibqa' biss il-kwistjoni tal-preskrizzjoni. Hemm divergenzi bejn il-partijiet dwar minn meta jibda jghaddi z-zmien preskritt, jekk hux mal-appogg jew inkella li l-appogg jitwettaq mal-hlas ta' kumpens. L-ahhar gurisprudenza in materja hi li l-hajt isir komuni mal-appogg fiziku (ara Bonnici vs Spiteri, Appell 15.10.1951) u t-talba ghall-hlas trid issir kontra l-persuna li wettqet l-appogg (ara Muscat vs Camilleri, Appell 28.05.1993) u fi zmien hames snin (ara Schembri vs Delia, App. Civ. 1733/92 7 Appell 07.03.1984). Issa, f'dan il-kaz jidher li l-appogg sar fil- 1985 jew qabel, (ara stimi tal-perit Griscti Soler) u sar mill-kumpanija konvenuta Cassar Holdings Limited. B'hekk jidher li fil-konfront ta' din il-kumpanija, l-azzjoni attrici tinsab preskritta, ghax, kif inghad, iz-zmien preskritt jibda jghaddi mhux minn meta l-bini jigi kompletat, izda minn meta jsir l-appogg materjali (ara Bonnici vs Galea, Prim'Awla 08.03.1983), u hu mmaterjali li s-soqfa ma jkunux ghadhom saru, la darba l-appogg mal-hajt divizorju jkun sar.'

L-istess gie kkonfermat fl-appell fejn gie ddikjarat :

'Billi gustament gie ritenut li l-perjodu preskrittiv estintiv tal-azzjoni jibda jiddekorri minn meta jigi ezercitat l-appogg fis-sens rejali li jirrendi l-hajt divizorju komuni, kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, u billi ma kienx jirrizulta xi att interruttiv da parti tal-attur fil-konfront tas-socjeta' Cassar Holdings Company Limited, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 giet milqugha.[2]

Fil-kawza fl-ismijiet **Perit Guido Vella vs Oliver Grech** datata 15 ta' April, 2008[3] inghad kif isegwi:

Hekk ukoll fil-kawza Guido J. Vella vs Dr. Emanuel Cefai deciza mill-istess Qorti fil-5 ta' Ottubru 2001, gie osservat li fir-rigward ta' din l-eccezzjoni "min jaghtiha kellu jipprova l-element essenzjali tal-eccezzjoni tieghu u cioe' li

[1] Qorti tal-Appell deciza fis- 7 ta' Marzu 1984.
[2] Deciza 14 ta' Jannar 2002.
[3] Qorti tal-Magistrati, Ghawdex AE.

kien bhala fatt iddekora t-terminu statutorju preskrittiv. Dana mid-data minn meta l-attur seta' jipproponi l-azzjoni. Altrimenti kien japplika l-principju 'contra non valentem agere non currit prescriptio".

Fil-kawza Joseph Aquilina nomine vs Edgar Ellul moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri)1 fis-16 ta' Gunju 1994:-"il-konvenut li jeccepixxi l-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni ma jehtieglu jipprova xejn hlief li l-preskrizzjoni eccepita hi dik li tapplika ghall-kaz u li ddekorra t-terminu preskrittiv."

Fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Buttigieg vs Qala St Joseph Football Club** deciza nhar l-14 ta' Dicembru, 2007[4]

'Fejn tinghata eccezzjoni ta' preskrizzjoni estintiva, il-konvenut ma jrid juri xejn ghajr li l-provvediment tal-ligi li jiccita jkun applikabbli ghall-kaz u li l-perjodu jkun ghadda.

Imbaghad jispetta lill-attur li jaghti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja ghall-preskrizzjoni; "il-konvenut li jecepixxi l-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni ma jehtieglu jipprova xejn hlief li l-preskrizzjoni eccepita hi dik li tapplika ghall-kaz u li ddekorra t-terminu preskrittiv. Dan stabbilit, sta ghall-attur kreditur li jaghzel it-triq kif irid jiddefendi ruhu kontra din l-eccezzjoni bil-mezzi li taghtih il-ligi. Hu l-attur li jrid jipprova s-sospensjoni jew l-interruzzjoni tal-perjodu preskrittiv jew l-ammissjoni tal-kreditu mill-konvenut jew alternattivament li jsejjahlu ghall-gurament decizjorju.'

Fil-kawza fl-ismijiet **Spaces Company Limited vs Patman Company Limited** deciza nhar it-28 ta' Mejju, 2008[5]

'Huwa principju komunement konfermat fil-gurisprudenza li fejn bniedem ikun jaf bi stat ta' fatt li jintitolah jezercita dritt u jhalli dak l-istat minghajr ma jagixxi tieghu u lanqas, almenu, ma jipprotesta, jew jiehu passi interruttivi, it-titolar tad-dritt jista' jitqies fic-cirkostanzi kongruwi li jkun irrinunzja ghall-prosegwiment ta' dak id-dritt (ara per ezempju kawza Carmelo Calleja vs Carmelo Sciortino deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef M. Caruana Curran, deciza fit-30 ta' Novembru 1971).'

[4] Qorti tal-Magistrati, Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri AE.
[5] Qorti tal-Magistrati, Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri AE.

Illi izda ta' opinjoni pjuttost diversa kienet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Alfred u Consolata konjugi Camilleri vs. Nicholas Camilleri** deciza nhar il-Gimgha 7 ta' Dicembru, 2001 preseduta mill-Onorevoli Mhallef Dr. Giannino Caruana Demajo. F'din il-kawza l-Qorti dahlet fil-fond fuq il-kwistjoni dwar jekk il-konvenut setax jgholli l-hajt u setax idahhal u jserrah travi fih u b'hekk dahlet f'analizi tal-artikolu 413, 414. 415, 416, 418 u 419 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqraw kif isegwi:

'413. (1) Kull komproprjetarju li jkun qieghed itella' bini jista' jpoggi l-bini tieghu mal-hajt komuni, u jdahhal travi sa nofs il-hxuna ta' dak il-hajt.

(2) Hu jista' wkoll iqabbad il-hitan tieghu mal-hajt komuni.

414. Kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni, izda ghandu jhallas l- ispejjez mehtiega -

(*a*) ghat-titliegh tal-hajt;

(*b*) biex tinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-bicca li taqbez il-gholi tal- hajt komuni;

(*c*) biex isiru dawk ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex jerfghu l-piz li jizdied bit-titliegh tal-hajt, b'mod li l-hajt jibqa' qawwi xorta wahda.

415. Jekk il-hajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-gholi li jizdied, dak li jkun irid igholli ghandu jibni l-hajt kollu mill-gdid bi spejjez tieghu, u kwantu ghal zieda fil-hxuna, ghandu jibniha fuq l-art tieghu.

416. F'kull wiehed mill-kazijiet imsemmijin fl-ahhar jew artikoli qabel dan, min igholli l-hajt huwa obbligat ukoll ihallas lill-gar kull hsara li dan jista' jbati minhabba t-titliegh jew il-bini mill-gdid tal-hajt.

418. (1) Kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar.

(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jghoddux ghall-bini li

qieghed ghall-uzu pubbliku.

419. Ebda wiehed mill-girien ma jista' -

(*b*) iwahhal jew ipoggi mal-hajt komuni, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, xi bicca xoghol gdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, minghajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi mehtiega sabiex dik il-bicca xoghol gdida ma tkunx ta' hsara ghall-jeddijiet tal-gar l-iehor.'

Dwar l-applikazzjoni ta' dawn l-artikoli dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat kif isegwi:

'Ghandu jinghad qabel xejn illi ebda wiehed minn dawn l-artikoli ma ghandu jinqara wahdu, izda fil-kuntest ta' l-artikoli l-ohra.

Dawn id-disposizzjonijiet ighoddu ghall-hitan "komuni", i.e. taz-zewg girien. Il-konvenut qed ighid illi l-hajt mertu tal-kawza huwa komuni, waqt li l-atturi qeghdin jistriehu fuq dak li jghid l-art. 409(3) tal-Kodici Civili biex ighidu illi l-hajt huwa taghhom biss:

***409.** (3) Jekk min-naha wahda jkun hemm bini, u, min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini. . . .*

. . . .Ikun hemm appogg, skont l-art. 413 tal-Kodici Civili, meta gar iserrah il-bini tieghu mal-hajt divizorju jew ikun dahhal travi fil-hajt. . . . . Ladarba l-jedd li jgholli l-hajt divizorju u li jdahhal fih it-travi huwa jedd ta' komproprjetarju ta' hajt komuni, u la l-konvenut ma hu komproprjetarju u lanqas il-hajt ma hu komuni, mela l-konvenut ma ghandux il-jedd li jaghmel ix-xoghlijiet li ghamel.

Il-konvenut jista' jikseb il-komunjoni tal-hajt billi jimxi kif ighid l-art. 418 tal-Kodici Civili:

***418.** (1) Kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar.*

Il-konvenut mela kellu l-ewwel jikseb il-komunjoni, billi jhallas lill-attur u jaghmel ix-xoghlijiet imsemija fl-art. 418, u b'hekk isir kompropretarju ta' hajt komuni, biex hekk jikseb il-jedd li jaghmel dak li ghamel. Din il-qorti tapprezza illi l-gurisprudenza l-aktar recenti, fost ohrajn is-sentenzi msemmija mill-

konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu, tghid illi l-komunjoni tinkiseb bl-att materjali ta' l-appogg; din il-qorti izda, bir-rispett kollu, ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Il-kliem espress tal-ligi jghid car, fl-art. 413, illi l-jedd ta' appogg huwa jedd ta' komproprjetarju, mhux jedd ta' min irid isir komproprjetarju, u, fl-art. 418, illi l-komunjoni tinkiseb bil-hlas, mhux bl-appogg materjali. Fi kliem iehor, il-jedd t'appogg huwa l-konsegwenza mhux il-kawza tal-komunjoni: tista' tappoggja ghax int komproprjetarju u mhux sirt komproprjetarju ghax appoggjajt.

Fil-fatt, lanqas id-dritt ta' appogg ta' komproprjetarju ma hu assolut u arbitrarju; rajna illi l-art. 419(b) tal-Kodici Civili jrid li l-ewwel jinkiseb il-kunsens tal-gar u, jekk il-gar, wara li jkun mitlub, ma jaghtix il-kunsens, ma ghandu jaghmel xejn "qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi mehtiega sabiex dik il-bicca xoghol gdida ma tkunx ta' hsara ghall-jeddijiet tal-gar l-iehor". Wisq anqas jista' gar li ma hux komproprjetarju jaghmel appogg meta jrid hu u minghajr ma jkun avza lis-sid!

Legibus non exemplis iudicandum est.

Ghal din ir-raguni, ix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut meta gholla l-hajt u dahhal fih travu saru kontra l-ligi – huma fil-fatt att ta' spoll – u ghandhom jitnehhew.'

Illi l-uniku artiklu li ma dahlitx fih dik l-Onorabbli Qorti kien l-artikolu 417 tal-Kap. 16 li jaqra kif isegwi:

'Il-gar li ma jkunx hareg sehem ghat-titligh ta' hajt komuni jista' jikseb il-jedd tal-komunjoni tal-gholi li jizdied billi jhallas nofs ta' kemm ikun sewa biex sar, u nofs is-siwi tal-art li tkun ittiehdet ghaz-zieda tal-hxuna, jekk ikun il-kaz.'

Anki dan l-artikolu jikkundizzjona l-komunjoni tal-hajt mal-hlas ta' dak dovut u mhux mal-appogg per se.

Illi din il-Qorti tqis d-decizjoni suesposta u l-interpretazzjoni li taghti lill-artikoli applikabbli tqajjem dubju gjustifikat dwar kemm verament tistax tigi applikata l-preskrizzjoni kwinkwennali ghat-talba attrici la darba, skont l-interpretazzjoni moghtija minn dik l-Onorabbli Qorti, il-konvenuti qatt ma jistghu jrendu l-hajt tal-atturi bhala komuni fin-nuqqas tal-hlas. Anzi din id-decizjoni tmur oltre u tghid li jekk ma jkunx gie ottenut il-kunsens ta' sid il-hajt u ma jkunx sar il-hlas dovut allura sid il-hajt jista' jitlob li l-parti l-ohra tnehhi kwalunkwe appogg li tkun saret mal-istess hajt.

<u>Mertu:</u>

Illi stante l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jirrizulta li kienu l-konvenuti li bdew bil-provi taghhom. Il-konvenuti ressqu bhala prova l-persuna li provdiet il-materjal fuq is-sit u cioe' Salvu Camilleri (fol. 12, 34 u 90) li skont hu l-ahhar konsenja ta' konkos li ghamel fuq is-sit in kwistjoni kien fit-3 ta' Dicembru tas-sena 2005. Bhala prova ta' dan gew prezentati bosta invoices u kotba da parti tal-istess xhud. Fil-kontro-ezami ta' dan ix-xhud izda tqajjem id-dubju dwar jekk dawn il-kunsinni kienux verament jirriflettu xoghol li twassal fuq is-sit in kwistjoni jew siti ohra stante li l-konvenuti kienu jordnaw bosta materjal minghandu ghal diversi lantijiet. Fil-fatt fid-dokument esebit a fol. 35 tal-process jidher li l-kunsinna nghatat lil Toni Sabbu (kif inhu maghruf il-konvenut) imbaghad fejn suppost jigi ndikat l-indirizz hemm il-kelma 'tieghu'. F'wahda mid-deposizzjonijiet tieghu x-xhud spjega li x-xoghol tieghu cioe' l-konkos kien jintuza ghas-soqfa u ghalhekk jekk l-ahhar kunsinna kienet fit-3 ta' Dicembru, 2005 allura l-ahhar saqaf sar dak in-nhar. Jispjega wkoll li meta kien jikteb 'tieghu' u mhux x'imkien iehor bl-isem allura kien qed ifisser ghall-fond tal-konvenut li skont hu kienet din tal-isqaq involut. A fol. 90 tal-process izda x-xhud ma jinstemax daqshekk cert jekk il-kelma 'tieghu' setghetx bilfors tirreferi ghal dan is-sit wara li gie mistoqsi u kkonferma li fil-fatt il-konvenuti kellhom zewg postijiet ohra qed jinbnew in-Nadur u l-anqas seta' jikkonferma jekk dan sehhx fl-istess zmien tal-binja in kwistjoni jew le. In oltre meta maghfus fil-kontro-ezami dan ix-xhud ammetta li bosta mid-dokumentazzjoni esebita minnu nghataw lilu mill-konvenut stess, dan b'referenza partikolari ghad-dokumenti esebiti a fol. 21 22 u 23 tal-proces. Il-Qorti nnutat ukoll li fuq dawn id-dokumenti hemm kaligrafiji b'pinen diversi u ghalhekk ma tistax teskludi li uhud mill-kliem mitkuba fuq l-istess ma sarux mill-konvenut stess jew terza persuna u mhux mix-xhud. Dan kollu x-xhud zammu mistur sal-ahhar tal-kontro-ezami tieghu. Jirrizulta in oltre li mid-dokumentazzjoni esebita minn dan ix-xhud fil-fatt hemm ircevuti datati sahansitra Frar tal-2006, Marzu tal-2006 u anki f'Jannar tal-2007 li saret referenza wkoll ghalihom fis-sottomissjonijiet tal-atturi. Dan kollu certament iqajjem dubju serju u fondat dwar kemm dak li qal dan ix-xhud jirrifletti l-verita' tal-fatti.

Illi in sostenn ta' dak li qal ix-xhud suespost il-konvenuti ressqu wkoll ix-xhieda ta' Francis Cauchi (fol. 36 u 92) li kien il-persuna li ghamel il-kisi tal-bjut. Fix-xhieda tieghu jispjega li huwa dan ix-xoghol kien

jaghmlu mmedjatament wara li jitpogga l-konkos u cioe' fl-istess gurnata altrimenti x-xoghol ma kienx jigi tajjeb. Jghid ukoll li huwa kien juza ktieb tal-ircevuti ghall-konvenuti biss u skont hu l-ircevuta hija dik tat-3 ta' Dicembru, 2005. Dan ix-xhud ukoll fil-kontro-ezami tieghu a fol. 92 jinstema' izda dubjuz dwar jekk din l-ircevuta kinitx fil-fatt ghal dan il-fond in partikolari jew xi fond iehor stante li huwa wkoll hadem fuq diversi lantijiet tal-kovenuti. Sahansitra fil-kontro-ezami tieghu li sar fit-12 ta' Frar, 2014 isostni li x-xoghol li huwa ghamel fuq dan il-fond 'ilu madwar hames snin' u ghalhekk skont dan ix-xhud ix-xoghol huwa ghamlu fl-2009. Fil-kontro-ezami tieghu x-xhud jispicca jghid li huwa jaf li ghamel ix-xoghol f'dan il-fond izda xejn ma nstema' cert meta fil-fatt ghamlu.

L-atturi da parti taghhom ressqu bhala xhud lil Jeremy Sultana (fol. 45) li bena parti mill-binja in kwistjoni izda jghid li ma spiccahiex hu. Skont dan ix-xhud huwa jsostni li x-xoghol beda fl-2004 izda ma jafx meta spicca. Dan ix-xhud spicca kellu jsirlu konfront mal-attrici Rita Meilaq li sostniet li lilha qalilha li x-xoghol kien spicca fis-sena 2006 izda mbaghad beza' mill-konvenut u rrifjuta li jaghmel affidavit (fol. 49).

Illi mix-xhieda tar-rapprezentant tal-MEPA Mark Cini (fol. 76) rrizulta li l-permess ta' zvilupp gie ntavolat mill-konvenuti fis-sena 2004 u gie approvat fit-13 ta' Mejju 2005. Mill-process tal-MEPA ma jirrizultax li dahlet 'commencement notice' ta' meta beda jsir l-izvilupp izda mill-istess process jirrizulta li l-iskavar kien certament beda fid-9 ta' Awissu 2005 u dan ghaliex marru l-'enforcement officers' fuq il-post u kkonfermaw dan. Dan izda bl-ebda mod ma jevidenzja li gia kien sar il-bini jew li l-appogg mal-hajt in kwistjoni gia kien sar. Anzi pjuttost jekk kien qed isir skavar li normalment isir qabel il-bini, allura dan ifisser li ma kienx ghadu beda l-izvilupp.

Mix-xhud rapprezentant tal-ARMS Carmel Bajada (fol. 125) jirrizulta li l-meters tad-dawl u l-ilma twahhlu fuq is-sit tal-konvenuti fl-2004. Dan il-fatt wahdu izda lanqas ma jevidenzja li sa dak iz-zmien kien tela' l-bini jew li gia kien sar l-appogg mal-hajt in kwistjoni specjalment in vista tal-fatt li fuq is-sit gia kien hemm bini ezistenti u allura din il-Qorti ma tistax teskludi li dawn il-meters tpoggew qabel ma beda l-izvilupp.

Tressaq ukoll bhala xhud ir-rapprezentant tal-Malta Tourism Authority Dr. Joseph Grech (fol. 106) li kkonferma li saret applikazzjoni mal-istess

Awtorita′ sabiex il-proprjeta′ tkun tista′ tinkera fis-sena 2013 li kienet ghadha pendenti. Dan izda se mai jikkonferma li l-bini kien hemm fis-sena 2013 izda ma jaghti l-ebda xaqq ta′ dawl dwar meta nbena.

Finalment da parti tal-atturi gew prezentati affidavits ta′ Rita Meilak (fol. 111 u fol. 139) u John Camilleri (fol. 113 u fol. 128) kif ukoll saru l-kontro-ezamijiet taghhom. Da parti tieghu John Camilleri fil-kontro-ezami stqarr li d-dati huwa kien jafhom ghaliex zammet nota taghhom ohtu Rita Meilak u li skont hu kienet ohtu li avzatu biex imur fuq il-post meta nqala′ l-incident fejn il-konvenuti kienu ser jiskavaw parti mill-proprjeta′ ta′ ommhom l-attrici llum mejta Maria Assunta Camilleri. Iz-zewg xhieda lanqas qablu bejniethom dwar diversi punti bhal jekk ommhom kinitx tirrisjedi fil-fond proprjeta′ in kwistjoni meta sar il-bini tal-konvenuti ghaliex skont John Camilleri din kienet ghadha tghix hemm filwaqt li skont Rita Meilak ma kinitx tghix hemmhekk izda kienet tmur hemmhekk minhabba l-annimali. Ukoll ma jaqblux min baghat ghal min meta nqala′ l-incident tal-iskavar ghaliex skont ix-xhud John Camilleri kienet ohtu li baghtet ghalih filwaqt li Rita Meilak fil-kontro-ezami taghha tghid li kien huha John li cemplilha. Fi kwalunkwe kaz izda l-prova li tressqet permezz ta′ dawn l-affidavits hija li f′Settembru tas-sena 2005 zgur kien beda x-xoghol fuq is-sit tal-konvenuti izda l-istess bhall-konvenuti ma tressqet l-ebda prova meta effettivament dan tlesta jew almenu meta l-konvenuti appoggaw mal-hajt tal-atturi. Dawn ix-xhieda izda jikkonfermaw li sa nofs is-sena 2006 ix-xoghol da parti tal-konvenuti zgur kien ghadu ghaddej.

Apparti mis-suespost, l-atturi fl-Avviz taghhom isostnu li giet prezentata ittra ufficcjali fil-konfront tal-konvenuti biex ihalsu tal-appogg datata 1 ta′ Marzu, 2011. Prova ta′ din l-ittra ma gietx esebita fl-atti, qabel l-intavolar tan-nota ta′ sottomissjonijiet tal-konvenuti, ghalkemm il-konvenuti fl-ebda hin ma kkontestaw l-ezistenza ta′ din l-ittra anzi fil-verbal tat-22 ta′ Mejju, 2012 fejn Dr. Kevin Mompalao ghan-nom tal-atturi talab korrezzjoni fid-data tal-ittra ndikata fl-avviz, il-konvenuti ma oggezzjonawx ghat-talba. Il-Qorti in vista ta dan kollu u stante l-fatt li finalment kopja ta′ din l-ittra giet annessa mas-sottomissjonijiet tal-atturi, ser tqis li mhux kontestat bejn il-partijiet li effettivament din l-ittra ufficcjali saret u giet notifikata lill-konvenuti. Jekk il-Qorti kellha tmur lura mid-data tal-ittra ufficcjali allura jfisser li sabiex it-talba attrici tkun preskritta allura l-prova li kellha titressaq mill-

konvenuti kienet li x-xoghljiiet kollha li permezz taghhom il-konvenuti appoggaw mal-proprjeta' tal-atturi saru qabel l-1 ta' Marzu, 2006.

Illi kif inghad fil-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata l-prova ta' meta sar l-appogg mal-atturi kellha ssir mill-konvenuti li eccepew il-preskrizzjoni kwinkwennali u konsegwentement kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Din il-Qorti tqis li mill-provi kollha li tressqu ghalkemm hareg car li x-xoghlijiet kienu gia bdew f'Awissu, 2005 minn imkien ma gie pruvat lil din il-Qorti sal-grad rikjest mil-ligi meta fil-fatt saru x-xoghlijiet tal-appogg mal-proprjeta' tal-atturi u konsegwentement allura minn meta beda jiddekorri l-perjodu ta' preskrizzjoni. Il-Qorti bl-ebda mod ma tpoggiet f'posizzjoni li jkollha l-konvinciment morali li fl-1 ta' Marzu, 2006 x-xoghlijiet ta' appogg kienu gia saru anki in vista li tista tghid ix-xhieda kollha mressqa f'dawn l-atti jikkontradixxu lil xulxin u xejn ma kienu konvincenti. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-konvenuti ma rnexxielhomx jippruvaw sal-grad rikjest mil-ligi li t-talba tal-atturi hija fil-fatt preskritta.

Illi dak kollu suespost izda ma ghandux jinftiehem li din il-Qorti qed tikkonkorda mal-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata u s-sottomissjoni taz-zewg partijiet li ghall-hlas tal-appogg tapplika l-preskrizzjoni kwinkwennali u dan stante li din il-Qorti hija tal-istess fehma tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili hawn fuq ikkowtata li tghid li hajt jigi rez komuni biss fil-mument tal-hlas. Dan neccessarjament jimplika li persuna li tappoggja l-bini taghha mal-hajt tal-gar trid bilfors thallas sabiex tirrendih komuni altrimenti jkollha tnehhi l-izvilupp li tkun ghamlet mal-istess hajt. *Per conseguenza,* f'cirkustanzi bhal dawn, ma tista' qatt tinghata jew tkun applikabbli l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Ghandu izda jinghad li fi kwalunkwe kaz dan l-argument ghall-kaz odjern huwa biss wiehed akkademiku stante li din il-Qorti xorta wahda sabet li l-konvenuti ma ressqux il-prova sal-grad rikjest mil-ligi sabiex tigi applikata l-preskrizzjoni favur taghhom.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-unika eccezzjoni mqajjma mill-konvenuti u cioe' dik tal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili billi tichad l-istess stante li mhux sufficjentement pruvata.

Stante li fl-atti ta' din il-kawza jonqos il-provi dwar il-likwidazzjoni ta' dak dovut lill-atturi, tiddiferixxi l-kawza ghall-provi kollha li fadal da parti tal-atturi dwar il-likwidazzjoni ta' dak dovut ghall-4 ta' Novembru, 2015 tissejjah mid-9.45a.m. sal-10a.m.

(ft.) Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur