QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Ottubru 2020

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 81/2014 JVC

Trafalgar Company Limited

vs

Joseph Pace u Anna Fabiola Pace

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn is-Socjeta` Trafalgar Company Limited ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Premess illi permezz ta' att pubbliku datat 25 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion s-socjeta` esponenti akkwistat il-garaxx bla numru maghruf bl-isem 'Aquilina Garage' fi Triq ir-Ratal, gewwa ta' l-Ibragg, fil-limiti tas-Swieqi, gia' fil-limiti ta' San Giljan, konfinanti mill-Grigal il-Lvant ma' l-imsemmija triq, minn fejn huwa accessibbli, mill-Majjistral u Xlokk ma' beni ta' Saviour Pisani jew is-successuri tieghu fit-titolu, jew irjieh verjuri, liema garaxx huwa sottopost ghall-propjeta' ta' Charles Grech jew is-successuri tieghu fit-titolu u huwa mibni fuq il-porzjonijiet ta' art indikata bhala plots numru 4 u 5 mill-art maghrufa bhala 'Tal-Bur', kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu izda altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, u bil-pussess battal garantit; u dana kif jirrizulta mid-dokument hawn anness bhala Dokument "A";

2. U Billi s-socjeta esponenti fdiet ic-cens fuq imsemmi permezz tac-cedola numru .... u ghalhekk hija proprjetarja tal-fond fuq deskritt;

3. U Billi l-intimat abbuzivament u minghajr ebda titolu fil-ligi dahal fuq il-proprjeta ta' l-esponenti u mal-faccata ta' l-istess proprjeta ghamel parapett u mlieha bil-hamrija kif jirrizulta mis-sett tar-ritratt esebiti bhal Dokument B u dana kollhu minghajr ebda titolu validu fil-ligi u kontra r-rieda tar-rikorrenti;

4. U Billi per di piu meta qieghed il-hamrija fil-parapett l-intimat ma qeghdiex l-istess skond is-sengha u l-arti tant li illum il-gurnata din il-hamrija qed tohloq problemi serji t'umdita u hsarat fil-fond proprjeta ta' l-esponenti;

5. U Billi inoltre il-garage hija sottoposta ghal bitha ta' l-istess intimati u qed issofri diversi hsarat ingenti minhabba umdita` derivanti mill-istess bitha kif certifikat mill-perit Joseph Sapienza kopja ta' liema certifikat hija hawn esebita bhala Dokument "C";
6. U Billi minkejja l-intimati kienu mitluba bosta drabi sabiex inehhu l-hamrija u jizgumbraw l-effetti kollha taghhom mill-proprjeta tas-socjeta rikorrenti u in oltre sabiex jirrangaw il-bitha interjuri sabiex inehhu kull problema huma baqghu inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant is-socjeta esponenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara li l-intimati ma ghandhom l-ebda jedd jew titolu sabiex jokkupaw il-parapett proprjeta ta' l-esponenti;

2. Tikkundana l-intimati sabiex jizgumbraw mill-istess parapett u jirreintegraw lill-esponenti fil-pussess taghhom tal-parapett, inkluz billi jnehhu l-hamrija kollha li poggew fuq il-proprjeta ta' l-esponenti, u dana fi zmien qasir u perentorju fissata minn dina l-Onorabbli Qorti okkorendo taht is-supervizzjoni ta' perit tekniku u fin-nuqqas ta' l-intimati tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji huma taht is-supervizzjoni ta' perit tekniku nominat ghal dan il-ghan a spejjez ta' l-istess intimati;

3. Tiddikjara li l-intimati bl-agir u bil-proprjeta taghhom inkluz bil-bitha sovrastanti l-garage qeghdin jikkagunaw hsarat ngenti fil-fond proprjeta tal-esponenti;

4. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li tigi fissata minn dina l-Onorabbli Qorti jaghmlu x-xogholijiet kollha rimedjali fil-bitha taghhom sabiex inehhu kull problema t'umdita u dana taht is-supervizjoni ta' perit mahtur ghal dan il-ghan minn dina l-Onorabbli Qorti u fin-nuqqas ta' l-intimati tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji taht is-supervizzjoni ta' perit tekniku nominat ghal dan il-ghan;

5. Tillikwida d-danni kagunati lill-esponenti bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn dina l-Onorabbli Qorti;

6. Tikkundanna lill-intimati jhalsu d-danni hekk likwidati bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subbizjoni ta' l-intimat'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Joseph Pace et li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi <u>preliminarjament,</u> l-esponenti umilment jecepixxu illi l-azzjoni ttantata mir-rikorrenti hija wahda inammissibli peress illi s-socjeta rikorrenti b'azzjoni wahda qieghda tressaq zewg azzjonijiet distinti u qieghda titlob rimedju alternattiv u iktar minn hekk qieghda tinjora li n-normi, rikwiziti, u konsegwenzi legali huma differenti fiz-zewg proceduri, illi ghalhekk din il-kawza kif proposta ma tregix;

2. Illi <u>preliminarjament,</u> s-socjeta attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq il-parapett mertu tal ewwel u t-tieni talba kif

vvantati fir-rikors promotur jew il-jedd taghha sabiex tivvanta u tipprezenta din il-kawza kif impostata;

3. Illi dwar l-ewwel talba, l-esponenti jikkontendu li huma ilhom jokkupaw il-parapett mertu tal-kawza mis-sena 1982. Illi fil-fatt kien l-aventi kawza tas-socjeta attrici stess illi kien pogga l-hamrija fl-imsemmi parapett u tali pussess baqa kontinwu u interrott ghall dawn is-snin kollha. Illi anki fis-sena 2004, meta s-socjeta attrici xtrat il-garage li hi tokkupa, liema garage huwa adjacenti ghar-residenza tal-konvenuti kienet qalghet il-hamrija qieghdet il-katusi minn bicca tal-parapett u anki regghet ferrxet il-hamrija u rripristinat l-istess parapett kif kien;

4. Illi dwar it-tieni talba, l-esponenti jikkontendu li din ghandha tigi michudha u dana stante li l-esponenti huma s-sidien tal-istess bicca art in visto tal-preskrizzjoni trentennali u cioe ta' tletin (30) sena;

5. Illi dwar it-tielet talba, ir-raba u l-hames talba u kull talba ghall-kwalunkwe danni li qieghda tivvanta s-socjeta attrici hija prekritta bid-dekors tas-sentejn ai terminu tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall hames (5) eccezzjoni l-esponenti jikkontendu li t-tielet, ir-raba u l-hames talba ghandhom jigu michuda u dana stante li ma huwiex minnu li l-esponenti qieghdin jikkagunaw xi forma jew tip ta' hsarat fil-proprjeta tas-socjeta attrici u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

7. Illi dwar ir-raba talba, din ukoll ghandha tigi michudha u dana stante li ma hemm l-ebda xogholijiet rimedjali li ghandhom isiru fil-proprjeta li tappartjeni lis-socjeta attrici; llli se mai din il-hsara li qieghda tallega li hemm is-socjeta attrici saru minnha stess lura fis-sena elfejn u hamsa (2005) meta hi kienet ghamlet diversi xogholijiet fil-proprjeta taghha stess, liema xogholijiet ghamlu hafna hsara sahansitra lil-esponenti fil-proprjeta taghhom;

8. Illi dwar il-hames u s-sitt talba, din ghandha tigi michuda stante li ma hemm l-ebda danni li ghandhom jigu likwidati peress li l-esponenti ma ghamlu l-ebda danni lis-socjeta attrici u ghalhekk la hemm danni x'jigu likwidati jew l-esponenti jigu kkundannati jhallsu;

9. Illi in oltre, minghajr pregudizzju ghas-suespost jirrizulta li s-socjeta attrici qieghda tilmenta fuq hsarat li saru aktar minn sentejn ilu u ghalhekk mhux biss talli tali danni li qieghdin jilmentaw dwarhom llum gew preskritti, izda s-socjeta attrici kkontribwixxiet ghall-hsarat kollha li sofriet fil-fond peress li (i) la qatt avzat lil-esponenti b'xi allegat difett fil-proprjeta taghhom (ii) qatt ma ghamlet manutenzjoni necessarja sabiex il-hsara tigi mnaqqsa jew imwaqqfa milli tkompli tikber u ghaldaqstant l-esponenti jikkontendu li huma ma humiex responsabbli ta' kwalunkwe hsara li setgha hemm llum fil-proprjeta tas-socjeta attrici;

10. Illi l-esponenti ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri frivoli;

11. Salv eccezzjonijiet ohra permessibli bil-ligi;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici li hi minn issa ngunta in subizzjoni'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, rapporti ex-parte, ritratti, rapport tal-Perit Tekniku, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tas-17 ta' Gunju, 2014 il-partijiet qablu li din il-Qorti kif diversament presedutaghandha thalli l-kawza ghall-provi fuq l-eccezzjonijiet kollha sabiex tinghata sentenza wahda;

Rat illi b'digriet tas-17 ta' Gunju, 2014 fuq talba tal-atturi, gie nominat l-Perit Tekniku Alan Saliba fejn inghata l-fakoltajiet kollha moghtija bil-ligi lil Periti Esperti tal-Qorti inkluz li jzomm seduti u li jisma' x-xiehda bil-gurament kif ukoll il-Perit Tekniku kellu jindirizza t-talbiet kollha fit-termini tal-istess rikors guramentat u tar-risposta guramentata inkluz li jidentifika bi pjanta/pjanti ghall-Qorti, l-parapett, bitha u fethiet sabiex jigi stabbilit it-titolu allegat;

Rat id-digriet tat-30 ta' Ottubru, 2014 fejn permezz tieghu l-Qorti kif diversament presedutawara li semghet lill-Perit Tekniku Alan Saliba u bi qbil tad-difensuri tal-partijiet estendiet l-inkarigu tal-istess Perit u awtorizzatu jisma' l-provi kollha tal-partijiet necessarji referibbilment ghat-talbiet attrici u l-eccezzjonjiet tal-intimati;

Rat illi fis-seduta tad-9 ta' April, 2015 quddiem il-Perit Tekniku Alan Saliba a fol. 158 tal-process il-partijiet qablu li l-konvenut ghandu jiccekja meta l-haddiema tieghu jistghu jmorru ghand l-

attrici biex jaraw x'hemm bzonn isir f'gully u wara jinfurmaw lill-attrici meta l-haddiema jkunu sejrin jaghmlu dan;

Rat illi waqt il-kontro-ezami a fol. 172 *et seq* tal-process il-konvenut Joseph Pace b'referenza ghal gully qal illi r-rapprezentanta tas-socjeta' attrici Marie Josette Vella ma hallietx lil Michael jirranga l-gully mill-garage kif ukoll li Michael ma kienx qallu li l-hajt mal-gully kien imxarrab;

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku Alan Saliba ntavolat fit-3 ta' Ottubru, 2017 fejn permezz tieghu talab li jigi ezonerat u sostitwit mill-inkarigu tieghu stante li assuma kariga pubblika li ma tippermettilux li jissokta b'dan l-inkarigu u rat id-digriet tat-12 ta' Ottubru, 2017 fejn l-Perit Tekniku Alan Saliba gie sostitwit bil-Perit Tekniku Mario Cassar bl-istess fakultajiet;

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici a fol. 203 *et seq* tal-process li gewipprezentati qabel l-intavolar tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 214 *et seq* tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni mressqa mill-konvenuti Joseph Pace et a fol. 364 *et seq* tal-process u r-risposti tal-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 370 *et seq* tal-process;

Rat illi fis-seduta tal-10 ta' Ottubru, 2019 il-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom u l-kawza giet differita ghat-trattazzjoni;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat illi fil-mori tal-kawza giet nieqsa l-intimata Anna Fabiola Pace u malgrad li l-intimat gie moghtija terminu ghal prezentata ta' rikors ghal-legittimazzjoni tal-atti dan baqa' ma sarx fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Gunju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni filwaqt li estendiet b'xahar t-terminu ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat;

Rat illi da parte tal-intimati ma giet ipprezentata l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' attrici Trafalgar Company Limited (C3580) ressqet primarjament tlett pretensjonijiet kif isegwi:

i. Li tiehu lura l-pussess ta' parapett li gie mimli bil-hamrija u li jinsab quddiem il-garaxx taghha u li ssostni li huwa proprjeta' taghha billi jigu zgumbrati l-konvenuti mill-istess; ,

ii. Li jigu dikjarati u likwidati danni sofferti mis-socjeta' attrici konsegwenza ta' agir tal-intimati li wassal ghal hsarat fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici partikolarment fejn hemm il-hamrija fuq in-naha ta' quddiem u taht il-bitha tal-konvenuti li jigi l-garaxx tas-socjeta' attrici;

iii. Li jigu likwidati u jsiru x-xoghlijiet kollha rimedjali;

Illi da parti taghhom l-konvenuti preliminarjament eccepew illi l-azzjoni attrici hija inammissibli peress li b'kawza wahda s-socjeta' attrici ressqu zewg azzjonijiet distinti b'rimedji alternattivi filwaqt li tinjora li n-normi, rekwiziti u konsegwenzi legali huma differenti fiz-zewg proceduri. Fir-rigward it-talba ghar-ripresa tal-parapett, il-konvenuti eccepew preliminarjament illi s-socjeta' attrici trid tipprova t-titolu fuq il-parapett u wkoll il-preskrizzjoni trentennali stante li dejjem skont l-intimati ilhom jokkupaw il-parapett b'mod kontinwu u nterrott mis-sena 1982 filwaqt li jsostnu li l-hamrija ghamilha fil-post is-sid precedenti u mhux huma. Fir-rigward tat-talba relatata mad-danni subiti fil-garaxx proprjeta' tas-socjeta' attrici, l-konvenuti eccepew li din hija preskritta bid-dekors tas-sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Il-konvenuti eccepew ulterjoment li mhux minnu li huma qeghdin jikkagunaw xi forma jew tip ta' hsara fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici. Fir-rigward ir-raba' talba huma cahdu dak allegat mis-socjeta' attrici u eccepew li jekk se mai hemm xi hsara din giet ikkagunata minnha stess lura fis-sena 2005 meta s-socjeta' attrici allegatament ghamlet diversi xogholijiet b'liema xogholijiet skont il-konvenuti irrizultat ukoll anke hsara fil-proprjeta' taghhom. B'referenza ghall-hames u s-sitt talbiet l-intimati jichdu l-pretensjonijiet u jishqu li ma hemm l-ebda danni x'jigu likwidati wisq anqas li jigu kundannati jhallsu. Finalment eccepew li s-socjeta' attrici qieghda tilmenta minn hsarat li saru aktar minn sentejn ilu u ghalhekk mhux biss huma preskritti, izda s-socjeta' attrici kkontribwixxiet ghall-istess billi (i) la qatt avzat lill-intimati b'dan, u, (ii) qatt ma ghamlet manutenzjoni necessarja sabiex il-hsara tigi mnaqqsa jew imwaqqfa milli tkompli tikber.

(1) Eccezzjoni Preliminari – L-azzjoni hija wahda inammissibli:

Illi bl-ewwel eccezzjoni preliminari taghhom il-konvenuti jattakkaw l-azzjoni bhala wahda inammissibli stante li jsostnu li b'kawza wahda tressqu zewg azzjonijiet distinti li qed jitolbu, dejjem skont il-konvenuti, rimedju alternattiv u l-azzjoni qieghda tinjora li n-normi, rekwiziti u konsegwenzi legali huma differenti fiz-zewg proceduri.

Il-Qorti rat li din l-eccezzjoni qed tinghata ghar-raguni li s-socjeta' attrici permezz tal-kawza odjerna qed titlob (i) li tiehu lura parapett li allegatament huwa proprjeta' taghha billi jigu zgumbrati l-konvenuti minnu, u (ii) li jsiru xogholijiet rimedjali mill-konvenuti fil-proprjetajiet partikolarment fil-bitha sovrastanti l-proprjeta' tas-socjeta' attrici sabiex ma jibqghux jigu sofferti danni (iii) li jigu likwidati danni allegatament sofferti mis-socjeta' attrici konsegwenza tal-hsara li grat.

Il-Qorti rat ir-rikors guramentat u rat li ghalkemm tressqu aktar minn talba wahda jirrizultala li t-talbiet lkoll jikkoncernaw l-istess proprjeta' tal-atturi filwaqt li l-legittimi kontraditturi ghat-talbiet kollha jirrizultaw li huma l-intimati. Rat li filwaqt li permezz tal-ewwel talba s-socjeta' attrici qieghda titlob li jkun hemm l-izgumbrament tal-konvenuti mill-parapett, hija wkoll tilmenta fost affarijiet ohra, li konsegwenza tal-hamrija li hemm fil-parapett qieghed jigi kkawzat hsara fil-proprjeta' taghha u wkoll konsegwenza ta' azzjonijiet jew ahjar nuqqas ta' azzjoni fil-prorpjeta' tal-intimati partikolarment fil-bitha fuq wara tal-proprjeta' taghhom li tigi fuq is-saqaf tal-garaxx proprjeta' tal-attrici, s-socjeta' attrici tallega li soffriet danni ohra. Din il-Qorti ma tqisx li t-talbiet atturi huma alternattivi tant li ghalkemm uhud mit-talbiet huma konnessi, kull talba partikolari tista' tissusisti

minghajr l-ohra u wkoll ma tara xejn li jista' proceduralment iwaqqaf lill-attrici milli tinterponi l-kawza kif mposta anzi din saret tajjeb anki ghall-ekonomija tal-gudizzju. Gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Borg et -vs- Emanuel Bonello** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar id-29 ta' Jannar, 1999 illi:

> 'Kien hemm konnessjoni cara u netta bejn id-diversi talbiet taghhom, b'dan li, ghalkemm kull wahda mit-talbiet kienet indikattiva ta' azzjoni li setghet ukoll tigi proposta wahedha, l-atturi ghazlu li jipproponuhom flimkien ghax kellhom finalita' wahda. 'Ha luogo il cumolo delle azioni quando piu' azioni aventi ciascuna vita propria e' indipendente si sperimentano tutte nel medesimo giudizio senza che l'esercizio nell'una impedisca in tutto o in parte l'esercizio dell'altra. L attore puo' di regola cumulare tutte le azioni che gli spettano contro lo stesso convenuto sebbene dipendano da titoli diversi.'

Inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Spiteri -vs- Enrico Soler** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Ottubru, 1937 illi:

> 'Ebda ligi ma tipprojbixxi l-kumulu ta' azzjonijiet, accettat anke mid-duttrina, barra minn xi kazi fejn ikun hemm disposizzjonijet espressi u kuntrarji, dak per ezempju li ma tistax tezercita l-azzjoni petitorja u possessorja flimkien, meta l-ezercizzju ta' wahda jeskludi l-ezercizzju ta' l-ohra.'

Kif rimarkat ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Mary Bezzina et -vs- Joseph Vella et** deciza fid-29 ta' Ottubru, 1999 illi:

> 'Ma kellux allura jkun hemm ostakolu ghall-atturi li jipprocedu b'att ta' citazzjoni wahda li tkun tikkontjeni kumulu ta' azzjonijiet sakemm jigi sodisfacentement pruvat

lill-Qorti li tali procedura kienet utili ghall-ekonomija tal-gudizzju, li kienet tassigura li l-persuni kollha nteressati jkunu partijiet, taht vesti jew ohra, fil-gudizzju, u li ma jkunx hemm pregudizzju ghall-konvenuti kjamati biex jirrispondu talbiet ta' l-atturi. 'La cumulazione delle citazioni era permessa e frequentemente praticata sotto la giurisprudenza anteriore. E' cosa in se ragionevole, conducente ad economia di tempo e di spese e non pregudizievole al convenuto ne punto irriconciliabile con la legge attuale' (Cremona, Commentario sul Codice di Procedura, p.847)'.

Ghaldaqstant din il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni fic-cirkustanzi tal-kaz odjern hija wahda frivola u sejra tghaddi sabiex tichad l-istess.

(ii) L-ewwel u t-tieni talbiet attrici u t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni:

Illi permezz ta' l-ewwel zewg talbiet taghha s-socjeta' attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd jew titolu fuq il-parapett li jinsab fuq quddiem tal-garaxx proprjeta' taghha u konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex jizgumbraw mill-istess parapett u jirreintegraw lilha fil-pussess tieghu u dan inkluz billi jnehhu l-hamrija kollha li poggew fil-parapett proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Illi fir-rigward il-parapett permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew preliminarjament li s-socjeta' attrici ghandha tibda billi tipprova t-titolu taghha. Mill-banda l-ohra fit-tielet u r-raba' eccezzjoni eccepew il-preskrizzjoni trentennali stante li skont huma ilhom jokkupaw il-parapett sa mis-sena 1982.

Titolu:

Illi s-socjeta' attrici mar-rikors promotur ressqet il-kuntratt ta' akkwist taghha tal-garaxx datat 25 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion (ara kuntratt a fol. 4 *et seq* tal-process) fejn bhala deskrizzjoni ta' dak li xtrat gie ndikat is-segwenti:

> '…qeghdin jaccettaw, jixtru u jakkwistaw, il-garage bla numru, izda maghruf bl-isem ta' "Aquilina Garage", fi Triq ir-Rata, gewwa Ta' l-Ibragg, fil-limiti tas-Swieqi, gia fil-limiti ta' San Giljan, liema garage jikkonfina mill-Grigal il-Lvant ma' l-imsemmija triq, minn fejn huwa accessibbli, mill-Majjistral u Xlokk ma' gid ta' Saviour Pisani jew is-successuri tieghu fit-titolu, jew irjieh aktar precizi u ezatti, liema garaxx huwa sottopost ghall-propjeta ta' Charles Grech, u huwa mibni fuq il-porzjonijiet ta' art indikata bhala plots numru erbgha (4) u hamsa (5), mill-art maghrufa bhala "Tal-Bur", kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' ghaxar liri maltin (Lm10) altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, u bil-pussess battal garantit.'

Jirrizulta li mal-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' attrici ma giet esebita l-ebda pjanta li tidentifika bi precizjoni sa fejn jaslu l-konfini tal-proprjeta' akkwistata mis-socjeta' attrici, madanakollu, fid-deskrizzjoni gie ndikat li l-garaxx huwa mibni fuq il-porzjonijiet ta' art bin-numri erbgha (4) u hamsa (5) u ndikat li jikkonfina mill-Grigal il-Lvant ma' Triq ir-Rata. Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghar-ritratti a fol. 89 tal-process fejn jidher il-garaxx in kwistjoni li l-faccata tieghu hija maqsuma mit-turgien tal-binjiet ta' fuq fosthom dik tal-konvenuti filwaqt li fuq

naha hemm il-bieb tal-garaxx u fuq in-naha l-ohra hemm tieqa li mill-garaxx taghti ghal fuq il-parapett in kwistjoni bejn il-partijiet. Il-fatt li d-deskrizzjoni fil-kuntratt taqra li l-garaxx li qed jigi akkwistat imiss mat-triq huwa ndikazzjoni ghal din il-Qorti li l-vendituri kienu qed jinkludu fil-bejgh dak kollu li jinsab quddiem il-garaxx sakemm dan imiss mat-triq. Li kieku ma kienx hekk ifisser li lanqas il-parti ta' fejn hemm il-bieb tal-garaxx ma saret tas-socjeta' attrici u allura ma tkunx tista tidhol fih. Ovvjament dan ir-ragunament mhux wiehed logiku. Il-Qorti tinnota wkoll li fil-kuntratt fl-ebda parti ma gie ndikat li l-garaxx jikkonfina mal-parapett proprjeta' tal-vendituri jew tal-familja Pace (l-konvenuti) jew ta' hadd iehor. In oltre li kieku l-parapett kien proprjeta' ta' terzi u mhux tal-partijiet kontraenti fl-att ta' vendita' kien jitnizzel li t-tieqa li hemm f'dan il-garaxx u li taghti ghal fuq il-parapett in kwistjoni ghandha dritt ta' servitu fuq terzi u dan fil-fatt ma sarx. Dan aktar jevidenzja lil din il-Qorti li l-istess tieqa u li tigi fuq il-parapett in kontestazzjoni fil-fatt taghti fuq proprjeta' tal-istess sid u cioe' s-socjeta' attrici.

Illi sabiex tkompli tikkonferma t-titolu taghha fuq il-parapett is-socjeta' attrici ressqet ukoll bhala xhud lil Julian Aquilina li jirrizulta li kien wiehed mill-proprjetarji originali tal-garage u l-blokka ta' appartamenti tant li kien hu li hadem sabiex inbniet din il-blokka. Huwa xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 102 tal-process kif isegwi:

> '...Sussegwentement, fil-25 ta' Novembru 2004 jiena w huti konna beghejna l-imsemmi aquilina garage naturalment flimkien mal-front garden lil kumpanija Trafalgar Company Limited:'

Ix-xhud irribadixxa dan fil-kontro-ezami tieghu li sar fis-seduta

tas-6 ta' April, 2017 quddiem il-Perit Tekniku Alan Saliba (a fol. 184 *et seq* tal-process) fejn xehed illi:

> 'Mistoqsi bieghetx il-'front garden' lil Trafalgar Ltd inwiegeb li iva u mistoqsi ghalfejn dan ma ssemmiex fil-kuntratt inwiegeb li ma nafx ghalfejn, bhalma ma ssemmietx il-bicca tal-'front garden' ta' quddiem il-bieb tal-garaxx. Il-garaxx ghandu tieqa ghal fuq l-istess parapett u din kienet hemmhekk meta bieghet il-garaxx u anke meta bieghet il-post lil Pace'.

Ghalhekk fid-dawl ta' din id-deposizzjoni, ta' dak li rrizulta mill-kuntratt kif ukoll mill-assjem kollu tal-provi fl-atti din il-Qorti tqis li tressqu provi sufficjenti fil-ligi li jevidenzjaw a sodisfazzjon tal-Qorti li l-parapett in kwistjoni huwa proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Preskrizzjoni:

Illi da parti taghhom l-intimati jeccepixxu li llum il-gurnata l-parapett huwa taghhom permezz tad-dekors tal-perjodu preskrittiv ta' tletin sena (30). Fil-fatt fl-atti, principalment l-intimat Pace isostni li l-parapett sar tal-intimati bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali stante li skont hu ilhom jokkupaw il-parapett mis-sena 1982. Il-kawza odjerna giet intavolata nhar id-29 ta' Jannar, 2014.

L-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaqra kif isegwi:

> 'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew

ta' bona fidi.'

Illi fuq il-preskrizzjoni trentennali fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et. -vs- Francis Montanaro**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju, 2003 gie ritenut illi:

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'

Illi dwar il-kwezit tad-dekors ta' tletin (30) sena il-Qorit tinnota li l-istess intimati Pace jikkontradixxu lilhom nfushom kemm fir-rikors guramentat kif ukoll fil-bqija tal-atti. Il-Qorti rat illi filwaqt li fit-tielet eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu li '*...l-esponenti jikkontendu li huma ilhom jokkupaw il-parapett mertu tal-kawza mis-sena 1982'* da parti tieghu. Il-konvenut Joseph Pace fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 112 *et seq* tal-process jibdel il-verzjoni u jghid li l-parapett gie f'idejh wara l-konvenju u cioe' wara Ottubru, 1983:

'...Dan wara konvenju li kien sar quddiem l-istess nutar f'Ottubru tal-1983. 2. Ezatt wara l-konvenju jien gejt moghti l-pussess shih tal-post imsemmi liema pussess jinkludi ukoll il-parapett u fil-fatt is-sid kien hallieni sahansitra naghmel xogholijiet fih li xtaqt ...'.

Da parti tieghu izda s-sid precedenti mressaq bhala xhud Julian Aquilina (affidavit a fol. 102 tal-process) dwar dan il-punt jixhed kif isegwi:

> '5. Sussegwentament wara ftit taz-zmien mill-kuntratt, ix-xoghol tal-bini gie kompletat inkluz l-gheluq tal-parapett li jinsab quddiem it-tieqa kemm mill-genb appogg mal-girien u kif ukoll mill-faccata tal-front garden fejn hallejt biss access ghalih b'fetha zghira mal-bankina. Dan kien l-uniku access ghal dan il-front garden. Konna wkoll poggejna hamrija gewwa dal-front garden bl-iskop li hadd ma jitfghalna imbarazz gewwa fih;
>
> 6. Wara diversi snin niftakar sew li kien avvicinana s-Sur Pace waqt li konna gewwa l-garage u talabna nittollerawh jilghab fil-hamrija. Ahna ttollerajnih pero' dejjem

ghamilnijilu cara li l-front garden ma kienx tieghu izda kien jifforma parti mill-garage;'

Il-Qorti rat ukoll li fil-kontro-ezami tieghu l-intimat jinstema' mhux cert meta huwa ha l-pussess qabel il-kuntratt ta' xiri tal-proprjeta' tieghu. Apparti minn hekk izda, l-Qorti f'dan l-istadju taqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta' attrici li kwalunkwe pussess li seta' kellhom l-intimati qabel ma sar il-kuntratt ta' akkwist nhar it-2 ta' Marzu, 1984 ma jistax jitqies li kien 'animo domini' ghaliex f'dak l-istadju l-intimati kienu jafu ben tajjeb li l-proprjeta' ma kinitx taghhom la darba ma kienux ghadhom ghamlu l-kuntratt. Ghaldaqstant fi kwalunkwe kaz la darba jirrizulta li l-kawza giet intavolata f'Jannar, 2014 u notifikata fl-14 ta' Frar, 2014, anki jekk bi ftit, id-dekors tat-tletin sena mid-data tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti gie legalment interrott. Il-Qorti ghalhekk ma ghandiex ghalfejn tinolta ruhha oltre dwar jekk il-pussess fiz-zmien wara l-kuntratt ta' akkwist kien 'animo domini' stante li r-rekwizit taz-zmien mhux sodisfatt. Ghal dawn r-ragunijiet il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena.

Konkluzjonijiet finali dwar l-ewwel u t-tieni talba:

In vista ta' dak suespost u l-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti, jirrizulta li l-ewwel talba attrici hija gustifikata. Dwar it-tieni talba attrici l-Qorti tqis li din hija gustifikata fir-rigward ghat-talba ghall-izgumbrament tal-intimati mill-parapett imsemmi izda mihiex gustifikata fil-parti fejn titlob li l-intimati jnehhu l-hamrija stante li jirrizulta ammess mis-sid precedenti Julian Aquilina li din tpoggiet hemm minnu u minn hutu u mhux mill-intimati. Il-Qorti rat ukoll mix-xiehda suesposta ta' Julian Aquilina li originarjament meta sar il-bini tal-blokka in kwistjoni ma kienx

hemm access ghall-parapett in kwistjoni ghajr mit-triq u minn quddiem l-istess garaxx. Konsegwenza wkoll tal-konkluzjonijiet tal-Perit Mario Cassar il-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat li l-fetha mit-tarag tal-intimati ghal fuq dan il-parapett saret mill-intimati u se mai kienet qed tigi accettata biss b'tolleranza tas-sidien precedenti u issa li nbidel is-sid tal-parapett allura t-tieni talba ghandha wkoll tigi milqugha fis-sens li ghandha tinghalaq il-fetha li hemm fic-cint tat-tarag tal-intimati u li taghti direttament ghal fuq il-parapett in kwisjtoni proprjeta' tas-socjeta' attrici.

(iii) It-tielet talba relatata ma hsara allegatament ikkawzata mill-intimati u l-hames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' eccezzjoni:

Is-socjeta' attrici tilmenta minn hsara subita fil-proprjeta' taghha li allegatament giet kawzata mill-konvenuti. L-ilment tal-hsara huwa kkoncentrat fil-parti ta' quddiem precizament fejn hemm il-hamrija fil-parapett kif ukoll fil-parti ta' wara tal-garage precizament fejn il-konvenuti ghandhom il-bitha. Dwar dan ir-rapprezentanta tas-socjeta' attrici Josette Vella fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 28 *et seq* tal-process xehdet kif isegwi:

> '8. Ikolli nghid li din il-hamrija li qieghda fil-*front garden* ilha zmien twil tikkaguna hsarat kbar li huma vizibilment ovvji fil-fond tas-socjeta' taghna. Illi fost dawn il-hsarat hemm dawk rizultanti mill-ilma u l-umdita' li qieghda tikkawza l-hamrija, u liema hsara qieghda wkoll tinfirex ma' gewwa tal-faccata tal-proprjeta' tant li sahansitra qieghdin jissadu l-gnubijiet tal-garaxx u tithaffer u titfarar il-gebla anka minn mal-faccata;
>
> 9. Apparti l-hsara kkagunata mal-faccata, qieghda ssir hsara

ngenti fuq il-parti ta' wara tal-garaxx li tinsab taht il-bitha tal-intimati u dan sa minn bosta snin ilu. Din il-hsara hija kagun ta' ghagir irresponsabbli tal-intimati Pace kif jirrizulta carament mir-rapport peritali tal-Perit Sapienza anness u mmarkat mal-kawza bhala Dokument ittra 'C';'

Illi l-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet f'dan ir-rigward. Preliminarjament l-intimati eccepew li t-talba ghad-hlas ta' danni hija preskritta bid-dekors tal-perjodu ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Il-konvenuti eccepew ulterjoment li mhux minnu li kkawzaw xi forma jew tip ta' hsara fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici u li ghalhekk ma hemm l-ebda xoghlijiet rimedjali li ghandhom isiru fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici u se mai l-hsara li qieghda tilmenta minnha s-socjeta' attrici giet ikkawzata minnha stess meta ghamlet xoghlijiet fil-proprjeta' taghha lura fis-sena 2005, liema xoghlijiet ikkawzaw hsara lill-konvenuti wkoll. Finalment eccepew li s-socjeta' attrici qieghda tilmenta minn hsarat li graw iktar minn sentejn ilu u ghalhekk mhux biss huma preskritti imma s-socjeta' attrici (i) qatt ma avzat lill-konvenuti b'xi allegat difett u (ii) qatt ma ghamlet manutenzjoni necessarja sabiex il-hsara tigi diminwita jew imwaqqfa milli tkompli tikber u ghalhekk jikkontendu li m'humiex responsabbli ta' kwalunque hsara.

Preskrizzjoni:

Illi l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> 'L-azzjoni ghall-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn.'

Illi r-rapprezentanta tas-socjeta' attrici Josette Vella fid-

deposizzjoni taghha a fol. 28 *et seq* tal-process fir-rigward tal-hsarat xehedet kif isegwi:

> '8. Ikolli nghid li din il-hamrija li qieghda fil-front garden ilha zmien twil tikkaguna hsarat kbar li huma vizibilment ovvji fil-fond tas-socjeta' taghna. Illi fost dawn il-hsarat hemm dawk rizultanti mill-ilma u l-umdita' li qieghda tikkawza l-hamrija, u liema hsara qieghda wkoll tinfirex ma' gewwa tal-faccata tal-propjeta' tant li sahansitra qieghdin jissadu l-gnubijiet tal-garage u tithaffer u titfarar il-gebla anka minn mal-faccata;
>
> 9. Apparti l-hsara kkagunata mal-faccata, qieghda ssir hsara ngenti fuq il-parti ta' wara tal-garaxx li tinsab taht il-bitha tal-intimati u dan sa minn bosta snin ilu. Din il-hsara hija kagun ta' ghagir irresponsabbli tal-intimati Pace kif jirrizulta carament mir-rapport peritali tal-Perit Sapienza anness u mmarkat mal-kawza bhala Dokument ittra 'C';'

Illi in sostenn tat-talba taghha s-socjeta' attrici taghmel referenza ghar-rapport ex-parte tal-Perit Joseph Sapienza datat 8 ta' Gunju, 2009 (fol. 12 et seq) li jaqra kif isegwi:

> *'LIL MINN TIKKONCERNA*
> *Re: 13, Triq ir-Ratal, Swieqi.*
> *Hsara fis-saqaf.*
> *Is-sottoskritt Arkitett u Inginier Civili gie mitlub jispezzjona dan il-fond fi Triq ir-Ratal, Swieqi, sabiex ikun jista' jirrelata dwar ghaliex, is-saqaf ta' kamra fuq wara ta' dan il-garaxx qed tixxarrab bil-konsegwenza li l-finituri tas-saqaf saritilhom hsara konsiderevoli. Il-kamra ma' tistax tintuza.*
> *Is-sottoskritt mar fuq il-fond fil-5 ta' Gunju 2009.*

Fuq is-saqaf ta' din il-kamra hemm il-bitha tal-fond sovrastanti u ghaldaqstant hu evidenti li jew hemm xi difett fil-waterproofing ta' dan is-saqaf kollu qed jixxarrab u dan ser iwassal biex ikun hemm hsara serja fl-istruttura. Dan jista' jiwassal sabiex is-saqaf ikollu bzonn jinbidel.
Ir-ritratti hawn mehmusin juru kemm qed issir hsara.
Fl-opinjoni tas-sottoskritt hemm bzonn li b'mod urgenti l-proprietarju tal-fond sovrastanti jiehu azzjoni biex jara minn fejn gej dan l-ilma u jiehu passi biex jirrimedja s-sitwazzjoni.'

Illi huwa stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi t-terminu tal-preskrizzjoni f'dawn ix-xorta ta' kawzi jibda ghaddej mill-mument li tidher il-hsara. Fil-kawza fl-ismijiet **Ignatius Busuttil -vs- Water Services Corporation** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) nhar it-12 ta' Jannar, 2005 inghad illi:

'Huwa principju maghruf f'materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghruf.'

Illi minn dak li jirrizulta mir-rapport ex-parte tal-Perit Joseph Sapienza datat 8 ta' Gunju, 2009 (a fol. 12 tal-process) jirrizulta li l-hsara fil-parti ta' wara tal-garage precizament dik li tigi sottoposta ghal bitha tal-konvenuti kienet gja vizibbli fit-8 ta' Gunju, 2009 tant li gie nkarigat Perit sabiex jaccedi fuq il-post u jirrelata permezz ta' rapport. Mill-atti ma jirrizultax li kien hemm l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni bl-intavolar ta' xi att gudizzjarju qabel l-intavolar tal-kawza odjerna li sar fid-29 ta' Jannar, 2014. Nonostante dan izda rrizulta lill-Qorti li fil-mori tal-proceduri odjerni l-intimati minn jeddhom ghamlu xogholijiet ta'

‘membrane’ fil-bitha ta’ wara u wkoll ghamlu xogholijiet rimedjali fil-katusi konsegwenza ta’ liema xogholijiet il-Perit Tekniku Mario Cassar ikkonkluda li l-perkolazzjoni tal-ilma waqfet u eskluda li din il-perkolazzjoni setghet giet minn xogholijiet ohra li saru madwar is-sit proprjeta’ tas-socjeta attrici kif allegaw l-intimati. Stante li l-intimati, kif jirrizulta mix-xiehda tal-intimat Pace, ghaddew minn jeddhom fis-sena 2014 sabiex jirrimedjaw ghall-hsarat (u liema xogholijiet ma jirrizultax lill-Qorti li saru minghajr pregudizzju) il-Qorti tqis li allura kien hemm ammissjoni da parti taghhom tal-hsarat sofferti mill-atturi qabel dak iz-zmien u ghalhekk rinunzja ghall-prekrizzjoni favur taghhom. Il-Qorti ghal dawn ir-ragunijiet ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni f’dan ir-rigward in relazzjoni mal-hsarat kagunati fuq wara tal-fond tas-socjeta’ attrici.

Illi mill-banda l-ohra fir-rigward il-hsara rizultanti fuq quddiem tal-garaxx ir-rapprezentanta tas-socjeta’ attrici Josette Vella ddikjarat li ‘…l-hamrija li qieghda fil-front garden ilha zmien twil tikkaguna hsarat kbar…’. Jirrizulta li l-hamrija giet mqieghda mill-proprjetarji originali tal-blokk ta’ appartamenti u garaxx u mhux mill-konvenuti Joseph Pace et. Hekk xehed Julian Aquilina a fol. 102 tal-process fejn qal illi:

> ‘…Konna wkoll poggejna hamrija gewwa dal-front garden bl-iskop li hadd ma jitfghalna imbarazz gewwa fih.’

Illi sussegwentement fid-deposizzjoni taghha moghtija fis-seduta tal-4 ta’ Dicembru, 2014 ir-rapprezentanti tas-socjeta’ attrici kompliet telabora u ddikjarat li lura fl-2004 huma ghamlu xoghlijiet billi bidlu xi katusi li kienu ddanneggati u sahansitra kkonfermat li kienet is-socjeta’ attrici stess li rripristinat il-hamrija fejn kienet:

> ‘Meta ahna xtrajna l-propjeta fil-25 ta’ Novembru 2004 konna nnutajna li l-katusi ghandhom bzonn jinbidlu. Dawn il-katusi kienu tas-sulari ta’ fuq li wiehed minnhom huwa tal-konvenut. Fil-‘front garden’ kien hemm il-hamrija tintuza mill-konvenut u nehhejna l-hamrija u biddilna l-katusa a spejjez taghna. Il-konvenut kien talab bil-herra lill-haddiema li kienu qed jahdmu sabiex jergghu ipoggu l-hamrija u kollox f’postu. Il-konvenut kien ukull zied il-hamrija. Bhala protezzjoni ghall-parti tal-propjeta taghna konna ghamilna l-brikks pero l-hamrija tant kien gholliha li l-brikks li konna ghamilna sewa ghalxejn biz-zmien l-ilma kien qed jibqa ghaddej.’

Minn din id-deposizzjoni jinsorgi li gja lura fl-2004 kien hemm il-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-parti ta’ fejn hemm il-parapett tant li meta s-socjeta’ attrici rrangat il-katusi ghamlet il-bricks madanakollu xorta ‘*…li konna ghamilna sewa ghalxejn biz-zmien l-ilma kien qed jibqa ghaddej.*’ Dwar il-hamrija ma jirrizultax lill-Qorti li l-intimati fil-mori tal-proceduri ghamlu xi xogholijiet rimedjali u ghalhekk it-talba ghall-hsarat f’dan ir-rigward tirrizulta lill-Qorti li hija preskritta.

Likwidazzjoni Danni:

Illi ghal dak li hija hsara allegatament sofferta fuq il-parti ta’ quddiem din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni suesposta li t-talba hija preskritta u ghaldaqstant ma hemmx danni x’jigu likwidati. Dwar danni sofferti fuq il-parti ta’ wara tal-fond proprjeta’ tas-socjeta’ attrici il-Perit Mario Cassar ikkonkluda fir-rapport tieghu a fol. 228 kif isegwi:

'5) Likwidazzjoni ta' danni; Illi l-hsarat fis-saqaf u il-hajt, fin-naha ta' wara tal-garaxx proprjeta' tal-attrici kienu kkagunati minn ingress ta' ilma mill-bitha sovrastanti, proprjeta' tal-konvenut. **It-tiswijiet ghal dawn id-danni jammontaw ghal €600.'**

Il-Qorti rat li ghalkemm saru domandi in eskussjoni lill-Perit Mario Cassar l-ammont ta' danni kif hekk likwidati ma gewx kontestati. Wisq anqas il-konvenuti ma renxxielhomx iressqu provi li jistghu iwasslu lil din il-Qorti ghal konkluzjonijiet diversi minn dawk li wasal ghalihom l-espert tekniku l-Perit Mario Cassar. Ghalhekk din il-Qorti tiddikjara li taqbel u qed takkolji bi shih il-konkluzjonijiet teknici tal-Perit Mario Cassar u ser tghaddi sabiex tillikwida l-ammont ta' danni dovuti lis-socjeta' attrici mill-intimati ghall-hsarat ikkagunati fil-parti ta' wara tal-fond ghas-somma ta' sitt mitt Euro (€600).

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi :

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom;

3. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati biss sakemm din hija nkompatibbli ma dak hawn fuq deciz ;

4. Tichad ir-raba' eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni trentennali bl-ispejjez kontra l-intimati;

5. Tichad il-hames eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta fir-rigward tal-hsarat fuq wara tal-fond tas-socjeta′ attrici filwaqt li tilqa′ l-eccezzjoni fir-rigward tal-hsarat fuq il-parti ta′ quddiem tal-garaxx proprjeta′ tas-socjeta′ attrici.

6. Tilqa′ l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-intimati ma ghandhom l-ebda jedd jew titolu sabiex jokkupaw il-parapett proprjeta′ tas-socjeta′ attrici;

7. Tilqa′ t-tieni talba attrici kif isegwi:

(i) tikkundana l-intimati sabiex jizgumbraw mill-parapett proprjeta′ tas-socjeta′ attrici;

(ii) tordna lill-intimati sabiex jirreintegraw lis-socjeta′ attrici fil-pussess tal-parapett billi jaghlqu l-fetha li saret fic-cint tat-tarag taghhom u li taghti direttament ghal gewwa l-parapett u dan fi zmien massimu ta′ xahrejn mid-data tad-decizjoni taht is-supervizzjoni tal-Perit Tekniku Mario Casssar li qed jigi nominat ghal dan il-ghan a spejjez tal-intimati u fin-nuqqas ta′ l-intimati fiz-zmien mpost fuqhom tawtorizza lis-socjeta′ attrici sabiex taghmel x-xogholijiet necessarji kif hawn decizi taht is-supervizzjoni ta′ perit tekniku nominat dejjem a spejjez ta′ l-istess intimati;

8. Tilqa′ t-tielet talba limitatament ghall-hsarat ikkagunati fuq il-parti ta′ wara tal-fond tas-socjeta′ attrici u tiddikjara li l-intimati bl-agir u bil-proprjeta taghhom inkluz bil-bitha sovrastanti l-garaxx ikkagunaw hsarat ngenti fil-fond proprjeta` tas-socjeta′ attrici;

9. Tichad ir-raba′ talba stante li f′dan l-istadju tal-proceduri jirrizulta li giet sorvolata bix-xogholijiet li twettqu mill-intimati fil-mori tal-proceduri;

10. Tilqa′ l-hames talba limitatament ghall-hsarat li sehhew fuq il-parti ta′ wara tal-fond tas-socjeta′ attrici u tillikwida d-danni kkagunati fis-somma ta′ sitt mitt Euro (€600);

11. Tilqa′ s-sitt talba u tikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kollha li ghadhom mhux decizi ghandhom jigu sopportati f′25% mis-socjeta′ attrici u 75% mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta′ Ottubru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta′ Ottubru, 2020