MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 56/2008/2

Mizzi Estates Limited (C-990)

v.

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li s-socjeta` attrici pprezentat fit-22 ta' Jannar, 2008, u li jaqra hekk:

"1. Illi s-socjeta` attrici hija proprjetarja tal-fond maghruf bhala "Continental Garage" f'Testaferrata Street, Msida u li jinsab adjacenti ghal dak tal-konvenuti jew min minnhom, maghruf bhala "Gala Centre".

"2. Illi ricentiment is-socjeta` esponenti waqt li kienet qeghda taghmel xoghol ta' skavar u kostruzzjoni, innotat illi meta xi zmien ilu l-konvenuti, jew min minnhom, ghamlu xoghol ta' skavar u kostruzzjoni, haffru u dahlu fil-proprjeta` tal-mittenti u inoltre ma zammewx id-distanzi legali.

"3. Illi dan l-agir tal-konvenuti, jew min minnhom, ikkawza danni lis-socjeta` attrici partikolarment minhabba li kellha tidhol fi spejjez sostanzjali zejda sabiex tirrinforza l-kostruzzjoni li kienet qeghda taghmel.

"4. Illi interpellati biex jersqu ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni l-konvenuti baqghu inadempjenti.

"5. Illi ghalhekk is-socjeta` esponenti kellha tistitwixxi din il-procedura.

"Ghaldaqstant is-socjeta` attrici titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

"1. tiddikjara li l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli ghad-danni kagunati lis-socjeta` attrici meta filwaqt li kienu qeghdin jaghmlu xoghol ta' skavar u kostruzzjoni fil-fond taghhom maghruf bhala "Gala Centre", f'Testaferrata Street, Msida, huma haffru u dahlu fil-proprjeta tal-mittenti, maghrufa bhala "Continental Garage" u li tinsab adjacenti ghal dan il-fond.

"2. tillikwida d-danni hekk sofferti mis-socjeta` attrici, jekk ikun il-kaz permezz tan-nomina ta' periti.

3. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, ghall-hlas tad-danni hekk likwidati.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

"1. Illi t-talba hija preskritta a tenur tal-Art 2153 tal-kodici Civili.

"2. Illi l-intimati huma proprjetarji tal-korp ta' bini maghruf bhala Gala Centre f'Testaferrata Street, Msida izda s-socjeta` attrici ghandha ggib il-provi li hija l-proprjetarja tas-sit adjacenti minnha msemmi fir-rikors promotur.

"3. Illi l-intimati zviluppaw il-proprjeta` taghhom numru ta' snin ilu u biex ghamlu hekk kienu waqqghu l-bini ezistenti u skavaw is-sit biex imbaghad tela' l-blokk ta' bini li hemm ezistenti llum. Is-socjeta` attrici kellha zmien ampju sabiex tosserva x-xoghlijiet u jekk dak iz-zmien deherilha li l-iskavar li sar mill-intimati ma kienx sodisfacenti ghaliha, dak kien il-mument li messha lmentat.

"4. Illi meta s-socjeta` attrici bdiet tizviluppa l-proprjeta` taghha adjacenti hija wkoll bdiet tiskava s-sit *de quo* u ghalhekk jekk hija nkorriet xi spejjez biex taghmel hekk, certament tali spejjez m'humiex imputabbli ghall-esponenti, specjalment jekk hi skavat f'distanza ta' inqas minn 76 centimetru mill-hajt divizorju.

“5. Is-sit okkupat mill-eccipjenti kien jidher u s-socjeta` rikorrenti kellha kull mezz sabiex tezamina l-estenzjoni tal-proprjeta` u l-konfigurazzjoni tal-istess u jekk hija, waqt tali zvilupp, inkorriet aktar spejjez milli originarjament anticipat, dan certament m’huwiex imputabbli ghall-intimati u dan multo magis jekk jirrizulta li s-socjeta` attrici ma zammitx distanza ta’ 76cm mill-hajt divizorju.

“6. Illi waqt li s-socjeta` attrici kienet qeghda taghmel tali zvilupp, hija stess kienet ikkawzat hsara u danni fil-proprjeta` kemm mobiljari u immobiljari tal-intimati u dan billi waqt li kienu qeghdin iferrghu il-konkos biex jaghmlu xi xoghlijiet relattivi ghall-pedamenti, tali konkos spara ghal gewwa wiehed mill-*basements* tal-korp tal-bini tal-intimati, liema konkos anke difen vetturi li kienu hemm ipparkjati u eventwalment kienu l-assigurati tas-soceta` attrici li ghamlu tajjeb ghall-istess hsarat.

“7. Illi ghaldaqstant, it-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti.”

Rat illi b’digriet tas-6 ta’ Settembru, 2012, l-ewwel Qorti ordnat il-kjamata fil-kawza tas-socjeta` Frank Borda Estates Ltd. u dan wara talba tas-socjeta` attrici;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` kjamata fil-kawza li tghid hekk:

“Illi s-socjeta` Frank Borda Estates Limited akkwistat il-proprjeta` fi Triq Testaferrata, Gzira ” permezz ta’ kuntratt ta’ donazzjoni fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco tal-11 ta’ April 2008.

“Illi ghalhekk fil-mument meta sar l-izvilupp in kwistjoni u sahansitra anke meta giet istitwita l-kawza odjerna, is-socjeta` esponenti ma kienetx il-proprjetarja u konsegwentement hija bl-ebda mod ma tahti ghall-allegati pretenzjonijiet tas-socjeta` attrici u f’kull kaz, fil-konfront tas-socjeta` esponenti kwalsijasi pretenzjoni kienet gia` preskritta fil-mument li s-socjeta` eccipjenti

giet imsejjha fil-kawza u dan a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea sussidjarja u fil-mertu, is-socjeta` eccipjenti tichad illi kien hemm invazjoni ta' proprjeta` tas-socjeta` attrici jew li gew ikkawzati xi danni imputabbli ghall-eccipjenti jew il-predecessuri fit-titolu taghha.

"L-istruttura mibnija minn Frank Borda Limited appogganti l-proprjeta` tas-socjeta` attrici hija b'sahhitha bizzejjed biex tiflah anke ghall-izvilupp kif propost mis-socjeta` attrici u ghalhekk kieku s-socjeta` attrici ghamlet l-indagni taghha sew, billi kellmet lill-perit dirigenti tal-kostruzzjoni tal-binja tal-eccipjenti, kienu jkunu jafu illi setghu facilment jutilizzaw il-kostruzzjoni in kwistjoni ghall-izvilupp taghhom minghajr in-necessita` li jaghmlu l-*piles*.

"F'kull kaz, il-metodu ta' kostruzzjoni tas-socjeta` attrici mhux necessarjament kienet l-ahjar xelta li setghet tittiehed fic-cirkostanzi.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat li l-kawza quddiem l-ewwel Qorti thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat is-sentenza relattiva li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Settembru, 2013, li in forza taghha cahdet l-imsemmija zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Din is-sentenza titratta l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti.

“**L-ewwel eccezzjoni**.

“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.

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

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

"… … … tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-appellanti u konsegwentement tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, issottomettiet li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta` attrici qed titlob danni rizultat tal-fatt li meta l-konvenuti kienu qed jaghmlu xoghol ta' skavar u kostruzjoni fuq sit taghhom magenb il-proprjeta` tas-socjeta` attrici, ghamlu hsara fil-proprjeta` taghha peress illi haffru u dahlu fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici, u ma zammewx id-distanza legali. Jirrizulta li dan ix-xoghol mill-konvenuti sar fil-perjodu bejn l-1989 u l-1991. Din il-kawza infethet f'Jannar tal-2008.

Il-konvenuti eccepew li l-azzjoni attrici hi preskritta skont l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, u li s-socjeta` attrici trid tipprova li hi proprjetarja tas-sit ta' magenb taghhom. L-ewwel Qorti cahdet dawn iz-zewg eccezzjonijiet ta' natura preliminari. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza in kwantu biss cahditilhom l-ewwel eccezzjoni (dik ta' preskrizzjoni) pero`, f'dan l-istadju, ma appellawx mis-sentenza in kwantu cahdet it-tieni eccezzjoni.

Mhux kontestat li l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, li jimponi terminu ta' sentejn biex fiha issir kawza ghall-hlas ta' hsarat, huwa applikabbli ghall-kaz. L-ewwel Qorti qalet illi skont l-Artikolu 437 tal-Kodici Civili l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Qalet li s-socjeta` attrici

setghet tagixxi ghall-kumpens meta saret taf bil-hsara, u dan f'April tal-2006 meta bdiet tizviluppa s-sit taghha, u kwindi cahdet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni.

Trattat l-ilment tal-konvenuti, din il-Qorti tara li ghandha taqbel maghhom u ma tistax tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti. Il-hsara fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici ma sehhitx fl-2006, meta bdiet tizviluppa s-sit taghha, izda hmistax-il sena qabel meta l-konvenuti allegatament invadew l-art tas-socjeta` attrici. Fl-2006 s-socjeta` attrici <u>saret taf</u> bil-hsara, izda bhala fatt, l-allegat hsara saret bejn l-1989 u l-1991. Meta f'April tal-2006 s-socjeta` attrici kienet qed tizviluppa s-sit taghha, indunat li minhabba dak li gara mal-hmistax-il sena qabel, kellha taghmel spiza zejda fil-kostruzzjoni, izda l-kawza ta' din l-ispiza zejda kienet dak li sehh qabel u mhux l-izvilupp li sar fl-2006.

Hu risaput illi d-*dies a quo* tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-hsara. Fil-kawza **Xuereb v. Agius**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "*il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih*". It-test huwa wiehed oggettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-hsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Mohnani v. Stivala**, deciza fil-11 ta' Gunju, 2010, qalet:

> *"… … … jibda biex jigi registrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodici Civili, "bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Supejuri illi "t-test li trid il-ligi allura kien dak oggettiv, dipendenti mill-fatt li minnhom jorigina d-dritt tal-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna tal-attur u cioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni" ("***Raphel Micallef -vs- Anthony Agius***", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbaghad, "iz-zmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("***Joseph Stivala -vs- Prof. Joseph Colombo***", Prim' Awla, Qorti Civili, 9 ta' Jannar 1953").*

Dan hu principju illi ilu li gie accettat fis-sistema guridika taghna, u allahares ma jkunx hekk, ghax altrimenti jkun ifisser li jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, is-socjeta` attrici tizviluppa s-sit taghha, tmenin (80) jew mitt (100) sena ohra, tkun tista' imbaghad tfittex lill-konvenuti, jew il-werrieta ghad-danni. Din, ovvjament, hija assurda. Sid ta' art mhux marbut meta u kif jizviluppa l-art, u l-bniedem ma jistax jagixxi biex igieghel lill-gâr jizviluppa l-art tieghu. Min-naha l-ohra, pero`, sid l-art huwa fid-dover li jhares il-proprjeta` tieghu kontra kull indhil jew hsara. Jekk persuna tokkupalu l-art tieghu *animo domini* ghal tletin (30) sena, din issir sid gdida tal-art, u s-sid precedenti ma jistax jghid li ma kienx jaf bl-okkupazzjoni ghax, nghidu ahna, kien imsiefer jew ma kienx interessah li jibniha f'dak il-perjodu. Kif irrimarkat l-ewwel Qorti, is-socjeta` attrici, f'dan il-kaz, ma ghamlitx verifiki dwar x'kien qed isir fil-plot ta' magenb taghha, u ma accertatx ruhha li l-konvenuti josservaw id-distanza legali, u ma tistax issa, ghax komda tizviluppa s-sit taghha, tipprova tghatti ghat-traskuragni taghha fiz-zmien propizju.

Iz-zmien ta' preskrizzjoni huwa stabbilit ghall-protezzjoni tal-persuna li allegatament ghamlet il-hsara, ghax wara li jghaddi certu zmien, din issibha difficli li ssib u tressaq provi biex tipprova tiskolpa ruhha. F'dan il-kaz, il-legislatur ried li l-azzjonijiet ghad-danni jsiru fi zmien sentejn, u dan minn meta issehh il-hsara, u mhux minn meta l-allegat vittma jpoggi lilu nnifsu li seta' jinduna bil-hsara.

Dak li ghamlet l-ewwel Qorti kien li ssospendiet it-terminu tal-preskrizzjoni minhabba allegat impediment ta' fatt. Dan mhux permess fil-ligi. Hu biss f'kaz ta' impediment ta' dritt, kif spjegat minn din il-Qorti fil-kawza **Xuereb v. Zammit**, deciza fid-9 ta' Marzu, 1994, li l-preskrizzjoni tkun sospiza, u mhux meta jkun hemm xi forma ta' impediment ta' fatt (ara Giorgi "Obbligazioni Vol.VIII para. 245), hlief f'kaz li l-impossibbilita` li wiehed jagixxi "*tkun impossibilita` indipendenti mill-volonta` tieghu, dovuta ghall-kawza estranea, li huwa ma setax jirrimuovi*" – ara **Lapira v. C.&A. Co. Ltd**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri fit-2 ta' Gunju, 2003.

Id-danni, f'dan il-kaz, avveraw ruhhom fil-perjodu bejn l-1989 u l-1991, u l-kawza kellha ssir fi zmien sentejn minn dak iz-zmien. F'dan il-kaz hi, fil-fatt, setghet tagixxi fi zmien opportun kieku hadet hsieb il-proprjeta` taghha bid-debita attenzjoni, u ma kienx hemm impossibbilita` *di agire* gejja minn xi haga

indipendenti mill-volonta` taghha. Il-preskrizzjoni tibda timxi minn dak in-nhar li s-socjeta` attrici setghet tkun taf bl-inadempjenza, u mhux meta tghazel hi li tinvestiga (ara **Mizzi noe v. Cauchi**, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Settembru, 2009).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti u tghaddi biex minflok tilqa' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni kif sollevata u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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