- ***TQATTIEH TA' BLAT MAL-HAJT DIVIZORJU –***
- ***ART. 439; 440 TAL-KAP 16 –***
- ***PRESKRIZZJONI GHAL HSARA – ART. 2153 TAL-KAP 16 –***
- ***RINUNZJA TA' PRESKRIZZJONI –***
- ***INTERRUZJONI TA' PRESKRIZZJONI; ART 2131 U 2136 TAL-KAP 16 –***
- ***KONKLUZJONIJIET PERITALI; ART. 681 TAL-KAP 12 –***
- ***OKKUPAZZJONI B'BONA FIDI TA' BICCA MINN FOND VICIN –***
- ***ART. 571 TAL-KAP 16 -***

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, it-28 ta' Frar 2002

Kawza Numru: 31
Citazzjoni Numru: 1487/95/RCP

Nicholas u Mary mizzewgin Ellul

vs

Mary u Victor ahwa Cutajar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-istanti huma s-sidien tal-fond "Marvick", Triq Monsinjur Mikiel Azzopardi, Siggiewi, mentri l-konvenuti huma s-sidien tal-post gdid adjacenti fl-istess triq;

Illi minhabba xoghlijiet li saru mill-konvenuti jew minn nies imqabbdin minnhom fil-fond adjacenti u dan fil-kors ta' thaffir fil-blat vicin il-hajt divisorju, l-istanti sofrew hsarat fil-bini taghhom;

Illi dawn il-hsarat jikkonsistu principalment minn konsenturi f'diversi ambjenti tal-fond u qsim fil-madum ceramika fil-kamra tal-banju fuq il-lemin tat-tromba tat-tarag fis-sular ta' fuq;

Illi l-konvenuti, interpellati biex jaghmlu tajjeb ghal dawn id-danni, baqghu inadempjenti;

L-istess atturi talbu li l-istess l-konvenuti jghidu l-ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi b'rizultat tax-xoghlijiet li saru fil-fond tal-konvenuti l-fond tal-istanti garrab hsarat;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali

opportuni u/jew, alternattivament, jirrisarcixxu d-danni sofferti mill-atturi wara li dawn jigu likwidati, okkorrendo bl-operat ta' perit nominandi;

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom ordnat fit-terminu prefiss li l-istess xoghlijiet rimedjali jigu esegwiti mill-atturi a spejjez tal-konvenuti.

Bl-interessi, u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Marzu 1995 u ta' l-ittri legali tas-16 ta' April 1995, 12 ta' Mejju 1995, 25 ta' Mejju 1995, 30 ta' Gunju 1995, 7 ta' Awissu 1995, 7 ta' Settembru 1995, u 20 ta' Settembru 1995, kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici u l-lista tax-xhieda a fol. 4 u 5 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit:

(1) Illi l-eccipjent Victor Cutajar ma huwiex proprietarju tal-fond indikat fic-citazzjoni bhala "tal-konvenuti" u ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mid-domandi tal-atturi.

(2) Illi, subordinatament, il-hsara lamentata ma gietx kagonata mill-eccipjenti. L-atturi bnew hazin u kontra l-ligi, tant li bil-bini taghhom huma okkupaw parti mill-art tal-eccipjenti u bnew il-hajt divisorju b'gebel singlu tad-9 pulzieri (22.96cm), u minflok ma ghamluh dobblu ghall-

hxuna minima ta' tmienja u tletin centimetru (38cm) kif jirrikjedi l-artikilu 407 tal-Kodici Civili.

(3) Illi inoltre l-azzjoni tal-atturi hija preskritta ghat-termini tal-**artikolu 2153 tal-Kodici** Civili.

(4) Illi ghalhekk u fi kwalunkwe kaz id-domandi attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 9 u 10 tal-process.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta Mary Cutajar fejn gie premess:

Illi l-istanti Mary Cutajar hija l-proprjetarja tal-plot 29, Triq Monsinjur Mikiel Azzopardi, Siggiewi;

Illi l-konvenuti Nicholas u Mary mizzewgin Ellul usurpaw u okkupaw parti minn dik l-art tal-istanti, bil-bini li ghamlu tal-fond 'Marnick', Triq Monsinjur Mikiel Azzopardi, Siggiewi;

L-istess attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex:

1. m'ghandhomx jigu kkundannati li fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilhom il-Qorti, inehhu l-bini li ghamlu fuq l-art tal-attrici u jpoggu kollox fl-istat ta' qabel; u

2. jekk jghaddi dak iz-zmien inutilment, l-attrici tkun awtorizzata li taghmel ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit li tinnomina l-Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li ghandhom jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Mary Cutajar a fol. 11 tal-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti:

(1) In linea preliminari t-talba ri-konvenzjonali proposta mill-konvenuti hija irrita u nulla kemm ghar-raguni li ma saritx miz-zewg konvenuti kif ukoll ghall-fatt illi l-kontro-talba ma tikkonfigurax fost l-estremi rikjesti ghar-rikonvenzjoni ex **Artikolu 396 tal-Kap.12**;

(2) Bla pregudizzju ghall-premess l-istess kontro-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

(3) F'kull kaz, izda dejjem bla pregudizju, jekk jirrizulta li l-eccipjenti okkupaw xi parti mill-art tal-konvenuti tali okkupazjoni kienet dejjem b'*bona fide* u kwindi l-konvenuta m'ghandhiex dritt titlob id-demolizjoni tal-bini izda *se mai* dritt ta' kumpens biss kif hekk jistabbilixxi l-**Art 571 Kodici Civili.**

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-istess atturi a fol. 15 u 16 tal-process.

Rat il-verbal tal-11 ta' Marzu 1996 fejn Dr Sciberras talab li jipprezenta Nota ta' osservazzjonijiet dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu sal-11 ta' April 1996 lid-difensur tal-atturi biex jipprezenta tali nota bil-visto tad-difensur tal-kontro-parti li jkollu sal-11 ta' Mejju 1996 ghar-risposta. Il-kawza giet differita ghat-18 ta' Ottubru 1996 ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tat-13 ta' Marzu 1996 (fol. 19 sa 22).

Rat in-nota responsiva ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti tat-13 ta' Mejju 1996 (fol. 25 sa 28).

Rat il-verbal tat-18 ta' Ottubru 1996 fejn il-Qorti riedet aktar zmien biex tiehu konjizzjoni tas-sentenzi citati fin-Noti rispettivi, il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti ghas-7 ta' Marzu 1997.

Rat il-verbal tas-7 ta' Marzu 1997 fejn il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza parzjali billi riedet li d-difensuri jissottomettu Nota ta' Referenza u dan billi n-noti rispettivi taghhom jitrattaw biss dwar zewg sentenzi; wahda deciza fis-sena 1930 u l-ohra deciza fis-sena 1935. Il-kawza giet differita ghall-25 ta' April 1997 ghall-prezentata ta' dawn in-Noti ta' Referenzi.

Rat il-verbali tas-25 ta' April 1997 u tal-4 ta' Gunju 1997.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti tal-4 ta' Gunju 1997.

Rat in-nota tal-atturi tat-30 ta' Gunju 1997.

Rat il-verbali tat-22 ta' Ottubru 1997 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-20 ta' Frar 1998; tal-20 ta' Frar 1998, tal-15 ta' Mejju 1998 fejn il-kawza giet deciza in parte u nghata digriet fejn il-Qorti nnominat lill-Perit AIC Joseph Ellul Vincenti bhala Perit Tekniku kemm fir-rigward tat-talbiet kif ukoll fir-rigward tal-kontro-talba. Il-kawza giet differita ghall-4 ta' Novembru 1998 ghar-relazzjoni.

Rat il-verbali tal-4 ta' Novembru 1998, tal-24 ta' Frar 1999, tal-11 ta' Gunju 1999, tat-30 ta' Gunju 1999 fejn il-Perit Ellul Vincenti halef ir-rapport.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku a fol. 53 sa 127 tal-process.

Rat il-verbali tat-3 ta' Novembru 1999 fejn Dr Borg talab li jeskuti lill-Perit Tekniku, tal-22 ta' Marzu 2000, tal-15 ta' Mejju 2000 fejn din il-kawza bdiet tigi mismuha minn din il-Qorti kif prezentament ippresjeduta.

Rat in-nota tal-attrici tal-1 ta' Settembru 2000.

Rat il-verbali tat-3 ta' Ottubru 2000, tal-14 ta' Dicembru 2000, tal-15 ta' Jannar 2001 u tas-7 ta' Marzu 2001.

Rat in-nota tal-konvenuti tat-30 ta' Jannar 2001.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti tas-6 ta' Frar 2001 (fol. 143 sa 148).

Rat il-verbal tat-23 ta' Mejju 2001 fejn Dr Joseph Borg informa l-Qorti li baqghalu domandi ulterjuri x'jaghmel lill-Perit Tekniku. Il-kawza giet differita ghat-28 ta' Gunju 2001

ghall-ahhar darba ghal dan l-iskop b'dan li l-konvenuti ghandhom iharku lill-Perit Tekniku biex jidher.

Rat ir-rikors tal-konvenuti tad-19 ta' Gunju 2001.

Rat il-verbali tat-28 ta' Gunju 2001, tal-20 ta' Novembru 2001 fejn xehed il-Perit Joseph Ellul Vincenti. Dr Borg talab li jaghmel nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u priffiggiet it-terminu ta' 21 gurnata lill-atturi biex jipprezentaw in-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensuri tal-kontro-parti li jkollu 21 gurnata biex jirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2002.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-azzjoni attrici hija bbazzata fuq l-allegazjoni li bix-xoghol li sar mill-konvenuti fil-fond adjacenti taghhom ghal dak tal-atturi u senjatament peress li sar thaffir f'distanza ta' inqas minn dik stabbilita mill-**artikolu 439 tal-Kap 16** huma kkagunaw hsara fil-fond tal-atturi, mentri l-kontro-talba tal-konvenuti hija bbazata fuq l-allegazzjoni li l-atturi

bil-bini taghhom dahlu fuq l-propjeta` tal-konvenuti, u ghalhekk qed jitolbu li dak li gie mibni fuq l-proprjeta` taghhom jitnehha.

Illi mir-relazzjoni peritali rrizulta li skond l-istess Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti *"m'hemmx dubju li l-hsara* (fil-fond tal-atturi) *saret peress li l-konvenut ma zammx id-distanza ta' zewg piedi u nofs il-boghod mill-appogg meta qatta' l-blat u fil-fatt baqa' diehel sew sew mal-appogg",* tant li mix-xhieda tal-konvenuta jirrizulta li ghal dan l-iskop sar tqattiegh tal-blat bil-*hymac* u mal-hajt tal-appogg bil-kompressur u dawn il-hsarat jikkonsistu fi hsara strutturali ta' natura hafifa fil-hajt divizorju ta' bejn il-plot 28 u 29 kif jirrizulta mic-certifikat tal-Perit Michael Rafalo, liema hsara tista' tigi facilment irrangata billi jinfethu l-istess *"hair cracks"* u jitkahhallu tajjeb u jerga' jinzebah kollox mill-gdid, u dan ix-xoghol rimedjali ghandu jsir bis-somma ta' Lm300; saret ukoll hsara fil-kamra tal-banju jridu jinqalghu it-*tiles* ta' mal-hajt u mal-art u dawn ilkoll jinbidlu u wara jitwahhlu mill-gdid l-istess *fittings* tal-kamra tal-banju li hemm, u din l-ispiza jekk ma jinkissrux il-*fittings* li hemm tammonta ghall-cirka Lm800, b'dan ghalhekk li l-ispiza totali ghar-rimedjar tal-istess hsara kkagunati bit-tqattiegh *da parte* tal-konvenuti tammonta ghas-somma ta' Lm1,100.

Illi f'dak li ghandu x'jaqsam mal-kontro-talba tal-konvenuti jirrizulta li skond l-prattika konstanti f'dawn il-gzejjer l-atturi bnew il-hajt divizorju b'kantun ta' disa' (9") pulzieri, nofsu fuq l-plot taghhom (plot 28) u n-nofs l-iehor fuq l-plot tal-

konvenuti (plot 29), u b'dan il-konvenuti kienu jafu u qatt ma oggezzjonaw, u fil-fatt meta l-konvenuti gew biex jibnu l-fond taghhom hmistax (15) il-sena wara huma ghazlu li ma jserhux il-bini taghhom mal-istess hajt, izda bnew hajt iehor fuq il-plot taghhom, u l-konvenuta ghazlet li titlob lill-atturi sabiex jirregolarizzaw l-posizzjoni taghhom rigward l-allegat bini fuq l-art taghhom biss wara li l-istess atturi insistew li l-konvenuti jirrimedjaw ghall-hsarat li saru lilhom bit-tqattiegh mal-hajt divizorju.

Illi ghalhekk bhala fatt jirrizulta li l-hajt divizorju mibni mill-atturi nbena 4.5 pulzieri fuq l-art tal-konvenuti, u dan sar *"in bona fede"* u abbazi tal-prezz li bih inxtrat l-art minn ghand il-Kurja mill-konvenuti,, u meta wiehed jikkonsidra li l-*area* involuta hija ta' 4.5 pulzieri ghal 104 piedi fond li huma ekwivalenti ghall-39 piedi kwadri (3.62 metri kwadri) din tammonta ghall-kumpens ta' Lm28.67 bbazat fuq rata ta' Lm7.91 il-metru kwadru kkalkulat fuq il-prezz indikat fil-kuntratt tal-akkwist datat 18 ta' Settembru 1992 u esebit bhala Dok. "S" a fol. 121 tal-process.

Illi dawn ir-rizultanzi kollha gew ikkonfermati mill-Perit Tekniku fl-eskussjoni tieghu u r-risposti tieghu prezentati fis-6 ta' Frar 2001 a fol. 143 tal-process fejn fihom l-istess Perit Tekniku kkonferma li l-bini tal-atturi sar fis-snin 1981 u 1982, li l-hxuna tal-hajt divizorju mibni mill-atturi kienet ta' 9 pulzieri, meta normalment il-hajt divizorju jkun ta' zewg piedi u nofs, pero` dan skond prattika konstanti fil-bini, u li dan il-hajt kien mibni sew, u l-konsenturi li kien hemm fil-

hajt tal-atturi, kienet ristretta biss ghal dak il-hajt u dawn huma konsegwenza naturali ta' qtugh ta' blat mal-istess hajt, tant li l-qtugh tal-blat mill-konvenuti sar f'inqas minn distanza ta' pulzier mill-istess hajt.

Illi l-istess Perit Tekniku kkonferma li dawn il-hsarat fl-istess hajt kienu konsegwenza li *"d-distanza stipulata mill-ligi ma gietx osservata u t-thaffir u tezziez bil-kompressur tant vicin il-pedamenti ta' l-attur, jirrizulta fi cracks/moviment fl-istess hajt tal-appogg"* u *"inhossni cert li l-cracks graw u huma rizultat tal-qtugh tal-blat bil-kompressur li sar mill-konvenut ghal fond ta' hames filati precis mal-pedament tal-hajt tal-appogg".* Fl-eskussjoni tieghu ulterjuri tal-20 ta' Novembru 2001 sostna li huwa bbaza l-kalkolazzjonijiet tieghu fuq dak li ra u ma ghamel ebda test xjentifiku, pero` l-hsara saret biss mal-hajt divizorju li mieghu sar it-tqattiegh tal-blat u fl-ebda hajt iehor.

Illi dwar l-azzjoni attrici mill-provi prodotti jirrizulta li l-hsara li saret fil-fond tal-atturi konsistenti f'konsenturi li saru fil-hajt divizorju min-naha tal-fond tal-konvenuta, u l-hsara li saret fil-madum tal-hajt u tal-art tal-kamra tal-banju, li wkoll tmiss mal-istess naha konvenuta, giet ikkawzata minhabba t-tqattieh ta' blat li sar mill-istess konvenuti, permezz anke ta' *hymac* liema tqattiegh sar sa almenu pulzier mill-istess hajt, izda anke nizlu sa erba' filati taht il-pedamenti tal-fond tal-attur, liema xoghol sar bi ksur tal-**artikolu 439 tal-Kap 12** li jipprovdi li:-

“Hadd ma jista’ jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull ksieb li jkun, f’boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju”.

Illi r-raguni ghal din l-projbizzjoni hija semplici u tikkonsisti fil-fatt li thaffir f’dik id-distanza jikkawza normalment hsara fl-istess hajt u fond kontigwu, kif gara fil-kaz in ezami; pero` anke jekk tali thaffir ma jsirx f’tali distanza, u ghalhekk *per se* ma huwiex kontra l-ligi, il-persuna li taghmel l-istess xoghol u tikkawza hsara xorta hija responsabbli ghall-istess hsarat *ai termini* tal-**artikolu 440 tal-Kap 16,** u dan in virtu tal-principju li kull persuna hija responsabbli ghall-hsarat li hija tikkawza lil haddiehor.

Illi fil-kaz in ezami jidher li ix-xoghol ta’ thaffir u tqattiegh da parte tal-konvenuta sar entro id-distanza rikjesta mill-ligi kkalkolata mill-hajt divizorju, u wkoll jidher li kien tali tqattiegh ta’ blat vicin hafna jekk mhux mal-hajt divizorju li kkawza l-hsarat lamentati mill-atturi, u ghalhekk l-istess konvenuta ghandha tigi mizmuma responsabbli ghad-danni naxxenti mill-istess agir illegali taghha.

Illi dan il-principju japplika kien ta’ liema natura kien l-istess hajt divizojru, stante li l-**artikolu 439** ma jaghmel ebda distinzjoni rigward il-hxuna jew l-ghamla tal-istess hajt divizorju, u dan a differenza minn dak li hemm provdut fl-**artikolu 440,** fejn fl-ahhar imsemmi artikolu la darba it-thaffir isir fid-distanza rikjesta mill-ligi, tali persuna li tkun

ghamlet l-istess xoghol tkun responsabbli biss ghall-hsarat hekk ikkagunati jekk *"il-hajt ikun gie mibni skond id-drawwiet u r-regoli tas-sengha taz-zmien li fih inbena".*

Illi dan allura jfisser li l-fatt li l-istess hajt divizorju inbena mill-atturi bi hxuna ta' disa' (9) pulzieri ma ghandu ebda importanza ghall-kwistjoni odjerna, stante li n-nuqqas tal-konvenuta kien dak li hija haffret fid-distanza projbittiva ndikata bl-**artikolu 439,** u dan apparti l-fatt li l-istess konvenuta setghet tara minn qabel il-hxuna tal-istess hajt, u ma haditx il-prewkazzjonijiet necessarji sabiex ma taghmilx hsara lill-istess hajt.

Illi fil-fatt l-istess hsarat elenkati mill-Perit Tekniku jikkombaccjaw mal-hsarat elenkati mill-Perit Tekniku *ex parte* Michael Angelo Refalo, wara l-ispezzjoni tieghu tal-14 ta' Frar 1995, li r-rapport tieghu jinsab esebit a fol. 116 tal-process, minn fejn jirrizulta car, u dan jikkoroboraha t-tezi attrici, li l-istess hsarat graw konsegwenza tal-istess xoghol tal-konvenuta mal-hajt divizorju, u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li san jissalda l-pretensjoni attrici f'dan il-kuntest.

Illi dwar l-istima tal-istess Perit Tekniku imqabbad mill-Qorti, ma hemm xejn x'wiehed izid fuqha, u ghalkemm tidher li din hija kkontestata mill-konvenuti, l-istess ma gabu l-ebda prova konkreta sabiex jizmentixxu l-istess, u dan apparti li lanqas biss talbu in-nomina ta' periti perizjuri la rigwardanti il-punt tar-responsabilita` tal-konvenuta ghal tali

hsara u lanqas dwar l-ammont ta' danni kkagunati lill-atturi, konsistenti fl-ispejjez li l-atturi jridu jinkorru sabiex jirrimedjaw ghall-istess hsarat.

Illi huwa sintomatiku ghalhekk li kif gie deciz fil-kawza odjerna **"Spiteri Tiles Limited vs Raymond Borg"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002) fid-dawl ta' dan kollu jinghad li ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-**artikolu 681 tal-Kap 12,** jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzjoni peritali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti *"ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami"* (**"Philip Grima vs Carmelo Mamo –** A.C. 29 ta' Mejju 1998; **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" –** A.C. 6 ta' Ottubru 1999; **"John Saliba vs Joseph Farrugia"** A.C. 28 ta' Jannar 2000; **"Sammy Tabone vs Carmel Tabone et"** – A.C. 5 ta' Ottubru 2001).

Illi dawn is-sentenzi huma bbazati wkoll fuq dak li intqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja *et* vs Emmanuele Muscat *et*"** (A.C. 23 ta' Gunju 1967 – LI.i.390) fejn intqal li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, *'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-Perit Tekniku*

ma jistghax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli".

Illi fil-fatt abbazi tal-premess jidher li l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku dwar l-aspett tekniku tal-vertenza odjerna huwa addirittura kategoriku u l-konkluzjoni hija wahda skjetta u cara, u fil-fatt il-konvenut la bil-mezzi lilu provduti mill-ligi, u lanqas bl-ebda mod iehor, ma kkontesta l-istess rizultanzi skjaccanti, anzi mill-provi prodotti jirrizulta li ma hemm l-ebda dubju li l-hsarat ikkagunati fil-font tal-attur huma rizultat dirett tax-xoghol ta' tahffir u tqattiegh li sar mill-konventua fil-fond taghha, bla ma hija osservat lanqas minimament id-distanzi legali imposti fuq tali xoghol skond l-**artikolu 439** citat.

Illi pero` sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici trid tigi wkoll ikkonsidrata l-eccezzjoni tal-konvenuti li l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* tal-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili** li hija dik ta' sentejn minn meta saru l-istess hsarat.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li skond l-istess atturi t-thaffir sar xi sena u nofs qabel ir-rapport tal-Perit Gino Refalo datat 10 ta' Marzu 1995, u ghalhekk dan ix-xoghol jidher li sar ghall-habta tas-Sajf tas-sena 1993; tali preskrizzjoni jidher li giet interrotta bl-ittra ufficjali tas-16 ta' Marzu 1995,

li giet notifikata lill-konvenuti tant li hemm risposta ghall-istess mill-konvenuti permezz ta' ittra responsiva datata 6 ta' April 1995 (Dok. "B" – fol. 96) u dan apparti li l-istess konvenuti qatt ma kkontestaw l-ezistenza u l-ispedizzjoni tal-istess ittra ufficjali u n-notifika taghha lilhom u ghalhekk tali att gudizzjarju kiser it-terminu ta' preskrizzjoni skond dak stipulat fl-**artikolu 2131 tal-Kap 16,** b'dan ghalhekk li *ai termini* tal-**artikolu 2136 tal-Kap 16,** *"meta l-preskrizzjoni tigi miksura, iz-zmien li jkun ghadda qabel ma jghoddx ghaliex wiehed jippreskrivi"* ghalkemm *"il-preskrizzjoni tista' tibda miexja mill-gdid".*

Illi isegwi li la darba tali ittra ufficjali giet prezentata u notifikata entro t-terminu ta' sentejn mid-data meta graw l-istess hsarat, dan interrompa t-terminu ta' preskrizzjoni, li allura bdiet tiddekori mill-gdid minn dak in-nhar u la darba l-azzjoni attrici giet ipprezentata fis-17 ta' Ottubru 1995 u n-notifika fid-29 ta' Jannar 1996, jirrizulta li l-azzjoni attrici ma hijiex preskritta *ai termini* tal-**artikolu 2153** fuq citat, ghalkemm huwa pacifiku li l-istess artikolu japplika bhal terminu ghall-kaz in ezami, u ghalhekk din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qed tigi wkoll michuda.

Illi ma danakollu din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-atturi li l-korrispondenza esebita tammonta ghal rinunzja da parte taghha tal-preskrizzjoni, anke kieku din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kien sejra tigi accettata ghall-kaz in ezami, fejn minflok qed tigi rigettata; dan qed jinghad ghaliex mill-korrispondenza esebita jidher

li l-proposti tal-konvenuti sabiex jirrangaw l-hsara sofferta mill-atturi fil-fond *de quo,* liema proposti qatt ma gew fil-fatt accettati, kollha saru *“bla pregudizzju”* kif hemm indikat specifikatament fl-istess ittri legali tal-konvenuti, u din il-kondizzjoni qatt ma tista’ tammonta ghar-rinunzja li ghandha tkun specifika, espressa u cara, li ovvjament ma hijiex fil-kaz *de quo*, kif *di piu`* jirrizulta mill-kliem *“bla pregudizzju”.*

Illi dwar il-kontro-talba tal-konvenuti jirrizulta li l-hajt divizorju mibni mill-attur ta’ hxuna ta’ disa’ pulzieri, inbena nofsu fuq l-art taghhom u nofsu fuq l-art tal-konvenuti, u dan huwa pacifiku bejn il-partijiet; jirrizulta wkoll mill-provi li dan il-bini sar *in bona fede* mill-atturi bil-hsieb li l-istess konvenuta jew konvenuti jappoggaw mal-istess u ghalhekk mhux bl-iskop li juzurpixxi l-proprjeta` tal-istess konvenuti; fil-fatt l-istess konvenuta ghalkemm konxja tal-istess bini qatt ma oggezzjonat ghall-istess u kien biss wara li l-atturi interpellawha ghall-hsara kkagunata fil-fond taghhom, li l-istess konvenuti interpellaw lill-atturi ghas-somma ta’ Lm500 bhala prezz ta’ l-art okkupata mill-atturi bil-hajt divizorju in kwistjoni.

Illi jigi nnutat pero` li kien biss bil-**kontro-talba** odjerna mill-istess konvenuta li hija talbet mhux il-valur tal-istess art izda li l-atturi jigu kkundannati jnehhu l-bini li sar fuq il-proprejta` taghha u fin-nuqqas tigi awtorizzata li taghmel l-istess xoghol hi a spejjez tal-atturi, ghalkemm jidher li fin-nota ta’ sottomissjonijiet ma baqghux jinsistu ghal dan,

ghaliex ikkontestaw biss l-istima peritali ghall-valur tal-istess art li fuqha sar l-istess hajt divizorju.

Illi pero` tenut kont tal-**artikolu 571 tal-Kap 16,** ma jirrizultax li t-talba tal-konvenuta hija gustifikata stante li l-istess artikolu jipprovdi li:-

"Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fede bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta` ta' min bena, taht obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb ghal kull hsara li tkun saret".

Illi jidher ghalhekk li l-kontro-talba ma tistax tigi accettata, stante li ghalkemm jidher li l-atturi bnew in parti fuq il-fond tal-konvenuta, dan sar *in bona fede*, u l-konvenuta ma ghamlet qatt ebda opposizzjoni, u kien biss cirka hmistax-il sena wara li hija qed tippretendi li l-istess hajt jigi rimoss minn fuq l-art taghha; fil-fatt *ai termini* tal-**artikolu 571** jidher li din ma hijiex is-soluzzjoni tal-kwistjoni odjerna, izda minflok l-art okkupata mill-atturi, proprjeta` tal-konvenuta kif indikata mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu proprju a fol. 61 u 62 tal-process, tal-kejl ta' cirka 4.5 pulzieri ghal 104 piedi fond li huma ekwivalenti ghal 39 piedi kwadri (3.62 metri kwadri), ghandhom jigu ddikjarati bhala proprejta` tal-atturi b'dan li ghandu jithallas kumpens ghall-valur tal-art kif stabbilit mill-istess Perit Tekniku ta' Lm28.67, liema

ammont ghandu fil-fatt jitnaqqas mill-ammont ta' Lm1,100 dovut mill-istess konvenuta abbazi tac-citazzjoni attrici.

Illi dwar l-ammont stabbilit mill-istess Perit Tekniku bhala valur tal-art okkupata mill-atturi din il-Qorti tirreferi ghal dak li intqal iktar il-fuq dwar ir-relazzjonijiet peritali u l-adozzjoni taghhom mill-gudikanti u l-Qorti, fin-nuqqas ta' prova konkreta teknika pprovduta mill-partijiet li tizmentixxi jew tikkontrasta l-istess konkluzjoni peritali, liema provi f'dan il-kaz huma assolutament mankanti u certament ma gewx prodotti la mill-konvenuta u lanqas mill-konvenuti.

Illi ghalhekk u in konkluzjoni t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha b'dan li mill-ammont ta' danni likwidati ghandu jkun ta' Lm1,100 ndikati mill-Perit Tekniku bhala valur ta' danni kkawzati mill-konvenuti lill-atturi, li minnu ghandu jitnaqqas l-ammont ta' Lm28.67, valur tal-istess art tal-konvenuta okkupata bil-hajt *de quo,* liema art hekk okkupata llum u tramite din is-sentenza qed tigi dikjarata proprejta` tal-atturi, u ghalhekk valur ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess art mill-atturi *in bona fede*, b'dan ghalhekk li l-ammont ta' danni li ghandhom jithallsu mill-konvenuti huwa dak ta' Lm1,071.33.

Illi f'dan il-kuntest it-talbiet tal-konvenuta fil-kontro-talba taghha ghandhom jigu respinti salv dak li inghad dwar il-kumpens tal-valur tal-art taghha okkupata mill-istess hajt divizorju, li qed jitnaqqas direttament mid-danni dovuti mill-konvenuti lill-atturi abbazi tal-azzjoni attrici.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u filwaqt li tichad it-tielet talba attrici stante l-likwidazzjoni ta' danni permezz ta' din is-sentenza, **tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attrici biss kif hawn indikat** b'dan illi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi b'rizultat tax-xoghlijiet li saru fil-fond tal-konvenuti l-fond tal-istanti garrab hsarat;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex jirrisarcixxu d-danni hekk sofferti mill-atturi fl-ammont ta' elf, u wiehed u sebghin lira Maltija u tlieta u tletin centezmu (Lm1,071.33) stabbilit wara li tnaqqset mill-ammont totali ta' danni hawn likwidati fl-ammont ta' elf u mitt lira Maltija (Lm1,100), is-somma ta' tmienja u ghoxrin lira Maltija u sebgha u sittin centezmu (Lm28.67) kumpens ghall-valur tal-art tal-konvenuta okkupata mill-hajt divizorju mibni *in bona fede* mill-atturi, liema art hekk okkupata fid-dimensjonijiet fuq indikati, inkluzi fir-rapport peritali, huma llum proprjeta` tal-istess atturi.

Bl-interessi mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament, u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Marzu 1995 u ta' l-ittri legali tas-16 ta' April 1995, 12 ta' Mejju 1995, 25 ta' Mejju 1995, 30 ta' Gunju 1995, 7 ta' Awissu

1995, 7 ta' Settembru 1995, u 20 ta' Settembru 1995, kontra l-konvenuti.

Illi ghar-rigward tal-**kontro-talba tal-konvenuta,** ghal dawn il-motivi, u salv dak indikat dwar il-kumpens rapprezentanti valur tal-art okkupata mill-atturi bil-hajt divizorju premess, u filwaqt li tilqa' it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti abbazi tal-**artikolu 571 tal-Kap 16, tichad l-istess talbiet tal-konvenuta fil-kontro-talba taghha** stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez tal-istess kontro-talba a karigu tal-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
28 ta' Frar 2002

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
28 ta' Frar 2002.