QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 30 ta` Mejju 2017

Kawza Nru. 7
Rik. Gur. Nru. 713/12 JZM

Saviour Ellul detentur tal-karta ta` identita` numru 812557M

kontra

Vincent Dalli detentur tal-karta ta` identita` numru 323154M u Carmen Dalli *u* b`nota tas-17 ta` Lulju, 2013 assuma l-atti Vincent Dalli flok l-intimata Carmen Dalli li mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors prezentat fis-16 ta` Lulju 2012 li jaqra hekk :–

Illi r-rikorrenti hu sid il-proprjeta` illi tinsab adjacenti ghal dik tar-rikorrenti, liema proprjeta` tidher ahjar fis-site plan hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A kkulurita bl-ahdar.

Illi l-intimati qed jaghmlu xoghol ta` kostruzzjoni fuq is-sit taghhom, u meta ghamlu x-xoghlijiet ta` skavar u tqattiegh tal-blat naqsu milli josservaw id-distanza minima rikjesta mil-ligi li kellha tinzamm mill-hajt divizorju, separanti z-zewg fondi msemmija u dana kif jirrizulta mir-rapport mahrug mill-Perit Ludovico Micallef, kopja ta` liema rapport qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. B.

Illi r-rikorrenti ntavola mandat ta` inibizzjoni fl-4 ta` Gunju 2012, bil-ghan illi jinibixxi lill-intimat Vincent Dalli milli jkompli jaghmel xoghol ta` kostruzzjoni fuq is-sit, liema mandat gie milqugh provvizorjament b`digriet ta` din l-Onorabbli Qorti datat 4 ta` Gunju 2012, u sussegwentement gie milqugh definittivament fit-28 ta` Gunju 2012.

Illi minkejja z-zewg ordnijiet fuq imsemmija l-intimat baqa` ghaddej bix-xoghlijiet u dana bi sfida cara ghall-awtorita` tal-Qorti.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex: [1] tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jzommu d-distanza mill-hajt divizorju illi hemm bejn il-proprjeta` taghhom u dik tar-rikorrenti, u dana bi ksur tal-ligi senjatament l-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta; [2] tordna lill-intimati, taht is-supervizjoni u kontroll ta` perit nominandi, sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet u modifiki remedjali kollha necessarji, biex ir-rikorrenti jigi ripristinat fid-drittijiet tieghu kif previst mil-ligi, u dana fi zmien qasir u perentorju stabbilit mill-Qorti u fil-kaz li dawk ix-xoghlijiet ma jsirux kif ordnat mill-Qorti u fil-perijodu minnha stabbilit, ghaliex l-istess xoghlijiet m`ghandhomx isiru mir-rikorrenti, jekk hemm bzonn taht il-kontroll u s-supervizjoni tal-perit nominandi, u a spejjez tal-istess intimati; [3] tinibixxi lill-intimati milli jaghmlu xoghlijiet ta` kwalsiasi natura fuq is-sit proprjeta` taghhom li tinsab fil-Qrendi adjacenti dik tar-rikorrenti, u dana sakemm l-istess intimati jkun ghamlu dawk ix-xoghlijiet kollha illi jkun gie ordnat illi jaghmlu minn din l-Onorabbli Qorti; Kollox skont kif gie dikjarat aktar `l fuq u ghar-ragunijiet il-premessi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni ntavolat fl-4 ta` Gunju 2012 kontra l-intimati li minn issa jibqaw ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fl-24 ta` Ottubru 2012 li taqra hekk :–

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. It-thaffir li l-eccipjenti ghamlu fil-fond taghhom mal-hajt divizorju sar bl-gharfien u l-kunsens tal-attur li rrinunzja ghal kwalunkwe jedd legali li seta` kellu fir-rigward. L-azzjoni prezenti hija vessatorja u illegali, motivata biss biex taghmel hsara lill-eccipjenti minhabba kwistjonijiet li m`ghandhom x`jaqsmu xejn mal-mertu ta` din il-kawza.

3. F`kull kaz, mhux minnu li l-eccipjenti baqghu ghaddejin bix-xoghlijiet inibiti wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni.

4. It-tieni talba attrici hija legalment insostenibbli; l-attur ghandu jindika d-disposizzjonijiet tal-ligi minn fejn jirrizultaw id-drittijiet li fuqhom qed jibbaza t-talba tieghu.

5. It-tielet talba attrici hija legalment inammissibbli in kwantu diretta sabiex l-attur jottjeni inibizzjoni permanenti kontra l-eccipjenti. Inoltre l-istess talba hija nfondata wkoll billi l-attur m`ghandu ebda jedd jippretendi li l-esponenti ma jizviluppawx il-proprjeta` taghhom.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu matul il-kawza, inkluz l-atti ta` dak kollu li sar fil-kors tal-ewwel perizja teknika u tal-perizja addizzjonali.

Rat ir-relazzjonijiet peritali.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza, inkluz il-verbal tal-access kondott mill-Qorti.

II. Provi

1. Xiehda

a) Il-partijiet

Il-konvenut xehed illi huwa beda jizviluppa sit magenb id-dar tieghu. Qabel gie biex ihaffer, inkariga lill-Perit Ivan Zammit biex jaghmel *pre-condition report* tal-post li jigi magenb il-plot u li huwa proprjeta` ta` l-attur. Il-perit mar ghand l-attur. L-atur staqsa kif kien ser isir it-thaffir. Kien spjegat lilu illi kien ser jitqatta` mal-hajt divizorju izda imbaghad kienet ser tittella` qoxra ghaliha ghat-tul tal-fond kollu. Kien infurmat illi kien ser jintuza t-trencher mal-hajt ; imbaghad ikomplu bil-*hymac*. L-attur ried ikun jaf kemm kienu ser jinzlu `l isfel u min kien il-kuntrattur. Meta inghata d-dettalji kollha, l-attur accetta kif kien ser isir ix-xoghol u ma qajjem l-ebda oggezzjoni. L-attur fahhar ix-xoghol ta` kif jahdem il-kuntrattur tieghu kif ukoll il-galbu li kien jahdem bih hu.

Kompla jghid illi fil-bidu ta` Frar 2011 beda x-xoghol. L-attur kien kwazi ta` kuljum imur jittawwal, ikellem lill-haddiema, u anke gieli rikeb fuq l-ingenji. L-attur qatt ma kellu argumenti mieghu. Lanqas il-haddiema ma qalulu li l-attur kien ilmenta dwar xi haga maghhom. Ghalhekk ix-xoghol tkompla u tlesta minghajr problemi. Qabbad lill-haddiema biex ihaffru giebja fil-plot u meta kienet kwazi lesta, beda gej l-ilma min-naha tad-dar ta` Ellul. Wara li ttrattata l-kwistjoni mal-perit u mal-attur, kien miftiehem li fit-tiswija jintuza materjal partikolari fuq struzzjonijiet tal-attur. Huwa ghamel kollox kif talab l-attur a spejjez tieghu stess. Meta saru t-tiswijiet, induna li l-bir kien vicin hafna tal-hajt tal-appogg.

Kompla jghid illi tlesta t-tqattigh u t-thaffir, u beda jittella` l-bini. L-ewwel inbniet il-giebja. Imbaghad beda l-ewwel sular. Kien anke dawwar kullimkien bil-*membrane.*

Spjega li l-inkwiet beda ghaliex l-attur beda jghid illi t-trakkijiet kienu waqqghu xi trab quddiem id-dar tieghu meta kien qed isir it-thammil. Induna li l-attur kien ghalaq parti mis-*service road* li hemm faccata tad-djar taghhom bil-*bricks* u anke hawwel xi fjuri fihom. B`hekk it-trakkijiet ma setghux jghaddu aktar minn quddiemu. Barra minn hekk meta kien isaqqi, beda jinzel l-ilma tat-tisqija quddiem id-dar tieghu u fil-plot fejn kien qed isir ix-xoghol. Gieli anke halla l-ilma tat-tisqija miftuh ghal jum shih, bil-konsegwenza li spicca bi kwantita` ta` ilma quddiem id-dar tieghu. Kellu jaghmel rapporti lill-Pulizija, u dawn ordnawlu jnehhi l-*bricks.*

Minn dakinhar `il quddiem, l-attur beda jaqla` l-problemi fuq kollox.

Fil-<u>kontroezami</u>, il-konvenut xehed illi qabel saret il-laqgha mal-Perit Zammit dwar il-*pre-condition report*, ma kienx sar diskors dwar kif kien ser isir it-thaffir. Lill-attur qallu biss li kien ser jigi perit biex jaghmel il-*pre-condition report.* Huwa spjega li hu u l-perit tieghu kienu diga` tkellmu dwar il-mod kif kien ser isir it-tqatiegh tant li kienu diga` applikaw mal-MEPA u hareg il-permess biex jinqata` l-wisgha kollu. Il-pjanti kollha nghataw lill-attur mal-*pre-condition report.* Qal li Ellul qatt ma ghamel *objection* waqt l-ipprocessar tal-permess tal-MEPA. Il-permess twahhal mas-sit.

Ikkonferma illi huwa tela` ma` l-attur fuq il-bejt. Meta tela` fuq il-bejt Ellul ittawwal ghal go tieghu u staqsih jekk kienx ser ihaffer sitt sulari. Huwa qallu li kien ser jithaffru hames jew sitt filati. Dak il-hin resaq il-perit

u spjegalu li ser jaqtghu ezatt, ser jintilef l-ispazju ta` erba` pulizieri u nofs tal-hajt , u ser imbaghad tittella` qoxra. Il-perit qallu li kellhom jitqeghdu xi planki u li kienet ser tibqa` tiela` qoxra ghalihom. Insista li Ellul qatt ma oggezzjona.

Kompla stqarr illi l-ftehim ma sarx bil-miktub. Lanqas ma hemm xejn imnizzel dwar dan fil-*pre-condition report*.

<u>**L-attur**</u> xehed illi huwa s-sid tal-proprjeta` bl-isem Millenium 2000 li tinsab go Triq it-Tempesta, Qrendi. Ghall-bidu tal-2011, il-girien tieghu bdew jaghmlu xoghol ta` kostruzzjoni fuq sit li jinsab ma` genb il-proprjeta` taghhom. Huwa dejjem kien bil-kwistjonjiet ma` l-konvenut tant illi dan kien irrifjuta li jaghtih permess jidhol fil-proprjeta` tieghu sabiex ibajjad l-appoggi. Tah il-permess biex jidhol ibajjad l-appoggi ftit wara li beda bix-xogholijiet fil-propjeta`.

Kompla jghid illi fil-bidu ta` Jannar 2011, il-Perit Ivan Zammit kien mar ghandu u qallu illi l-konvenut kien ser jizviluppa l-art ta` magenbu u li kien ser jaghmel spezzjoni tal-proprjeta` tieghu qabel ma jibda x-xoghol. Halla kollox f` idjen il-Perit Zammit ghax sa dak iz-zmien ma kellux perit tieghu. Il-perit ghaddielu rapport ippreparat minnu li kien dettaljat anke b`diversi ritratti.

Spjega li wara ftit bebda x-xoghol fuq is-sit ta` Dalli. Ftit wara osserva li kien hemm kwantita` ta` ilma fil-plot ta` Dalli hdejn il-hajt divizorju. Mar jispezzjona l-bir tieghu u sabu vojt. Ghalhekk mar ikellem lill-konvenut izda dak injorah. Ghalhekk kellem lill-Perit Zammit. Dan qallu sabiex jistenna sakemm jispicca x-xoghol ta` tqattiegh, u mbaghad jissewwa l-bir.

Wara li tlesta t-tqattiegh, il-bir baqa` ma giex imsewwi u huwa kellu joqghod jigri wara l-Perit Zammit. Wara hafna insistenza da parti tieghu, mar hu l-mara ta` Dalli biex isewwi l-bir. Li dan ghamel kien illi mela l-qasma illi ra. Ma bajjadx il-bir kollu kif suppost. Huwa insistaa ma` dan ir-ragel biex jaghmel it-tibjid izda dan kien infurmah li l-konvenut kien tah struzzjonijiet biex jimla biss il-fil u juza biss il-materjal li jaghtih il-konvenut. Huwa cempel lill-Perit Zammit b`li gara. Il-Perit Zammit rega` qallu illi l-bir suppost li tbajjad kollu. Il-bir rega` mtela` bl-ilma izda l-ilma skula wara jumejn. Meta rnexxielu jerga` jaghmel kuntatt mal-perit, dan qalu illi l-konvenut ma ried jirranga xejn.

Stqarr illi huwa ma kienx jaf kif imorru dawn l-affarijiet. Inghata parir biex jinkariga perit. Huwa nkarika lill-Perit Ludovico Micallef. Fil-fatt il-Perit Micallef mar fil-post tieghu, spezzjona l-bir u xi konsenturi li kienu hargu. Tela` fuq il-bejt u x`hin ittawwal ghal gol-proprjeta` ta` l-konvenut qallu illi meta qatta` l-konvenut ma kienx zamm id-distanza rikjesta mil-ligi mill-hajt divizorju bil-konsegwenza li saret il-hsara fil-bir. Dik kienet l-ewwel darba li sema` b`dak il-fatt. Huwa kien mohhu fil-bir ghaliex sa dak iz-zmien dik kienet l-akbar problema ghalih dak il-hin. Fuq li qallu l-perit, inkarika avukat li ghamel mandate biex il-konvenut ma jkomplix jibni.

Huwa cahad li qatt kien hemm xi ftehim mal-konvenut fejn halla lil dan iqatta` sal-hajt divizorju.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed illi l-kawza tal-lum saret madwar sena u tlett xhur wara li bdew ix-xogholijiet tal-konvenut.

Stqarr illi huwa qatt ma lmenta dwar ix-xoghol tal-konvenut hlief meta saret il-hsara fil-bir.

Qal illi d-disgwid inqala` minhabba l-mod kif l-konvenut mar biex isewwi l-bir.

Stqarr illi meta hareg l-ilma l-ewwel darba mill-bir tieghu, dan mar fil-proprjeta` ta` l-konvenut.

Fisser illi wara li l-bir tieghu tbattal wara li sar ix-xoghol fuq struzzjonijiet tal-konvenut, il-bir baqa` vojt.

Stqarr illi meta ra x-xoghol isir fl-art ta` l-konvenut, kien ra haddiema jqattghu meta kienu qed jaghmlu l-*basement* tal-konvenut. Spjega li huwa qatt ma qal xejn hlief meta zvojta l-bir, li kien madwar zewg piedi u nofs distanti mill-hajt divizorju ; cahad li kwazi kien imiss mal-qoxra. Ikkonferma li l-bir huwa dobblu, bil-konkos go fih.

Ikkonferma illi saret laqgha mal-Perit Zammit u l-konvenut qabel ma bdew ix-xogholijiet ; kienu telghu fuq il-bejt tieghu.

Sahaq illi l-partijiet qatt ma kellhom ftehim dwar id-distanzi mill-hajt divizorju.

Cahad illi l-konvenut jew il-perit tieghu kien qalulu illi kienu sejrin jqattghu mal-hajt tieghu.

Stqarr illi huwa ra l-haddiema tal-konvenut iqattghu mal-hajt divirzorju izda qatt ma ta kaz dwar id-distanza ghalkemm kien jaf x`inhi d-differenza bejn li tinzamm distanza bejn hajt u bejn li ma tinzamm l-ebda distanza ma` hajt.

Ikkonferma li huwa qatt ma lmenta.

Huwa sostna li l-lment tieghu kien dwar il-bir u li t-tiswija ma saritx sew.

Mistoqsi mill-qorti ghalfejn huwa ma harrikx lill-konvenut biex isewwi l-bir u ghazel minflok illi jaghmel kawza dwar id-distanza tat-thaffir mill-hajt divizorju, fisser illi ghamel hekk ghaliex skont il-perit tieghu l-hasara tal-bir sehhet ghaliex ma kenitx inzammet id-distanza.

Sahaq illi ma kienx jifhem u ma jafx x` kien hemm bzonn li jsir.

b) <u>Il-periti tal-partijiet</u>

i) <u>Il-perit tal-attur</u>

Il-perit tal-attur kien il-Perit Ludovico Micallef.

<u>Perit Micallef</u> xehed illi f`Gunju 2012 kellmu l-attur dwar hsara li kellu fil-bir tal-fond tieghu. Mar fuq il-post, u ra l-bir ghalkemm ma dahalx gol-bir. Tela` fuq il-bejt tal-fond tal-attur u osserva li kien qed isir skavar fl-art ta` magenb dik tal-attur. Sab illi l-iskavar kien qed isir bi dritt il-hajt

ezatt, ossija kien sar qtugh incim mal-hajt ta` l-appogg. Huwa avza lill-attur li ma kenitx inzammet id-distanza mill-hajt ta` l-appogg.

Stqarr illi l-attur kien urieh *precondition report.*

Ighid illi huwa tkellem mal-perit tal-konvenut li qallu li l-partijiet kienu ftehmu li l-qtugh isir sa mal-hajt.

Meta tkellem mal-attur, dan cahad illi kien sar xi akkordju f`dak is-sens.

Huwa hejja rapport dwar hsara li kien garrab l-attur.

Stqarr illi l-post tal-attur ghandu garage li qieghed zewg filati `l isfel mit-triq. Ghandu rampa biex tinsel izda mhux *semi-basement.*

Qal illi llum l-attur jista` jaghmel *basement* izda huwa limitat ghaliex sar qtugh ta` blat.

Fil-<u>kontroezami</u> xehed illi ghalkemm saret tiswija fil-bir, xorta ma zammx l-ilma. Huwa ma tax parir lill-attur biex isewwi l-bir hu. Billi ma nizilx gol-bir ma setax ighid kif saret it-tiswija. Qal illi ma jafx kif inbena l-bir billi ma kienx il-perit tal-post tal-attur. Huwa ma staqsiex lill-attur jekk zammx id-distanza ta` zewg piedi u nofs meta haffer il-bir. Ikkonferma illi ra l-blat maqtugh in-naha tal-konvenut mghotti bil-*membrane*, kif ukoll illi min-naha tal-konvenut kienet qeghda tittella` qoxra tad-disgha mal-blat. L-applikazzjoni mill-attur biex jaghmel garage taht l-art tieghu saret fil-mori tal-kawza.

ii) <u>Il-perit tal-konvenut</u>

Il-perit tal-konvenut kien il-Perit Ivan Zammit.

Perit Zammit xehed illi huwa kien inkarikat mill-konvenut biex japplika l-MEPA ghal progett biex ikun jista` jqatta` u jibni *basement garages, groundfloor garages* u appartament. Wara li hareg il-permess, ghamel *precondition report* dwar il-proprjeta` tal-attur. Mar ghand l-attur fit-13 ta` Jannar 2011 u wara ghadda kopja ta` r-rapport tieghu lill-attur. Waqt l-ispezzjoni li ghamel, meta kienu ghadhom fuq il-bejt ta` l-attur, dan staqsa dwar ix-xoghol li kien ser isir. Hu u l-konvenut fissru x-xogholijiet li kienu se jsiru, kif ukoll il-metodu kif kien se jsir ix-xoghol. Dwar thaffir, kien ser iqatta` *flush* mal-appogg, u li t-tqattigh kien ser isir bit-*trencher* u bil-*mechancial crusher.* Kien ser jitkisser il-blat ta` bejn iz-zewg trinek, u li jekk huwa jaqbel, il-konvenut kien lest li jtella` appogg shih minn isfel sa fuq u jirrinunzja li jqabbad ma` l-appogg ; dan ifisser illi kien lest jirrinunzja ghal erba` pulzieri u nofs art. L-attur accetta.

Kompla jixhed illi t-*trencher* kien ingieb xi tlett darbiet. L-attur kien cempillu fejn ilmenta li l-hoss tal-*mechanical hammer* kien irritanti, izda l-ilmenti kienu dejjem fuq id-damdim u mhux fuq it-tqattigh. Spjega li meta saret fil-giebja tal-attur, dan ilmenta mieghu li ma kienx messu halla lill-konvenut iqatta` z-zewg [piedi u nofs mill-hajt divizorju.

Fil-**kontroezami** xehed illi l-konvenuti kien inkarigah ukoll jispezzjona il-proprjeta` ta` l-attur minn barra biex jara jekk kienx hemm xi *infringements* fil-kostruzzjoni. Ikkonferma li fil-presenza tieghu, l-attur irrinunzja li tithalla d-distanza mill-hajt divizorju waqt it-tqattigh. Huwa ma hassx li kien hemm bzonn li ssir karta bil-miktub peress li ra li l-partijiet kienu zewg persuni ta` l-affari taghhom. Bejniethom kienu kordjali hafna.

Kompla stqarr illi dakinhar li sar il-ftehim ma` Ellul, ma kienx ghadu sar tqattigh mal-proprjeta` tan-naha ta` wara. Kien ghad hemm il-blat. Mas-sid tal-art ta` wara ma sar ebda ftehim. Anke fuq wara t-tqattiegh sar sal-hajt. Mieghu s-sid tal-art ta` wara ma lmentax.

Dwar il-giebja tal-attur, fisser illi l-giebja tinsab taht il-livell tal-garaxx fin-naha tal-bitha ta` wara. Ellul kien qallu li l-livell ta` l-ilma fil-giebja kien naqas. Eventwalment l-ilma skula ghal ghand Dalli. Jidher illi waqt it-tqattiegh ta` Dalli sar xi movement u hargu *cracks* fil-giebja. Thalla jitlesta t-tqattiegh kollu tal-giebja bi qbil ma` Ellul, imbaghad gie miftiehem li l-hsara tigi rimedjata wara li jsir it-tqattigh. Wara li tlesta t-tqattigh, saret it-tiswija li thallset minn Dalli. Il-giebja mtliet b`bowser bl-ilma. Ix-xoghol ta`

tqattiegh sar ghal bidu ta` Frar 2011 u tlesta ghal nofs Marzu 2011. Ellul ilmenta f` Gunju 2012.

c) <u>Il-familjari tal-konvenut</u>

<u>Catherine Dalli</u> bint il-konvenut xehdet illi kienet tara lill-attur jirkeb fuq il-gaffa li kienet qeghda taghmel ix-xoghol fil-plot ta` missierha meta gieli kienet tnizzel xi haga x`jixorbu lill-haddiema. Meta kien qed isir it-thaffir, l-attur kien ikun prezenti jara x-xoghol ghaddej u qatt ma semghetu jilmenta. Hija qatt ma kellha problemi mal-attur jew mal-familja tieghu.

<u>Stephen Dalli</u> gharus tat-tifla tal-konvenut xehed illi meta kien ghaddej ix-xoghol fl-art tal-konvenut, kien ikun hemm ta` sikwit, u kien jara lill-attur jitkellem mal-haddiema ; gieli anke rah fuq xi gaffa. Huwa ma jafx li l-atur qatt oggezzjona jew waqqaf lill-haddiema milli jkomplu bix-xoghol. L-inkwiet beda ghaliex l-attur beda jilmenta illi t-trakkijiet kienu qed ihammgu quddiem il-garage tieghu. L-inkwiet kompla jzid meta marru l-pulizija u ordnawlu jnehhi l-*bricks* li kien qieghed biex jaghlaq s-*service road.* Sa dakinhar ma kien hemmx problemi bejn il-partijiet..

d) <u>Il-haddiema tal-konvenut</u>

<u>Josef Vella</u> xehed illi huwa jahdem ma` Vella Bros Ltd. Kellhom inkariku mill-konvenut biex jaghmlu xoghol ta` thaffir fi plot fi Triq it-Tempesta, Qrendi. Huwa ghamel ix-xoghol bil-gaffa. L-ewwel nehha l-hamrija u witta l-art. Imbaghad wara li Thomas Agius ta` Philip Agius and Sons Ltd (Ta` Maksar) qatta` l-kanal bit-*trencher*, huwa kompla jqatta` bil-*hymac.* Meta lesta, rega` mar Agius li qatta` xi zewg piedi ohra u huwa kompla bit-thaffir.

Kompla jghid li meta l-konvenut qalilhom biex iqattghu l-bir, huwa cempel lil Ta` Maksar u baghtu lil Tommy Agius biex iqatta` d-dawra tal-bir li kienet diga` mmarkata ; l-ghada mar hu u beda jqatta` l-blat bil-martell.

Stqarr illi huwa lill-attur waqt ix-xoghol. Dan kien imur jittawwal kuljum u gieli anke tela` mieghu fuq il-gaffa ; darba sahansitra dahhlu fil-garaxx tieghu. Gieli rah ukoll fejn Tommy Agius. L-attur qatt ma lmenta

minn xejn la mieghu u lanqas ma` Agius. Li ma riedx kien illi jibqghu jhammgu bit-trab quddiem il-garaxx tieghu, u li ma jkunx hemm parkegg quddiemu peress li kien jipparkja l-karozza quddiem il-garaxx tieghu. Spjega li darba kellmu l-perit ta` l-konvenut li qallu li l-bir tal-attur kien ixxaqqaq ; ghalhekk waqaf mix-xoghol fuq struzzjonijiet ta` l-konvenut.

Tommy Agius xehed li huwa direttur tal-kumpannija Philip Agius and Sons Limited. Kienu nkarikati jaghmlu xoghol ta` tqattiegh ghall-konvenut go sit fi Triq it-Tempesta, Qrendi. L-inkariku kien illi jsir tqattiegh bit-*trencher* mal-appoggi. Qabel beda jahdem huwa kien infurmat mill-konvenut illi kien ftiehem mal-gar tieghu li t-tqattigh isir mal-apppoggi. Huwa ghamel kanal mal-appoggi, fond xi erba` piedi ; imbaghad tal*-hymac* qatta` l-blat sal-istess fond. Huwa ghamel trinka ohra fonda xi zewg piedi. Hadem b`galbu u b`attenzjoni. Spjega li huwa ma jafx li l-gar kellu xi problema bit-*trenching* ; infatti x-xoghol tlesta minghajr ebda inkwiet. Il-konvenut inkarikahom jaghmlu wkoll *trenching* tal-forma tal-bir.

Kompla jixhed illi lill-attur kien diga` jafu ghax dan kellu barriera l-Imqabba, u gieli ghabba xi gebel minn barriera vicin tieghu. L-attur rah iqatta` mal-appoggi. Meta tkellem mal-attur, dan la semmielu hsara ; lanqas waqqfu mix-xoghol. Huwa spjega li fil-plot ta` l-konvenut seta` jidhol min irid ghaliex ix-xatba mat-triq kienet tkun miftuha. Darba minnhom kien mitlub inehhi t-trakk tieghu minn quddiem il-garage tal-attur biex ikun jista` johrog il-karozza u hekk ghamel.

Emmanuel Busuttil xehed illi huwa jigi hu l-mara ta` l-konvenut. Qal illi huwa jaf lill-attur tajjeb ghaliex anke hadem fid-dar tieghu tal-Qrendi. Il-konvenut qallu biex isewwi l-bir tal-attur li kien inqasam waqt ix-xogholijiet li kien qed jaghmel il-konvenut. Iltaqa` mal-Perit Zammit fil-post tal-attur biex jara xi hsara kien hemm fil-bir. Meta nizel fil-bir, huwa ra qasma u sewwieha b`materjal li ndika l-attur stess. L-attur ma nizilx fil-bir. Meta ghaqad ix-xoghol, huwa kesa u bajjad. Waqt li kien qed jahdem, l-attur kien prezenti u ma semmielu xejn dwar xi kwistjoni li seta` kellu ma` l-konvenut. Wara li tlesta minn kollox, hadd ma semmielu aktar dwar il-bir tal-attur.

2. L-access tal-qorti

Il-verbal tal-access kondott minn din il-qorti jghid hekk :-

Il-fond Country Lodge, Triq it-Tempesta, Qrendi, huwa l-fond tal-konvenut li ghadu fi stadju ta` zvilupp.

Il-fond adgjacenti Millennium 2000 fl-istess triq huwa tal-attur u huwa post lest.

Il-Qorti marret fil-fond tal-konvenut taht il-livell tat-triq billi nizlet minn rampa sitwata fi trejqa fil-genb.

Ikkostatat kif sar ix-xoghol ta` kostruzzjoni mill-konvenut in relazzjoni mal-bini tal-attur.

3. <u>Il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku</u>

a) <u>L-ewwel relazzjoni</u>

Il-Perit Godwin Abela kien mahtur bhala perit tekniku minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta` Ottubru 2013 sabiex jirrelata dwar in-natura ta` l-invazjoni u d-distanzi li nzammew.

In adempiment ta` l-inkarigu tieghu, il-perit tekniku ghamel access fis-sit mertu tal-kawza fid-19 ta` Novembru 2013.

Fir-rapport tieghu, il-perit tekniku jikkonkludi billi jghid illi :-

I*z-zewg ritratti jindikaw li l-iskavar sar bi dritt il-hajt divizorju mal-attur u cioe` minghajr ma nzammet id-distanza mehtiega ta` 0.76 metri. Il-qtugh jidher li sar permezz ta` trencher u kif jidher ukoll fir-ritratti sar minghajr ma giet ikkawzata hsara lill-attur. Il-wicc mikxuf tal-blat gie ssiggillat permezz ta` membrane tul is-sit kollha. Jidher ukoll li l-hajt ta` l-appogg separat li qed jinbena fis-sit tal-konvenuti.*

b) <u>It-tieni relazzjoni</u>

L-istess perit tekniku kien inkarikat minn din il-qorti kif presjeduta sabiex jirrelata dwar it-tieni talba attrici.

Il-perit tekniku jghid hekk :-

4.01 L-esponent jirrileva li gie mitlub mill-qorti biex jivverifika jekk ix-xogholijiet ta` skavar fis-sit tal-konvenuti, kif saru, jippregudikawx id-drittijiet tal-atturi ghal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni prezenti tal-fond taghhom u anke jekk l-istess atturi setghux ikomplu jizviluppaw il-fond taghhom bl-iskavar fil-garaxx fil-ground floot ta` basement level.

4.02 L-esponent, fl-ewwel inkarigu tieghu moghti lilu minn din il-Qorti diversament presjeduta, kien acceda fis-sit tal-konvenuti w kkonstata dak kollu li gara w kien irrediga relazzjoni fejn iddeskriva l-izvilupp li sar sa dakinhar u kif sar. L-esponent kien ha diversi ritratti waqt l-access li gew inkluzi fir-relazzjoni.

4.03 Irid jigi rilevat li l-proprjeta` tal-atturi, fil-prezent, tinsab zviluppata sal-punt massimu permess mill-pjan lokali (South Malta Local Plan, Qrendi Building Heights, Map QR2). Dan ma jfissirx li l-atturi ma setghux jiskavaw basement kif fil-fatt kienu japplikaw biex jaghmlu.

4.04 Irid jigi rilevat ukoll il-fatt tat-tip ta` topografija w gejologija tal-ambjent in kwisjtoni w cioe` li s-siti tal-partijiet f'din il-kawza jinsabu f'area li s-sottoswol taghhom jikkonsisti f' saff ta` materjal pjuttost artab fil-wicc (hamrija u gebel) fuq saff fond ta` blat pjuttost konsistenti f'termini ta` sahha w densita` b'kapacita` portanti sostanzjali (good bearing capacity). Dan il-blat jidher mikxuf fir-ritratt hawn that ezibit, mehud waqt l-ewwel access.

4.05 Irid jigi rilevat ukoll il-fatt li l-hajt tal-appogg komuni nbena bil-pedamenti direttament imqeghda fuq il-blat kif muri fir-ritratt hawn that esibit mehud waqt l-ewwel access.

4.06 L-esponent jirreferi ghar-rapport tal-perit Micallef (vide paragrafu 3.05) fejn gew deskritti l-hsarat li sofra l-fond tal-atturi bl-iskavar li sar fil-fond tal-konvenuti w jirrileva li l-iskavar kien gie kompletat diversi xhur qabel u li l-hsarat deskritti jitqiesu bhala hsarat minimi w li bl-ebda mod ma giet kompromessa l-istabbilita strutturali tal-fond tal-atturi.

4.07 L-esponent irid jirriferi wkoll ghall-metodologija ta` kif sar it-thaffir u cioe` bl-uzu ta` trencher fejn il-blat immedjatament adgjacenti mal-hajt tal-appogg komuni gie ssegat biex ma jigux

kkawzati vibrazzjonijiet konnessi normalment mal-uzu ta` pneumatic hammer (hymac) u allura l-pedamenti tal-hajt tal-appogg ma jigux effettwati, kif fil-fatt gara minn dak li gie kkonstatat waqt l-accessi li saru mill-esponent u anke mill-Qorti.

4.08 Fl-ewwel relazzjoni tieghu l-esponent kien semma l-hajt separat li kien qed jinbena fil-proprjeta` tal-konvenuti bhala l-hajt tal-appogg taghhom biex b`hekk l-istruttura taghhom ma kienitx ser taghmel uzu jew tistrieh fuq il-hajt tal-appogg ezistenti. Dan kien ser ifisser li l-fond tal-atturi ma kienx se jigi disturbat. Dan ifisser ukoll illi l-hajt tal-appogg ezistenti kien se jigi kompletament mirfud minn isfel sa fuq nett bil-bini ta` hajt separat imiss mieghu.

4.09 L-esponenti jirreferi ghall-hajt separate li kein qed jinbena fil-proprejta` tal-konveuti w ghall-fatt li l-materjal uzat kienet il-gebla tal-franka. L-esponent jerga` jirreferi ghaz-zewg rapporti tal-perit Ludovico Micallef (vide paragrafi 3.02 u 3.05) fejn l-istess perit kien ghamel diversi suggerimenti kif kellu jigi sostitwit il-blat maqtugh biex l-atturi ma jigux pregudikati fl-izvilupp future tal-proprjeta` taghhom bl-iskavar ta` basement level. L-esponent hu tal-fehma li jkun bizzejjed li l-konvenuti jibnu l-hajt taghhom sal-livell tal-pedamenti mikxufin tal-hajt tal-appogg ezistenti permezz ta` hajt tal-briks dobblu mimli bil-konkos u lil-ahhar zewg filati ta` da nil-hajt, u cioe` ma` l-ahhar zewg filati tal-pedamenti mikxufin isiru f`forma ta` travu tal-konkos rinfurzat li jservi bhala irbit tal-hajt sottostanti w bhala cinturin matul il-pedamenti mikxufin kif ukoll bhala spreader beam ghal kumplament tal-hajt li ghandu jinbena fuqu.

4.10 L-esponent hut al-fehma li b`dak suggerit fil-paragrafu suespost ma jkunx hemm diffikolta` jew problemi biex l-atturi jhaffru jew jiskavaw il-ground floor taghhom biex jikkrejaw basement level bl-intiza li jintuza wkoll it-trencher biex isir l-iskavar hdejn il-hajt tal-appogg bl-istess mod li ntuza mill-konvenuti fl-iskavar tas-sit taghhom u jinbena hajt separat bl-istess mod ghal dak suggerit fil-paragrafu precedenti.

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu :-

5.01 Illi fl-opinjoni tieghu ix-xogholijiet ta` skavar li saru mill-konvenuti fis-sit taghhom ma kkompromettewx l-istabbilita tal-

fond tal-atturi ghar-ragunijiet diga deskritti f'paragrafi 4.03,4.04 u 4.05 ta' din ir-relazzjoni.

5.02 Illi fl-opinjoni tieghu ix-xogholijiet hekk imsejha rimedjali li ghandhom jaghmlu l-konvenuti ghandhom isiru kif deskrittir fil-paragrafu 4.09.

5.03 Illi fl-opinjoni tieghu w in segwitu ghal dak deskritt f'paragrafu 4.10, ma hemm ebda raguni li timpedixxi lill-atturi milli jiskavaw il-garaxx fil-ground floor tal-proprjeta' taghhom biex jikkrejaw basement level skond l-applikazzjoni li ghamlu mal-Awtorita' kompetenti.

c) <u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>

Il-Perit Godwin Abela wiegeb ghal domandi tal-partijiet in eskussjoni.

Huwa xehed illi fejn fir-relazzjoni tieghu semma *a good bearing capacity* fir-rigward ta' blat, b'dan ried ifisser kemm jiflah il-blat, ghalkemm ma ghamilx testijiet fuq il-blat.

Huwa sostna li kien hemm parti mill-blat li kienet mikxufa, izda li tinsab fuq in-naha l-ohra. Il-blat li hemm fejn il-linja divizorja tal-propjetajiet tal-partijiet huwa kollu mghotti bil-membrane. Il-blat kollu jkollu fissure pero' d-densita' tieghu hija gholja. Ma kienx deherlu li ghandu jaghmel testijiet dwar il-blat ; lanqas ma hass il-bzonn li jikxef parti mill-membrane.

Huwa spjega li fissures fil-blat ma jimxux.

Qal illi meta jsir skavar, il-hsarat li jsiru jkunu dovuti ghall-vibrazzjonijiet tal-makkinarju. Generalment ikunu *hairline cracks.*

Kompla jixhed illi l-hajt li beda jibni l-konvenut huwa ta' seba' pulzieri ghalkemm ma hax kejl attwali. Dak il-hajt ser igorr il-piz tieghu stess ossija parti mill-piz tal-binja l-gdida u l-piz li gej fuqu mhux mill-hajt divizorju.

Huwa kkonferma li kien ghamel suggeriment illi jinbena hajt tal-bricks tad-dobblu mal-*basewall* kollu, ossija fejn illum hemm il-membrane. Dan il-hajt tal-bricks tad-dobblu jghatti l-membrane.

Spjega li fil-prezent il-hajt divizorju jgorr *triangular load* tal-binja ta` l-attur.

Ikkonferma li huwa veru li meta tqatta` l-blat, il-konvenut ma zammx id-distanza legali.

Sahaq illi jekk isiru x-xogholijiet li ppropona hu, ma jkunx hemm bzonn li jsiru affarijiet ohrajn ghall-fini tad-distanza legali. B`hekk fil-kaz ta` zvilupp tal-basement, ma kienx ser ikun hemm problemi.

Perit Abela kompla jixhed illi sar skavar ta` blat ta` madwar tmien filati u nofs. Il-qiegh tas-sit huwa invell sa fejn jaf hu, ghalkemm ma rax *section.* Bi precizjoni, ma setax ighid kemm kien l-ammont ta` skavar.

Huwa spjega li l-qoxra li tittella` hi ta` liema materjal tkun ser terfa` l-*vertical load* tal-binja li ser tinbena ma` dik il-qoxra.

Sahaq illi ma kienx hemm xogholijiet rimedjali x`isiru fil-proprjeta` ta` l-attur.

Dak li ssuggerixxa hu kellu jsir fil-art tal-konvenut b`mod li ma kien ser ikun hemm l-ebda *load* jew forza ezercitata lateralment ghal fuq il-binja tal-attur.

Sahaq illi ma kellu jsir ebda xoghol rimedjali fil-bini tal-attur hlief ghal xi ftit *hairline cracks.*

Dwar il-proposta tieghu, fisser illi bil-bricks tad-dobblu ikun hemm separazzjoni adegwata. Bi ftehim bejn il-partijiet, abbazi tal-proposta tieghu, seta` jinkiseb illi jekk l-attur jigi biex jizviluppa s-sit tieghu kompletament, l-

atur seta` jhott kollox inkluz il-hajt divizorju ezistenti u jiskava *back to back* mal-hajt il-gdid. Bil-proposta tieghu jgawdu t-tnejn.

Kompla kkonferma li ma kienx hemm xogholijiet rimedjali x`setghu jsiru fil-fond tal-attur.

Sostna illi l-izvilupp kif sar mill-konvenut ma kienx ser jippregudika lill-attur fl-izvilupp tal-fond tieghu.

Ikkonferma li qatt ma dahal fil-propjeta` tal-attur.

4. <u>**Ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali**</u>

Il-Qorti laqghet it-talba tal-attur ghan-nomina ta` periti teknici addizzjonali u kienu mahtura tliet periti.

a) <u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

Il-periti addizzjonali ghamlu dawn il-konsiderazzjonijiet :-

2.1 Fil-mertu ta` l-ewwel talba, jirrizulta illi l-Konvenuti naqsu milli jzommu d-distanza mill-hajt divizorju illi hemm bejn il-proprjeta taghhom u dik tal-Attur u dan bi ksur tal-Artikolu 439 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, senjatament billi l-Konvenuti haffru incim mal-istess hajt divizorju ghal fond ta` madwar wiehed punt tmienja metri (1.8m) fil-blat.

2.2 Fil-mertu tat-tieni talba, l-esponenti periti Addizzjonali jikkonsidraw illi sabiex l-Attur jigi ripristinat fid-drittijiet tieghu kif previst mil-ligi – billi fl-istat attwali l-esponenti jikkundisraw illi l-iskavar eccessiv li sar mill-konvenuti qed jippregudika kull zvilupp tal-Attur mal-hajt divizorju – il-blat skavat mill-konvenuti jkollu jigi ripristinat fid-distanza ta` sitta u sebghin (76) centimetre mill-hajt divizorju. Madanakollu, billi l-blat huwa naturali u ma jistax jigi riprodott artificjalment (lanqas jekk issir bankina tal-konkos tal-istess sahha tal-blat mqatta` billi kemm il-qata` vertikali u kif ukoll dik orizzonatli (li jinsabu fid-

distanzapreskritta) ma jistghux jigu interament ripristinati, l-esponenti Periti Addizzjonali jikkunsidraw illi galadarba l-blat gja tqatta`, jkun inutli li ssir bankina wiesgha ta` 76 centimenti galadarba din il-bankina ma tkunx qed tirripristina lill_Attur kompletament fid-drittijiet teighu u kif ukoll meta tezisti soluzzjoni strutturali aktar prattika permezz ta` konkos aktar b` sahhtu mill-istess blat li jkun rinforzat u ngastat fl-istess blat, liema soluzzjoni tissostitwixxi sodisfacentement il-blat mqatta` (fid-distanza preskritta) minghajr ma` jigi kompromess l-izvilupp tal-Konvenuti (partikolarment ir-rampa) filwaqt li l-istess soluzzjoni tippermetti lill-Attur li jaghmel ix-xoghol ippjanati that il-garaxx tieghu ezistenti u mal-hajt divizorju.

2.3 Ix-xogholijiet li ghandhom isiru mill-Konvenuti fil-proprjeta` taghhom qed jigu elenkati kif gej:

1. *Titnehha l-qoxra li ghamlu l-istess konvenut mal-blat u anke l-pedamenti taghha;*

2. *Tintehha l-membrane vertikali li hemm mal-blat;*

3. *Jitnaddaf u jissaffa l-blat kemm mill-qatran u partikolarment fil-fissuri li jinkixfu;*

4. *Jintrama hajt tal-konkos grad C30 minn fuq il-blat rinforzat b` xibka A503 u bi tlett vireg T12 bhala distribution bars matul il-hajt kollu (mill-linja tat-triq sal-hajt ta` wara) ghall-gholi kollu tal-blat, bil-konkos imiss mal-blat, wiesgha mija u tmenin millimetre (180mm) mill-hajt divizorju u ghall-gholi kollu sakemm jitghatta l-blat.*

5. *F`dan il-hajt tal-konkos ghandhom isiru wkoll ghoxrin (20) virga T2 - (L shape 2 piedi X 2 piedi) ingastati permezz ta` non-shrink grout f` toqob tal-pulzier fil-blat li jkunu marbuta max-xibka A503 fil-hajt tal-konkos.*

2.4 L-esponenti Periti Addizzjonali jikkonsidraw illi perijodu ta` <u>xahrejn</u> ghandu jkun bizzejjed sabiex isiru l-imsemmija xogholijiet.

2.5 B`referenza ghat-tielet talba Attrici, galadarba jkunu saru dawn ix-xogholijiet a bazi tat-tieni talba, allura l-kumplament tax-xogholijiet tal-konvenuti jkunu jistghu jissoktaw.

b) <u>L-eskussjoni</u>

Il-periti addizzjonali wiegbu ghal domandi in eskussjoni.

Ikkonfermaw illi meta haffer il-konvenut ma zammx id-distanza ta` 76 cm mill-hajt divizorju.

Qalu illi l-blat ma jistax jigi ripristinat b`mod artificjali.

Jekk isir hajt, dan ikun maqtugh minn mal-blat.

Dak li kienu qeghdin jipproponu huma huwa li jsir konkos armat mal-blat. Il-konkos ikun ingastat fil-blat bil-vireg. Il-vireg jidhlu fil-blat tas-sottoswol tal-attur b`mhux aktar minn 76 cm.

Ghall-periti addizzjonali ma jaghmel ebda sens illi jsir konkos wahdu bla ma jkun marbut mal-blat.

Kien imfisser illi 18 cm konkos C30 rinforzat bil-hadid fil-blat kemm vertikalment kif ukoll orizzontalment ikollu sahha ta` zewg piedi u nofs blat.

Stqarrew illi ghalkemm il-blat kien mghotti bil-membrane, parti minnu mikxuf u ghalhekk setghu jsiru l-konstatazzjonijiet teknici.

Qalu illi l-blat ghandu jissaffa billi jitnaddaf mil-*loose material* u imbaghad jinghata l-konkos.

Il-bini ta` hajt dobblu fil-proprjeta ta` l-konvenut mhuwiex soluzzjoni peress li jekk jigi biex jitqatta` l-blat, il-hajt jigi in arja.

Bil-proposta taghhom ta` 18 cm konkos mhux ser jigu ripristinati s-76 cm, izda 18 cm konkos hija l-minimu garantit ghax-xoghol biex ikun hemm

stabilita`. Tkun tista` ssir qoxra ohra fuq dan il-konkos sabiex titnehha l-umdita`. Meta jissaffa l-blat, isir l-irbit mieghu biex ix-xoghol ikun aktar sod.

Qalu illi l-konvenut haffer seba` filati fil-blat mhux fil-qatran. Huma ma kejlux id-distanza tal-bir ta` l-attur mill-hajt divizorju. Ikkonfermaw li meta ssaqqaf, ix-xoghol jissoda aktar. F`kazi bhala dawn inqas ma jitwaqqaf ix-xoghol ahajr. Ikkonfermaw li l-istabbilita` tinkiseb bl-irbit tal-bini.

Sostnew illi kif hade mil-konvenut, il-bini huwa stabbli. Jekk jinbena hajt minn isfel, u l-konvenut icedi l-parti tal-hajt li hija proprjeta` tieghu u l-blat li hemm tahtu, l-attur eventwalment ikun jista` jhaffer sal-livell li bena l-konvenut. Madanakollu, dan ikun ta` beneficcju jekk l-attur ser iwaqqa` l-binja kollha u mhux jekk ser jibni basement biss.

Ighidu illi dak illi ppropona li ghandu jsir il-perit *ex parte* tal-attur kien il-bini ta` hajt rinforzat vertikalment ; minflok ma jsiru vireg gol-blat, issir sieq orizzontali fl-art. Fil-fehma taghhom din il-proposta ma ggibx bilanc peress li ma tkunx mehjuta mal-blat. Is-soluzzjoni m`ghandhiex tkun illi jsir aktar skavar u jintefa` aktar konkos ; dan apparti kwistjonijiet ta` natura legali.

III. <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

Minn qari tar-rikors guramentat, jirrizulta li l-ilment ta` l-attur huwa li l-konvenuti qattghu l-blat ghas-sotterran tas-sit taghhom b`mod illi ma zammewx id-distanza rikjesta mil-ligi ossija dik ta` 76 cm `il gewwa mill-hajt divizorju.

Fix-xiehda tieghu, l-attur ighid illi l-ilment tieghu kien proprjament il-hsara li garrab fil-bir tieghu, liema hsara kienet ikkagunata mill-iskavar li sar mill-konvenut.

Qabel taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha, il-Qorti sejra tirreferi ghad-dritt u ghall-gurisprudenza.

Taghmel referenza ghar-rassenja ta` l-gurisprudenza li kienet riportata fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-14 ta` Mejju 2015 fil-kawza "**Reverendu Daniel Farrugia vs Gejtu Zammit et**".

Fid-decizjoni nghad :-

Skont l-Art 439 tal-Kap 16, hadd ma jista` jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f`boghod ta` anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.

Fis-sentenza taghha tat-12 ta` Gunju 1959 (Kollez. Vol.XLIII.I.283) fil-kawza "**Grixti et vs Schembri**" il-Qorti tal-Appell taghmilha cara li d-divjet li jsir thaffir f`distanza ta` anqas minn dik li tissemma fl-Art.439 huwa assolut. Ghalhekk l-inosservanza ta` dik il-ligi ggib ir-responsabbilta` ghall-konsegwenzi dannuzi sofferti mill-gar fil-fond tieghu, u ggib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titnehha l-hsara u jitwarrab il-perikolu.

Il-htiega li tinzamm din id-distanza hi intiza sabiex tigi evitata hsara lill-gar – kemm hsara attwali u effettiva kif ukoll hsara futura ghad-dannu tal-propjeta` tieghu. Huwa propju ghalhekk li jekk jirrizulta li gar igarrab hsara jew jista` jgarrab hsara, ghax ma tkunx inzammet id-distanza, il-gar li haffer irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jkun ikkaguna lill-parti l-ohra.

*Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Settembru 2007 (mhux appellata) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (AE) fil-kawza "**Cassar et vs Attard et**" jinghad hekk –*

Madankollu, fil-fehma ta` din il-Qorti, dan il-provvediment ma jimponix xi presunzjoni iuris et de iure fis-sens ta` responsabbilta` assoluta cjoe` li kull hsara li hemm fil-proprjeta` tal-gar ghandha tigi attribwita lil min jaghmel thaffir bi ksur ta` dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili.

F`dan ir-rigward l-iktar li jista` jwassal dan id-divjet hi presunzjoni juris tantum. Imbaghad, fejn jirrizulta li saret il-hsara jispetta lil min ghamel it-thaffir li jiskolpa ruhu mir-responsabbilta` ghad-danni li jkun hemm fil-proprjeta` tal-gar, cjoe` li l-hsara fil-proprjeta` tal-gar ma saritx b`rizultat ta` thaffir

li ghamel in kontravenzjoni talArtikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Ir-regola normali hi, "the plaintiff must show, on the balance of probabilities, not only that the defendant was careless, but also that that carelessness caused, or helped to cause, the injury or damage for which he claims …. (The Modern Law of Negligence, R.A. Buckley, Tieni Edizzjoni, Butterworths pagna 37), ghalkemm fejn hemm presunzjoni loneru tal-prova qieghed fuq il-parti li kontra taghha hemm dik il-presunzjoni.

Prezunzjoni assoluta ghandha tirrizulta minn provvediment tal-ligi, u fil-fehma ta` din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili ma ghandux jigi nterpretat f`dan is-sens.

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/JRM) tad-19 ta` Mejju 2011 fil-kawza "**Cassar et vs Azzopardi et**", (mhux appellata) saret analizi ta` l-firxa li ghandha d-disposizzjoni, u tal-presunzjoni li hemm marbuta maghha. Il-Qorti qalet hekk –*

Il-ghan tal-legislatur dwar din id-dispozizzjoni – li tirreferi kemm ghat-thaffir, thammil jew ukoll xoghlijiet ohra – tahseb biss biex thares li ma jsir xejn f`fond li jista` jgib xi hsara jew li jdghajjef il-hajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss mieghu. Dan jghodd kemm jekk il-hajt ikun jifred biss post mill-post ta` hdejh, u kif ukoll jekk ikun hajt li qieghed jerfa` fuqu xi bini, u mhux limitat biss ghall-hitan li jifirdu gid minn iehor fuq il-gnub izda jghodd ukoll ghall-hitan li jifirdu postijiet li jmissu ma` xulxin fuq wara … Illi r-regola (divjet) tissarraf f`servitu` negativa li, madankollu, hija wahda mibnija f`termini assoluti, izda li tohloq prezunzjoni juris tantum li n-nuqqas ta` harsien tal-boghod imsemmi jkun ir-raguni ghal kull hsara li tohrog fil-hajt li qribu jew mieghu jkun sar dak it-thaffir.

*Dwar il-presunzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha tal- 25 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Brincat vs Salina Estates Ltd**" hadet linja differenti u qalet hekk –*

Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta` xogholijiet ta` thaffir. Id-divjet ta` dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u `iuris et de jure` u japplika kemm fir-rigward ta` konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta` hsara u huwa

ghalhekk impellenti li tinzamm iddistanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita` ta` din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta` potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta` min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali. L-inosservanza ta` din in-norma tal-ligi ggib b`konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta` min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara.

Din il-Qorti kif presjeduta tghid li l-Art 439 tal-Kap 16 jimponi ***divjet assolut*** *li gar jaghmel kull xorta ta` thaffir fil-fond tieghu f`distanza ta` inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 c.m.) boghod mill-hajt divizorju tal-gar. Jekk il-gar jilmenta li linosservanza ta` din id-distanza kkagunatlu hsara, allura ghandu jedd ghal risarciment ta` danni mill-gar li haffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt ghal risarciment mhumiex insejsa fuq presunzjoni juris et de jure izda fuq presunzjoni* ***juris tantum****. Ghalhekk dan mhuwiex kaz ta` strict liability. Infatti lanqas il-ligi stess ma tghid li hekk hu. Fl-istess waqt ghalkemm il-prova tal-entita` ta` l-hsara tispetta dejjem lill-gar li jallega li garrab dik il-hsara, jispetta lill-gar li jkun haffer irid illi jaghmel il-prova li n-nuqqas ta` harsien tad-distanza ma kienx ir-raguni tal-hsara lamentata mill-gar.*

L-Art 439 tal-Kap 16 huwa car fis-sens illi mhuwiex specifikat illi r-regola hija limitata ghall-konfini laterali. Sabiex tkun tghodd id-disposizzjoni, irid ikun hemm thaffir, u t-thaffir ma jkunx sar fid-distanza ta` aktar minn 76 cm. Il-qies huwa specifiku u preciz, kif huwa car minn fejn irid isir il-kejl tas-76 cm. Hija evidenti l-intenzjoni tal-legislatur li ried jillimita d-dritt tal-uzu tal-proprjeta` in omagg ghar-rispett tad-drittijiet tal-gar.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-20 ta` Jannar 1950 fil-kawza "**Gio Maria Calleja vs Gaetana Debono et**" kien inghad illi :-

Kulhadd jista` juza mid-dritt tieghu ta` proprjeta` illimitatament imma fl-istess hin ghandu jiehu l-prekawzjoni mehtiega biex b`dak l-uzu ma titnissilx kawza ta` dannu lil haddiehor. U kwindi huwa obbligat jirrepara ddanni kaggonati dolozament jew negligentement meta huwa jezercita d-dritt tieghu bi hsara ta` haddiehor.

Dan premess, fil-kaz tal-lum, huwa kkonfermat bhala fatt mill-periti tal-qorti illi l-iskavar mill-konvenut sar bi dritt il-hajt divizorju mal-attur u allura ma kenitx inzammet id-distanza 76 cm.

Il-konvenut ma jikkontestax illi ma zammx id-distanza izda jikkontendi li sar hekk bl-gharfien u bil-kunsens tal-attur.

Fis-sentenza li tat fl-14 ta` Dicembru 2007 fil-kawza "**Carmel Agius et vs Gozo Consolidated Building Contractors Ltd et**", il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri irrikonoxxiet illi huwa permess ftehim bejn is-sidien tal-proprjetajiet adjacenti sabiex ma tinzammx id-distanza legali. Hemm il-Qorti ghamlet stharrig ta` jekk tassew kienx hemm dan il-ftehim. Qalet hekk :-

Mill-provi lanqas ma jirrizulta li l-partijiet kienu lehqu xi ftehim fis-sens li l-izviluppatur ma kellux izomm id-distanza legali mposta mil-ligi hlief ghal hxuna ta` disa` pulzieri fejn ittellghu l-hitan divizorji ;

Aktar tard il-konvenuti gew biex jibnu il-hitan divizorji tal-garaxxijiet taghhom. Huma kienu talbuni sabiex iqattu il-blat fi hxuna ta` disa` pulzieri kemm joqghod kantun tad-disgha pulzieri lateralment ghal hajt tieghi. Jien kont tajthom permess jaghmlu dan, bil-kondizzjoni li ma jidhlux taht il-proprjeta` tieghi u li l-blat jitqatta` permezz ta` kompressur u mhux blingenji kbar, u li ma jhallu l-ebda spazju vojt" (xhieda ta` lattur fol. 23).

Mir-rapport tal-perit tekniku jidher li dan ma sarx. Dan kien il-permess li nghata mill-atturi u xejn iktar. Ma jistghux il-konvenuti jargumentaw li din ma setghetx issir teknikament u li bilfors kellu jsir thaffir biex il-haddiema jkunu jistghu jahdmu.

8. Fis-seduta tas-17 ta` Ottubru 2007 Dr. Victor Bajada (wiehed mid-diretturi tas-socjeta konvenuta) spjega x`kienet ir-raguni li f`certu postijiet il-blat thaffer sal-hajt. Pero` gialadarba sar thaffir kontra dak li trid il-ligi u ***ma ntlehaq ebda ftehim bejn il-kontendenti, ma tista` tinghata l-ebda gustifikazzjoni mill-izviluppatur.*** *Fejn il-gar joggezzjona l-izviluppatur m`ghandux ghazla ohra ghajr li joqghod ghal dak li timponi l-ligi.*

Fil-kawza fl-ismijiet ***Eric Fenech Pace et vs Bajja Developments Limited*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fid-9 ta` Mejju 2005 gie osservat :-*

"Fit-tieni u t-tielet eccezzjoni taghha, is-socjeta` konvenuta qed tissottometti li hi m`ghamlitx xoghol a tenur tal-artikolu 439, u, f`kull kaz, ix-xoghol li qed taghmel, huwa "essenzjali" ghal progett li qed tezegwixxi. Din il-Qorti tibda` tghid li dan l-ahhar argument tas-socjeta` konvenuta huwa ghal kwantu superfluwu u nieqes minn kull logika guridika, ghax essenzjali kemm hu essenzjali x-xoghol, dan irid isir konformi mal-ligi u b`rispett ghad-drittijiet u l-interessi tal-ohrajn. Is-socjeta` konvenuta, tista` qed tkun tippartecipa fi progett kbir fl-interess ta` hafna persuni, pero`, dan ma jintitolahiex tirfes id-drittijiet ta` anqas cittadin wiehed, li bhal kulhadd ghandu dritt ghall-harsien tal-persuna u l-proprjeta` tieghu skond il-ligi".

Il-perit tekniku rrelata li "... huwa tal-fehma illi galadarba il-konvenut kien ser jiskava sa mal-hajt tal-attur bl-intenzjoni li jibni hajt talkantun ta` wisgha 23 cm, ma kienx prattikament possibli li dan l-iskavar isir ta` wisgha ta` 23 cm biss" (55). X`riedu jaghmlu l-konvenuti m`huwiex rilevanti u **<u>mill-provi ma rrizultax li kien intlehaq xi ftehim f`dan is-sens ma` l-atturi</u>** (ara xhieda ta` l-attur (fol. 23) li ma gietx kontradetta mill-konvenuti).

(enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti).

Ghalhekk qabel ma tqis il-mertu, fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet ta` natura teknika, il-Qorti trid tistharreg jekk kienx hemm ftehim bejn il-partijiet li kien jammonta ghal rinunzja da parti tal-attur illi ma tinzammx mill-konvenut id-distanza ta` 76 cm – kif jikkontendi l-konvenut fit-tieni eccezzjoni.

Il-Qorti terga` tirreferi ghad-decizjoni taghha fil-kawza "<u>**Reverendu Daniel Farrugia vs Gejtu Zammit et**</u>" (op. cit.) fejn qalet kjarament illi sabiex ikun hemm rinunzja ta` dritt, ir-rinunzja trid tkunu cara u inekwivoka. Infatti jinghad -

Riferibbilment ghar-raba` eccezzjoni, mhuwiex argument dak tal-konvenuti meta jsostnu li x-xoghol taghhom baqa` mikxuf ghal xi zmien, u allura bil-fatt li l-attur qaghad sieket, ifisser li l-attur accetta l-istat ta` fatt u ghalhekk m`ghandu l-ebda jedd jilmenta. Ma hemmx dubbju li l-konvenuti skonfinaw bil-bini taghhom fl-art tal-attur. Anke li kieku huwa minnu – fatt kontestat mill-attur - li l-attur baqa` sieket, is-skiet tieghu ma jistax jigi mifhum

*bhala rinunzja ghal kull jedd li kellu kontra l-konvenuti bhala konsegwenza ta` dak l-iskonfinament.* ***<u>Il-Qorti m`ghandhiex il-prova ta` rinunzja cara u inekwivoka da parti tal-attur</u>****. It-talbiet attrici huma l-akbar kontestazzjoni ghal dak allegat mill-konvenuti."*

(enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti).

Dwar dan il-punt, il-Qorti tinsab rinfaccjata b`verzjonijiet konfliggenti ghaliex minn naha l-wahda l-attur ighid illi qatt ma ftiehem xejn dwar distanza mal-konvenut, u lanqas qatt irrinunzja ghad-distanza legali, u min-naha l-ohra l-konvenut jishaq illi kien hemm ftehim car mal-attur fejn kien permess lill-konvenut illi jiskava bi dritt il-hajt.

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza '**<u>Xuereb et vs Gauci et</u>**' il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri ttrattat il-konflitt ta` provi fil-kamp civili billi qalet hekk –

Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :

1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u

2) Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur".

Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001.

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f`kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440).
(ara wkoll : "**<u>Bugeja vs Meilak</u>**" – **<u>PA/TM</u>** – 30 ta` Ottubru 2003 ; "**<u>Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa</u>**" – **<u>PA/PS</u>** – 28 ta` Mejju 2003 ; "**<u>Farrugia vs Farrugia</u>**" – **<u>PA/CC</u>** – 24 ta` Novembru 1966)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tat-28 ta` April 2003 fil-kawza "**Ciantar vs Curmi noe**" kien precizat hekk –

Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo ;

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta` dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319)

(ara wkoll : "**Camilleri vs Borg**" – **Appell Civili** – 17 ta` Marzu 2003 ; "**Zammit vs Petrococchino**" – **Appell Kummercjali** – 25 ta` Frar 1952 ; "**Vassallo vs Pace**" – **Appell Civili** – 5 ta` Marzu 1986)

Dwar l-apprezzament li jrid isir, fis-sentenza li tat fis-26 ta` Settembru 2013 fil-kawza "**Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**" din il-Qorti (**PA/JRM**) qalet hekk :-

... dak li jghodd f'kawza m'huwiex l-ghadd tax-xhieda mressqa ghaliex "il-fatt li xhieda jkunu gew prodotti minn parti partikolari f'kawza ... certament ma jfissirx li l-Qorti hija marbuta li temmen b'ghajnejha maghluqa, jew li temmen aktar, dak kollu li dawn ix-xhieda jghidu 'favur' il-parti. Fuq kollox, ix-xhud ma jigix prodott biex jixhed 'favur' parti jew 'kontra' ohra, imma jigi prodott biex jghid il-verita`, il-verita` kollha, u xejn anqas minn dik il-verita` kollha" (ara - App. Civ. 19.6.2006 - Emanuel Ciantar vs David Curmi et)

Illi l-Qorti tqis li, izda, bhal ma jigri f'kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setghu nvoluti maghhom ikunu tabilfors mizghuda b'doza qawwija ta' apprezzament suggettiv ta' dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonijiet li jaghtu dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir

tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet …

Dan premess, u riferibbilment ghall-kaz tal-lum, ladarba kien il-konvenut li sostna li kien hemm ftehim mal-attur, kif rifless fit-tieni eccezzjoni, kien jispetta lill-konvenut li jaghmel din il-prova, fuq bilanc ta` probabilitajiet.

Issa l-konvenut fisser il-mod kif ftiehem mal-attur kemm fl-affidavit tieghu kif ukoll meta xehed in kontroezami. Fiz-zewg okkazjonijiet, il-konvenut xehed illi waqt l-access li sar fil-propjeta` tal-attur ghal fini tal-*pre-condition report*, kien mistoqsi quddiem il-perit tieghu mill-attur dwar kif kien sejjer isir it-thaffir, u hemm kien spjegat b`mod car li t-thaffir kien ser isir mal-hajt. Il-konvenut sahaq li l-attur accetta li jsir hekk.

Ghal din il-Qorti hija sinjifikanti hafna x-xiehda tal-perit *ex parte* tal-konvenut, Perit Ivan Zammit. Dan fisser b`dettall (u allura mhux b`mod superficjali) il-ftehim li sar quddiem mill-partijiet. Spjega kif kien hu stess li minn fuq il-bejt tal-proprjeta` tal-attur spjega l-mod kif kien ser isir it-tqattigh, u li l-attur sema` kollox b` attenzjoni u accetta billi qal li kien : *all right*.

Biex jittenta jiskredita dak li xehed Perit Zammit, l-attur, waqt il-kontroezami tal-istess xhud, staqsa lill-perit ir-raguni ghalfejn il-ftehim ma sarx bil-miktub jew ghaliex ma kienx riferenza ghall-ftehim fil-*pre-condition report*. Perit Zammit wiegeb kjarament illi l-iskop tal-*precondition report* ma kellux x`jaqsam mal-ftehim bejn il-partijiet ghaliex dak ir-rapport sar bil-ghan li tkun tirrizulta il-kondizzjoni tal-fond tal-attur qabel jibda x-xoghol mill-konvenut. Zied jafferma illi l-ftehim ma sarx bil-miktub ghaliex kien tal-fehma li kien qed jittratta ma` zewgt irgiel ta` l-affari taghhom u ma hassx li kellu jinsisti li l-ftehim isir bil-miktub.

Perit Zammit ikkonferma l-verzjoni tieghu tal-fatti fir-rapport tieghu ezebit a fol 27 u 28 tal-process li jgib id-data tas-16 ta` Awissu 2012. Fir-rapport hemm konferma li kien sar il-ftehim verbali bejn il-partijiet kif ukoll li meta bdew ix-xogholijiet ta` skavar fi Frar 2011, huwa kien ltaqa` ma` l-attur fuq is-sit in kwistjoni, u staqsih jekk kollux kienx sew, u fejn l-attur

kien wiegeb li kollox kien sejjer tajjeb hlief li kienu qed idejjquh il-vibrazzjonijiet tal-ingenji. L-attur ma lmentax dwar id-distanza.

L-attur ipprova jwaqqa` dak li xehdu l-konvenut u Perit Zammit dwar il-ftehim billi waqt il-kontroezami, il-konvenut ittenta jikkontesta l-fatti billi saru domandi illi jimplikaw illi meta sar il-*precondition report* ma setax ikun hemm diskussjoni dwar kif kien ser isir it-tqattigh peress li kien ghadu wisq prematur u lanqas kien ghadu gie diskuss mal-perit Zammit.

Madanakollu fir-risposta tieghu, il-konvenut ghamilha cara li huwa kien ilu li ddiskuta mal-Perit Zammit dwar kif kien ser isir ix-xoghol ta` tqattigh u dan anke kien rifless fil-mod kif kienet saret l-applikazzjoni ghall-permess. Ghalhekk, meta saret l-laqgha ghand l-attur, huwa u l-perit tieghu kienu diga` jafu kif kien ser isir ix-xoghol ta` tqattigh, dejjem jekk l-attur jaccetta li jsir hekk l-attur.

Inoltre l-verzjoni tal-fatti kif saret mill-Perit Zammit u tal-konvenut hija korraborata <u>ndirettament</u> mill-perit *ex parte* tal-attur, Perit Ludovico Micallef.

Ibda biex wara li sar l-access mill-Perit Zammit, wara li beda t-thaffir mill-konvenut fejn dan it-thaffir kien ta` interess ghall-attur, u wara li rrizultat il-hsara fil-bir tal-attur, dan tal-ahhar sejjah lill-Perit Ludovico Micallef fuq il-post. Ifisser li kien ghadda z-zmien.

Perit Micallef ma ssejjahx mill-attur minhabba l-kwistjoni tad-distanza legali izda minhabba l-hsara tal-bir.

Kien stabbilit bhala fatt illi kien Perit Micallef illi ssenjala lill-attur li t-tqattiegh mill-konvenut ma kienx sar fid-distanza legali.

Li kieku l-Perit Micallef ma ghamilx dan ir-riliev ghaliex, fil-fehma tieghu, kien relatat mal-hsara tal-bir, il-kwistjoni tad-distanza legali ma kenitx tqum bejn il-partijiet ; u lanqas ma kienet tispicca quddiem il-qrati.

Minn dan il-Qorti tinsab konvinta fuq bilanc ta` probabilitajiet.

Tajjeb jinghad illi Perit Micallef ma kienx prezenti meta ftehmu l-partijiet.

Fl-istess waqt ikkonferma li meta ghamel kuntatt mal-Perit Zammit biex ikun jaf kif sar it-tqattigh, Perit Zammit fissirlu li kien sar ftehim bejn il-partijiet fil-presenza tieghu.

Fl-assjem ta` dak li qalu, ix-xhieda kollha b`mod partikolari l-persuni li ghamlu x-xoghol kollha kkonfermaw li l-attur qatt ma lmenta maghhom dwar il-kwistjoni tad-distanza.

Il-Qorti ma tistax tiskarta x-xiehda taghhom jekk din tikkorrabora l-prova principali.

Huwa sinjifikanti li fil-kaz tal-persuni li ghamlu x-xoghol ma sarx kontroezami.

Kif sahaq il-konvenut fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, l-ghazla li ma jsirx kontroezami ghandha s-sinjifikat taghha ghaliex xiehda li tkun inghatat tibqa` mhux kontradetta, lanqas fil-minimu taghha.

Il-konvenut jaghmel referenza ghal **Murphy on Evidence** l-awtur G.D. Nokes fl-**Introduction to Evidence** u lill-awtur Ian Dennis fil-**Law of Evidence** kif ukoll fis-sentenzi **Lawrence sive Lorry Sant vs in-Nutar Guze` Abela** deciza fis-27 ta` April 1993 u **Michael Agius vs Rita Caruana** moghtija fl-10 ta` Marzu 2011.

Ghal din il-Qorti, ghandu sinjifikat il-fatt illi l-persuni li ghamlu x-xoghol ma sarx kontroezami taghhom. Dawn kien persuni illi fid-deposizzjoni taghhom ghamlu nsistenza illi l-attur qatt ma lmenta maghhom dwar il-mod kif kienu qed isiru x-xogholijiet, u li addirittura kien prezenti waqt li kienu qeghdin jahdmu ; sa anke tela` fuq l-ingenji taghhom.

Rinfaccat b`dan kollu, ghalkemm l-attur cahad li qatt rikeb fuq l-ingenji, jaccetta waqt il-kontroezami illi kien osserva li t-tqattigh kien qed isir mal-hajt ta` l-appogg, izda sostna li ma tax kaz ghax dak iz-zmien ma kienx jifhem fid-distanzi u sempliciment imbaghad ha azzjoni wara li l-perit tieghu fetahlu ghajnejh li l-bir tieghu gratlu l-hsara minhabba li ma nzammitx id-distanza rikjesta mil-ligi. Dak mistqarr mill-attur ikompli jsahhah l-apprezzament li ghamlet il-qorti dwar il-portata tax-xiehda ta` Perit Micallef.

Ghal din il-Qorti mhijiex skuza attendibbli u versomili dik tal-attur illi ma kien jaf xejn dwar il-kwistjoni tad-distanza fil-kaz ta` thaffir.

Mill-provi li gab il-konvenut irrizulta l-oppost.

Irrizulta li l-konvenut ra t-tqattigh isir mal-hajt divizorju.

U waqaf hemm.

Irrizulta li waqt kien qed isir ix-xoghol ta` tqattigh, saret hsara fil-bir tal-attur.

L-attur accetta li jitkompla x-xoghol, u li l-bir jissewwa wara li jispicca x-xoghol.

Tajjeb jinghad illi l-attur dam madwar sena u tlett xhur biex ghamel din il-kawza. Anke wara li ghamel il-kawza baqa` jinsisti illi l-lment tieghu kien dwar il-hsara li garrab il-bir.

Fit-tentattiv tieghu li jwarrab il-prova tal-ftehim li biha kien rinfaccjat, l-attur ittenta jpingi lill-konvenut bhala persuna li pprova japprofitta mis-sitwazzjoni, billi jaghmel xoghol a skapitu ta` kulhadd, inkluz ta` gar iehor li ghandu ghalqa fuq wara tal-proprjeta` tal-konvenut. Tant hu hekk illi meta kien qed jixhed l-attur spjega li meta kien tkellem ma` Emanuel Abdilla (u cioe` is-sid tal-ghalqa) dan qallu li l-konvenut ma kienx avvicinah meta kien ser jibda x-xogholijiet u lanqas ma zamm id-distanza

legali. L-attur sostna wkoll li Abdilla kien infurmah li pproceda kontra l-konvenut bil-kawza 156/2013.

Din il-Qorti ma tifhimx ghaliex l-attur qatt ma ressaq lil Emanuel Abdilla bhala xhud tieghu sabiex isostni dak li kien qed jallega.

Dan premess tajjeb jinghad illi meta l-qorti ghamlet l-accertamenti taghha sabet illi ghalkemm tassew kienet saret kawza bin-nru 156/2013/SM fil-fatt dik il-kawza kienet ceduta fid-19 ta` Gunju 2014.

Apparti dan il-fatt, anke jekk il-konvenut ma wasalx ma` Abdilla fi ftehim simili ghal dak mal-attur, mhijiex prova favur l-attur.

Dwar it-tentattiv tal-attur illi jpingi lill-konvenut bhala persuna li ried jaghmel xoghol minghajr galbu, il-Qorti ma ssibx li dak allegat mill-attur kien ippruvat.

Tajjeb jinghad illi skont id-deposizzjoni tal-perit tekniku Godwin Abela Bil-mod kif sari l-qtugh ma gietx ikkawzata hsara lill-attur, u li l-wicc mikxuf tal-blat kien issigillat b`membrane kif titlob is-sengha u l-arti.

Din il-Qorti tosserva wkoll li lanqas ma jista' jigi argumentat li bil-ftehim il-konvenut kien ser jiggwadanja waqt li l-attur kien ser ikun minn taht.

Skont ma xehdu l-konvenut u l-perit tieghu, il-ftehim kien fis-sens li l-attur jirrinunzja ghad-distanza legali, u l-konvenut kien bi tpattija jtella` appogg shih minn isfel sa fuq u jirrinunzja li jqabbad ma` l-appogg.

Il-periti addizzjonali spjegaw li jekk il-konvenut kien ser jibni hajt minn isfel, u l-konvenut icedi l-parti tal-hajt li hija proprjeta` tieghu bil-blat li hemm tahtu, l-attur kien ser jiggwadanja peress li fl-eventwalita` li l-attur iwaqqa` l-binja kollha, dan ikun jista` jhaffer sal-livell li bena l-konvenut.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` April 2007 fil-kawza "__Joseph Tonna vs Philip Azzopardi__" inghad *inter alia* illi :-

(iii) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta li d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju 'n kwantu timponi fuq il-gudikant l-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat ;

(iv) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji w allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli w idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu.

Din il-Qorti ghandha c-certezza morali meqjusa fuq bilanc ta` probabilitajiet illi bejn il-partijiet kien hemm ftehim fis-sens illi d-distanza legali ma kellhiex ghalfejn tkun osservata mill-konvenut waqt ix-xoghol ta` thaffir tieghu.

Din il-Qorti hija sodisfatta sal-grad rikjest mil-ligi illi bl-aktar mod car u inekwivoku l-attur irrinunzja illi waqt it-thaffir tas-sit tieghu l-konvenut joqghod mad-distanza rikjesta bl-Art 439 tal-Kap 16. Ghamel dan bil-kunsens esplicitu tieghu, kif ukoll bl-akkwixxienza tieghu.

Fic-cirkostanzi, ma hemmx lok, u lanqas htiega, ghal din il-Qorti li tqis il-kwistjonijiet teknici sollevati mill-periti tal-Qorti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet li ghamlu l-partijiet dwar dawk il-kwistjonijiet.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet l-ohra.

Tichad it-talbiet attrici.

Tordna lill-attur sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur