

Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru:- 256/2009

**Bernard Baldacchino [I.D. 794451M]**

**vs**

**Knightsbridge Developments Limited [C 41829]**

Il-Gimgha, 30 ta' Ottubru 2015.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-16 ta' Marzu 2009, l-attur ippremetta u talab:-

- 1. Illi l-esponent huwa s-sid tal-fond maghruf bhala Nettuno Restaurant f'Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar;*
- 2. Illi s-socjeta' Knightsbridge Developments Limited ghamlet eskavazzjoni estensiva fil-plot adjacent ghal proprjeta' tar-rikorrenti b'risultat li r-rikorrent sofra ammont sostanzjali ta' danni;*
- 3. Illi inoltre' s-socjeta' Knightsbridge Developments Limited bniet in parti fil-proprjeta' tar-rikorrenti;*
- 4. Illi b'risultat tax-xoghol ta' eskavazzjoni u alterazzjoni strutturali u bini da parti ta' Knightsbridge r-rikorrent sofra danni risultanti mill-fatt li ilma tax-xita dahal fil-proprjeta' tieghu;*
- 5. Illi l-partijiet kienu waslu fi ftehim dwar diversi ilmenti u kien anki gie nominat perit arkitett sabiex jaghmel rapport dwar l-invasjoni. Minkejja dan il-ftehim (Dok A) u minkejja r-rapport tal-Perit Abela (Dok B) is-socjeta' intimata naqset li thallas ghad-danni kollha li sofra r-rikorrent specifikament s-socjeta' intimata naqset li thallas talli okkupat parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti; tad-danni fil-freezer room, "back yard wall" u "outdoor terrace" u tad-danni minhabba l-gharar risultanti mix-xoghol tas-socjeta' intimata;*
- 6. Illi b'risultat tax-xoghol tas-socjeta' intimata l-esponent ma ghandux access, kif kellu qabel ghal proprjeta' tieghu minn naha ta' fuq u s-socjeta' intimata ghandha taghmel x-xoghol necessarju sabiex l-esponent ikollu l-access li kellu qabel;*
- 7. Illi s-socjeta' intimata giet interpellata anki b'ittra ufficjali datat 12 ta' Novembru 2008 izda naqset li thallas l-ammont dovut.*

Ghaldaqstant, l-attur jitlob għar-raġunijiet premeffi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

- 1. tiddikjara li s-socjeta' Knightsbridge Developments Limited bniet in parti fuq l-art tar-rikorrent;*

2. *tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent minhabba dan il-bini illegali fuq l-art tar-rikorrent;*
3. *tikkundanna lis-socjeta' Knightsbridge Developments Limited biex thallas id-danni hekk likwidati;*
4. *tiddikjara li b'risultat tal-agir tas-socjeta' Knightsbridge Developments Limited ir-rikorrent soffra danni konsistenti fi hsara strutturali u danni ghal bini u danni fl-istocks u fil-fittings u fixtures;*
5. *tillikwida l-istess danni;*
6. *tikkundanna lis-socjeta' Knightsbridge Developments Limited sabiex thallas l-ammont hekk likwidat;*
7. *tiddikjara li b'risultat tal-agir tas-socjeta' konvenuta r-rikorrent ma ghandux access ghal proprjeta' tieghu u;*
8. *tikkundanna lis-socjeta' konvenuta biex taghmel dak ix-xoghol necessarju sabiex tassikura li r-rikorrent ghandu access kif kellu qabel.*

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-20 ta' April 2009 (fol. 95), is-socjeta' konvenuta wiegbet:-

1. *Illi in linea preliminari l-gudizzju mhux integru stante li Bernard Baldacchino mhux l-uniku proprjetarju tal-fond Nettuno Restaurant f'Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u kwindi l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi kif proposta<sup>1</sup>;*
2. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante:-*
  - a. *Illi huwa minnu li s-socjeta' eccipjenti qeghdha tibni kostruzzjoni fil-plot li tieghu s-socjeta' eccipjenti hija l-proprjetarja u dan skond il-permessi relattivi mill-Awtorita' dwar l-Ippjanar ta' Malta kif jirrizulta mill-anness permess relattiv immarkat Dok KB1 u mill-kuntratt relattiv ta' akkwist immarkat Dok KB2;*
  - b. *Illi kuntrarjament ghal dak pretiz mir-rikorrent Bernard Baldacchino s-socjeta' eccipjenti u r-rikorrent kienu dahlu fi ftehim datat 9 ta' April 2008 li permezz tieghu kien gie premess li kien hemm nuqqas ta' qbil dwar jekk is-socjeta' eccipjenti nvadjet l-art tar-rikorrent u qablu li f'kaz li l-periti rispettivi tal-kontendenti jibqghu ma jaqblux jinhatar il-Perit Godwin Abela biex jaghmel il-verifiki tieghu u li d-decizjoni tal-Perit Abela tkun turbot lill-partijiet kif jirrizulta minn kawlsola 1 ta' l-istess ftehim (Dok A ezebit in atti minn Bernard Baldacchino);*
  - c. *Illi skond il-verifiki tal-Perit Godwin Abela rrizulta li fil-fatt kien hemm invazjoni ta' 0.83 square meters (a fol 4 tar-rapport tal-Perit Godwin Abela ezebit in atti mir-rikorrent Bernard Baldacchino mmarkat Dokument B);*

---

<sup>1</sup> Din l-eccezzjoni giet irtirata (ara verbal tas-seduta tas-16 ta' Gunju 2010, fol. 230).

d. Illi skond il-ftehim tad-9 ta' April 2008 kien gie miftiehem li jekk jirrizulta li kien hemm invazjoni s-socjeta' eccippjenti thallas kumpens f'somma "equivalent to the value of such land so invaded based on the value paid by the company when it purchased the land owned by it in this area per square metre (contract in the records of Notary Ian Castaldi Paris July 2007)";

e. Illi minkejja dak miftiehem ir-rikorrent Bernard Baldacchino permezz ta' ittra ufficcjali tas-17 ta' Novemru 2008 (Dok KB3) ippretenda l-hlas ta' €6469.74 li kienet ikkalkulata fuq invazjoni ta' 1.6338 metres squared meta fir-rapport tal-Perit Godwin Abela – li l-partijiet qablu li kellu jorbot lill-kontendenti – kien gie stabbilit li l-estensjoni ta' l-invazjoni kienet ta' 0.83 metri kwadri biss. Kwindi r-rikorrenti Bernard Baldacchino qiegħed jippretendi d-doppju tal-kumpens lilu dovut bi ksur car tal-ftehim milhuq bl-iskrittura tad-9 ta' April 2008;

f. Illi in kwantu għall-pretiza tad-danni, l-ammont huwa kkontestat billi huwa regolat bil-ftehim tad-9 ta' April 2008 u bi ftehim iehor tal-20 ta' Mejju 2008 (gja ezebit bhala Dokument A) in atti, liema danni kienu gew imhallsa a saldu mis-socjeta' eccippjenti kif ser jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza u bi pagamenti permezz ta' cheques kopja tagħhom huma ezebiti bhala dokumenti KB4 u KB5;

g. Illi in kwantu għan-nota ta' Bernard Baldacchino dwar pretizi ulterjuri ta' danni (ezebita f'dan l-atti fis-26 ta' Marzu 2009) dawn qegħdin jigu respinti stante' li s-socjeta' eccippjenti ma kkawzat ebda danni ulterjuri kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Il-qorti semgħet il-provi u rat l-atti.

B'digriet mogħti waqt is-seduta tas-16 ta' Gunju 2010, il-qorti nkarigat lill-perit Mario Cassar:

"[...] sabiex wara li jagħmel access fuq il-post, ighid saritx hsara b'konsegwenza ta' xogħolijiet magħmula mill-konvenuta u f'dak il-kaz jillikwida d-danni li garrab l-attur fil-proprjeta tiegħu, ighid x-xogħolijiet ta' tiswija huma meħtiega u kemm ikunu jiswew"(fol. 230).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat fis-26 ta' Mejju 2015, l-attrici ttrattat l-ilmenti tagħha f'zewg taqsimiet:

- i. Invazjoni ta' proprjeta; u
- ii. Hsara b'rizultat ta' xogħol li għamet il-konvenuta.

### **Invazjoni ta' proprjeta.**

1. Fid-9 ta' April 2008 il-kontendenti ffirmaw ftehim li jitratta din il-materja (fol. 4). Kienu ftehemu li "... their respective architects are to meet to resolve this issue and if they do not agree within two weeks from the date hereof Architect Godwin Abela is to be appointed at the company's expense to provide an independent decision as to the invasion or extent thereof. The parties declare to be bound by Architect Abela's decision".

Il-partijiet ftehemu li fl-eventwalita' jirrizulta li sehhet invazjoni<sup>2</sup>, il-konvenuta ser thallas lill-attur:

*".... a sum equivalent to the value of such land so invaded based on the value paid by the company when it purchased the land owned by it in this area per square metre (contract in the records of Notary Ian Castaldi Paris July 2007)".*

2. Jirrizulta li l-partijiet kienu taw inkarigu lill-perit Godwin Abela fit-termini tal-imsemmija skrittura. Il-perit Abela ddecieda:-

*"a) the new brick wall built by Chris Grech has invaded George Baldacchino's<sup>3</sup> property, as indicated on Doc 8, by 0.83 square metres;*

*b) the remaining part of the new brick wall built by Chris Grech was built outside the confines of George Baldacchino's property, partially on land between property outlines and the remainder on land belonging to Chris Grech himself" (fol. 9).*

3. L-attur isostni li l-invazjoni kienet ta' 1.6338 metri kwadri u jippretendi €6,469.74 bhala kumpens. Il-kejl hu kwazi d-doppju ta' 0.83 metri kwadri li ddetermina l-perit Godwin Abela. It-tezi tal-attur tidher li hi bazata fuq rapport tal-perit Anton Valentino, datat 26 ta' Settembru 2008 (fol. 188) fejn jinghad:

*"Additional area occupied by ½ thickness of wall not included in Perit Abela's calculations, as calculated from Doc 8 (shown on attached plan hatched in red: 0.8038 sm".*

L-attur ma harrikk lill-perit Godwin Abela bhala xhud sabiex jixhed dwar din il-parti tal-vertenza. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attur qal li l-perit Abela kien irraguna li l-hajt hu divizorju u allura nofsu biss kien tal-attur. Kompla jghid:

*"5. Illi fir-realta' pero, il-hajt in kwistjoni huwa hajt singlu ta' disa' pulzieri li jfisser allura li jappartjeni fl-intier lis-socjeta konvenuta fuq art tal-attur. Fil-fatt l-attur ma jistax iqabbd mieghu f'kaz li jkun irid jizviluppa u kwindi jkollu jibni qoxra gdida".*

Il-qorti tiddeciedi fuq il-provi u mhux dikjarazzjonijiet li jsiru f'nota ta' sottomissjonijiet. Il-qorti m'hijiex sodisfatta li l-attur ta prova li din il-parti tal-hajt divizorju nbriet kollha fuq art tal-attur. L-argument li l-attur ma jistax jappogga mal-hajt divizorju jekk jigi biex jibni ma' genbu, hi biss dikjarazzjoni u mhux prova u f'kull kaz hi l-ligi stess li tezigi li hajt divizorju ghandu jkunn wiesgha 38 centimetru (Artikolu 407 tal-Kodici Civili).

---

<sup>2</sup> Fis-seduta tad-9 ta' Frar 2012, Christopher Grech (direttur tal-kumpannija konvenuta) qal: *"Naccetta li hekk gara iva, invadejniah"* (fol. 289).

<sup>3</sup> Suppost Bernard Baldacchino.

3. A bazi ta' dak li rrelata l-perit tekniku Mario Cassar, il-hlas dovut lill-attur hu ta' **€2,832.45** (Dok. EX1, fol. 347).

### **Danni fil-propjeta tal-attur.**

1. Il-konvenuta qeghda targumenta li d-danni kienu regolati bil-ftehim tad-9 ta' April 2008 u 20 ta' Mejju 2008, u hallset ghad-danni<sup>4</sup>. Ghaldaqstant qalet li xejn mhu dovut lill-attur.

2. Fl-iskrittura tad-9 ta' April 2008, jinghad:-

*"2. The parties note that due to the works there may be deformation of part of the floor and it is premature at this stage to value such damages thus the compny is to pay for such damages when and if such are established on the termination of works by the company".*

3. Permezz ta' skittura sussegwenti, datata 20 ta' Mejju 2008 (fol. 5), il-partijiet ftehemu li fir-rigward tal-klawzoli 3 u 4 tal-ftehim tad-9 ta' April 2008, is-socjeta konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' €23,000. Klawzoli 3 u 4 tal-imsemmija skrittura, jipprovdu:

*"3. The parties agree that the company is to demolish the retaining wall built by it within one month from today. The Company will be responsible for any damages caused by the removal of the retaining wall. The Company is authorised by the owner to enter owner's property to demolish the wall. The company holds the owner harmless if damages are caused to third parties due to its work in demolishing the wall.*

*4. The company agrees to pay within three weeks from today compensation of €2,911 to the owner for the company's use of the owners property by building the retaining wall".*

Minn dan hu car li d-danni kontemplati fi klawzola 2 tal-iskrittura tad-9 ta' April 2008 m'ghandhom x'jaqsmu xejn mas-somma ta' €23,000 li tisemma fl-iskrittura tal-20 ta' Mejju 2008. Hlas li kien relatat mat-twaqqigh ta' hajt u kumpens ghall-uzu tal-art tal-attur, u li thallas mill-konvenuta<sup>5</sup>.

4. Mit-tieni rapport tal-perit tekniku (fol. 400), jirrizulta li saret hsara f'platform tal-konkos li hemm fil-propjeta tal-attur. Il-perit tekniku esprima l-opinjoni li mit-testijiet li saru minn Terracore, ma kienx jikkwalifika l-konkos tal-platform bhala *structural concrete*. Kompla:

---

<sup>4</sup> Ara eccezzjoni (f), fol. 96.

<sup>5</sup> Fl-affidavit l-attur iddikjara li fit-3 ta' Dicembru 2008 ien ircieva t-tieni pagament ta' €11,500 li jissemew fl-iskrittura tal-20 ta' Mejju 2008 (fol. 243). Fatt li rega' kkonferma meta xehed fl-4 ta' Novembru 2011 (fol. 277).

*"L-esponent jikkonstata illi ghalkemm irrizulta dan 'il fatt, huwa tal-fehma illi kemm-il darba l-istess platform ma kinitx disturbata bit-tahmil aggacenti tas-socjeta konvenuta, din setghet tiflh zvilupp ta' diversi sulari fuqha" (fol. 404).*

### **"Konkluzjonijiet.**

*9) Illi l-esponent irrizultalu illi l-platform hija madwar 0.74 metri fonda, b'zewg saffi ta' xibka ta' hadid ta' dijametru ta' 23 millimetri, fis-saff ta' fuq u ta' taht.*

*10) Dawn it-tip ta' platforms ikunu ntizi sabiex fuqhom ikun hemm zvilupp ferm akbar minn dak mibni mill-attur, jigifieri terrazzin. Illi wara illi gie pprezentat bir-rizultati tal-investigazzjoni li ghamlu Terracore fis-sit in kwistjoni, l-esponent, huwa tal-fehma illi l-intenzjoni tal-attur kienet li jinvesti f'pedament li jikkonsisti fi platform ta' konkos rinfurzat li fuqha seta' jibni struttur ferm akbar minn dak li fil-fatt bena fl-1988. Li kieku ma kienx hekk, dik it-tip ta' platform ma kelliex bzonn tinbena.*

*11) Illi wara r-rizultati tat-testijiet fuq il-platform, u wara li gie kkonfermat illi fil-fatt kien hemm platform ta' konkos rinfurzat, l-esponent jikkonstata illi fil-fatt kien hemm rotazzjoni (subsidence) tal-istess platform, lejn in-naha tal-lemin tal-fond (in-naha ta' fejn inbena l-bini tas-socjeta konvenuta) u dan mill-fatt illi waqt l-ewwel access tas-17 ta' Novembru 2010, gew osservati konsenturi fil-bini li jkkonfermaw dan il-fatt (Dok. MC4/1/2). Illi dan kien kagunat mill-fatt illi sar tqattiegh u tahmil qrib wisq il-platform tas-socjeta attrici, mis-socjeta konvenuta meta hamlet il-fond taghha biex bniet il-binja taghha. Dan irrizulta fil-fatt illi l-platform striehet u ghalhekk l-ebda zvilupp ma jista jsehh, ghallinqas fuq dik in-naha tal-platform".*

M'hemmx provi li jkkontradicu dak li qal il-perit tekniku, li kkonkluda li t-tqattih u tahmil sar **"qrib wisq"** tal-platform tal-konkos u wassal sabiex strahet. Bla dubju is-socjeta konvenuta trid twiegeb ghall-hsara li saret.

5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attur qal li ma jaqbilx mal-perit tekniku li kkonkluda li ma kienx hemm *rotating movement*<sup>6</sup>. L-attur qal: *"Wiehed ma jistax jifhem kif meta platform meta tistrieħ u tinzel min-naha peress li jkun tnehha t-terrapien minn tahtha ma ggibx l-effett awtmatiku li titla' min-naha l-oħra"*. Dwar dan m'hemmx prova. L-attur qiegħed semplicement jipprezumi. Fis-seduta tal-20 ta' April 2015 il-perit tekniku irribatta fi-dettall u b'mod car għal din it-tezi tal-attur. Għaladarba l-materja hi ta' natura teknika l-qorti ser tistrieħ fuq l-opinjoni tal-perit tekniku.
6. F'paragrafu (12) tat-tieni rapport il-perit issuggerixxa x'hemm bzonn li jsir u llikwida d-danni fis-somma ta' **€36,202** (fol. 407), spejjez li hemm bzonn li jsiru sabiex tisseww l-

---

<sup>6</sup> Ara paragrafu 10.

platform bil-mod li ppropona. Hawn ukoll ma tressqet l-ebda kritika għall-opinjoni tal-perit tekniku.

7. F'ittra ufficjali prezentata fit-12 ta' Novembru 2008 (fo. 115), l-attur kien ippretenda wkoll hlas ta':-
- (a) **€2,421.25** danni minhabba gharar fil-fond wara x-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta. L-attur ipprezenta dokument datat 3 ta' Ottubru 2008 (fol. 197) fejn hemm rendikont tal-hlas li qieghed jippretendi. Dawn jinkludu spiza ta' €472 għal tindif (fol. 191)<sup>7</sup>, hsara fi stokk u apparat (fol. 193-195). L-attur xehed li fit-30 ta' Settembru 2008 kienet nizlet hafna xita u "*Gherquli l-kmamar ta' wara ta' l-Open Air restaurant*" (fol. 242). Wara li l-qorti rat ir-ritratti li pprezenta l-attur<sup>8</sup> hi tal-fehma li l-hlas li jippretendi hu gustifikat. Hu evidenti li x-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta wassal biex dahal kwantita konsiderevoli ta' ilma fil-fond tal-attur, u saret il-hsara.
  - (b) **€4,857.32** danni fil-*freezer room* u hajt tal-bitha, li saru waqt l-izvilupp li ghamlet is-socjeta konvenuta. F'dan ir-rigward l-attur ipprezenta stima li ghamlet il-perit Anton Valentino dwar it-tiswijiet li kien hemm bzonn li jsiru (fol. 186), u li l-istess perit ikkonferma meta xehed fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2011 (fol. 257). Dan jinkludi s-somma ta' €943 għal tiswija li kellha ssir fit-toilets. Jirrizulta li l-konvenuta hallset is-somma ta' €943, tant hu hekk li fit-tieni skrittura l-partijiet iddikjaraw li l-konvenuta kienet qeghda thallas lill-attur is-somma ta' €943 "*[...] representing value of damages sustained to two spare toilets*". Pero' fadal li jithallsu d-danni l-ohra li hu evidenti li gew kawzati b'rizultat tal-izvilupp li ghamlet il-konvenuta. Fil-klawzola 2 tal-ewwel skrittura jinghad: "*The compny binds itself to pay for any damages caused due to its works*" (fol. 4).

### **Penali.**

1. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attur iddikjara li jippretendi s-somma ta' €131,000 bhala penali kakolati bir-rata ta' €1,000 kuljum mill-21 ta' Lulju 2008 sat-28 ta' Novembru 2008.
2. Fit-tieni skrittura l-partijiet ghamlu referenza għall-klawzola numru 5 tal-iskrittura tad-9 ta' April 2008, u s-socjeta konvenuta obligat ruhha li thallas is-somma ta' €1,000 penali għal kull gurnata li tghaddi mill-20 ta' Lulju 2008 sakemm tlesti x-xoghol li jissemma fi klawzola numru 5 tal-ewwel skrittura. Ix-xoghol kien jikkonsisti "*..... to provisionally install pipe works (drain pipes) to prevent, as far as possible rain water (running water) from damaging the owner's property*" (fol. 5). L-attur isostni li sal-20 ta' Lulju 2008 dan ix-xoghol kien għadu ma sarx, għalkemm Simon Felice<sup>9</sup> qal mod iehor.

<sup>7</sup> Ara wkoll deposizzjoni ta' Simon Turner (fol. 275) u Charles Mifsud (fol. 276).

<sup>8</sup> Ara *compact disc* a fol. 198.

<sup>9</sup> Xhud tal-konvenuta li xehed b'affidavit (fol. 283), fejn iddikjara li fl-ahhar ta' Mejju 2008 ix-xoghol ta' tqeghid ta' katusi kien tlesta.

3. F'kull kaz din il-pretensjoni m'hijjex kompriza fit-talbiet tar-rikors guramentat. L-attur jippretendi d-danni "[...] *konsistenti f'hsara strutturali u danni ghal bini u danni fl-istocks u fil-fittings u fixtures*" (raba' talba). Ma saritx talba ghal likwidazzjoni tal-penali li tissemma fl-iskrittura tal-20 ta' Mejju 2008. Ghalhekk il-qorti m'hijjex ser tikkunsidraha.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-**

**1. Tilqa' l-ewwel talba u:-**

- i. Tillikwida d-danni fis-somma ta' elfejn tmien mija u tnejn u tletin ewro u hamsa u erbghin centezmu (€2,832.45).**
- ii. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' elfejn tmien mija u tnejn u tletin ewro u hamsa u erbghin centezmu (€2,832.45). Bl-imghax mil-lum.**

**2. Tilqa' r-raba talba u:-**

- i. Tillikwida d-danni fis-somma ta' tnejn u erbghin elf hames mija u sebgha u tletin ewro u sebgha u hamsin centezmu (€42,537.57)<sup>10</sup>.**
- ii. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' tnejn u erbghin elf hames mija u sebgha u tletin ewro u sebgha u hamsin centezmu (€42,537.57). Bl-imghax mil-lum.**

**3. Tiddikjara li s-seba' u tmien talbiet huma ezawriti gialadarba hu evidenti li l-attur ghandu access ghall-proprjeta tieghu.**

**Spejjez tal-perizji a karigu tas-socjeta konvenuta, u l-kumplament tal-ispejjez gudizzjarji jithallsu in kwantu ghal 75% a karigu tas-socjeta konvenuta u 25% a karigu tal-attur gialadarba kien qieghed jippretendi hlas iktar milli llikwidat il-qorti.**

Anthony Ellul.

---

<sup>10</sup> €36,202 + €7,278.57 - €943 = **€42,537.57**.