



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 16

Rikors numru 1200/2007/1 JZM

Philip Grima u b'digriet tat-28 ta' April 2016 l-atti tal-kawża f'isem Philip Grima ġew trasfużi f'isem Georgina Grima, Doreen Grima u Joseph Grima bħala werrieta tiegħu, stante l-mewt tiegħu

v.

Casfen Limited u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2008, l-isem 'Casfen Limited' ġie jaqra Casfen Construction Limited (bħala suċċessuri tal-assi u l-passivi tas-socjetà F & C Construction Limited) C & J Mifsud Limited

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressaq l-attur fil-15 ta' Novembru, 2007

u li jaqra hekk:

"1. Premess illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-'Villa de Rohan' Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar, liema Villa tikkomprendi ukoll zewg

garaxxijiet u apartament fuq livell differenti, 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 permess 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 rappreżentanza tas-socjetà 'C & J Mifsud Limited' 2. Francis Fenech u George Cassar, bhala diretturi, ghan-nom u in rappreżentanza ta' 'F & C Construction Limited'* (Cit. Nru 646/88) dikjarat 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 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-ahma 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 diverzi 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 tal-attur soffra diverzi danni nkluz il-fatt li f'dawn l-ghoxrin sena l-proprjeta tar-rikorrenti ma kienetx zviluppabli 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 koplew jaggravaw ruhhom;

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

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

Jghid ghalhekk l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:

1. Filwaqt li tiddikkjara l-intimat, jew min minnhom, responsabbli ghad-danni fil-konfront ta' r-rikorrenti;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-istess rikorrenti;
3. U konsegwentement tikkundanta l-istess intimati jew min minnhom ihalsu d-danni hekk likwidati lill-istess rikorrenti;

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

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Casfen Construction Limitedu ta' C & J Mifsud Limited li in forza tagħha eċċepew illi:

“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-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bla pregudizzju ghal premess, f'kull kaz, il-pretensjonijiet u l-konsegwenti talbiet dedotti mill-attur fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

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

Salvi eccezzjonijiet ohra.”

3. Rat li b'sentenza preliminari tat-28 ta' Novembru, 2008 ġiet miċħuda l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni kif sollevata mill-konvenuti; minn din is-sentenza ma sarx appell;

4. Rat li fil-kawża nħatar il-Perit Tekniku Mario Cassar li ppreżenta rapport fl-4 ta' Jannar, 2017, u ħalfu fis-16 ta' Frar, 2017; f'dan ir-rapport il-Perit ikkonkluda li l-proprjeta' attrici “*kienet diġà fi stat diżabitat qabel ma bdew ix-xogħlijiet ta' skavar fil-plot tal-konvenuti*” u meta qies dan irrelata

li l-villa tal-attur, li trid kważi terġa' tinbena konsegwenza ta' ħsarat ikkaġunati mill-konvenuti għandha bżonn nefqa tas-somma ta' €248,499.

5. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens illi:

"Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti li baqqu mhux decizi bis-sentenza parzjali tagħha 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 tagħhom in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna illi l-ispejjeż ta` din il-kawża, esklużi dawk tas-sentenza parzjali tagħha tat-28 ta' Novembru 2008 li diga` kienu determinati f`dik is-sentenza stess, għandhom jithallsu in kwantu għal tletin fil-mija (30%) mill-atturi u in kwantu għal sebghin fil-mija (70%) mill-konvenuti."

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwent i konsiderazzjonijiet:

"II. Provi

1. Ix-xieħda tal-partijiet jew rappreżentanti tagħhom

a) L-attur Philip Grima

Xehed fl-20 ta` Gunju 2008.

Stqarr illi wara li l-kawża ta` spoll kienet deciza mill-Qorti ta` l-Appell, ix-xogħol ma kienx ripristinat. Kien hemm zewg periti li kellhom jissorveljaw ix-xogħol li kellu jsir izda huma ma sar xejn. Min-naha tagħha, il-Qorti ma nkarikatx lil haddieħor flokħom. Huwa ma setax jagħmel ix-xogħol hu minflok il-konvenuti għaliex meta saret laqgħa biex jifteħmu dwar il-linja divizorja, ir-rappreżentanti tal-konvenuti telqu `l barra mil-laqgħa.

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 appartamenti 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 tagghom. 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 tagghom 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 tigr. 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 tagghom, 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 tagghom kienet madwar 15-il pied `l isfel minn fejn kien il-wicc tal-art originarjament sal-livell tat-triq u

hallelwaha 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, nizej `l isfel.

Insista li meta bena l-villa, huwa ghamel kollox skont l-arti u s-sengha u bniesha 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 Itaqghu ghand il-Perit Stephen Farrugia u l-konvenuti kienu lesti li jistabilixxu l-linja ta` bejn iz-zewg propjetajiet.

Il-**kontroezami** 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-**kontroezami** ta` Philip Grima kompli 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 jitolghu joqghodu gol-appartament. Spjega li n-Nutar Spiteri kien infurmah li terzi persuni kienu dahlu fil-propjeta` 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 Darmania 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) Carmel Mifsud

Xehed fit-23 ta` Mejju 2008.

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

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-**kontroezami** 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) **George Cassar**

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 nofsa 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 tqabba *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-**kontroezami**, 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 tagghom. Qal li bejn il-villa u l-art tagghom kien hemm feles art li suppost huwa tagghom.

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) Joseph Mifsud

Xehed quddiem il-perit tekniku.

Ikkonferma d-deposizzjoni ta` huh Carmel Mifsud.

Fil-**kontroezami**, 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 tagghom 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. Ix-xiehda tal-Perit Raymond Vassallo

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-aghhar 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 speċjalment fil-parti ta` fuq. Spjega li l-konvenuti qatghu bizzzejjed 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-**kontroezami**, 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) **Il-rapporti tal-perit tekniku**

a) **L-ewwel rapport**

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

- a) *Ir-rapport tal-**Perit Joseph Huntingford** datat l-1 ta' Dicembru 1993,*
- b) *Ir-rapport tal-**Perit Stephen Farrugia** datat it-18 ta' Ottubru 2006*
- c) *Ir-rapport tal-**Perit Patrick Camilleri** datat il-21 ta' April 2009.*

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. 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. 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 qiegħed jizloq (sliede), lejn in-naha ta' fejn sar l-iskavar.*

Imbagħad ighid :-

*Illi l-attur kien baġat ittra lill-konvenuti a fol 47 tal-process datat il-11 ta' April 1989 indirizzata lill-konvenuti fejn talabhom għall-likwidazzjoni tad-danni skont is-sentenza **Cit Nru 646/88** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Ottubru 1990 u sussegwentement deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Novembru 2003. Kien baġat 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 għall-likwidazzjoni tad-danni skont is-sentenza **Cit. Nru. 646/88**. A fol 48 tal-process hemm ittra ufficjali fejn l-attur qiegħed jagħmel referenza għal inkontru u fakkar lill-konvenuti illi kienu qablu li kellhom jirriprescinaw il-Villa De Rohan fil-kundizzjoni li kienet qabel.*

Jirreferi wkoll għal fol 58 fejn :-

giet ipprezentata ittra mill-avukat attrici fejn informa lill-konvenuti illi Philip Grima kien ser jezercita d-dritt tiegħu biex jagħmel ix-xogħolijiet 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-**Perit Albert Fenech** 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 eskluż kroll ulterjuri tal-villa attrici. Ghal din in-nota, il-Qorti tal-Appell ippreseduta mis-S.T.O prim Imhalled Vincent De Gaetano, ikkonfermat illi x-xogholijiet kellhom jitwettqu 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 bdew 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

I-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 **l-osservazzjonijiet** :-

*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-xogholijiet 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. Fil-fatt, il-Perit Fenech kellu biss jissorvelja x-xogholijiet. Dan kien telf ta` zmien bla bzonn li serva biex il-Villa De Rohan ikkollassat kompletament.*

II. Illi mill-provi prodotti u mix-xhieda tal-Perit Raymond Vassallo gie ppruvat illi qabel ma` sar it-tahmil/skavar fil-plot tal-konvenuti, ma ttiehdu l-ebda prekazzjonijiet biex jissalvagwardjaw il-proprjeta` adjacenti, dik tal-attur. Kemm il-konvenuti, illi kienu midhla ta` dawn ix-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.

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-**konkluzjonijiet** 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 qiegħed 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 għalhekk applika riduzzjoni ta` 30% tal-ispejjez biex jiehu in konsiderazzjoni dan il-fatt. **Dan l-ammont għalhekk irrizulta għal EUR 248,499, illi ma jiehux in konsiderazzjoni t-telf tal-godiment tal-proprjeta` mill-atturi mill-2003 sal-Illum.***

6) *Illi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti jirrigwardaw marteji legali u għalhekk 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 jagħmel kalkolu tal-ispiza sabiex il-binja tal-attur li ggarfet tinbena riferibbilment għas-sena 2003-2004.

Il-perit tekniku jghid hekk :-

Illi l-esponent għamel referenza għal-istima illi tammonta għal EUR 354,999 illi huwa hareg bħal spejjez biex terga` tinbena l-proprjeta` ta` l-attur, illi huwa kkonkluda illi kienet garrbet h̄sarar bir-rizultat illi fl-aħħar iggarfet bl-azzjonijiet diretti tas-socjeta` konvenuta.

Meta l-esponent ikkunsidra illi l-kostruzzjoni u l-materjali tal-kostruzzjoni għolew b` rata ta` madwar 2.8% fis-sena mill-2003 sal-2017, huwa kkonstata illi l-istima tax-xogholijiet biex tinbena l-proprjeta` attrici fl-2003 kienet tammonta għal 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, jigifieri 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) L-eskussjoni tal-perit tekniku

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-rimamenti 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 għac-cifra ta` EUR 350,000 kienu rati ta` illum.

Spjega li huwa kkonstata dak li l-konvenuti gew ordnati jagħmlu skont is-sentenza tal-ispoll. Il-konvenuti gew ordnati jirrintegraw l-ispoll li kienu għamlu. 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 oħra 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 għadha 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 għax 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 jistrieħ hafna fuq rapporti tal-periti precedenti.

Sostna li l-Perit Raymond Vassallo kkonferma fix-xieħda 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 prinicipali tal-kollass u tal-hsarat kollha saru minhabba skavar zejjed mingħajr ma ttieħdu prekawzjonijiet għall-proprjeta` ta` l-attur.

Stqarr li fir-rapport li għamel fil-kawza ta` Knightsbridge, huwa spjega li seta` kien hemm xi hsarat diga` fil-proprjeta` tal-attur għas-sempliċi raguni li dak iz-zmien meta nbriet ma kienux jintuzaw *piles* taħt il-pedament.

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

e) Il-portata probatorja ta` relazzjoni teknika

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

"Kem m 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 bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qorti li kellu jingħata 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 kapriccju. 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 spicaw ghaddew il-propjeta` taghhom lil Knightsbridge li ghaddiet biex tizviluppa l-propjeta` 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-iskussjoni 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 jispecifica 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 jferghux 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 kjament 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 jitqiegheed f` sitwazzjoni mhux aghar milli kien qabel seh 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) Il-kawza l-ohra pendenti

Fil-kors tal-kawza tal-lum, saret referenza ghal kawza oħra li pprezenta l-attur kontra Knightsbridge Developments 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 għall-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 għal dawk tal-kawza l-oħra.

Jirrizulta li fil-kawza l-oħra, Perit Mario Cassar ikkonkluda, bhal ma ghamel fil-kawza tal-lum, illi l-izvilupp li ghamlet il-konvenuta kkguna l-kollass ta` Villa De Rohan u hsarat ingenti fil-binja fil-livell ta` triq. Hemm l-atturi ddikjaraw li kienu qed jistrieħu 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 għandhom 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 magħmula 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 imbagħad fir-rapport tal-Perit Patrick Camilleri li saret l-osservazzjoni li l-proprjeta` kienet *little more than a ruin* għaliex, skont il-konvenuti odjerni, kienu bdew ix-xogholijiet ta` Knightsbridge Developments Limited.

Il-fehma tal-konvenuti mhijjex 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 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 Knightsbridge 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 mqabba 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 tirmarkha 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-ripristinatar 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 darbejn 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) L-ammont likwidat

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 kompli jiddizintegra u jiggarrat, 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 eskluż.”*

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 qieghead 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 nnessarji, 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 evidentemente 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 *“jirripistinaw 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-sorveljanza 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-direzjoni 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 aspejt 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 tgħaddi tieghu dwar il-linja divizorja.

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

Hija massima generali li d-danneggjat għandu 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-danneggjat 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 obligat jitgħabba b`pizijiet biex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta` x` inhu ragjonevoli li jaghmel iddanneggjat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta` fatt li għandha 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 għal EUR 248,499. Għalhekk meta tiehu in konsiderazzjoni t-tnaqqis ta` 30% minhabba l-qagħda tal-fond tal-attur qabel sar l-iskavar mill-konvenuti, u l-attribuzzjoni ta` responsabilita` ta` 80% tal-konvenuti għall-hsara globali tal-fond tal-attur, allura d-danni li għandhom 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 għall-hsara materjali, għandhom jigu kompensati wkoll għat-telf ta` uzu u godiment tal-propjeta`. Kien pretiz illi l-propjeta` ma setgħetx tintuza għall- villeggjatura minhabba l-hsarat li garrbet. Ladarba l-atturi kienu mcahhda mill-uzu ta` l-propjeta` għal tletin sena, talbu kumpens kalkolat bhala persentagg tal-valur tal-propjeta` għal 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 ressq u 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 Busuttill** 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 ngħad f`dik is-sentenza :

“Fil-kuntest tal-appell principali tal-atturi hu veru li hemm lok għall-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 għal tliet mitt Lira Maltija [Lm300]) fix-xahar, izda ma resqux prova teknika fuq din l-istima. Mhux bizejded li hallew f`idejn il-Qorti tghazilx jew le tahtarx perit tekniku għal dan l-iskop, ghax il-Qorti m`ghandhiex poter jew fakolta` titlob provi jew taghzel hi l-provi.

Huwa l-attur li għandu obbligu jressaq l-ahjar prova possibli, u jekk jonqos li jagħmel 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 għall-Qorti, fis-sentenza tagħha, tqis u tiddeciedi fuq l-istess.

*Barra dan, il-valur lokatizzju tal-proprjeta` mhux bizejded wahdu biex iwassal għal għoti 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 tagħna hi l-kumpens għall-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 għaliex 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 bizzzejjed 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 giurisprudenza fis-sens li meta jkun diffiċli 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 :

“Indiskutibbilment il-gudikant ma jistax lanqas f`dawn il-kazi jipprexendi 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

tagħha. Din il-Qorti m`ghandhiex bazi reali fuq hiex tibni l-kalkolu tagħha, u ma tistax, allura, tillikwida kumpens kif qed jitlobu l-atturi.”

Din il-Qorti tirrimarka li f`kull kawza, l-attur għandu jipprova l-kaz tiegħu 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 għas-sens ta` hniena jew dehen arbitrali tal-gudikant minghajr ma jagħti hjiel ta` prova ta` dak li qed jitlob.

Anke għalhekk din il-pretensjoni partikolari tal-attur qegħda tkun respinta.”

7. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premissi, talbu li din il-Qorti:

“jogħgobha tvarja u tirriforma s-sentenza premissa appellata mogħtija mill-Onorabbli Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premissi tit-12 ta` Lulju 2018 u dana billi filwaqt li tkkonferma biss dawk il-partijiet tas-sentenza fejn caħdet l-eccezzjoni tal-intimati u nkwantu dikjarat l-intimati responabbli għad-danni fil-konfront tar-rikorrenti, tirrevokha fil-bqija u b`hekk tiddecidi u taqta` l-kawza billi **tillikwida d-danni sofferti mill-istess rikorrenti fl-ammont ta` €284,000** jew kwalsiasi ammont iehor verjuri u takkolji t-talbiet kollha ta` l-atturi bl-imghax skond il-ligi mit-28 ta` Novembru 2003 u bl-ispejjeż taz-zewg istanzi kontra l-intimati jew min minnhom.”

8. Rat ir-risposta tas-soċjetajiet konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premissi, jissottomettu li l-appell interpost mill-atturi appellanti għandu jiġi miċħud fit-totalità tiegħu bl-ispejjeż kontribom.

9. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

10. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti eseбити;

Ikkunsidrat:

11. Illi f'din il-kawża l-attur jgħid li bħala riżultat ta' żvilupp li wettqu l-konvenuti f'sit biswit villa li għandu f'San Pawl il-Baħar, huwa soffra ħafna danni fil-villa tiegħu u, fil-fatt, kien rebaħ kawża ta' spoll li kien fetaħ kontra l-istess konvenuti. Il-konvenuti ġew ikkundannati jirripristinaw il-villa għall-istat li kienet qabel l-iżvilupp li wettqu, però, ma għamlu xejn la fis-sitt xhur konċess lilhom għall-ippristinaw u lanqas wara dan it-terminu. Il-villa tal-attur issa jidher li ġġarfet kompletament u l-attur, għalhekk, issa qed jitlob id-danni. Il-perit tekniku rrelata li d-danni jammontaw għall-€248,499 u dan għax qies li l-villa, qabel ma għamlulha ħafna ħsara l-konvenuti, ma kinitx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-Ewwel Qorti naqqset ulterjorment dan il-kumpens għax qieset li l-attur seta' jnaqqas id-danni billi, kif awtorizzatu din il-Qorti fil-kawża ta' spoll, jagħmel it-tiswijiet hu meta ra li l-konvenuti ma għamlu xejn fit-terminu ta' sitt xhur konċess lilhom. L-attur qed jitlob li d-danni jkunu kif irrelata l-perit tekniku, u inoltre jingħata kumpens ulterjuri minħabba *loss of use*.

12. Din il-Qorti tara li l-attur għandu raġun fl-ewwel ilment tiegħu. Hu veru li l-villa tal-attur ma kinitx fi stat impekkabbli qabel ma bdew ix-xogħlijiet tagħhom il-konvenuti, però, il-perit tekniku kien ċar li l-fond ma kienx jaqa' li ma kienx għax-xogħlijiet bla grazzja li wettqu l-konvenuti. Dan il-perit qal li l-villa kienet fi stat diżabitat mhux li kienet fi stat dilapitat, kif jippruvaw jagħtu x'jifhem il-konvenuti. Il-perit tekniku, fil-fatt, wasal għall-figura ta' €248,499 wara li naqqas 30% mill-ispejjeż meħtieġa

minħabba dan il-fatt; ma hemmx bżonn ta' tnaqqis ulterjuri. Il-perit tekniku spjega illi l-post tal-attur kien "*neglected*", iżda mhux dilapitat, u ma kienx fi stat li jaqa'. Hu veru li l-perit tekniku ma rax il-villa qabel ix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti, però tkellem ma' diversi periti arkitetti li kienu raw il-post qabel. Il-villa, kif mibnija, kienet stabbli, u waqgħet konsegwenza tal-iskavar li wettqu l-konvenuti fis-sit adjaċenti tagħhom.

13. Il-konvenuti kellhom obbligu li jirripristinaw il-villa fi żmien sitt xhur wara t-28 ta' Novembru, 2003, id-data tas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża ta' spoll. Huma, però, baqgħu ma għamlu xejn u ma jistgħux jippretendu li anke l-attur naqas meta anke hu ma għamel xejn wara li skada dan iż-żmien li din il-Qorti tat lill-konvenuti. L-attur ġie awtorizzat iwettaq ix-xogħlijiet hu, però, ma kellux ordni f'dak is-sens. Kienu l-konvenuti li ġew ikkundannati jagħmlu x-xogħol, iżda minħabba diversi skużi, qatt ma bdew jaħdmu fuq is-sit tal-attur.

14. Il-Perit Albert Fenech li kien ġie maħtur jissorvelja x-xogħol kellu jwarrab mill-inkarigu peress illi l-konvenuti qatt ma ħejjew pjan konkret ta' kif ix-xogħol kellu jsir. Huma stennew li dan il-perit imexxihom, però dan kellu inkarigu biss ta' sorveljanza, mhux ukoll ta' perit tax-xogħol. Dak li kellu jsir fil-villa tal-attur kien jeħtieġ xogħol ingenti u ta' natura, ffit jew wisq, kumplikata, iżda kellu jsir u l-konvenuti qatt ma ħadu l-briga biex jibdedw iwettqu dak li kellhom jagħmlu. Kienu qed jistennew istruzzjonijiet

mingħand il-Perit Fenech, però, dan kellu biss jissorvelja x-xogħlijiet u mhux jipproponihom. Dan kien telf ta' żmien bla bżonn li serva biex il-villa tal-attur iġġarrfet kompletament.

15. Jirriżulta illi qabel ma sar l-iskavar fis-sit tal-konvenuti, ma ttieħdu l-ebda prekawzjonijiet biex jipproteġu l-proprjetà adjaċenti tal-attur. L-art hemmhekk hija art taflija u żgur li l-konvenuti kienu konxji li bl-iskavar li riedu jagħmlu sal-livell tat-triq kienu ser jikkompromettu l-istabilità tal-proprjetà tal-attur. Kienu dawn ix-xogħlijiet ta' skavar li wasslu għat-tiġrif kważi totali tal-villa tal-attur. Tant il-ħsara kienet kbira li, kif irrelata l-perit tekniku, ix-xogħol għall-bini mill-ġdid tal-villa *“għandu jibda minn pedamenti godda illi jkunu adegwati għat-terren tafli illi ġie disturbat mix-xogħlijiet ta' skavar fl-art tal-konvenuti”*.

16. Biex tgħaqqad, meta l-attur ipprova jagħmel ix-xogħlijiet hu, il-konvenuti kienu bieġhu s-sit tagħhom lil kumpanija oħra, u din bdiet taqla' problemi dwar li-linja diviżorja bejn is-sit tagħha u l-villa tal-attur, bir-riżultat lix-xogħol qatt ma beda. Din is-soċjetà l-ġdida, min-naħa tagħha, komplet biex tħammel l-art kollha u tipprovoka tiġrif ieħor tal-proprjetà tal-attur.

17. Sakemm il-konvenuti minn rajhom iddeċidew li jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom lil terzi ma kellhom l-ebda xkiel kwalsiasi biex

jottemperaw ruħhom mal-ordni ta' din il-Qorti u jagħmlu x-xogħlijiet huma, il-fatt li ma għamlux dawn ix-xogħlijiet ma huwiex attribwibbli lill-attur. Hija, għalhekk, il-fehma ta' din il-Qorti, li l-kumpens li llikwida l-perit tekniku, dik ta' €248,499 għandu jithallas mingħajr tnaqqis ulterjuri u dana mill-konvenuti lill-atturi.

18. Fil-kuntest tat-talba għat-telf ta' użu tal-villa, ma tressqet ebda prova ta' impenji ta' xi kirja, u kif ġie stabbilit mill-qradi nostrani l-indikazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond mhux biżżejjed biex jingħata kumpens. Hemm diversi ċirkostanzi li jiddeterminaw kirja, u l-fatt li l-valur lokatizju ta' fond huwa tant, ma jfissirx li dak li jkun sejjer jikri l-fond b'dak il-valur. Il-villa ma kinitx kompletament lesta għall-abitazzjoni u kien jonqos xi jsir biex titqies abitabbli. Din il-Qorti taqbel perfettament mas-sentenzi tagħha fil-kawżi fl-ismijiet "**Schembri v. Zahra**" u "**Coppola v. Busuttil**", it-tnejn kwotati estensivament fis-sentenza tal-Ewwel Qorti. Din il-Qorti ma tistax tispekula fuq x'seta' jġgri kieku l-villa tal-attur ma kellhiex ħafna ħsara, u tara li fuq dan il-punt kienet korretta l-Ewwel Qorti li ma llikwidatx kumpens għal-*loss of use*.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tilqa' l-istess *in parte* u tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fis-sens li tikkonfermaha ħlief t-tielet u r-raba' decide fis-sens li tvarja l-ammont ta' danni biex minflok mija u erbgħin elf ewro (€140,000) li

stabbiliet l-Ewwel Qorti tillikwida bħala danni s-somma ta' mitejn, tmienja u erbgħin elf, erba' mija u disgħa u disgħin ewro (€248,499) u tikkundanna lill-konvenuti iħallsu solidalment bejniethom din is-somma lill-atturi, bl-imgħax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża in prim'istanza jithallsu kif ordnat l-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu wkoll kwantu għal 30% mill-atturi u 70% mill-konvenuti, f'kull każ *in solidum*.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr