QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 12 ta` Lulju 2018

Kawza Nru. 1
Rik. Gur. Nru. 1200/2007JZM

Philip Grima

u

b`digriet tat-28 ta` April 2016 l-atti tal-kawza f`isem Philip Grima gew trasfuzi f`isem Georgina Grima (K.I. 320638M), Doreen Grima (K.I. 213265M), u Joseph Grima (K.I. 714462M) bhala werrieta tieghu, stante l-mewt tieghu

kontra

Casfen Limited

u

b`digriet tat-18 ta` Jannar 2008 l-isem "Casfen Limited" gie jaqra "Casfen Construction Limited' (bhala successuri ta` l-assi u l-passivi tas-socjeta` F & C Construction Limited)

C & J Mifsud Limited

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-15 ta` Novembru 2007 li jaqra hekk :–

1. Premess illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-"Villa de Rohan" Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar, liema villa tikkomprendi wkoll zewg garaxxijiet u appartament fuq livelli diifferenti, kif ukoll bicca art kontigwa ma` l-istess, immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa bhala Dokument "A";

2. U billi l-Qorti ta` l-Appell permezz ta` sentenza taghha moghtija nhar it-28 ta` Novembru, 2003 fl-ismijiet Philip Grima vs 1. Joseph Mifsud u Carmel Mifsud, bhala diretturi, ghan-nom u in rapprezentanza ta` "C & J Mifsud Limited" 2. Francis Fenech u George Cassar, bhala diretturi, ghan-nom u in rapprezentanza ta` "F & C Construction Limited" (Cit. Nru 646/88) iddikjarat li l-intimati `kkommettew spoll vjolenti fil-konfront ta` l-attur u tordna li huma jirripristinawh fid-detenzjoni u pussess ta` dik il-parti ta` l-art li kkollossat minhabba x-xoghlijiet minnhom esegwiti u li trid terga` titqieghed b`mod li persuna tkun tista` timxi fuq l-area bejn il-bini ta` l-attur u l-linja limitata bl-ahmar C,B, A…kif ukoll dik il-parti tal-bini tieghu li soffriet hsara li trid tigi riparata` (Kopja ta` liema sentenza hija hawn annessa bhala Dokument "B");

3. U Billi minhabba dan l-ispoll l-intimati kienu kkagunaw diversi danni lir-rikorrenti, kif gew elenkati fir-rapporti tal-Perit Joseph Huntingford (Anness bhala Dokument "C") u tal-Perit Fenech inkarigat mill-Qorti fil-kawza premessa, (liema rapport jinsab fil-process imsemmi);

4. U Billi l-kawza kienet inbdiet fis-sena 1988, u konsegwenza ta` l-ispoll l-attur sofra diversi danni nkluz il-fatt li f`dawn l-ghoxrin sena l-proprjeta` tar-rikorrenti ma kinitx zviluppabbli u anzi kompliet tikkrolla b`kawza ta` dan l-ispoll, u danni ohra kif ser jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. U Billi inoltre sallum l-intimati ghadhom ma ghamlu l-ebda xoghol sabiex jirrintegraw ir-rikorrent fil-pussess tal-proprjeta` tieghu, kif gew ordnati jaghmlu mis-sentenza precitata, minkejja diversi tentattivi biex dan

isir b`mod li ghalhekk id-danni sofferti mir-rikorrenti komplew jaggravaw ruhhom;

6. U Billi minflok l-intimati ttrasferew l-art proprjeta` taghhom lil terzi sabiex jigi zviluppat b`mod li ghalhekk ix-xoghlijiet ta` riparazzjoni jkollhom isiru mir-rikorrenti ;

7. U Blli ghalhekk ir-reintegrazzjoni tal-fond premess kif ordnat mill-Qorti bl-ebda mod ma tinnewtralizza l-hsarat sofferti mir-rikorrenti u tpoggih fl-istatus quo ante ;

Jghid ghalhekk l-intimat, prevja qualsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m`ghandiex din il-Qorti tiddeciedi billi :

1. Filwaqt li tiddikjara l-intimati, jew min minnhom, responsabbli ghad-danni fil-konfront tar-rikorrenti ;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-istess rikorrenti ;

3. U konsegwentement tikkundanna l-istess intimati, jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati lill-istess rikorrenti.

Bl-ispejjez, l-imghax sad-data ta` pagament effettiv u l-ingunzjoni in subizzjoni ta` l-intimati.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta gurmentata li pprezentaw il-konvenuti flimkien fit-12 ta` Dicembru 2007 li taqra hekk :-

Preliminarjament illi l-isem korrett tas-socjeta` konvenuta "Casfen Limited" huwa "Casfen Construction Limited" u mhux kif riportat fir-Rikors Guramentat tal-attur.

Preliminarjament ukoll illi l-azzjoni attrici hi preskritta ai termini tal-Artiklu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Bla pregudizzju ghall-premess, f`kull kaz, il-pretenzjonijiet u l-konsegwenti talbiet dedotti mill-attur fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-azzjoni attrici ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni li ghamlu l-konvenuti.

Rat id-digriet li nghata minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta` Jannar 2008 fejn ordnat korrezzjoni fl-okkju sabiex l-isem "*Casfen Limited*" jigi jaqra "*Casfen Construction Limited*".

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-23 ta` Mejju 2008 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza fl-ismijiet *Philip Grima vs Joseph Mifsud et (Citaz. Nru. 646/88)* li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Novembru 2003.

Rat is-sentenza parzjali li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Novembru 2008 fejn kienet michuda l-eccezzjoni ta` preskrizzjoni skont l-Art 2153 tal-Kap 16, spejjez ghall-konvenuti.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti kif presjeduta fis-26 ta` Mejju 2009 fejn kien nominat il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluz il-provi li gabar il-perit tekniku, ir-rapporti li pprezenta u halef quddiem il-qorti, kif ukoll x-xiehda tieghu in eskussjoni.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet, kif ukoll is-sottomissjoni finali taghhom bil-fomm.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet *Philip Grima vs Joseph Mifsud et (Citaz. Nru. 646/88).*

II. Provi

1. Ix-xiehda tal-partijiet jew rappresentanti taghhom

a) L-attur Philip Grima

Xehed fl-20 ta` Gunju 2008.

Stqarr illi wara li l-kawza ta` spoll kienet deciza mill-Qorti ta` l-Appell, ix-xoghol ma kienx ripristinat. Kien hemm zewg periti li kellhom jissorveljaw ix-xoghol li kellu jsir izda huma ma sar xejn. Min-naha taghha, il-Qorti ma nkarikatx lil haddiehor flokhom. Huwa ma setax jaghmel ix-xoghol hu minflok il-konvenuti ghaliex meta saret laqgha biex jiftehmu dwar il-linja divizorja, ir-rappresentanti tal-konvenuti telqu `l barra mil-laqgha.

L-attur ipprezenta affidavit.

Xehed illi huwa akkwista raba` fuq l-Gholja tal-Mellieha, ix-Xemxija, permezz ta` att pubbliku fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tad-9 ta` Jannar 1956. Fuq din l-art, huwa bena villa bi gnien madwarha bl-isem *'Villa De Rohan'*. Il-villa kienet tikkomprendi zewg garaxxijiet u appartament fuq livelli differenti kif ukoll bicca art kontigwa.

Spjega li l-art ta` magenb il-proprjeta` tieghu, u cioe` l-art fuq in-naha tax-xellug tal-art tieghu meta thares lejha mit-triq, kienet akkwistata minghand il-familja Mamo minn Joseph Mifsud, Carmel Mifsud, Francis

Fenech u George Cassar li wara ffurmaw is-socjeta` Casfen Construction Limited. Qabel dawn akkwistaw, huwa kien thajjar jixtri dik l-art ; sa kien ghamel konvenju mal-familja Mamo, izda l-kuntratt baqa` ma sarx. Qal li huwa kien diga` stabilixxa ma` l-familja Mamo fejn kienet il-linja divizorja bejn l-art tieghu u taghhom. Ghalhekk ma kien hemm xejn incert dwar l-estensjoni tal-proprjeta` tieghu.

Kompla jixhed illi fl-1988, Mifsud, Fenech u Cassar bdew jiskavaw l-art taghhom u ghamlu hofra enormi. Kien inkarikat ihaffer certu Manwel Camilleri maghruf bhala *'Il-Grampun'.* Meta haffer dan baqa` diehel gol-art tieghu u b` hekk waqa` is-*side garden* tal-villa tieghu. Talbu biex jieqaf mill-ewwel ghaliex induna bil-hsara li kienet qeghda tigri. L-iehor baqa` ghaddej bix-xoghol ghax qal illi jekk ma jhaffirx safejn kienu ordnaw il-konvenuti ma kinux ser ihallsuh.

Qal li peress li l-art hija taflija, kien hemm hajt ohxon tul it-triq u wiesa` xi hames piedi li kien ilu snin twil hemm u li kien iservi ta` lqugh ghall-art tieghu kif ukoll ghall-art adgjacenti. Meta l-konvenuti bdew ihaffru l-art taghhom, dawn waqqghu parti minn dak il-hajt li kien hemm bil-konsegwenza li t-tafal beda jcedi u affettwa l-pedamenti tal-villa tieghu.

Stqarr illi huwa ghamel rapport lill-pulizija izda minkejja li mar surgent ikellem lill-haddiema, meta telaq is-surgent, ix-xogholijiet baqghu sejrin.

Qal li immedjatament kif dahlu fl-art tieghu u bdew isiru l-hsarat, ghamel kawza kontra l-predecessuri fit-titolu tas-socjeta` konvenuta minhabba li bix-xogholijiet ta` skavar, huma kienu spoljawh minn parti tal-art tieghu. Il-kawza kienet deciza favur tieghu. Kien dikjarat illi l-konvenuti kienu kkommettew spoll vjolenti fil-konfront tieghu u kienu ordnati jirrispristinaw fejn spoljaw. Cio` nonostante l-konvenuti ma ghamlu xejn.

Sahaq illi kien ilu `l fuq minn ghoxrin sena pprivat mit-tgawdija tal-propjeta` tieghu.

Il-hofra li ghamlu l-konvenuti fl-art taghhom kienet madwar 15-il pied `l isfel minn fejn kien il-wicc tal-art originarjament sal-livell tat-triq u hallewha hemm ghal aktar minn ghoxrin sena. Il-villa bdiet iccedi ftit ftit sakemm illum ma ghad fadal ebda parti minnha fil-post fejn kienet. Is-sit kif inhu huwa perikoluz ghaliex anke wara li waqghet il-villa, it-tafal baqa`

jimbotta `l barra u hemm indikazzjonijiet li l-blat u kull ma kien ghad baqa` fuq is-sit, nizel `l isfel.

Insista li meta bena l-villa, huwa ghamel kollox skont l-arti u s-sengha u bnieha b` rinforz appozitu biex isahhah il-pedamenti.

Kull ma gara kien dovut ghax-xoghol ta` skavar.

Spjega li fl-1 ta` Dicembru 1993, il-Perit Joseph Huntingford kien ipprepara rapport fejn identifika s-sors tal-problema u kkonkluda li l-hsarat kienu kollha kemm huma graw tort tax-xogholijiet imwettqa mill-konvenuti.

Stqarr illi fi zmien aktar ricenti, il-Perit Patrick Camilleri ghamel spezzjoni u studju dettaljat tas-sit u wasal ghal konkluzjoni li r-rikostruzzjoni u r-ripristinu tal-villa jiswa EUR 241,508.27 filwaqt li r-rikostruzzjoni u r-ripristinu tal-garaxxijiet u ta` l-appartament jiswa EUR 159,696.48. Ghalhekk id-danni li garrab jammontaw tal-inqas ghal total ta` EUR 401,204.75.

Xehed ukoll quddiem il-perit tekniku Perit Mario Cassar fis-27 ta` Ottubru 2009.

Spjega li kienu ltaqghu ghand il-Perit Stephen Farrugia u l-konvenuti kienu lesti li jistabilixxu l-linja ta` bejn iz-zewg propjetajiet.

Il-**<u>kontroezami</u>** tal-attur sar fid-29 ta` Ottubru 2010 quddiem il-perit tekniku.

Xehed illi l-villa tlestiet qabel l-1960 u billi dak iz-zmien kien ghadu guvni kien juzaha hafna. Qal li l-villa kienet tintuza *on and off* sal-1988. Huwa cahad li qabel ma` nqala` dan il-kaz fis-sena 1988, il-villa kienet abbandunata. Qal li waqt il-kawza ta` spoll, il-Perit Fenech kien sab kollox hemm hlief ghal xi haga li kienet insterqet. Dwar ix-xiehda li tat martu Giorgina Grima fil-kawza ta` spoll, precizament fl-20 ta` Gunju 1989, huwa qal li ma jaqbilx maghha fejn din qalet li fil-villa kienu ilhom ma jmorru madwar hmistax –il sena, ghax huwa kien imur.

Il-**<u>kontroezami</u>** ta` Philip Grima kompla quddiem il-perit tekniku fl-24 ta` Mejju 2012.

Ikkonferma li l-kawza odjerna hija konsegwenza tal-kawza ta` spoll.

Ikkonferma li meta t-tfal kienu zghar, huma ma kinux jitilghu joqghodu gol-appartament. Spjega li n-Nutar Spiteri kien infurmah li terzi persuni kienu dahlu fil-proprjeta` tieghu izda huwa kien qallu li t-thaffir ma kienx ser imiss il-proprjeta` tieghu, peress li min kien qed ihaffer kien assigurah b` dan.

Insista li l-villa qatt ma kienet danneggjata u fi stat ta` kollass. Huwa kien imur fil-villa u gieli kienu jsiru rkanti go fiha. Qal li hu u zijuh kienu jmorru ghall-kwiet hemm,a u gieli kien jiehu mieghu lil Toni Darmenia u lil Salvu Xuereb. Insista li l-villa qatt ma kellha hsarat sakemm thaffret il-hofra mill-konvenuti.

Spjega li fir-ritratt Dok AV4, ma jidhrux il-bieb tal-garaxx u l-aperturi tat-twieqi ghaliex dawn kienu nsterqu. Qabel ma sar ix-xoghol ta` thaffir, l-aperturi kienu diga` nsterqu. Sostna li l-villa kienet wehidha u maqtugha minn kollox. Gieli kien isibha miftuha u gieli persuni mhux maghrufa kissru l-persjani u bdew jisirqu minn gewwa. Qal li sa darba minnhom kien mar spettur ta` CID biex jiehu l-*finger prints*. Sostna li min kien qed jidhol, kien jaf minn fejn ghandu jidhol u johrog, u kien seraq kollox. Meta kien qed isir dan is-serq, ix-xogholijiet ta` thaffir kienu ghadhom ma bdewx.

Qal illi d-dar ma kellha l-ebda konsenturi fuq l-ebda naha qabel ma bdew ix-xogholijiet mill-konvenuti. Muri ritratt Dok AV 5, huwa spjega li dan ir-ritratt jista` jkun li ttiehed wara li kienu saru x-xogholijiet mill-konvenuti u li ghalhekk jidhru l-konsenturi. Ikkonferma li t-tieqa mbarrata li tidher fid-Dok AV 6 kienet minn dejjem hekk.

Fisser li l-Perit Huntingford kien dar il-proprjeta` u ghamel rapport.

Mistoqsi ghaliex wara d-decizjoni finali fil-kawza ta` spoll ma ghamilx ix-xoghol hu stess wara li ra li l-konvenuti baqghu ma ghamlux ix-xogholijiet li kienu ordnati, huwa sostna li meta pprova, l-konvenuti keccewh. Inoltre l-Perit Fenech kien qallu li ahjar ix-xoghol isir mill-konvenuti u mhux minnu.

Spjega li huwa mar fuq il-post xi sitt xhur qabel din l-ahhar xiehda tieghu.

Ikkonferma li m`ghamel xejn biex jipproteggi hwejjgu ghaliex il-post kien qed jaqa`. Huwa ma seta` jaghmel xejn ghax kien hemm il-kawzi pendenti.

Sostna li huwa ma setax jaghmel ix-xogholijiet minflok il-konvenuti ghaliex qamet kwistjoni dwar il-linja divizorja. Huwa kkonferma li ma kien qabel mal-linja tal-konfini kif determinata bis-sentenza tal-Qorti.

Stqarr illi l-konvenuti bieghu lil Knightsbridge u ma` dawn hemm kawza pendenti.

Qal li l-perit tieghu tah parir li l-ewwel jistabilixxu l-linja divizorja u mbaghad isiru x-xogholijiet.

b) <u>Carmel Mifsud</u>

Xehed fit-23 ta` Mejju 2008.

Stqarr illi huwa wiehed mid-diretturi u azzjonisti tal-kumpannija konvenuta C & J Mifsud Limited ("**<u>C & J Mifsud</u>**").

Ipprezenta korrispondenza legali li kienet skambjata dwar il-vertenza in kwistjoni.

Xehed quddiem il-perit tekniku fit-18 ta` Marzu 2013.

Stqarr li direttur u azzjonista iehor ta` C & J Mifsud huwa Joseph Mifsud.

Spjega li kien sar jaf li kienet ghall-bejgh porzjon ta` art ix-Xemxija f` Dicembru 1980. Qabel sar l-akkwist marru jaraw is-sit darbtjen. L-ewwel darba telghu mir-rampa li kien hemm fuq ix-xellug tal-art u t-tieni darba dahlu minn gol-villa tal-attur, jigifieri fuq il-lemin tal-art fejn kien hemm rixtellu miftuh.

Qal li xtraw nofs is-sehem minghand Easysell Ltd fid-19 ta` Jannar 1981. F & C Construction Ltd xtrat in-nofs indiviz l-iehor b`kuntratt tat-18 ta` Dicembru 1987. Qal li bejn l-1981 u l-1987 ma sar l-ebda xoghol fuq is-sit. Ix-xoghol beda wara li hargu l-permessi. Ikkonferma li l-villa ta` l-attur bejn 1981 u 1987 kienet fi stat ta` abbandun u dilapidazzjoni.

Fisser illi l-ewwel ma sar kien xoghol ta` tahmil li beda f`April u Mejju 1988. Il-kuntrattur kien wiehed maghruf bhala *"Il-Grampun"* waqt li l-perit kien il-Perit Raymond Vassallo. Waqt ix-xoghol, kien infurmat li kien hemm xi problema mas-sid tan-naha tal-lemin. Mar u ha ritratti. Ma kellux ritratt ta` qabel beda t-thammil. Sostna li Grima beda jghid li kienu waqqghulu l-villa.

Xehed illi l-kawza ta` spoll kienet tittratta dwar feles art li, skont il-kuntratt u pjanti, kien proprjeta` taghhom izda li Grima qal li huwa tieghu.

Ipprezenta sett ta` ritratti li juru l-faccata tal-villa ta` l-attur, kif ukoll juru li ma kienx hemm bieb ta` garaxx, kien hemm gallerija minghajr bieb, u tieqa minghajr aperturi. Ir-ritratti ttiehdu ghall-ahhar ta` Mejju 1988. Ipprezenta wkoll ritratt li juri l-genb tal-villa ta` l-attur b` konsentura. Ir-ritratt CM 7 ittiehed f`Mejju 2012.

Kompla jixhed quddiem il-perit tekniku fl-20 ta` Mejju 2013.

Qal li C & J Mifsud ieghet sehemha lil Rockland Holdings Ltd u Goldhawk Ltd fil-21 ta` April 1999. Fit-12 ta` Dicembru 2003, Rockland u Goldhawk bieghu lil Santino Gauci u Alfred Cauchi mentri fl-14 ta` Lulju 2007, il-proprjeta` kollha giet trasferita lil Knightsbridge fl-istat li kienet fl-1988.

B`referenza ghar-rapport tal-Perit Patrick Camilleri, irrimarka li l-ewwel ritratt ittiehed fl-2008 madwar hames snin wara li kienu bieghu. Jidher il-bini li sar minn Knightsbridge. Qal li minn meta hammlu fl-1988 sal-2003, kien baqa` ma sar xejn.

Ikkonferma li s-sentenza tal-kawza tal-ispoll ordnat li jigi ripristinat is-sit tal-attur kif kien qabel.

Kompla jixhed quddiem il-perit tekniku fl-14 ta` Ottubru 2013.

Qal li Rockland u Goldhawk kienu kumpanniji li d-diretturi taghhom huma hu u huh Josephe. Dawn iz-zewg kumpanniji bieghu s-sehem taghhom lil terzi fit-12 ta` Dicembru 2003. Wara dik id-data, hu u huh ma kienx baqghalhom konnessjoni ma` din l-art.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed illi fl-1980 il-villa tal-attur kienet diga` tidher li kienet ilha fi stat ta` abbandun. Sa kemm saru x-xogholijiet ta` l-iskavar, l-istat tad-dar baqa` l-istess. Qal li huwa ma jafx kif xi hadd seta` jabita go dik il-villa.

Qal illi ma jiftakarx jekk qattx saru *condition reports* tal-villa qabel bdew ix-xogholijiet taghhom. Ir-ritratti li pprezentaw huma ttiehdu wara li l-attur beda jilmenta.

c) <u>George Cassar</u>

Xehed quddiem il-perit tekniku fl-14 ta` Ottubru 2013.

Qal li fl-1987, hu u l-*partner* tieghu Frans Fenech kienu nteressati fl-akkwist ta` bicca art ix-Xemxija li nofsha kienet ta` C & J Mifsud. Marru fis-sit trejqa interna ghall-istess art. Ma` genb l-art fuq in-naha tal-lemin, kien hemm il-binja tal-attur.

Xehed illi l-binja tal-attur kienet villa fi stat dilapidat. Ma kienx hemm bieb tal-garaxx, twieqi neqsin u hgieg kif ukoll konsenturi kbar. Il-proprjeta` kienet fi stat ta` abbandun.

L-art kienet akkwistat minn F & C Construction Ltd fit-18 ta` Dicembru 1987. Wara sar kuntatt ma` Joe u Charles Mifsud li kellhom in-nofs indiviz iehor ta` l-art u qablu li jinkarigaw lill-Perit Raymond Vassallo biex jizviluppaw l-art. Dak iz-zmien huwa kellu esperjenza ta` ghoxrin sena fil-bini bhala kuntrattur. Marru mal-Perit Vassallo fuq is-sit u tqabbad *surveyor.*

Qal li fil-villa dahlu biex jaraw x` hemm fl-art taghhom peress li bejn Xemxija Hill u t-triq ta` wara kien hemm dizlivell kbir. Saret l-applikazzjoni u xi zmien wara hareg il-permess. Kien inkarikat Leli Camilleri mlaqqam *"Il-Grampun"* biex jaghmel it-thammil u l-iskavar.

Stqarr illi waqt ix-xoghol fl-1988, is-*side garden* tal-villa kkollassa ghax kien mibni fuq *loose material.* Il-villa ma waqghetx ghax kienet mibnija fuq is-sod, ossija fuq il-blat. Qal li ma jafx kemm kien fih is-*side garden.* Waqfu mix-xoghol u saret il-kawza.

Sostna li fl-14 ta` Lulju 2007, F & C giet amalgamate ma` Casfen Ltd. Sehem Casfen Limited mill-art ghaddietu lil F. Fenech Construction Ltd u L.L.M.A Ltd. Imbaghad dawn iz-zewg kumpanniji flimkien ma` Sanfred Co Ltd, li kienet xtrat is-sehem ta` Mifsud fl-14 ta` Lulju 2007, bieghet l-art kollha lil Knightsbridge Development Ltd.

Qal li meta ttrasferew l-art, ma kienx hemm bini fuqha.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** xehed illi ma jafx jekk qabel bdew ix-xogholijiet kienx ivverifika ta` min kienet il-proprjeta` adgjacenti ta` fuq il-lemin. Il-*land surveyor* li kien inkarikat hadem fuq il-pjanti li kienu akkwistaw bihom. Meta dahlu fil-villa tal-attur sabu kullimkien miftuh u ebda problema ta` access. Huwa dahal kullimkien. Ma hassx il-htiega li jaghmel *condition report* ghaliex kien hemm distanza ta` bejn seba` u tmien piedi bejn il-fond tal-attur u l-art taghhom. Qal li bejn il-villa u l-art taghhom kien hemm feles art li suppost huwa taghhom.

Stqarr illi qatt ma kienu jahdmu dritt mal-binja. Bdew ihammlu mit-triq il-*loose material.* It-twaqqiegh kien dovut ghal-*loose material.* Meta mar is-*surveyor,* ma kienx hemm *boundary wall* sat-triq izda kien hemm *barbed wire* li ma jiftakarx jekk kienx sat-triq.

d) <u>Joseph Mifsud</u>

Xehed quddiem il-perit tekniku.

Ikkonferma d-deposizzjoni ta` huh Carmel Mifsud.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, huwa spjega li l-villa tal-attur kellha terrazzin mdahhal `il gewwa minn zewg garaxxijiet. Wiehed minnhom kien bla bieb. L-iehor kellu bieb biss li kien msakkar b` bicca njama msammra. Huwa ma dahalx fil-garaxxijiet u ghalhekk ma jafx jekk dawn jinfdux mal-villa. Huwa tela` mit-tarag tal-villa biss. Ma dahalx fil-villa.

Sostna li meta qattghu, kien hemm il-blat. Qal li huma qattghu fl-art taghhom ghax meta bena l-attur, l-arja fejn hemm il-garaxxijiet, kienet qeghda fil-livell tat-triq. Bejn il-plot ta` Casfen u l-proprjeta` ta` Grima ma kienx hemm *boundary wall* fl-1981.

2. <u>Ix-xiehda tal-Perit Raymond Vassallo</u>

Perit Raymond Vassallo xehed quddiem il-perit tekniku fl-20 ta` Mejju 2013.

Xehed illi l-konvenuti kienu klijenti tieghu u kienu akkwistaw bicca art fit-telgha tax-Xemxija. Huwa kien inkarigat biex jaghmel pjanti ta` zvilupp ta` appartamenti fuq sit partikolari. Huwa kejjel l-art, sar *survey* u anke pjanti. L-applikazzjoni ghall-permess kienet approvata.

Fisser illi s-sit kien *infill* fis-sens li kien sit residwali bejn zewg siti mibnija. Spjega li *uphill* kien imiss mas-sit tal-atturi u kien hemm ukoll xi binjiet fuq dan is-sit. Il-kwalita` tal-blat terran kienet l-aghar possibbli fis-sens li kienet tikkonsista f` *moul,* tahlita ta` *coralline limestone* u tafal ; kien *sloping site/clay.*

Qal li in kwantu ghall-kondizzjoni tas-sit *up hill,* kien hemm konsenturi sinjifikanti u l-binjiet kienu kundannabbli. Kien hemm sinjali li kienu abbandunati. Il-binja ta` isfel kellha l-bieb ta` barra sgassat. Huwa ta l-parir lill-klijenti tieghu sabiex jinzlu sat-triq u jwittuh bhala pjan biex imbaghad tkun tista` tinbena *platform* tal-konkos.

Spjega li x-xoghol qatt ma wasal sa hemm ghaliex dawn bdew iqattghu u qattghu izjed minn nofs sular specjalment fil-parti ta` fuq. Spjega li l-konvenuti qatghu bizzejjed biex parti kbira mill-blat fis-sit adjacenti tal-attur ikkollassa. Ma jiftakarx li kien hemm xi *landscaping.* Spjega li ma sarux provvedimenti qabel ma beda t-tahmil biex jissalvagwardja s-sit adgjacenti.

B` referenza ghar-ritratti ezebiti minn Carmelo Mifsud, huwa xehed illi dawn jikkonfermaw dak li xehed u cioe` illi tqatta` gholi ta` madwar sular u kien hemm kollass tas-*side garden* proprjeta` ta` l-atturi.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, ikkonferma li r-ritratti ttiehdu wara li kkollassa s-*side garden.* Ma jiftakarx jekk il-konsenturi kibrux wara li thammel is-sit tal-

konvenuti. Teknikamen, huwa kien il-perit tal-progett, izda il-klijenti kienu f` dan ix-xoghol u mhux bilfors li avzawh meta ser jibda t-thammil.

Spjega li peress li kien hemm disgwid dwar il-linja tal-konfini u l-istat kundannabbli tal-binja ta` l-atturi ma kienx il-kaz li wiehed jiehu mizuri teknici. Huwa ma jiftakarx jekk kienx ghamel rapport dwar l-istat tal-binja attrici qabel ma beda t-thammil.

Spjega li l-involviment tieghu fit-thammil kien minimu u fil-fatt il-progett waqaf hemm. Huwa ma jiftakarx jekk kienx hemm *boundary wall* jifred iz-zewg siti.

3) <u>Il-rapporti tal-perit tekniku</u>

a) <u>L-ewwel rapport</u>

Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Mario Cassar jirreferi ghal rapporti ta` periti ohra li jaghmlu parti mill-provi fil-kawza :-

a) *Ir-rapport tal-**<u>Perit Joseph Huntingford</u>** datat <u>l-1 ta` Dicembru 1993,</u>*

b) *Ir-rapport tal-**<u>Perit Stephen Farrugia</u>** datat it-<u>18 ta` Ottubru 2006</u>*

c) *Ir-rapport tal-**<u>Perit Patrick Camilleri</u>** datat il-<u>21 ta` April 2009.</u>*

Dwar ir-rapport tal-Perit Huntingford, ighid hekk :-

*Ir-rapport tal-**Perit Joseph Huntingford a fol 26** tal-process datat l-**1 ta` Dicembru 1993,** hames snin wara illi kien sar l-iskavar fl-art tal-konvenuti. <u>Il-Perit Huntingford innota illi l-iskavar ma kienx sar b` attenzjoni ghal Villa De Rohan, u b` rizultat l-istess Villa kienet sofriet hsarat strutturali ngenti</u>. Huwa kkummenta illi t-terren fil-lok huwa kompost minn tafal illi meta espost ghal elementi l-Villa kienet ser tkompli tikkollassa. Il-Perit ghamel stima ta` Lm 28,000 biex tigi rrangata l-istruttura tal-villa.*

Dwar ir-rapport tal-Perit Stephen Farrugia jghid :

*Ir-rapport tal-**Perit Stephen Farrugia** a fol 30 tal-process datat it-**18 ta` Ottubru 2006** illi ghamel ezercizzju ta` kemm telghu l-ispejjez biex tigi rrangata l-villa, liema ezercizzju kien ibbazat fuq l-istima tal-Perit Huntingford. L-esponent jinnota illi f`d awn il-kazi mhux la kemm tkahhal il-kunsenturi, ghaliex il-hsarat ikunu qabdu ritmu kostanti minhabba illi s-sottoswol ikun qieghed jizloq (sliede), lejn in-naha ta` fejn sar l-iskavar.*

Imbaghad ighid :-

*Illi l-attur kien baghat ittra lill-konvenuti a fol 47 tal-process datat <u>il-11 ta` April 1989</u> indirizzata lill-konvenuti fejn talabhom ghall-likwidazzjoni tad-danni skont is-sentenza **Cit Nru 646/88** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili <u>fit-23 ta` Ottubru 1990</u> u sussegwentement deciza <u>mill-Qorti ta` l-Appell fit-28</u> ta` Novembru 2003. Kien baghat ittra ohra simili a fol 46 tal-process datata l-4 ta` April 1991 u ittra ohra a fol 43 fil-process datata is-16 ta` Novembru 2005, fejn talabhom ghall-likwidazzjoni tad-danni skont is-sentenza **Cit. Nru. 646/88.** A fol 48 tal-process hemm ittra ufficjali fejn l-attur qieghed jaghmel referenza ghal inkontru u fakkar lill-konvenuti illi kienu qablu li kellhom jirripristinaw il-Villa De Rohan fil-kundizzjoni li kienet qabel.*

Jirreferi wkoll ghal fol 58 fejn :-

gietipprezentata ittra mill-avukat attrici fejn informa lill-konvenuti illi Philip Grima kien ser jezercita d-dritt tieghu biex jaghmel ix-xogholijiet huwa stess, minhabba illi dawn ma gewx imwettqa mill-konvenuti skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta` Novembru 2003. L-intenzjoni wara l-inkontru kienet illi jigu stabbiliti l-ispejjez tax-xogholijiet.

Jirreferi ghall-inkariku li kellu l-**<u>Perit Albert Fenech</u>** bhala perit tekniku fil-kawza tal-ispoll :-

Il-Perit Tekniku Albert Fenech a fol 60 *tal-process ipprezenta nota l-Qorti fejn talab direzzjoni tal-istess Qorti, u kkonkluda illi fic-cirkostanzi partikolari ma jistax jigi eskluz kroll ulterjuri tal-villa attrici. Ghal din in-nota, il-Qorti tal-Appell ippreseduta mis-S.T.O prim Imhallef Vincent De Gaetano, ikkonfermat illi x-xogholijiet kellhom jitwwettqu mill-konvenuti, taht is-sorveljanza tal-perit tekniku. Sussegwentement, a fol 64, il-Perit Fenech ipprezenta rikors, li fih l-ewwelnett irrefera ghall-ittra a fol 48 tal-attur. Irrefera wkoll ghal-korrispondenza tal-Avv Aldo Vella ghal konvenuti. Il-Perit tekniku Albert Fenech rega` nforma illi l-inkarigu tieghu kien illi jissorvelja x-xogholijeit u bl-ebda mod ma kien ser ikun responsabbli ghall-istess xogholijiet.*

A *fol* ***67*** *tal-process* ***Il-perit Tekniku Albert Fenech*** *ipprezenta relazzjoni b` memorandum, fejn spjega l-andament tal-kawza precedenti u nforma lill-Qorti illi l-konvenuti tawh x` jifhem illi l-konvneuti kienu qeghdin jistennew xi struzzjonijiet minn ghandu dwar ix-xogholijiet. Skont il-Perit Fenech, l-avukat Dr Aldo Vella kien qieghed jikkontendi u indirettament jimplika u jallega illi l-konvenuti kienu ghadhom ma bdewx ix-xogholijiet ghaliex l-esponent Perit Tekniku ma kienx ghaddilhom l-informazzjoni tal-istess xogholijiet.*

A *fol* ***71*** *Dr Aldo Vella ghal konvenuti pprezenta risposta ghar-rikors tal-AIC Albert Fenech. Dr Vella umilment fehem illi l-AIC Albert Fenech kien riluttanti li jgorr ir-responsabbilita` tal-inkarigu li taghtu l-Qorti.*

Kompla mbaghad jirreferi ghar-rapport *ex parte* li hejja l-**Perit Patrick Camilleri** ghall-atturi :-

Il-Perit Patrick Camilleri *pprezenta rapport tekniku tal-hsarat li garrbet il-villa attrici,* ***a fol 93*** *tal-process. L-istess Perit ghamel deskrizzjoni ta` villa De Rohan fiz-zmien tal-access fuq is-sit* ***fl-4 ta` Dicembru 2008.*** *Huwa kkummenta dwar il-konstatazzjoni tal-Perit Huntingford illi l-iskavar tal-fond adgjacenti ma kienx ta` kaz ghal proprjeta` attrici.* ***Waqt l-access tieghu ta` Novembru 2007*** *kienu qeghdin jinbnew il-pedamenti tal-fondi adgjacenti, jigifieri fuq l-art illi qabel kienet proprjeta` tal-konvenuti. F` dak iz-zmien partijiet tal-villa kienu kkollassaw u l-parti l-ohra kienet garrbet hsarat ingenti. Il-Perit Camilleri ikkonkluda illi l-attur sofra danni li*

jikkonsistu fit-telf totali tal-Villa De Rohan, inkluzi l-garaxxijiet fil-livell tat-telgha tax-Xemxija. A fol 97 il-Perit ex parte ezebixxa ritratt li jiuri l-kobor tal-iskavar li l-konvneuti ghamlu fl-art attrici biex setghet tinbena il-kostruzzjoni fuq l-art adjacenti. Il-Perit Camilleri kkwantifika d-danni ghal valur ta` EUR 390,273.00 biex terga` tinbena il-Villa. Skont pjanta a fol 110 tal-process il-Villa de Rohan kellha footprint ta` cirka 150 metri wkadri u l-garaxxijiet fil-livell tat-Triq ghandhom arja superficjali ta` cirka 35 metru kwadru. Illi a fol 114 tal-process il-Perit Camilleri pprezenta Bill of Quantities dettaljat tax-xogholijiet necessarji.

***A fol 137** fil-process, gie pprezentat dokument illi jikkonsisti f` noti illi l-attur ghamel fir-rigward tal-izvilupp tal-kaz meta kien qieghed isir l-iskavar tal-art adjacenti tal-konvenuti.*

Il-perit tekniku jaghmel dawn <u>**l-osservazzjonijiet**</u> :-

> *I. Illi wara s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell **Cit Ref 646/1988** u l-ordni tal-istess Qorti, il-konvenuti baqghu ma ghamlux ix-xogholiijiet kif kienu ordnati jaghmlu. L-Avukat Dr Aldo Vella kien tal-fehma illi kienet ir-responsabbilita` tal-perit tekniku Albert Fenech illi jaghti struzzjonijiet lill-konvenuti x` kellhom jaghmlu. <u>Fil-fatt, il-Perit Fenech kellu biss jissorvelja x-xogholijiet.</u> Dan kien telf ta` zmien bla bzonn li serva biex il-Villa De Rohan ikkollassat kompletament.*
>
> *II. Illi mill-provi prodotti <u>u mix-xhieda tal-Perit Raymond Vassallo gie ppruvat illi qabel ma` sar it-tahmil/skavar fil-plot tal-konvenuti, ma ttiehdu l-ebda prekawzjonijiet biex jissalvagwardjaw il-proprjeta` adjacenti,</u> dik tal-attur. Kemm il-konvenuti, illi kienu midhla ta` dawn ix-<u>xogholijiet u tat-tip tal-art tafli fil-lok mertu tal-kawza u kemm il-Perit Vassallo kienu konxji illi bl-iskavar tal-art taghhom sal-livell tat-Triq kienu ser jikkompromettu l-istabilita` tal-proprjeta` attrici.</u>*
>
> *III. Illi x-xogholijiet ta` skavar fil-proprjeta` tal-konvenuti gaghlu biex issir hsara irreparabbli, u sussegwentement il-kollass kwazi totali ta` Villa De Rohan, il-proprjeta` ta` l-attur.*

*IV. Mill-provi pprezentati quddiem il-Perit Tekniku gie ppruvat illi l-villa proprjeta` tal-attur kienet ilha ma tintuza ghal diversi snin. Dan kien ikkonfermat minn **Dok AV3** – ittra tan-nutar Spiteri li baghat lill-attur, datata l-**31 ta` Awissu 1988** u mix-xhieda ta` diversi xhieda ohra.*

Il-**<u>konkluzjonijiet</u>** tal-perit tekniku kienu dawn :-

1) Illi qabel ma` bdew ix-xogholijiet ta` skavar fil-plot taghhom, il-konvenuti, il-proprjeta` kienet ghal zmien ilha ma tintuza. Kienet ilha mibnija mis-sittinijiet.

2) Illi x-xoghol ta` skavar mill-konvenuti tal-proprjeta` adjacenti ghal dik tal-attur wasslet ghall-kollass totali tal-villa, u l-parti l-ohra tal-proprjeta` fuq telghet ix-xemxija garbu hsarat ingenti.

3) Illi anke fejn l-istrutturi garrbu hsarat ingenti, dawn ma jistghux jissewwew. Ix-xoghol ghal bini mill-gdid tal-Villa De Rohan ghandu jibda minn pedamenti godda illi jkunu adegwati ghat-terren tafli illi gie disturbat mix-xogholijiet ta` skavar fl-art tal-kovnenuti. Illi l-istruttura u kull applikazzjoni ta` zvilupp ghandhom ikunu r-responsabilita` ta` Perit ta` wahda mill-partijiet. Il-pjanta ghandha tirrifletti l-pjanta kif kienet il-villa qabel il-kollass.

4) Illi l-esponent huwa tal-fehma illi x-xogholijiet ta` kostruzzjoni ghandhom jinkludu

a) pedamenti tat-tip raft foundation jew friction piling ;
b) ir-ripristinazzjoni tal-feles ta` art uzurpat mill-art attrici biex inbniet l-istruttura adjacenti fuq l-art konvenuta.

c) Il-kostruzzjoni tal-Villa u l-parti tal-livell ta` Triq telghet ix-Xemxija.

d) Il-finituri tal-istess villa, li jinkludu s-servizzi.

*5) Illi l-esponent qieghed jipprezenta ezercizzju ta` Bill of Quantities* ***Dok MEX1*** *wara li ha konjizzjoni ta` l-istess ezercizzju pprezentat mill-Perit Patrick Camilleri. Dan wara illi l-esponent ha in konsiderazzjoni illi l-proprjeta` attrici kienet diga` fi pstat dizabitat qabel ma` bdew ix-xogholijiet ta` skavar fil-plot tal-konvenuti, u ghalhekk applika riduzzjoni ta` 30% tal-ispejjez biex jiehu in konsiderazzjoni dan il-fatt.* ***Dan l-ammont ghalhekk irrizulta ghal EUR 248,499, illi ma jiehux in konsiderazzjoni t-telf tal-godiment tal-proprjeta` mill-atturi mill-2003 sal-llum.***

6) Illi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti jirrigwardaw marteji legali u ghalhekk ma jaqghux fil-kompetenza tal-esponent.

b) It-tieni rapport

Il-perit tekniku kien dirett sabiex ihejji u jipprezenta rapport iehor wara li nghata l-inkariku li jaghmel kalkolu tal-ispiza sabiex il-binja tal-attur li ggarrfet tinbena riferibbilment ghas-sena 2003-2004.

Il-perit tekniku jghid hekk :-

Illi l-esponent ghamel referenza ghal-istima illi tammonta ghal EUR 354,999 illi huwa hareg bhal spejjez biex terga` tinbena l-proprjeta` ta` l-attur, illi huwa kkonkluda illi kienet garrbet hsarat bir-rizultat illi fl-ahhar iggarfet bl-azzjonijiet diretti tas-socjeta` konvenuta.

Meta l-esponent ikkunsidra illi l-kostruzzjoni u l-materjali tal-kostruzzjoni gholew b` rata ta` madwar 2.8% fis-sena mill-2003 sal-2017, huwa kkonstata illi l-istima tax-xogholijiet biex tinbena l-porprjeta` attrici fl-2003 kienet tammonta ghal EUR 250,000. »

c) It-tielet rapport

Kien ukoll inkarigat sabiex safejn huwa possibbli jaghmel distinzjoni bejn il-hsarat ikkagunati fil-proprjeta` ta` l-attur mill-azzjoni tal-konvenuti fil-kawza tal-lum, u d-danni fl-istess propjeta` tal-attur li qeghdin jigu trattati fil-kawza Rik. Gur. Nru. 206/09 MH li qeghda tinstema` minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Il-perit tekniku jaghmel dawn il-konsiderazzjonijiet :-

> *1) Illi kif l-esponent stabilixxa l-fatt illi l-proprjeta` attrici garrbet hsarat, bir-rizultat ahhari illi din iggarrfet b` rizultat dirett ta` xogholijiet ta` skavar illi kienet ghamlet is-socjeta` attrici.*
>
> *2) Ta` min jaghmel referenza ghar-relazzjoni tal-esponent f` din il-kawza jigifieri Cit ref JZM 1200/07, u senjatament ghar-rapport tekniku tal-Perit ex-parte, il-Perit Patrick Camilleri, fejn irrefera ghall-fatt illi waqt l-access tieghu ta` Novembru 2007 kienu qeghdin jinbnew il-pedamenti tal-fond adgjacenti, jigfieri fuq l-art illi qabel kienet proprjeta` tal-konvenuti. F` dak iz-zmien partijiet tal-villa kienu ikkollassaw u l-parti l-ohra kienet garrbet hsarat ingenti.*
>
> *3) Ghalhekk jidher car illi sa dak iz-zmien, il-proprjeta` attrici kienet fi stat illi ma setghetx tigi riparata.*
>
> *4) Minn dan, il-Perit tekniku huwa tal-fehma illi ghalhekk **il-parti l-kbira tar-responsabilita ghal hsarat illi garrbet il-proprjeta` attrici, hija tas-socjeta` konvenuta f` idn il-kawza.** Skont Dok **MEX1**, fir-relazzjoni tieghu precedenti, dawn id-danni kienu jammontaw ghal EUR 248,499.*
>
> *5) L-esponent huwa tal-fehma illi mill-provi pprezentati, u mill-insieme tal-fatti teknici referiti minnu fir-relazzjoni precedenti, **ir-responsabbilita` attribwibbli mis-socjeta` konvenuta, f` din il-kawza, jigifieri Cit. Ref JZM 1200/2007, tammonta ghal 80% tal-ammont riferit f` Dok MEX1. Din ghalhekk tammonta ghat-80% ta` EUR 248,499, jigifieri EUR 198,799. »***

d) <u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>

Fl-eskussjoni, il-perit tekniku xehed illi l-proprjeta` tal-attur kienet fi stat dilapidat qabel ma bdew ix-xogholijiet tal-konvenuti tant li huwa naqqas 30% mit-total tad-danni tal-attur.

Ippreciza li dan tal-lum ma kienx kaz fejn il-proprjeta` kienet *reduced to or fallen into partial ruin or decay.*

Qal li l-kaz kien dokumentat tajjeb hafna minn erba` periti ossija Perit Joseph Huntingford, Perit Stephen Farrugia, Perit Patrick Camilleri u Perit Albert Fenech. Spjega li l-post kien battal u ma kienx qed jigi uzat pero` ma kienx fi stat perikolanti jew li ser jiggarraf. Ma kenitx qeghda ssir manutenzjoni.

Sahaq li l-post kien *utterly neglected* izda mhux delapidat.

Huwa ra l-post ta` l-attur wara li kien sar ix-xoghol ta` skavar. Ghalhekk dwar il-kondizzjoni tal-fond qabel l-effetti tal-iskavar, kellu joqghod fuq dak li osservaw periti ohra.

Biex il-villa tinbena mill-gdid kienet involuta spiza ta` madwar EUR 350,000 li minnhom kellhu jkun hemm riduzzjoni ta` 30% ghar-raguni li spjega.

Mistoqsi dwar id-dettalji tal-kontegg li ghamel, fisser illi huwa alloka l-ammont ta` EUR 85,000 ghall-pedamenti. Qal illi l-post ma kien kienx mibni fuq *raft foundation* jew *piling* peress li l-villa kienet ilha mibnija u fiz-zmien tal-kostruzzjoni taghha ma kinitx tintuza din it-teknika. Fiz-zmien tal-bini taghha, ma kienx sar skavar hdejn il-villa u ghalhekk illum jridu jigu addattati c-cirkostanzi. Sostna li minhabba l-iskavar li sar qrib il-villa, bilfors trid tigi adottata dik it-teknika fil-pedamenti. Jekk dan ma jsirx ikun hemm il-problemi.

Ikkonferma li houwa wkoll perit tekniku fil-kawza pendenti ma` Knightsbridge. Stqarr illi sar skavar bejn il-proprjeta` ta` l-attur u l-art fejn inbena l-blokk appartamenti ta` Knightsbridge u sar skavar ukoll. Il-problema inqalghet ghaliex sar ferm aktar skavar u aktar fil-genb. Fil-kawza

ta` Knightsbridge, l-attur qed jitlob lura art li ttiehdet minghandu. Huwa ghamel valutazzjoni ta` din l-art. Qal ukoll illi fil-kawza ta` Knightsbridge, l-atturqed jitlob ukoll l-istess danni li qed jitlob fil-kawza tal-lum.

Fisser li jekk iz-zewg kawzi jkunu decizi favur l-attur billi jigi akkordat danni, allura l-attur ser jiehu kumpens minghand zewg konvenuti differenti fir-rigward ta` l-istess villa. Huwa tal-fehma li d-danni globali huma ammont wiehed ta` EUR 350,000 ghaz-zewg kawzi.

Sahaq illi l-iskavar kien il-kagun tad-danni li garrbet il-villa.

Casfen Limited kienet li ghamlet l-ewwel skavar.

Ikkonferma li x-xoghol li sar miz-zewg nahat ikkaguna l-hsara fil-villa ta` l-attur.

Qal li huwa ma setax jikkonkludi li wiehed ghamel ammont specifiku ta` hsara u l-iehor ghamel ir-rimanenti ammont ta` hsara.

Qal li l-mod kif thammel u kif tkompla jsir it-thammil wassal biex waqghet il-villa u ghalhekk issa trid tinbena mill-bidu.

Sostna li r-rati li uza biex wasal ghac-cifra ta` EUR 350,000 kienu rati ta` llum.

Spjega li huwa kkonstata dak li l-konvenuti gew ordnati jaghmlu skont is-sentenza tal-ispoll. Il-konvenuti gew ordnati jirrintegraw l-ispoll li kienu ghamlu. Ikkonferma li kien hemm xi intruzjoni fuq il-proprjeta` ta` l-attur.

Fisser illi huwa jaqsam il-hsara materjali li garrab l-attur indaqs bejn il-konvenuti odjerni u Knightsbridge. Fil-kaz ta` din tal-ahhar, hadem ukoll danni ohra talli saret invazjoni ta` 24 m.k. ta` art tal-attur.

Sostna li kieku ma sarx l-iskavar kif sar, bi probabilita` kbira, il-villa kienet tkun ghadha fi stat abitabbli. Qatt ma kienet ser tiggarraf. Bil-gerha li saret bl-iskavar, ma jistax ikun li l-pedament tal-villa jerga` jinbena kif kien originarjament ghax l-art giet disturbata kollha. F` kull rapport peritali li

sar, dejjem gie osservat li l-art hemmhekk hija taflija. Insista li minkejja t-tafal, il-villa kienet stabbli.

Ikkonferma li huwa kellu jistrieh hafna fuq rapporti tal-periti precedenti.

Sostna li l-Perit Raymond Vassallo kkonferma fix-xiehda tieghu li lanqas iddisinja *piling* biex izomm il-materjal fuq naha. Qal li l-perit haseb li ser jzomm il-materjal tal-proprjeta` attrici u fil-fatt minn hemm beda l-kollass kollu. Il-kawza prinicpali tal-kollass u tal-hsarat kollha saru minhabba skavar zejjed minghajr ma ttiehdu prekawzjonijiet ghall-proprjeta` ta` l-attur.

Stqarr li fir-rapport li ghamel fil-kawza ta` Knightsbridge, huwa spjega li seta` kien hemm xi hsarat diga` fil-proprjeta` tal-attur ghas-semplici raguni li dak iz-zmien meta nbniet ma kienux jintuzaw *piles* taht il-pedament.

Sostna li ghax ix-xogholijiet baqghu ma sarux wara s-sentenza definittiva tal-ispoll, il-hsara baqghet tizdied.

e) <u>Il-portata probatorja ta` relazzjoni teknika</u>

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`

ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Il-*giudizio dell`arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

III. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Din il-kawza segwiet is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell tal-20 ta` Novembru 2003 fil-kawza fl-ismijiet *Philip Grima vs Joseph Mifsud et* fejn kien deciz b`mod definittiv illi l-konvenuti kienu kkommettew spoll fl-1988 fil-konfront tal-attur u danni fil-propjeta` tieghu bil-konsegwenza li kien ordnat illi l-tal-bini li kienet garrbet hsara tigi riparata. Minkejja t-trapass taz-zmien, il-konvenuti odjerni ma ghamlu xejn minn dak ordnat lilhom u spiccaw ghaddew il-proprjeta` taghhom lil Knightsbridge li ghaddiet biex tizviluppa l-proprjeta` li kienet tal-konvenuti. Ghalhekk saret il-kawza tal-lum sabiex il-konvenuti jigu kundannati jhallsu d-danni tal-attur fil-fond "Villa de Rohan", Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar. Il-konvenuti kkontestaw it-talbiet tal-attur.

1. Il-kontestazzjoni tal-konvenuti

Il-konvenuti kkontestaw il-pretensjoni tal-attur bil-mod li gej :-

a) L-istat tal-villa qabel l-konvenuti skavaw l-art taghhom

Il-konvenuti jikkontendu li mir-rapport tal-Perit Albert Fenech li kien ghamel access fuq il-post fl-20 ta` Jannar 1989, irrizulta illi l-bini ta` l-attur kien jinsab dilapidat u fi stat strutturali pjuttost prekarju.

Il-konvenuti sostnew li l-perit tekniku Perit Mario Cassar utilizza t-terminu "*fi stat dilapidat*" meta gie biex irrakkomanda tnaqqis ta` 30%.

Din il-Qorti tqis li waqt l-eskussjoni l-perit tekniku ghamilha cara li huwa ried ifisser li l-proprjeta` ta` l-attur kienet dizabitata u mhux dilapidata.

Insista li li kieku ma sarux ix-xogholijiet ta` skavar, din il-proprjeta` ma kinitx ser tikkollassa kif fil-fatt gara.

Jirrizulta li l-perit tekniku mar fuq il-post diversi snin wara li kien sar l-iskavar mill-konvenuti. Madanakollu l-perit tekniku qaghad fuq id-diversi rapporti ta` periti ohra li zaru s-sit matul iz-zmien.

Fir-rapport tal-Perit Albert Fenech li ghalih ghamlu referenza l-konvenuti, dan kien tassew irrileva li "*l-bini ta` l-attur jinsab dilapidat u fi stat strutturali pjuttost prekarju*", izda l-Perit Fenech ikompli jispecifika li "*aggravat b` mod li jipprezenta periklu, bil-kollass ta` parti mill-istess bini ta` l-attur b` parti mill-art cirkostanti, li skond l-indikazzjoni moghtija irrizulta wara li giet skavata l-art adjacenti tal-konvenuti w il-bcca art in kwistjoni, ma setghux isiru mizurazzjonijiet tal-bini ta` l-attur u l-art ta` madwaru.*" (fol 16 tal-process Citaz. Nru. 646/88)

Il-Qorti tqis illi ghad illi huwa minnu li l-proprjeta` ta` l-attur ma kinitx abitata u ma kinux qed isirulha xogholijiet ta` manutenzjoni, b`daqshekk ma jfissirx li kienet sejra tikkrolla jew tikkollassa wahedha jekk mhux bl-intervent estern min-naha ta` terzi.

Il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku fis-sens li kien l-iskavar li sar fis-siti adjacent ghall-fond tal-attur li wasslu ghat-tigrif tal-fond tal-attur.

Tajjeb jinghad illi r-rapprezentanti tal-konvenuti xehdu quddiem il-perit tekniku illi kien waqt ix-xogholijiet ta` skavar da parti ta` persuna inkarigata minnhom kien hemm tigrif u kollass ta` parti mill-propjeta` tal-attur.

Il-Qorti qieset ukoll ix-xiehda tal-attur.

Dan ipprova jaghti stampa li l-proprjeta` tieghu kienet fi stat tajjeb u abitabbli.

Ghalkemm din il-Qorti hija konvinta li l-propjeta` kienet traskurata (*neglected)* hekk kif jirrizulta wkoll mill-ittra li n-Nutar Spiteri kien baghat lill-attur fil-31 ta` Awissu 1988 (fol 211), dan il-fatt ma jammontax ghal argument li jiggustifika li l-konvenuti ma jerfghux ir-responsabilita` r relattivi konsegwenzi tax-xogholijiet illi ghamlu.

Il-konvenuti ma pprezentaw l-ebda *condition report* tal-proprjeta` ta` l-attur sabiex jaghtu sostenn lill-argument taghhom li l-proprjeta` ta` l-attur kienet diga` mimlija konsenturi u hsarat ohra, u li per konsegwenza x-xogholijiet li ghamlu huma kemm aggravaw l-istat diga` prekarju li kienet tinsab fih il-proprjeta` ta` l-attur.

Huma jaghmlu referenza ghar-ritratti li pprezenta l-attur fil-kawza tal-lum li juru garaxx bla bieb, aperturi neqsin u mkissrin kif ukoll loggijiet imkissrin u konsenturi fuq in-naha tal-lemin, ossija fuq in-naha l-ohra ta` fejn saru x-xogholijiet ta` l-iskavar.

Madanakollu dawn ir-ritratti kollha ttiehdu wara li saru x-xogholijiet ta` skavar u ghalhekk, kif ben tajjeb osserva l-attur, il-konsenturi li kien hemm fuq in-naha l-ohra rrizultaw ukoll kagun tax-xogholijiet ta` skavar, billi l-proprjeta` bdiet tizzerzaq.

Inoltre jirrizulta kjarament mis-sentenza moghtija mill-Qorti ta` l-Appell fil-kawza ta` spoll illi l-konvenuti kienu ordnati jirripristinaw l-fond kollassat kif ukoll jirrangaw il-hsarat kkawzati fil-proprjeta` tal-attur. Infatti fis-sentenza li nghatat mill-Ewwel Qorti fit-23 ta` Ottubru 1990, kien deciz li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront ta` l-attur u ordnat li l-konvenuti *"jirripristinaw fid-detenzjoni u pussess ta` dik il-parti ta` l-art li kkollassat minhabba x-xogholijiet minnhom esegwiti……kif ukoll dik il-parti tal-bini tieghu li sofriet hsara li trid tigi riparata – u dan fi zmien sitt xhur mil-lum – taht is-sorveljenza u ghas-sodisfazzjon ta` l-istess Perit Arkitett Albert Fenech…"*

Jirrizulta wkoll li l-konvenuti fil-kawza ta` spoll kienu ddikjaraw mal-perit tekniku Perit Albert Fenech illi : *"l-konvenuti nomine ddikjaraw irwiehhom dejjem lesti jaghmlu tajjeb ghal xi hsarat strutturali fil-proprjeta` ta` l-attur, li jigu finalment attribwiti lilhom..."* (pagna 5 tar-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Albert Fenech fil-kawza Citaz Nru 646/88).

Dan l-assjem ta` fatti u cirkostaqnzi juri li ghalkemm il-proprjeta` ta` l-attur ma kinitx qed tintuza, sehhet hsara konsiderevoli fiha kagun tax-xogholijiet tal-konvenuti.

Il-Qorti taccetta illi skont gurisprudenza, id-danneggjat ghandu jitqieghed f` sitwazzjoni mhux aghar milli kien qabel sehh l-infortunju u li m`ghandhux jarrikkixxi ruhu mid-dizgrazzja li tkun gratlu.

Izda fil-kaz tal-lum il-Qorti tqis illi l-konkluzjoni tal-perit tekniku fejn l-ammont ta` danni kien ridott bi 30% minhabba l-istat li kienet fih il-proprjeta` ta` l-attur qabel ma bdew ix-xogholijiet tohloq bilanc gust u ragonevoli.

b) <u>Il-kawza l-ohra pendenti</u>

Fil-kors tal-kawza tal-lum, saret referenza ghal kawza ohra li pprezenta l-attur kontra Knightsbridge Develpments Limited (Rik. Gur. Nru. 206/2009) li fiha kien nominat l-istess perit tekniku tal-kawza tal-lum. F` din il-kawza, l-attur talab *inter alia* lill-Qorti biex tiddikjara li fil-kors ta` xogholijiet li saru fis-sit adgjacenti dak tal-atturi, il-konvenuta ghamlet hsarat ingenti lill-proprjeta` ta` l-attur. Intalbu l-likwidazzjoni tad-danni u relattiva kundanna ghall-hlas tal-istess. B`zieda ma` dawn, intalbu xogholijiet rimedjali sabiex l-art ta` l-atturi tigi riintegrata skont il-ligi.

It-talbiet fil-kawza tal-lum it-talbiet dwar danni kien identici ghal dawk tal-kawza l-ohra.

Jirrizulta li fil-kawza l-ohra, Perit Mario Cassar ikkonkluda, bhal ma ghamel fil-kawza tal-lum, illi l-izvilupp li ghamlet il-konvenuta kkaguna l-kollass ta` Villa De Rohan u hsarat ingenti fil-binja fil-livell ta` triq. Hemm l-atturi ddikjaraw li kienu qed jistriehu fuq il-konkluzjoni peritali (ara l-verbal tal-21 ta` Gunju 2017 - Dok X).

Il-konsegwenza ta` dan hija li huwa llikwida somma identika ta` EUR 354,999 waqt li rrakkomanda riduzzjoni ta` 30% minhabba l-istat tal-proprjeta` tal-atturi qabel bdew ix-xogholijiet ta` skavar mill-konvenuti fiz-zewg kawzi.

Kienet din il-konkluzjoni li wasslet lil din il-Qorti sabiex testendi l-inkariku tal-perit tekniku sabiex dan jirrelata dwar b` liema percentwali ghandhom jigu spartiti d-danni, occorrendo billi jindika l-figuri bejn il-konvenuti fiz-zewg kawzi. Dan sar sabiex ma jkunx hemm arrikkiment ingust da parti ta` l-attur jekk jirbah iz-zewg kawzi.

Il-fehma tal-perit tekniku wara li nghata dan l-inkariku kienet illi l-konvenuti odjerni kellhom igorru l-piz ta` 80% tad-danni likwidati, peress li skont hu, mir-rapport tal-Perit Albert Fenech, kien evidenti li l-proprjeta` ta` l-attur kienet diga` fi stat strutturali hazin u fil-perikolu ta` kollass minhabba x-xogholijiet maghmula mill-konvenuti odjerni.

Skont il-konvenuti, din tal-perit tekniku kienet fehma skorretta.

Sostnew li meta jigu kkunsidrati r-rapporti tal-Perit Joseph Huntingford u tal-Perit Stephen Farrugia, li entrambi marru fuq is-sit fi zmien qabel bdew ix-xogholijiet ta` Knightsbridge Developments Limited, il-hsarat riskontrati fil-proprjeta` ta` l-attur kienu riparabbli. Kien imbaghad fir-rapport tal-Perit Patrick Camilleri li saret l-osservazzjoni li l-proprjeta` kienet *little more than a ruin* ghaliex, skont il-konvenuti odjerni, kienu bdew ix-xogholijiet ta` Knightsbridge Developments Limited.

Il-fehma tal-konvenuti mhijiex kondiviza mill-Qorti.

Jidher car mid-diversi rapporti peritali li pprecedew dak tal-Perit Patrick Camilleri kif ukoll li pprecedew ix-xogholijiet li saru minn Knightsbridge Developments Limited li l-problema kienet ikkagunata bl-iskavar li saru mill-konvenuti odjerni. Il-problema kienet li lahqet saret hsara fil-pedamenti li fuqhom kienet mibnija l-proprjeta` ta` l-attur.

Il-Perit Albert Fenech jikkonkludi li "*l-eskavazzjoni li saret twasslet sal-proprjeta` ta` l-attur, fejn il-parti principali tal-bini tieghu, li qieghed mibni fl-gholi, lejn il-parti ta` wara, fuq art taflija, sofra danni serji, meta cediet l-art adjacenti mill-imsemmi bini tal-attur.*"

Ighid ukoll illi:

> *"Ir-ritratti hawn annessi u mmarkat Dokument H1, H2, H3 u H4 mehuda dik in-nhar li sar l-access, jaghtu idea generali tat-topografija tal-post, kif ukoll tal-hsara li saret permezz tac-cediment ta` l-art."* (Fol 18).

Il-Perit Joseph Huntingford ighid fir-rapport tieghu ta` l-1 ta` Dicembru 1993 a fol 26 tal-process li:

> *"The adjacent site has been totally excavated, with apparently little attention having been paid to the safety of Villa de Rohan. Indeed this villa has suffered extensive structural damage as a result, and part of it has already collapsed while several other parts are in danger of collapse.*
>
> *There are also settlement cracks all over the villa.*
>
> *The terrain here is composed of clayey material, which is subject to movement when exposed to the atmosphere. Villa de Rohan will continue to collapse as a result, unless remedial measures are taken in hand immediately."*

Dan iktar u iktar ghandu rilevanza fl-isfond ta` l-affermazzjoni tal-Perit Raymond Vassallo li accetta meta xehed illi ma ttiehdu l-ebda prekawzjonijiet qabel beda t-thammil sabiex il-proprjeta` ta` l-attur tigi salvagwardjata.

Jirrizulta li sakemm dahlet fix-xena Knightsbrige Developments Limited li akkwistat l-art agjacenti ghal dik ta` l-attur permezz ta` kuntratt ta` l-14 ta` Lulju 2007 atti tan-Nutar Malcolm Licari (fol 530 et seq), ma sarux aktar xogholijiet fl-art tal-konvenuti.

F` dak l-intervallu ta` zmien, sakemm dahlet fix-xena Knightsbridge Developments Limited, il-hsara fil-proprjeta` ta` l-attur diga` kienet sehhet u baqghet taggrava.

Dan jirrizulta ben evidenti mir-rapporti peritali li pprecedew Lulju 2007 inkluzi dawk tal-istess perit tekniku mqabbad fil-kawza ta` spoll.

Dan kollu jaghti konfort li din il-Qorti illi kienet korretta l-konkluzjoni tal-Perit Mario Cassar fis-sens li l-konvenuti odjerni ghandhom responsabbilita` ikbar x` jerfghu fir-rigward ta` danni li gew ikkagunati fil-proprjeta` ta` l-attur.

Fuq nota ohra, il-Qorti tirrimarka li r-rapport tal-perit tekniku huwa fotokopja ezatta tar-rapport li ghamel fil-kawza pendenti kontra Knightsbridge Developments Limited.

Jista` jkun ghalhekk illi bi zvista, fil-pag 22 tar-rapport odjern para a 4b, il-perit jsemmi li l-konvenuti ghandhom igorru l-piz tar-ripristinar tal-feles ta` art uzurpata mill-art attrici. Infatti fil-kawza tal-lum ma kienx hemm talba ghal ripristinar ta` art uzurpata, bhalma hemm fil-kawza l-ohra kontra Knightsbridge Developments Limited.

Il-Qorti tqis li minkejja dan l-izball u minkejja l-fatt li l-perit tekniku kkonkluda li l-attur kellu jigi rizarcit ghal darbtejn fis-somma ta` EUR 248,499 da parti tal-konvenuti odjerni u EUR 248,499 da parti ta` Knightsbridge, dan kollu kien rettifikat billi kien iccarrat b` liema percentwali ghandha tigi spartita r-responsabbilita` ghal dak li gara.

c) <u>L-ammont likwidat</u>

Il-konvenuti ghamlu l-argument illi l-ammont likwidat ta` EUR 248,499 huwa esagerat u mhux gustifikat.

Il-konvenuti jirreferu ghas-sentenza moghtija fil-kawza ta` spoll.

Sar l-argument illi wara li ghaddew is-sitt xhur li tghid is-sentenza, u minkejja li l-attur kellu l-fakolta` li jaghmel ix-xogholijiet ordnati hu stess a spejjez tal-konvenuti, baqa` ma ezegwiex dawk ix-xogholijiet.

Ghalhekk il-konvenuti jissottomettu illi semmai ghandhom ikun responsabbli biss ghall-hlas ta` l-ispejjez fid-data ta` sitt xhur mis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell.

Il-Qorti qieset dan l-argument.

Tinnota illi wara s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tat-28 ta` Novembru 2003, skont relazzjoni b`*memorandum* prezentat mill-Perit Albert Fenech, irrizulta li fil-5 ta` Jannar 2004 (fol 53), il-konvenuti kienu kitbu lill-Perit Fenech sabiex jaghmlu x-xogholijiet ordnati, ghalkemm kien dikjarat li dik il-habta l-fond ta` l-attur kien jinsab ghal kollox fi stat ta` dilapidazzjoni, u ma kienx jidher possibbli li jsiru x-xogholijiet ordnati mill-Qorti.

Jirrizulta li wara din l-ittra tal-konvenuti kellu jsir access. Fit-3 ta` Gunju 2004, il-perit tekniku mar fuq is-sit biex jivverfika jekk kienx inbena x-xoghol u sab *"li fil-fatt il-bini kompla jiddizintegra u jiggarraf, waqt li fuq l-art adjacenti tal-konvenuti, li kienet skavata, kien ghad ma sarx zvilupp fuqha".* Sar access fit-13 ta` Frar 2006 fejn kien rilevat illi ghandu jsir *survey* li juri l-estensjoni tal-proprjeta` kollha tal-partijiet bil-konfini taghhom u bid-delinjament tal-bini ezistenti sabiex b` hekk il-linja medjana ta` bejn l-art tal-kontendenti tkun tista` tigi accertata ma` kif murija bl-ittri ABC indikati fuq il-pjanta Dok G2 annessa mar-relazzjoni peritali.

Jirrizulta li fit-23 ta` Frar 2007 (fol 56), l-attur interpella lill-konvenuti sabiex jottemperaw ruhhom mas-sentenza. Il-konvenuti wiegbu b`ittra tas-6 ta` Marzu 2007 (fol 57) fejn taw gustifikazzjoni ghal dak li ma kienx sar min-naha taghhom, billi sostnew li kienu qeghdin jistennew struzzjonijiet minghand il-perit tekniku.

In vista ta` dan, il-Perit Albert Fenech ipprezenta nota fil-21 ta` Marzu 2007 (fol 60), u allura diversi snin wara li s-sentenza kienet saret *res judicata.* Talab direzzjoni mill-Qorti minhabba li *"fic-cirkostanzi partikolari tinhtieg minhabba wkoll il-fatt li kroll ulterjuri, b` periklu konsegwenzjali ma jistax jigi eskluz."*

Il-Qorti ta` l-Appell tat digriet fl-20 ta` April 2007 (fol 61) fejn qalet :

> *"Peress li s-sentenza hija cara fil-portata taghha u cioe` li l-konvenuti ghandhom iwettqu x-xogholijiet mehtiega `taht is-sorveljanza u a sodisfazzjon tal-istess Perit Arkitett Albert Fenech` – lokuzzjoni li tfisser li l-inizjattiva trid tittiehed mill-konvenuti u li l-perit qieghed hemm biss biex jissorvelja, jaghti istruzzjonijiet fejn mehtieg, u finalment jikkonferma li x-xogholijiet saru sew skond l-arti u l-professjoni u skond ma ordnat il-Qorti, u fin-nuqqas ta` tali*

inizjattiva da parti tal-konvenuti x-xoghol isir mill-attur (li allura jiehu l-inizjattiva hu) taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess A.I.C. – ma hemmx lok ta` xi direzzjoni ulterjuri kif indikat fil-para 07 tal-imsemmija nota."

Jirrizulta wkoll li fl-24 ta` Mejju 2007 (fol 58), l-attur informal ill-Perit Fenech illi ladarba l-konvenuti ma kinux ghamlu x-xogholijiet nnecessarji, huwa kien ser jezercita` l-fakolta li nghata bis-sentenza li jezegwixxi x-xogholijiet hu a spejjez tal-konvenuti. Il-konvenuti wiegbu b` ittra tat-28 ta` Mejju 2007 (fol 59) fejn qalu li kellu jkun hemm direzzjoni tal-perit tekniku sabiex jigu definiti x-xogholijiet li kellhom isiru u kif ghandhom isiru, kif ukoll illi kellhom jigu stabbiliti l-ispejjez tax-xogholijiet ordnati skont is-sentenza.

Jirrizulta li Perit Albert Fenech ipprezenta rikors fis-16 ta` Lulju 2007 (fol 64 sa 65) fejn dan talab li jigi sostitwit fl-inkariku tieghu peress li sostna li l-kontendenti baqghu ma ezegwewx ix-xogholijiet, ghaliex dehrilhom u ppretendew li huwa kellu jiehu l-inizjattiva biex jidderigi xoghol li fil-fatt huma stess qatt ma bdew. Skont il-perit, kien qed jigi pretiz tip ta` direzzjoni li ovvjament timplika responsabbilita` oltre s-sorveljanza u direzzjoni kif kontemplata fis-sentenza moghtija. It-talba kienet milqugha billi Perit Fenech kien sostitwit mill-Perit Joseph Ellul Vincenti li in segwitu kien sostitwit mill-Perit Carmel Cacopardo.

Skont din il-kronologija ta` fatti jidher illi l-attur halla snin jghaddu qabel ma pprova jiehu l-inizjattiva li jezegwixxi x-xogholijiet hu a spejjez tal-konvenuti. Ghalkemm saru accessi biex tigi trattata l-kwistjoni tal-linja divizorja, kien biss fi Frar 2007, li l-attur interpella lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xogholijiet peress li fin-nuqqas kien ser jezegwihom hu. Skont ma xehed l-attur fil-kawza tal-lum, kien il-perit tekniku li waqqfu milli jaghmel ix-xogholijiet. Inoltre skont l-attur, ma kienx hemm qbil dwar il-linja divizorja ta` bejn il-propjetajiet.

Il-Qorti ezaminat il-process tal-kawza Citaz. Nru. 646/88.

Tosserva mill-ewwel illi anke min-naha tal-Perit Fenech kien hemm "*punti evidentement dubbjuzi*" li kienu jehtiegu kjariment rigwardanti l-estensjoni tal-proprjeta` ta` l-attur affetta mill-ispoll (ara fol 18 ta` dak il-process).

Fis-sentenza li tat l-Ewwel Qorti fit-23 ta` Ottubru 1990, kien deciz illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront ta` l-attur u kien ordnat li

l-konvenuti kellhom "*jirripristinaw fid-detenzjoni u pussess ta` dik il-parti ta` l-art li kkollassat minhabba x-xogholijiet minnhom esegwiti u li trid terga` titqieghed b` mod li persuna tkun tista` timxi fuq l-area bejn il-bini ta` l-attur u l-linja limitata bl-ahmar C, B,A fuq il-pjanta tal-Perit Albert Fenech – li qeghda a fol 54 tal-process kif ukoll dik il-parti tal-bini tieghu li sofriet hsara li trid tigi riparata – u dan fi zmien sitt xhur mil-lum – taht is-sorveljenza u ghas-sodisfazzjon ta` l-istess Perit Arkitett Albert Fenech – u fin-nuqqas ta` esekuzzjoni- tawtorizza lill-attur li jezegwixxi l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti. Anki f` dan il-kaz, kollox irid isir that id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Fenech.*"

Kien l-attur li appell minn din id-decizjoni ghaliex kien qed jippretendi li l-indikazzjoni tat-tarf tal-area fil-pussess tieghu u cioe` l-linja hamra AB u bhala konsegwenza t-tul ta` AF kienet zbaljata, peress li skont hu, il-linja li tiddividi l-proprjeta` tal-konvenuti flok AB kellha tkun BRS bejn wiehed u iehor (ara pagni 5 u 6 tal-petizzjoni tal-appell ta` l-attur : process tal-kawza in kwistjoni).

It-talba tal-attur kif dedotta fl-appell tieghu kienet michuda.

Fir-relazzjoni b`memorandum li pprezenta l-Perit Albert Fenech spjega li "*l-iktar aspett importanti tal-kwistjoni jinvolvi l-bini tal-hajt divizorju fuq il-linja medjana ta` bejn il-proprjeta` ta` l-attur u dik tal-konvenuti, li baqghet ma gietx zviluppata.*"

Meta mbaghad l-attur ipprova jwettaq s-sentenza huwa stess, ipprova jaghmel skont ma xtaq hu mhux skont ma kien inghad fis-sentenza.

Infatti meta kien mistoqsi jekk kienx baqa` ma ghamel xejn ghaliex ma kienx qed jaqblel mal-linja tal-konfini hekk kif determinata mill-Qorti, huwa ammetta li kienet din ir-raguni.

Din il-Qorti tqis li l-vera raguni ghaliex l-attur ma rripristinax ix-xogholijiet hu stess a spejjez tal-konvenuti kienet ghaliex huwa ma riedx isegwi dak li kien qed jidderigieh illi jaghmel il-Perit Albert Fenech izda ried minflok li tghaddi tieghu dwar il-linja divizorja.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi wara li kienu ghaddew is-sitt xhur skont id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, l-attur kien messu ezegwixxa x-xogholijiet hu.

Hija massima generali li d-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li huwa ragjonevoli biex inaqqas il-hsara. Dan ighodd kemm fir-rigward ta` danni *ex delicto* jew akwiljani kif ukoll dawk *ex contractu*..

Matul iz-zmien, kien riaffermat mill-qrati taghna l-principju illi : jibqa` dejjem "*dmir tad-danneggat li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza ta` l-att illecitu ta` min ikkaguna l-hsara u ma jistax jirreklama in linea ta` danni kwalunkwe ammont li jkun dovut ghan-negligenza tieghu stess izda mhux obbligat jitghabba b`pizijiet biex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta` x`inhu ragjonevoli li jaghmel iddanneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta` fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta` kull kaz partikolari.*" ("**Joseph Aquilina vs Emmanuele Schembri**", Appell Civili, 24 ta` Jannar 1969 ; Kollez. Vol. XXXVII.I.478 ; Kollez. Vol. XXXVIII.I.249 ; "**Accountant General et vs Joseph Spiteri**", Prim`Awla tal-Qorti Civili, 28 ta` April, 2003 ; 30 ta` Gunju 2004 : "**Anthony Xuereb et vs Noel Caruana**" ; 26 ta` Novembru 2003 : **Elmo Insurance Services Ltd noe vs Trevor Vassallo** ; Qorti tal-Appell : 20 ta` Ottubru 2003 : **Maria Xuereb et vs Tbs Services Ltd)**

Billi sejra taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, il-Qorti sejra tillikwida d-danni attrici in linea ma` dak li rrelata l-perit tekniku fejn stima illi fl-2003 id-danni tal-attur kienu jammontaw ghal EUR 248,499. Ghalhekk meta tiehu in konsiderazzjoni t-tnaqqis ta` 30% minhabba l-qaghda tal-fond tal-attur qabel sar l-iskavar mill-konvenuti, u l-attribuzzjoni ta` responsabilita` ta` 80% tal-konvenuti ghall-hsara globali tal-fond tal-attur, allura d-danni li ghandhom ihallsu l-konvenuti huma ta` EUR 140,000 wara li arrotondat il-figura minn EUR 139,159 (EUR 248,499 x 70% x 80%)

d) Telf ta` uzu u godiment tal-propjeta`

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, l-atturi jsostnu li apparti ghall-hsara materjali, ghandhom jigu kompensati wkoll ghat-telf ta` uzu u godiment tal-propjeta`. Kien pretiz illi l-proprjeta` ma setghetx tintuza ghall-villeggjatura minhabba l-hsarat li garrbet. Ladarba l-atturi kienu mcahhda mill-uzu ta` l-proprjeta` ghal tletin sena, talbu kumpens kalkolat bhala persentagg tal-valur tal-proprjeta` ghal kull sena li kienu mcahhda minn dak l-uzu.

Il-Qorti tirrileva illi kemm ilha pendenti din il-kawza, huma qatt ma accennaw ghal din il-pretensjoni partikolari u lanqas ressqu provi dwarha.

Tirrileva illi l-atturi ma gabux prova li l-proprjeta` kienet ser tintuza ghall-villeggjatura jew li kien hemm il-hsieb li din tinkera.

Lanqas ma talbu lill-perit tekniku sabiex jirrelata dwar din il-pretensjoni jew talbu lill-Qorti sabiex tidderigi lill-perit tekniku sabiex jirrelata dwarha.

Il-konvenuti jirreferu gustament ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil** fejn kien inghad li l-Qorti ma tistax tispekola u tiddeciedi illi li ma kienx ghall-agir tas-socjeta` konvenuta l-atturi kienu zgur jikru l-fond.

Issir referenza ghal dak li nghad f` dik is-sentenza :

> *"Fil-kuntest tal-appell principali tal-atturi hu veru li hemm lok ghall-kumpens meta persuna tibqa in okkupazzjoni ta` proprjeta` bla jedd, u li dan il-kumpens generalment ikun jirrifletti l-valur lokatizzju tal-proprjeta`, pero`, dejjem trid issir l-ahjar prova ta` dan il-valur u tat-telf effettiv.*
>
> *L-atturi qalu li kienu qed jippretendu kumpens bir-rata ta` sitt mija u tmienja u disghin Euro u tmenin centezmi (€698.80) (ekwivalenti ghal tliet mitt Lira Maltija [Lm300]) fix-xahar, izda ma resqux prova teknika fuq din l-istima. Mhux bizejjed li hallew f`idejn il-Qorti tghazilx jew le tahtarx perit tekniku ghal dan l-iskop, ghax il-Qorti m`ghandhiex poter jew fakolta` titlob provi jew taghzel hi l-provi.*
>
> *Huwa l-attur li ghandu obbligu jressaq l-ahhjar prova possibli, u jekk jonqos li jaghmel dan, imputet sibi. Parti f`kawza ma jistax iressaq provi bi hsieb li jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta, titlob hi provi aktar jew ahjar; huwa l-parti li jrid iressaq il-provi, u wara sta ghall-Qorti, fis-sentenza taghha, tqis u tiddeciedi fuq l-istess.*
>
> *Barra dan, il-valur lokatizzju tal-proprjeta` mhux bizejjed wahdu biex iwassal ghal ghoti ta` kumpens. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza* ***Schembri et v.***

Zahra noe *deciza fit-28 ta` Settembru 2012, il-kriterji huma tnejn. Hi spjegat il-pozizzjoni f`dan il-mod :*

"F`sitwazzjoni simili, il-prassi tal-qrati taghna hi l-kumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera kif miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond (ara, bhala ezempju, il-kawza* ***Staines noe v. Amato et****, deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Mejju 1999,* ***Olivieri v. Vella****, deciza mill-istess Qorti fil-21 ta` Novembru 2003 u ***Madame X Ltd v. Attard et****, deciza mill-istess Qorti fil-25 ta` Mejju 2010).*

F`kull kaz, dan mhux l-uniku kriterju li jista` jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta` kumpens misthoqq u zgur m`hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x`seta` gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq.

"Fit-tieni lok, ghalkemm l-atturi gabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond ghas-snin mill-2000 sal-2004, ma ressqu ebda prova ta` telf ta` kirjiet tul iz-zmien inkwistjoni. Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjeta` konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjeta` konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku.

Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk, imputet sibi."

A bazi ta` din il-gurisprudenza (kien hemm sentenzi ohra fejn din il-Qorti ppronunzjat ruhha fl-istess sens), din il-Qorti la tista` taccetta r-rata mitluba mill-atturi u lanqas tispekula arbitrio boni viri dwar x`setgha kien it-telf effettiv.

Biex il-Qorti timxi b`dan il-mod, irid jigi muri li fil-fatt, kien hemm telf. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza

***Mairangas v. HSBC Bank Malta plc**, deciza fit-3 ta` Ottubru 2008 :*

*"Trattat, issa, l-appell principali ta` l-attrici, din tissottometti li meta huwa impossibbli li jigu kwantifikati danni, dawn jistghu u ghandhom jigu likwidati ex aequo et bono mill-Qorti. Din il-Qorti tirrileva li filwaqt li hu minnu li hemm gurisprudenza fis-sens li meta jkun difficli li jigu likwidati d-danni, il-Qorti tista` tipprocedi ghall-valutazzjoni `ex aequo et bono` (ara per ezempju, il-kawza **Camilleri v. The Cargo Handling Co. Ltd**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta` Ottubru, 2004) irid pero`, dejjem jigi muri li, fil-fatt, gew sofferti danni.*

Skond il-ligi, id-danni jridu jkunu reali u "l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas ta` l-obbligazzjoni" (Artikolu 1137 tal-Kodici Civili). Fi kliem iehor, qabel ma l-Qorti tghaddi biex tillikwida d-danni, anke ex aequo et bono, irid jirrizulta effettivament li kien hemm danni, ghax altrimenti l-Qorti tkun qed takkorda danni morali. Fil-fatt, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza appenna citata, il-poter diskrezzjonali tal-Qorti li tillikwida d-danni ex aequo et bono, ma jfissirx li min jallega hsara m`ghandux juri telf. Il-Qorti qalet hekk in rigward :

"Indiskutibilment il-gudikant ma jistax lanqas f`dawn il-kazi jipprexxendi mill-fatt illi l-parti istanti mhix ezonerata mid-dmir li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li hi tkun taf bihom ghall-iskop tad-determinazzjoni tat-telf. Min-naha tieghu l-gudikant hu tenut li jaghti piz debitu lil dawk l-elementi kollha tal-kaz konkret akkwiziti fil-process. Fi kliem iehor hu ghandu jipprovdi motivazzjoni logika tal-kriterji ta` l-apprezzament prudenti adottati li juru kif wasal ghal-likwidazzjoni tal-quantum debeatur."

F`dan il-kaz, ir-riferenza ghal kemm l-atturi jippretendu bhala kumpens ma jghinx lill-Qorti biex tipprovdi `motivazzjoni logika` ghall-konkluzjoni taghha. Din il-Qorti m`ghandhiex bazi reali fuq hiex tibni l-kalkolu taghha, u ma tistax, allura, tillikwida kumpens kif qed jitolbu l-atturi."

Din il-Qorti tirrimarka li f`kull kawza, l-attur ghandu jipprova l-kaz tieghu u dan fi grad xieraq kif imfisser fir-regoli ewlenin tal-ligi tal-procedura u skont il-haqq. Attur ma jistax jiskarika dan l-obbligu minn fuqu billi jappella ghas-sens ta` hniena jew dehen arbitrali tal-gudikant minghajr ma jaghti hjiel ta` prova ta` dak li qed jitlob.

Anke ghalhekk din il-pretensjoni partikolari tal-attur qeghda tkun respinta.

<u>**Decide**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti li baqghu mhux decizi bis-sentenza parzjali taghha tat-28 ta` Novembru 2008.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba billi tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta` mija u erbghin elf Ewro (EUR 140,000).

Tilqa` t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta` mija u erbghin elf Ewro (EUR 140,000) likwidata favur taghhom in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna illi l-ispejjez ta` din il-kawza, eskluzi dawk tas-sentenza parzjali taghha tat-28 ta` Novembru 2008 li diga` kienu determinati f`dik is-sentenza stess, ghandhom jithallsu in kwantu ghal tletin fil-mija (30%) mill-atturi u in kwantu ghal sebghin fil-mija (70%) mill-konvenuti.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur