MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 56/2008

Mizzi Estates Limited

Vs

Frank Borda u s-socjeta Frank Borda Limited u b’digriet tas-6 ta’ Settembru 2012 il-qorti ordnat li tissejjah fil-kawza Frank Borda Estates Limited

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-22 ta’ Jannar 2008 l-attrici ppremettiet li:

1. Hi proprjetarja tal-fond Continental Garage, Triq Testaferrata, Msida li jikkonfina mal-fond Gala Centre.

2. Ricentement waqt li kien qieghed isir xoghol ta' skavar u kostruzzjoni, gie nnotat li meta xi zmien ilu l-konvenuti, jew min minnhom, ghamlu xoghol ta' skavar u kostruzzjoni, haffru u dahlu fil-proprjeta' tal-attrici u inoltre ma zammewx id-distanza legali.
3. Dan l-agir tal-konvenuti, jew min minnhom, ikkawza danni lill-attrici minhabba li kellha tidhol fi spejjez sostanzjali zejda sabiex tirrinforza l-kostruzzjoni li kienet qeghda taghmel.

Ghalhekk il-kumpannija attrici talbet lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli ghad-danni kagunati lis-socjeta attrici filwaqt li kienu qeghdin jaghmlu xoghol ta' skavar u kostruzzjoni fil-fond Gala Centre, Triq Testaferrata, Msida, meta haffru u dahlu fil-proprjeta tal-attrici maghrufa bhala Continental Garage.
2. Tillikwida d-danni li sofriet l-attrici, permezz ta' perit.
3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni.

Il-konvenuti wiegbu (fol. 35):

1. It-talba hi preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili;
2. Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond Gala Centre, pero l-attrici trid iggib prova li hi s-sid tal-fond biswit.
3. Numru ta' snin ilu l-konvenuti zviluppaw il-proprjeta taghhom. Huma waqqghu l-bini li kien hemm u skavaw is-sit sabiex imbaghad tellghu l-blokk ta' bini li hemm ezistenti llum. L-attrici kellha zmien ampju biex tosserva x-xogholijiet. Jekk kien jidhrilha li l-iskavar ma kienx sodisfacenti, allura messha lmentat.
4. Fis-sit tal-attrici sar ukoll xoghol ta' skavar. Jekk ghamlet xi spejjez f'dan ir-rigward, l-attrici m'ghandix taghmel tajjeb ghalihom, specjalment jekk ma osservatx id-distanza legali.
5. Is-sit tal-konvenuti kien jidher u l-attrici kellha kull mezz sabiex tezamina l-estensjoni tal-proprjeta' u l-konfigurazzjoni tal-istess. Jekk waqt l-izvilupp ghamlet xi

spejjez, dan m'huwiex imputabbli lill-konvenuti. Dan iktar u iktar jekk ma zammitx id-distanza legali.

6. Waqt li l-attrici kienet qeghda tizviluppa l-proprjeta' taghha, ghamlet hsara waqt li kien qieghed jitferra l-konkos. Il-konkos spara f'wiehed mill-basements tas-sit tal-konvenuti, u sahansitra spicca fuq wahda mill-vetturi li kienet ipparkjata fil-bini.

Peremezz ta' digriet li nghata fis-6 ta' Settembru 2012 il-qorti ordnat li tissejjah fil-kawza Frank Borda Estates Limited wara rikors tal-kumpannija attrici. Din il-kumpannija wiegbet li:-

1. Akkwistat il-proprjeta fi Triq Testaferrata, Gzira permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-11 ta' April 2008 pubblikat min-nutar Dr Philip Lanfranco. Ghalhekk meta sar l-zivilupp u giet prezentata l-kawza, kienet ghadha m'hijiex is-sid. F'kull kaz kwalsiasi pretensjoni kontra l-attrici hi preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.
2. Tichad li kien hemm invazjoni tal-proprjeta tal-kumpannija attrici, jew li gie ikkawzata xi hsara.
3. L-istruttura li nbniet hi b'sahhitha bizzejjed sabiex tifla anke ghall-izvilupp propost mill-attrici. Kieku l-attrici ghamlet indagi sew, billi kelmet lill-periti li dderigew ix-xoghol, kienu jkunu jafu li setghu facilment jutilizzaw il-kostruzzjoni in kwistjoni ghall-izvilupp taghhom minghajr in-necessita' li jaghmli l-piles.
4. Il-metodu ta' kostruzzjoni li ghazlet il-kumpannija attrici ma kenitx l-ahjar xelta li setghet tittiehed fic-cirkostanzi.

Din is-sentenza titratta l-ewwel zewg eccezjonijiet tal-konvenuti.

<u>L-ewwel eccezzjoni</u>.

L-attrici qeghda tippretendi danni li tghid li sofriet minhabba allegat invazjoni ta' proprjeta' meta l-konvenuti zviluppaw il-proprjeta' taghhom. Id-danni li qeghda tippretendi l-attrici jirrizultaw mill-prospett li pprezentat (fol.

10) fl-ammont ta' €77,224.44. Dawn jirreferu ghas-somma ta':

i. €73,781.32 imhallsa lil Ballut Blocks Services Ltd; u
ii. €3,443.12 lill-perit Dr Edwin Mintoff.

Il-perit tal-progett (Dr Mintoff) spjega li minhabba li meta zviluppaw il-konvenuti ma zammewx id-distanza legali u sahansitra nvadew il-proprjeta tal-attrici, kellha ssir spiza zejda sabiex *"[…] jigi rinforzat il-bini li kien progettat"* (fol. 49). Haga li ghad trid tigi ppruvata.

L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi li:-

"L-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn".

Ghal finijiet ta' din l-eccezzjoni m'huwiex mehtieg li l-qorti tesprimi ruhha dwar il-meritu, cjoe' jekk meta sar l-iskavar fil-proprjeta' ta' l-atturi nzammitx id-distanza legali u kienx hemm invazjoni fil-proprjeta' tal-kumpannija attrici.

Jirrizulta li s-sit fejn hemm il-Gala Centre giet zviluppata bejn l-1990 u l-1991[1].

L-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili jipprovdi li, *"[….] il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata…."*.

L-azzjoni tal-kumpannija attrici hi bbazata fuq il-*culpa akwiljana*.

Il-konvenuti jargumentaw li meta kienu qeghdin jizviluppaw il-proprjeta taghhom, il-kumpannija attrici kellha kull opportunita' li taghmel il-verifiki u tistabilixxi jekk fir-realta' kenitx inzammet id-distanza legali u taccerta ruhha li ma jkunx hemm invazjoni ta' proprjeta'.

Id-danni li qeghda tippretendi l-attrici huma limitati ghall-spejjez zejda li l-tghid li ghamlet meta giet biex tizviluppa

[1] Ara x'qal il-perit Edward Bencini waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011 (fol. 59).

l-proprjeta taghha. Hi tghid li kien f'dan l-istadju li saret taf li l-girien ma kienux zammew id-distanza legali u sahansitra invadew il-proprjeta'. Fil-fehma tal-qorti ghalkemm hu evidenti li meta kien qieghed jinbena Gala Centre l-attrici ma ghamlitx verifiki u ma accertatx ruhha li l-konvenuti josservaw id-distanza legali, m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghall-pretensjoni taghha. Jekk l-attrici sofriet il-hsara li qeghda tallega, cjoe' spiza zejda fil-kostruzzjoni fl-ammont ta' €77,224.44, dan ma sehhx fiz-zmien li kien qieghed jinbena Gala Centre imma meta l-attrici kienet qeghda taghmel il-progett taghha. L-attrici setght tagixxi ghar-rizarciment tad-danni dikjarati fid-dokument A (fol. 10) fil-mument u minn meta avveraw ruhhom, cjoe' hekk kif kienet ser tizviluppa s-sit taghha.

Mill-provi jidher:-

i. Kien ghal habta ta' April 2006 li jinghad li kien qieghed jigi zviluppat is-sit tal-attrici u saret taf li ma nzammitx id-distanza legali u kien hemm invazjoni ta' proprjeta[2]. Fatt li ma giex kontestat.
ii. L-ewwel komunikazzjoni bejn il-partijiet kienet f'April 2006. Tant hu hekk li l-konvenut baghat ittra datata 10 ta' April 2006 (fol. 126) bi twegiba ghall-email datata 10 ta' April 2006.

Jidher ghalhekk li dan kien il-perjodu rilevanti. Peress li l-kawza giet prezentata fit-22 ta' Jannar 2008, hu evidenti li s-sentejn kienu ghadhom ma ghaddewx. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ser tigi michuda.

<u>It-tieni eccezzjoni</u>.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni l-kumpannija attrici pprezentat kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Dicembru 2001 pubblikat min-nutar Dr Mario Rosario Bonello li permezz tieghu akkwistat il-fond Continental Garage, Triq Testaferrata, Msida. Il-konvenuti ma kkontestawx li l-fond oggett ta' dan il-kuntratt huwa l-istess fond meritu ta' din il-

[2] Ara deposizzjoni tal-periti Aronne Farrugia (fol. 50) u Dr Edwin Mintoff (fol. 49).

kawza. Fic-cirkostanzi t-tieni eccezzjoni ser tigi wkoll michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
2. **Tichad it-tieni eccezzjoni.**

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------