FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2017

Kawża Nru. 28

Rik. Nru. 325/14JRM

Lawrence **MALLIA** u Ġiuseppa *sive* Jessy konjugi Mallia

vs

Francis *sive* Frans **STELLINI** u b'degriet tal-4 ta' Ġunju, 2014, issejħet fil-kawża Mariella Stellini; u b'degriet tal-14 ta' April, 2015, l-atti għaddew f'isem Saviour u Leanne Spiteri Stellini, aħwa Stellini, minħabba l-mewt ta' Mariella Stellini fil-mori tal-kawża

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-15 ta' April, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) ssib li l-imħarrek ma għandux jedd fuq l-arja li tiġi fuq it-triq privata li tifred il-ġid tagħhom minn dak tiegħu; (ii) tordna li, fiż-żmien qasir u perentorju mogħti minnha, u taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur, l-imħarrek ineħħi l-bini li tella'

fuq din l-arja; (iii) tawtoriżżahom biex, jekk kemm-il darba l-imħarrek jonqos li jwettaq dak ordnat lilu u fiż-żmien mogħti lilu, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa biex jitneħħa l-bini illegali mtella' minnu, u bi spejjeż għall-istess imħarrek; (iv) issib li, minħabba x-xogħlijiet li għamel l-imħarrek, huma ġarrbu ħsarat fi ħwejjiġhom; (v) issib li l-imħarrek waħdu jaħti għal din il-ħsara; (vi) tillikwida, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit għal dan il-għan, il-ħsara kawżata lilhom bi ħtija tal-imħarrek; (vii) tordna lill-imħarrek iħallas għal din il-ħsara kif likwidata; (viii) kemm-il darba l-Qorti ma tilqax l-ewwel talba, taħtar, bi spejjeż għall-imħarrek, perit biex jissorvelja sa tmiemu l-iżvilupp propost mill-imħarrek biex jiżgura li ma jikkawżax aktar ħsara lil ħwejjiġhom; u (ix) kemm-il darba l-Qorti ma tilqax l-ewwel talba u bla ħsara għat-talbiet li ntgħamlu qabel, tordna lill-imħarrek iħallashom kumpens għall-appoġġ, talli serraħ il-bini l-ġdid tiegħu mal-bini tagħhom. Talbu wkoll l-ispejjeż, magħduda dawk marbuta mal-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 432/2014;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' April, 2014[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-30 ta' Mejju, 2014, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li l-ġudizzju mhux sħiħ, ladarba l-ġid li fih qiegħed isir ix-xogħol li minnu jilmintaw l-atturi għandha minnu wkoll martu Mariella Stellini, li għaldaqstant għandha tissejjaħ fil-kawża; u wkoll li jonqos fl-attriċi Ġiuseppa Mallia l-interess ġuridiku biex toqgħod fil-kawża, għaliex l-ebda Ġiuseppa Mallia li għandha n-numru tal-Karta tal-Identita muri fir-Rikors Maħluf ma hija sid tal-post fin-numru 17, Triq il-Baħrija, Wied il-Għajn. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-arja li l-atturi jgħidu li hija tagħhom xtraha hu u mhux minnu illi huwa approprija għalih arja li mhix tiegħu. F'kull każ, kemm-il darba huwa seta' approprija xi arja li mhix tiegħu jew li ma għandux sehem minnha, xorta waħda jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku sabiex iressqu l-ewwel tliet talbiet tagħhom. Iwarrab id-disa' talba attriċi billi jgħid li kellu kull jedd li jqabbad il-binja l-ġdida tiegħu mal-bini tal-atturi u li huwa kien diġa' ħallashom il-kumpens xieraq meta kien irrenda komuni l-ħajt li qabbad miegħu u għaldaqstant ma kellu l-ebda bżonn jiltob il-kunsens tagħhom biex jagħmel dan u lanqas li jħallashom xi kumpens għall-appoġġ. Itemm jgħid li mhux minnu li ikkawża dannu lill-proprjeta' tal-atturi, u jqis li t-tmien talba saret qabel waqtha għaliex id-dritt tal-atturi jillimita ruħu biss għall-kumpens ta' danni li jista' jirriżulta li ġarrbu, u

[1] Paġ 19 – 20 tal-proċess

mhux biex issir is-soirveljanza minn perit tax-xogħlijiet li fadal isiru fi ħwejġu;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ġunju, 2014[2], li bih (i) ipprovdiet dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek billi ordnat it-tiswijiet fl-'okkju' tal-kawża; (ii) ipprovdiet dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari, billi ordnat is-sejħa fil-kawża ta' mart l-imħarrek, Mariella Stellini; u (iii) ħatret lill-Perit Alan Saliba bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-aspetti tekniċi marbuta mal-każ u li bihom tingħata informazzjoni dwar il-proprjeta' rispettiva tal-partijiet u dwar il-ħsarat u bini abbusiv[3];

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tal-imħarrek fl-imsemmi smigħ li biha u fid-dawl tal-imsemmi degriet, irtira t-tieni eċċezzjoni preliminari, laqa' n-notifika tal-atti f'isem l-imsejħa fil-kawża u iddikjara li, biex jitnaqqsu l-ispejjeż, kien qiegħed jgħodd li l-istess imsejħa fil-kawża kienet qiegħda tagħmel tagħha t-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek żewġha;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fl-10 ta' Lulju 2014[4], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigh tat-23 ta' Lulju, 2014;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2014[5], li bih laqgħet it-talba magħmula mill-atturi biex jitħallew iressqu lill-perit tekniku b'xhud tagħhom f'eskussjoni;

Rat in-Nota tas-26 ta' Novembru, 2014[6], li biha l-perit tekniku wieġeb għall-mistoqsijiet magħmula mill-atturi;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Marzu, 2015[7], li bih ordnat li jinġiebu quddiemha l-attit ar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni degretata fit-28 ta' Marzu, 2014[8];

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' April, 2015[9], li bih ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Saviour u Leanne Spiteri Stellini wara li ġiet nieqsa l-imħarrka Mariella Stellini, fuq talba li saritilha mill-werrieta tagħha fit-13 ta' April, 2015[10];

---

[2] Paġ. 38 tal-proċess
[3] Paġ. 39 tal-proċess
[4] Pagg. 43 – 65 tal-proċess
[5] Paġ. 94 tal-proċess
[6] Paġġ. 112 – 3 tal-proċess
[7] Paġ. 157 tal-proċess
[8] Rik. 432/14SM
[9] Paġ. 194 tal-proċess
[10] Paġ. 185 tal-proċess

Rat id-degrieti tagħha tas-16 ta' April, 2015[11] u tal-24 ta' Ġunju, 2015[12], li bihom ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi li kien baqa' tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2015[13], li bih laqgħet talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tad-19 ta' Jannar, 2015, billi reġgħet ħatret lill-istess Perit Tekniku biex jirrelata jekk, minn dakinhar li kien ressaq l-ewwel rapport tiegħu, kinetx reġgħet saret aktar ħsara fil-post tal-atturi;

Rat ir-Relazzjoni Ulterjuri mressqa mill-perit tekniku fit-8 ta' Ottubru, 2015[14], u minnu maħlufa kif imiss fl-10 ta' Ottubru, 2015;

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqa quddiemha u quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Novembru, 2015[15], li bih awtorizzat lill-partijiet iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-26 ta' Novembru, 2015[16], imressqa mill-atturi;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tat-28 ta' Diċembru, 2015[17], imressqa mill-imħarrkin bi tweġiba għal dik ta' l-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-għeluq tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u kif ukoll dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni 432/14SM;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tneħħija ta' bini mtella' fuq ħwejjeġ ħaddieħor, għall-ħlas tad-danni minħabba ħsarat kawżati fl-istess binja, u

[11] Paġ. 229 tal-proċess
[12] Paġ. 249 tal-proċess
[13] Paġ. 121 tal-proċess
[14] Paġġ. 288 – 294 tal-proċess
[15] Paġ. 307 tal-proċess
[16] Paġġ. 308 sa 314 tal-proċess
[17] Paġġ. 315 sa 330 tal-proċess

(alternativament) għall-ħlas tal-appoġġ minħabba l-irbit tal-binja l-ġdida mal-ġid tal-atturi. B'din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu li żvilupp illi sar fuq arja ta' sqaq ('*drive-in*') biswit id-dar tagħhom, titwaqqa' billi l-imħarrkin ma kellhomx jedd fuqha, u wkoll li l-imħarrkin iħallsuhom għall-ħsarat illi ġarrbu huwa u jsir l-iżvilupp imsemmi. L-atturi jilmentaw illi l-imħarrkin ma kisbux il-kunsens tagħhom biex serrħu mal-ħajt diviżorju li jifred il-ġid tagħhom mill-arja li fuqha sar l-iżvilupp. Huma jitolbu li l-iżvilupp jitneħħa, u kemm-il darba din l-aħħar talba ma tintlaqax, illi x-xogħol isir taħt is-sorveljanza ta' perit, kif ukoll li l-imħarrkin jiġu ordnati jħallsu l-ispejjeż tal-appoġġ minħabba l-iżvilupp li qed imiss mal-ġid tagħhom;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu fil-mertu billi qalu li l-arja li l-atturi jgħidu li hija tagħhom xtrawha huma u mhux minnu illi huma approprijaw għalihom arja li mhix tagħhom. F'kull każ, kemm-il darba huma setgħu approprijaw xi arja li mhix tagħhom jew li ma għandhomx sehem minnha, xorta waħda jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku sabiex iressqu l-ewwel tliet talbiet tagħhom. Iwarrbu d-disa' talba attriċi billi jgħidu li kellhom kull jedd li jqabbdu l-binja l-ġdida tagħhom mal-bini tal-atturi u li huma kienu diġa' ħallsuhom il-kumpens xieraq meta kienu irrendew komuni l-ħajt li qabbdu miegħu u għaldaqstant ma kellhom l-ebda bżonn jitolbu l-kunsens tagħhom biex jagħmlu dan u lanqas li jħallsuhom xi kumpens għall-appoġġ. Itemmu jgħidu li mhux minnu li ikkawżaw dannu lill-proprjeta' tal-atturi, u jqisu li t-tmien talba saret qabel waqtha għaliex id-dritt tal-atturi jillimita ruħu biss għall-kumpens ta' danni li jista' jirriżulta li ġarrbu, u mhux biex issir is-sorveljanza minn perit tax-xogħlijiet li fadal isiru fi ħwejjiġhom;

Illi bħala <u>fatti relevanti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża</u> jirriżulta li fil-25 ta' April, 1985[18], l-attur (matul iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi) xtara biċċa art fabbrikabbli f'Wied il-Għajn li tagħmel minn art magħrufa bħala "*Tal-Gżejjer*" jew "*Tat-Torri ta' San Tumas*", tal-kejl ta' madwar mitejn u erbgħa u tletin punt disgħa tnejn tlieta metri kwadri (234.923 m^2), li minnhom dsatax punt sebgħa ħamsa metri kwadri (19.75 m^2) kienet il-biċċa maħsuba għat-triq, u tmiss minn nofsinnhar ma' ġid ta' Salvu Cutajar, Louis Attard, u Gregory Schembri. Din l-art hija indikata bħala l-*plot* numru 12 fuq pjanta annessa mal-kuntratt[19];

Illi fuq din l-art, l-atturi bnew ir-residenza tagħhom. Din illum iġġib in-numru 17, "*Taurus*", Triq il-Baħrija, Marsaskala;

---

[18] Dok. "A" f'paġġ. 5 – 7 tal-proċess
[19] Ma tressqitx kopja tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt fl-atti tal-kawża

Illi fis-6 ta' Marzu, 1981[20], u fil-5 ta' Marzu, 1990[21], f'żewġ atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, Salvu Cutajar, Louis Attard u Gregory Schembri qasmu l-art magħrufa bħala "*Tal-Gżejjer sive Tat-Torri ta' San Tumas*" li kien għad fadlilhom komuni bejniethom u lil Gregory Schembri messitu, fost oħrajn, l-arja mill-ħdax-il filata 'l fuq li tiġi fuq id-*drive in* tal-kejl ta' madwar tlieta u tmenin metri kwadri (83 m^2), kif ukoll il-qatgħa art bin-numru għaxra (10) tal-kejl ta' madwar mija u tmenin metri kwadri (180 m^2), minbarra l-firxa meħuda bħala triq ta' madwar dsatax punt sebgħa ħamsa metri kwadri (19.75 m^2);

Illi fil-15 ta' Mejju, 1992[22], l-imħarrek (matul iż-żwieġ tiegħu mal-imsejħa fil-kawża) akkwista b'titolu ta' ċens perpetwu mingħand Gregory Schembri l-qatgħa art bin-numru għaxra (10), kif ukoll l-arja fuq id-*drive-in* 'il fuq mill-ħdax-il filata mil-livell tal-qatran tal-bini li ser jibni l-imħarrek, tal-kejl ta' madwar tlieta u tmenin metri kwadri (83 m^2) u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra[23]. L-istess kuntratt tal-15 ta' Mejju, 1992, jagħmel referenza għal pjanta li ġġib l-ittra "A" li turi l-arja ta' fuq id-'*drive in*', l-art li xtara l-imħarrek u l-proprjeta' tal-bejjiegħ[24];

Illi fuq l-art miksuba minnu, l-imħarrek bena dar li llum iġġib in-numru ħdax (11), bl-isem "*Orchidea*", fi Triq il-Baħrija, Marsaskala. L-iżvilupp tal-imħarrek kien mifrux fuq id-*drive in* u jserraħ mal-proprjeta tal-atturi[25]. L-imħarrek jgħid illi l-appoġġ tħallas lill-atturi. Jgħid ukoll li hu qatt ma kejjel l-arja ta' fuq id-'*drive in*', u la meta xtara u lanqas meta beda jagħmel l-iżvilupp li għalih inħariġlu l-permess[26]. Illi meta bena fis-snin disgħin ħalla biċċa mill-arja battala u llum bniha[27]. Dan huwa konfermat ukoll mill-Perit tal-imħarrek[28]. Iż-żieda saret biex ssir bitħa fil-fond minħabba regoli ta' sanita'[29];

Illi l-Perit tekniku jgħid illi s-saqaf oriġinali kien fuq firxa ta' tlieta u tmenin metri kwadri (83 m^2) irtirat mit-triq u min-naħa ta' wara tal-qatgħa art tal-imħarrkin, u li dan kien inbena fis-snin disgħin[30]. Il-pjanta mal-kuntratt[31] tindika arja mit-triq san-naħa ta' wara tal-plot tal-imħarrkin ta' kejl ta' madwar mija u sebgħa u erbgħin metri kwadri (147 m^2), filwaqt illi l-

[20] Dok. "GS2" f'paġġ. 101 – 5 tal-proċess b'mod partikolari paġġ. 103 – 4 tal-proċess
[21] Dok. "GS1" f'paġġ. 95 – 100 tal-proċess b'mod partikolari paġ. 97
[22] Dokti. "FS1" u "FSA2" f'paġġ. 32 – 4 u 201 – 5 tal-proċess
[23] Xhieda ta' Gregory Schembri f'paġ. 117 u 118 tal-proċess
[24] Paġġ 203 u 204 tal-proċess
[25] Dok. JCA f'paġ. 147 tal-proċess
[26] Kontro-eżami tal-imħarrek f'paġġ 232 – 3 tal-proċess
[27] Paġ. 234 tal-proċess
[28] Paġ. 163 – 4 tal-proċess. F'paġ. 165 l-Perit jikkalkula l-binja żejda li għandha kobor ta' madwar erba' metri kwadri bi tliet metri kwadri, jiġifieri tnax il-metru kwadru b'kollox.
[29] Xhieda Perit Cassar f'paġ. 167 tal-proċess
[30] Din hija konfermata mill-attriċi fl-affidavit tagħha (paġġ 67 – 8 tal-proċess) u fil-kitba li kien iżomm l-attur fis-snin disgħin (paġġ. 70 – 8 tal-proċess)
[31] Dok. A f'paġ. 34 tal-proċess

imħarrek ġie li estenda s-saqaf għal madwar mija u tnejn u għoxrin metri kwadri (122 m^2) billi ħareġ gallarija fuq quddiem u poġġa planki fuq wara[32];

Illi jirriżulta illi fl-2009, l-imħarrek talab il-ħruġ ta' permess għal żvilupp biex iwaqqa' d-dar li kien bena u biex minflokha jinbnew garaxxijiet taħt l-art, *maisonette*, appartamenti u *penthouse*[33]. Fuq it-talba, l-imħarrek iddikjara li huwa s-sid tal-art[34] li fuqha ser isir l-iżvilupp propost. Il-permessi nħarġu f'Ottubru tal-2010;

Illi qabel ma l-imħarrek beda x-xogħlijiet, il-Perit inkarigat mix-xogħol ħejja rapport dwar l-istat tal-fond tal-atturi fil-bidu ta' Ġunju tal-2008[35]. Għadda xi diskors kif ukoll *e-mails*[36] bejn il-Periti taż-żewġ partijiet dwar kif kellu jitwettaq ix-xogħol. Il-Perit tal-imħarrkin jgħid illi l-imħarrek kellu l-ħsieb illi jtella' qoxra mill-pjan terran sabiex l-istruttura u l-planki tal-binja l-ġdida jkunu jistgħu jistrieħu fuqha[37] u mhux fuq il-bini tal-atturi, u li l-Perit tal-atturi ma oġġezzjonax għaliha[38];

Illi min-naħa tiegħu, il-Perit tal-atturi jgħid illi sar qbil bejnu u bejn il-Perit tal-imħarrkin dwar l-għodda li kienet ser tintuża biex jitwaqqa' l-bini eżistenti u dik li kienet se tintuża biex tħaffer is-sit, il-ħinijiet li fihom kellu jsir ix-xogħol, il-ħtieġa ta' assigurazzjoni li tkopri d-danni li jistgħu jirriżultaw bl-iżvilupp, u l-prekawzjonijiet li kellhom jittieħdu sabiex il-*membrane* li kien hemm diġa' fuq il-fond tal-atturi ma ssirlux ħsara. Fir-rigward ta' l-appoġġ, il-Perit jgħid illi hu kien talab li ssir qoxra oħra ma' dik li kien hemm fis-sular ta' isfel sabiex tiflaħ il-piż il-ġdid[39]. Ikompli jispjega u jgħid illi l-Perit tal-imħarrkin kien bagħat jgħarrfu wkoll illi kien ser itella' qoxra ġdida fis-sular ta' isfel u li kienet ser tkun imfassla b'tali mod li tiflaħ fuqha l-ħajt kollu ta' fuq[40];

Illi fis-sena 1994, l-imħarrek għamel xi żvilupp ġol-fond tiegħu u daħħal xi travi ġol-ħajt diviżorju li jifred il-fond tal-atturi minn dak tal-imħarrkin. Aktar tard, serraħ xi planki mal-istess ħajt u bena xi kmamar[41]. Għajr għal xi ħsarat żgħar, jirriżulta illi l-fond tal-atturi, qabel ma beda x-xogħol ta' twaqqigħ mill-imħarrkin, kien miżmum fi stat tajjeb[42];

---

[32] Relazzjoni tal-Perit Alan Saliba f'paġġ. 47 – 8 tal-proċess
[33] Dok. "D" (PA 05539/09) f'paġġ. 10 – 2 tal-proċess. Fix-xhieda tiegħu l-PeritCassar (paġ. 168 tal-proċess) jgħid illi l-iżvilupp miżjud (oltre dak li ġa kien hemm) jikkonsisti f'żewġ appartamenti u *penthouse*
[34] Dok. "OMB" paġ. 138 u xhieda ta' Oliver Magro f'paġ. 181 tal-proċess
[35] Paġġ. 89 – 90 tal-proċess
[36] Paġġ. 82 – 8 tal-proċess
[37] Xhieda tal-Perit Joseph Cassar f'paġ. 162 tal-proċess. Ara wkoll ritratti numri 19 u 20 f'paġ, 62 tal-proċess
[38] Paġ. 163 tal-proċess
[39] Paġ. 174 tal-proċess
[40] Paġ. 175 tal-proċess
[41] Dok. "LGM1": Affidavit tal-attrici Ġiuseppina sive Jessy Mallia f'paġġ. 67 – 8 tal-proċess
[42] Rapport tal-Perit Cassar f'paġ. 89 tal-proċess. Ara wkoll xhieda tal-Perit Cassar f'paġ. 160 tal-proċess

Illi fis-sena 2013, l-imħarrek waqqa' l-binja li kien bena fis-sena 1994. Żied fl-iżvilupp tiegħu kemm min-naħa ta' quddiem kif ukoll minn wara[43]. Huwa ġie mizmum milli jkompli bix-xogħolijiet wara l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni li jġib in-numru 432/2014, bis-saħħa ta' degriet mogħti fit-28 ta' Marzu, 2014[44];

Illi x-xogħlijiet li fi ħsiebhom jagħmlu l-imħarrkin għadhom fil-bidu tagħhom u ma jidhirx illi l-imħarrek żied xi piżijiet ġodda fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-fond tal-atturi u dak tal-imħarrkin. Iżda meta l-imħarrek bena qoxra mal-ħajt diviżorju, sar tqattigħ tal-art biswit il-ħajt diviżorju mingħajr ma tħalliet id-distanza msemmija fil-liġi[45] mill-istess ħajt li setgħet tat lok għall-ħsara lill-fond tal-atturi[46];

Illi l-atturi ġarrbu ħsara oħra b'riżultat tad-dħul ta' ilma fil-fond tagħhom[47], kif ukoll ħsara li mhijiex kawżata mill-iżvilupp li qiegħed jagħmel l-imħarrek[48], peress illi hemm id-distanza bejn fejn qed isir l-iżvilupp u l-ħsara nnifisha;

Illi l-ħsara fil-fond tal-atturi b'mod komplessiv żdiedet b'riżultat tad-dħul ta' ilmijiet mill-binja mikxufa tal-imħarrek u minħabba li l-imħarrek huwa mwaqqaf bl-ordni tal-Qorti fil-Mandat ta' Inibizzjoni milli jissokta jagħmel xogħlijiet f'dik il-parti[49]. Id-dar tal-atturi, fil-biċċa l-kbira minnha, hija umduża u ġiet iċċertifikata illi hija ta' detriment għas-saħħa tal-atturi[50];

Illi fil-15 ta' April, 2014, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' dritt</u> li jsawru l-każ iduru fuq il-jedd tal-atturi li jressqu pretensjonjiet kontra l-imħarrkin talli dawn ħadu arja li l-atturi jgħidu li tappartjeni lil terzi u bnew fuqha, kif ukoll il-jedd tagħhom li jitolbu kumpens talli l-imħarrkin inqdew bil-ħajt tagħhom biex iserrħu miegħu u jgħollu fuqu l-bini ġdid tagħhom. Hemm ukoll il-kwestjoni tal-ħsarat li ġarrbet id-dar tal-atturi u l-ħlas tal-kumpens li jista' jkun dovut wara li jinstab min jaħti għal dawk il-ħsarat;

Illi sa mill-bidunett tas-smigħ tal-kawża tqajjem id-dubju kemm l-atturi setgħu jressqu talbiet kontra l-imħarrkin marbuta ma' xilja ta' teħid ta'

---

[43] *Ibid*
[44] Dok "E", f'paġġ. 13 – 18 tal-proċess
[45] Art. 439 tal-Kap 16
[46] Relazzjoni tal-Perit Alan Saliba, § 4.02 f'paġ. 49 tal-proċess
[47] *Ibid* §§ 4.03 u 4.04 f'paġġ. 49 – 50 tal-proċess. Ara wkoll xhieda tal-Perit Stephen Micallef f'paġ. 176 tal-proċess
[48] *Ibid* § 4.05f'paġ. 50 tal-proċess
[49] Relazzjoni addizzjonali tal-Perit Alan Saliba f'paġġ. 289 sa 303 tal-proċess
[50] Dok. "MAB1": ċertifikat mediku f'paġ. 131 – 2 tal-proċess. Ara wkoll xhieda tat-Tabib Michael A Borġ f'paġġ 133 – 5 tal-proċess

arja illi mhix tagħhom, ladarba l-arja hekk meħuda ma kenitx tal-atturi nfushom jew kellhom sehem minnha. L-imħarrkin jgħidu illi anke jekk, għal grazzja tal-argument, sar żvilupp fuq art ta' terzi, l-atturi għandhom nuqqas ta' interess ġuridiku għaliex huma ma għandhom l-ebda jeddijiet fuq l-arja li dwarha jilmentaw, u l-jedd tagħhom jillimita ruħu għal wieħed ta' kumpens għall-ħsarat li setgħu ġarrbu minħabba x-xogħlijiet, kif ukoll għall-kumpens li jista' jkun dovut talli serrħu l-binja ġdida tagħhom mal-ħajt li jifred il-ġid tagħhom minn dak tal-istess atturi, u dan jekk kemm-il darba kellu joħroġ li l-ħlas ta' dan l-appoġġ għadu ma sarx;

Illi minħabba f'hekk, ikun xieraq li l-Qorti tibda biex tqis **it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-imħarrkin**. It-tielet eċċezzjoni tgħid li l-imħarrkin huma s-sidien tal-arja fuq id-'*drive in*' u għaldaqstant l-atturi ma jistgħux jitolbu t-tneħħija jew twaqqiegħ ta' xogħlijiet li saru minnhom fuq dik l-arja li hija tagħhom. L-imħarrkin iżidu jeċepixxu li l-atturi lanqas ma jistgħu jitolbu li x-xogħlijiet ta' twaqqigħ jagħmluh huma a spejjeż tal-eċċipjenti;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-provi mressqin mill-istess imħarrkin isostnu din l-allegazzjoni biss sa biċċa minnha. Huwa minnu li l-imħarrkin urew illi huma xtraw arja fuq id-'*drive in*' fl-1992[51]. Id-dubju li jqum, iżda, huwa kemm minn din l-arja hija tagħhom, u jekk għaldaqstant hemmx xi parti minnha li hija ta' terzi;

Illi l-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti biex jikkonstata dwar il-proprjeta' u dwar il-ħsarat u l-bini abbużiv, jgħid illi l-imħarrek akkwista b'titolu ta' ċens perpetwu porzjon ta' art ġewwa Marsaskala flimkien ma' arja fuq '*drive-in*' biswit l-istess art. Dan l-akkwist għandu żewġ limitazzjonijiet: l-ewwel, li jirreferi għal art 'il fuq minn ħdax-il (11) filata fuq il-livell tal-qatran tal-bini li kellu jibni l-imħarrek (art 'il fuq mill-ewwel sular); it-tieni, li l-arja trasferita fuq il-kuntratt jissemma li għandha kejl ta' 83 metri kwadri, meta fil-pjanta mehmuża mal-istess kuntratt hija murija bħala wisq akbar minn kemm jissemma li hi, u tiddelinja kejl ta' madwar 147 metri kwadri. Il-Perit tekniku jkompli jgħid illi s-saqaf oriġinali tad-'*drive in*' kellu kejl ta' 83 metri kwadri rtirat mit-triq u min-naħa ta' wara tal-qatgħa ta' art tal-imħarrkin, u li l-imħarrek estenda dan is-saqaf għal madwar 122 metri kwadri billi bena kemm aktar 'il quddiem minn fejn kien imsaqqaf oriġinarjament l-isqaq privat (id-'*drive in*') u kif ukoll billi poġġa planki ġodda fuq in-naħa ta' wara lil hinn minn kemm kien imsaqqaf oriġinarjament l-istess sqaq. Jgħid ukoll illi l-imħarrek bena qoxra taħt l-istess saqaf tad-'*drive in*' (fil-pjan mat-triq) u serraħ mal-appoġġ tal-atturi;

---

[51] Dok. "FSA2" f'paġġ. 201 – 5 tal-proċess

Illi fir-rigward tad-differenza bejn il-kejl fuq il-kuntratt u dak fuq il-pjanta, il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1992 jaqra *"Illi ... l-enfitewta* (jiġifieri l-imħarrek) *qed jaċċetta u bl-istess titolu ta' enfitewsi perpetwa jieħu u jakkwista porzjon art .. flimkien ma' l-arja li tiġi fuq id-drive-in biswit l-istess art .. ta' kejl ta' ċirka tlieta u tmenin metri kwadri jikkonfina kollox f'daqqa, mit-tramuntana mat-triq, min-nofsinhar u mil-lvant ma' beni ta' l-istess konċedent u mill-punent ma' beni ta' l-istess enfitewta u oħrajn jew oħrajn .... Il-biċċa art u l-arja in kwestjoni huma bordurati bil-kulur aħmar u bil-kulur blue rispettivament fil-pjanta li qed tiġi hawn annesssa markata bl-ittra 'A' li tinkludi fiha site plan relattiva*";

Illi l-Qorti tqis ix-xhieda ta' Gregory Schembri[52]. Huwa jgħid illi mid-'*drive in*' huwa żamm għandu biss parti mhux maqsuma għaliex huwa komproprjetarju tagħha flimkien ma' Salvu Cutajar u Louis Attard, filwaqt illi l-arja ta' fuq id-'*drive in*' li ma għaddiex lill-imħarrek hija tiegħu skond kif messet lilu fil-kuntratt tal-qasma tal-ġid li sar mal-imsemmija Cutajar u Attard. Huwa għaraf il-firma tiegħu fuq il-pjanta "A" mehmuża mal-kuntratt ta' trasferiment favur l-imħarrek tal-15 ta' Mejju 1992, u jikkonferma illi hu biegħ lill-imħarrek l-arja kollha mill-ħdax-il filata 'l fuq mil-livell tal-qatran;

Illi l-Qorti tqis ukoll dak li mess lil Gregory Schembri fir-rigward tal-arja tad-'*drive in*' meta saret il-qasma bejnu u bejn Salvu Cutajar u Louis Attard[53]. Lil Schembri, fost l-oħrajn, messitu l-arja fuq id-'*drive in*' ta' madwar 83 metri kwadri mill-ħdax-il filata 'l fuq sovrastanti id-'*drive in*' imsemmija. Il-Qorti tosserva illi, kontra dak li jingħad fil-kuntratt ta' trasferiment bejn Schembri u l-imħarrek, il-kuntratt ta' divizjoni bejn Schembri, Cutajar u Attard kif ippreżentat fl-atti huwa nieqes mill-pjanta illi tissemma fih u għaldaqstant ma tistax tqabbel x'setgħet kienet turi l-imsemmija pjanta ma' dik li wkoll kienet mehmuża mal-kuntratt li bih Schembri biegħ lill-imħarrek fil-15 ta' Mejju, 1992;

Illi l-Qrati jagħtu importanza kbira lill-pjanti mehmużin mal-kuntratti u jqisuhom bħala parti integrali minnhom u mhux biss aċċessorji għalihom, għalkemm fatturi oħra, bħalma huwa l-kejl, jista' jkollhom rilevanza[54]. Fil-kuntest ta' dan il-każ, il-Qorti hija tal-fehma illi l-kejl imniżżel fil-kuntratt huwa ta' rilevanza kbira u saħansitra jegħleb il-konfigurazzjoni tad-'*drive in*' delinejata bil-lewn ikħal (blue) fuq il-pjanta Dok. A. Din il-fehma waslet għaliha meta qabblet il-kejl tal-arja fuq il-kuntratt tal-15 ta'

---

[52] Paġġ. 118 – 120 tal-proċess
[53] Dok. "GS1" f'paġ. 97 tal-proċess
[54] App Ċiv **15.3.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Calleja vs Sammut*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.387**)

Mejju, 1992, mal-kejl ta' l-arja li messet lil Schembri fuq il-kuntratt ta' qasma li sar fl-1991. F'kelma waħda, il-Qorti ssib illi Schembri għadda lill-imħarrek dak li mess lilu bil-kuntratt tad-divizjoni u ma setax jgħaddilu aktar minn hekk. Għaldaqstant il-pjanta dok. A, fir-rigward ta' kejl, mhux ta' min joqgħod fuqha biex wieħed jistabilixxi kemm mill-arja tad-'*drive in*' l-imħarrek kiseb mingħand Gregory Schembri. Dan jingħad għaliex il-parti mħażża b'lewn ikħal fil-pjanta msemmija ma jaqbilx mal-kejl imsemmi fil-korp tal-kuntratt li l-pjanta nhemżet miegħu, u l-kejl imsemmi fil-korp tal-kuntratt huwa sewwasew il-kejl li Schembri kien kiseb fil-kuntratt tal-qasma li saret bejnu u Attard u Cutajar sena qabel. Mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, jirriżulta wkoll li, fis-snin disgħin tas-seklu li ħareġ, is-saqaf tad-'*drive in*' kien ikopri kejl ta' 83 metri kwadri;

Illi fir-rigward tal-iżvilupp illi l-imħarrek għamel taħt is-saqaf eżistenti tad-'*drive in*', filwaqt illi l-atturi jitfgħu l-ħtija għal dan l-iżvilupp fuq l-imħarrkin, mill-provi jirriżulta illi l-Periti taż-żewġ partijiet raw il-ħtieġa illi kellha ssir qoxra sabiex tkun tiflaħ għall-piż tal-iżvilupp li l-imħarrkin kienu ser jagħmlu fuq is-sit, u dan biex jiġi evitat ħsarat lill-atturi. Hawnhekk ukoll tidħol kundiserazzjoni dwar jekk bit-titligħ tal-imsemmija qoxra taħt dik li kien hemm, l-imħarrek kisirx ukoll dak li kien miftiehem fil-kuntratt li bih kiseb l-art mingħand Gregory Schembri, jekk jirriżulta li dik il-qoxra tinsab 'l isfel mil-livell ta' ħdax-il filata 'l fuq minn wiċċ il-livell tal-qatran;

Illi fil-qafas ta' dawn il-konsiderazzjonjiet, il-Qorti tasal għall-fehma illi l-imħarrek ħa arja li ma kenitx tiegħu meta ġie biex itella' l-binja l-ġdida tiegħu u għalhekk it-tielet eċċeżżjoni tal-imħarrkin mhix mistħoqqa għaliex joħroġ ċar illi sar żvilupp fuq parti mill-arja li ma hijiex tagħhom;

Illi l-Qorti għaldaqstant jenħtieg li tistħarreġ jekk l-atturi għandhomx jedd iressqu pretensjonijiet fuq żvilupp li sar mill-imħarrkin fil-parti tal-arja li tappartjeni lil terzi. Fi kliem l-imħarrkin, f'tali ċirkustanzi, l-atturi m'għandhomx *locus standi*. Din hija s-sustanza tar-raba' eċċezzjoni;

Illi fi kliem l-għaref difensur tal-imħarrkin, ġaladarba l-atturi m'għandhomx titolu fuq din l-arja, u lanqas qed jivvantaw xi titolu fuqha (l-attriċi u wliedha jikkonfermaw illi mhux qed tippretendu xi jedd fuq din l-arja), huma m'għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ biex iressqu l-ewwel tliet talbiet fir-Rikors Maħluf għaliex tonqos fihom il-leġittimazzjoni attiva biex jagħmlu dan;

Illi, kif ingħad għadd ta' drabi mill-Qrati Maltin, l-interess meħtieġ minn parti f'kawża jrid ikun wieħed dirett, leġittimu kif ukoll attwali[55], u jrid joħroġ minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova ġġib fix-xejn dritt li jappartieni lid-detentur jew li lilu jkun mistħoqq[56];

Illi l-interess ġuridiku f'attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, joħloq il-ħtieġa tal-vertenza. Għalhekk, dan iġib miegħu il-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess ġuridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna għandha, jiġifieri li titlob li, fil-konfront tagħha, isir ħaqq jew li tiġi msewwija inġustizzja magħmula fil-konfront tagħha[57];

Illi jiżdied jingħad ukoll li għal dak li jirrigwarda l-aspett ta' attwalita' tal-interess li biex azzjoni tista' sseħħ u titqies imsejsa b'interess kif imiss, trid tkun kapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġuż jew utli għal min jipproponiha u li dak ir-riżultat jista' jiġi utilizzat[58];

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos jew jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawza[59];

Illi ġie stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att ġudizzjarju innifsu li bih tinfetaħ il-kawża[60], u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-istess att, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat[61];

Illi applikati dawn il-prinċipji fil-każ preżenti, irid jingħad li jirriżultaw dawn il-fatti saljenti: (a) li l-atturi qegħdin jitolbu t-twaqqigħ ta' żvilupp magħmul mill-imħarrkin fuq xilja li l-imħarrkin ma għandhomx jedd fuq l-arja fejn sar l-iżvilupp; (b) li l-atturi m'għandhomx jedd minn din l-arja u lanqas qed jippretendu li jkollhom minnha; (ċ) illi parti minn din l-arja nkisbet mill-imħarrkin imma sar żvilupp fuq parti oħra li ma kisbux; (d) li l-atturi m'ghamlux riċerka biex jistabbilixxu ta' min hi l-arja qabel ma fetħu din il-kawża; (e) li t-terzi li lilhom issejjaħ l-arja ma humiex parti f'din il-

---

[55] Ara P.A. **20.1.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Watson vs Sacco*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.453**)
[56] Ara P.A. **27.3.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Muscat et vs Buttiġieġ*** (Kollez. Vol: **LXXIV.iii.481**)
[57] App. Kumm. **2.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.98**)
[58] Ara App. Ċiv. **27.5.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Bond vs Manġion et*** (Kollez. Vol: **LXXV.ii.385**) u App. Ċiv. **14.9.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Millard vs Said et noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.299**)
[59] App. Ċiv. **17.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.246**)
[60] Ara App. Ċiv. **3.12.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Caruana*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.232**) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija
[61] Ara App. Ċiv. **12.12.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et*** (mhix pubblikata)

kawża; (f) illi l-iżvilupp sar biswit l-fond tal-atturi; (ġ) li parti minn dan l-iżvilupp sar mill-imħarrkin sa mis-snin disgħin tas-seklu li ħareġ u mhux max-xogħlijiet li nbdew dan l-aħħar u li minħabba fihom l-atturi fetħu din il-kawża; (ħ) li lura għas-snin disgħin, għalkemm l-atturi ma kinux kuntenti b'dan l-iżvilupp, ma waqqfux lill-imħarrkin milli jwettquh;

Illi, min-naħa tagħhom[62], l-atturi jargumentaw li huwa sewwasew minħabba li l-imħarrkin użaw arja li mhix tagħhom fix-xogħlijiet li nedew li saru l-ħsarat li minnhom huma jilmintaw fil-kawża tagħhom. Il-Qorti tifhem li l-qofol tal-azzjoni attriċi hija waħda ta' danni akwiljani u mhux ħaġ'oħra. Tifhem ukoll li l-għan tal-azzjoni attriċi huwa dak li jżomm kull żvilupp li l-imħarrkin għandhom f'moħħhom li jagħmlu, għaliex b'hekk il-post tal-atturi se jiġi marsus bejn żewġ binjiet għoljin minn kull naħa. Imma dan ma jnissilx l-interess ġuridiku biex iqiegħdu lilhom infushom fil-post ta' ħaddieħor jew fil-ħarsien ta' jeddijiet li ma humiex tal-istess atturi. Biex tirnexxi l-azzjoni tagħhom u safejn tabilħaqq jeżisti l-interess tagħhom, il-kwestjoni jekk l-imħarrkin bnewx jew għandhom ħsieb jibnu fuq ġid ta' ħaddieħor ma tinteressax lill-atturi. L-interess tal-atturi jinsab fil-kwestjoni jekk, bix-xogħlijiet li sejrin jew huwa maħsub li jsiru (ukoll kieku dawn kellhom isiru kollha f'ġid li jappartieni lill-imħarrkin), il-ġid tagħhom ġarrabx jew sejjer iġarrab ħsara;

Illi, meta wieħed jieħu dan kollu f'qies, isib li fl-atturi jonqos l-interess dirett jew attwali li huwa meħtieġ biex isostnu l-ewwel tliet talbiet tagħhom f'din il-kawża. Illi l-atturi għandhom interess ġuridiku li jistitwixxu din il-kawża kontra l-imħarrkin, iżda mhux li jressqu talbiet marbuta ma' twaqqigħ ta' żvilupp fuq sit li fuqu l-atturi m'għandhom l-ebda jedd. Min-naħa l-oħra, il-bqija tat-talbiet attriċi safejn jirrigwardaw il-ħsara mġarrba minħabba tali xogħlijiet, ma tiddependix minn min hu sid l-imsemmija arja, u għalhekk f'dak ir-rigward l-atturi għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex imexxu 'l quddiem l-azzjoni tagħhom;

Illi għalhekk il-Qorti ssib li r-raba' eċċezzjoni tal-imħarrkin hija tajba u sejra tilqagħha u għalhekk sejra teħles lill-imħarrkin mill-ħarsien tal-ewwel tliet talbiet attriċi;

Illi l-Qorti sejra issa tqis **il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrkin** (dik marbuta mal-użu li sar mill-appoġġ u l-kumpens marbut miegħu) fid-dawl tad-**disa' talba attriċi**. L-atturi jgħidu illi l-imħarrkin serrħu mal-ħajt tagħhom mingħajr ma nġab il-kunsens tagħhom u mingħajr ma l-imħarrkin għandhom jedd fuq l-arja li fiħsiebhom jibnu fuqha. Jgħidu

[62] Ara § 11 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom f'paġ. 311 tal-proċess

ukoll illi kemm-il darba l-Qorti tiċħad it-talba li l-iżvilupp imwettaq mill-imħarrkin għandu jitneħħa, huma għandhom jingħataw kumpens għall-appoġġ li l-imħarrkin ikunu għamlu użu minnu. Mill-mod kif inhi mfassla t-talba, joħroġ ċar li din hija waħda sussidjarja għall-ewwel talba attriċi;

Illi għal din it-talba l-imħarrkin jilqgħu billi jgħidu illi huma għandhom jedd bil-liġi illi jserrħu mal-bini tal-atturi u m'hemm ebda ħtieġa li jinġieb il-kunsens tagħhom. Id-dritt tal-atturi jillimita ruħu biss għall-ħlas ta' xi kumpens li jista' jkun dovut talli x-xogħlijiet il-ġodda jkunu nqdew bil-ħajt li jifred iż-żewġ postijiet u li mhuwiex diġa mħallas. Din hija fis-sustanza tal-ħames eċċezzjoni;

Illi l-liġi nnifisha tistabilixxi li komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt[63]. Hu jista' wkoll iqabbad il-ħitan tiegħu mal-ħajt komuni[64]. Komproprjetarju jista' wkoll jgħolli l-ħajt komuni[65]. Sid jista' jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar[66]. Dan jgħodd ukoll dwar is-sisien li fuqhom ikun ittella' dak il-ħajt, liema sisien jagħmlu mill-istess ħajt u jsaħħuh[67];

Illi f'dan ir-rigward ta' appoġġi, il-kelma "bini" m'għandhiex tinftiehem biss fis-sens dejjaq ta' "binja sħiħa", imma tgħodd fiha kull kostruzzjoni jew benefikat, ukoll jekk wieħed temporanju, li kapaċi jagħti protezzjoni jew kenn[68], jew kull mod ieħor li joffri sura ta' servizz lil dak illi jrid jirrendi l-ħajt komuni[69];

Illi l-Perit Tekniku jistqarr illi l-ġid tal-imħarrkin imiss ma' dak tal-atturi biss mil-livell ta' l-ewwel sular 'il fuq għaliex il-ġid tagħhom imiss ma' xulxin minn dak il-livell fuq il-parti msaqqfa tal-isqaq (id-'*drive in*'). Il-ħajt diviżorju fil-livell tal-pjan terran jifred il-fond tal-atturi minn dak ta' terzi li mhumiex parti mill-kawża[70]. Il-Perit jistqarr ukoll illi minħabba l-fatt illi l-iżvilupp għadu ma tlestiex, anzi għadu fil-bidu tiegħu, huwa prematur li jiġi stabbilit kumpens;

---

63 Art. 413(1) tal-Kap. 16
64 Art. 413(2) tal-Kap. 16
65 Art. 414 tal-Kap. 16
66 Art. 418 tal-Kap. 16
67 App. Ċiv. **20.2.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Apap vs Grima*** (Kollez. Vol: **XL.i.52**)
68 P.A. **29.5.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Seguna et vs Aġius*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.1065**)
69 App. Ċiv. **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Cutajar vs Cachia et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1347**)
70 § 6.02 ta-Relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba f'paġ 52 tal-proċess

Illi l-għaref difensur tal-imħarrkin, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[71], jgħid li fil-livell tal-ewwel sular, kienet teżisti opramorta sa mis-sena 1992 meta nbniet il-binja mill-imħarrek. Fir-rigward tat-travi illi ddaħħlu fil-ħajt divizorju fis-sena 1994, tapplika l-preskrizzjoni, barra l-fatt illi l-kumpens ta' fejn ġie reż komuni l-ħajt diviżorju tħallas u li dan ma ġiex kontradett mill-atturi. Jgħidu ukoll illi l-atturi qatt ma ressqu talba għall-ħlas ta' kumpens għall-appoġġ qabel fetħu din il-kawża;

Illi l-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' din il-kontenzjoni tal-imħarrkin. Fl-ewwel lok, il-Qorti tibda biex tgħid li ma tarahiex ħaġa xierqa li parti f'kawża, quddiem ħwejjeġ li hija tkun ilha tafhom, tqajjem difiżi f'Nota ta' Sottomissjonijiet meta jkun ngħalqu l-provi u bla ma qatt ma tkun tat ħjiel tal-istess linja difensjonali la lill-parti l-oħra u wisq anqas lill-Qorti li tkun qiegħda tisma' l-kawża. Il-Qorti qegħda f'dan il-każ tirreferi għall-"eċċezzjoni" tal-preskrizzjoni mressqa mill-imħarrkin fin-Nota ta' Sottomissjonjiet tagħhom;

Il-liġi tgħid meta, kif u b'liema mod tista' titqajjem eċċeżżjoni wara li tkun resqet it-Tweġiba Maħlufa[72], u ma jixraqx li tali eċċezzjoni titressaq b'argument waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, kemm jekk din issir bil-fomm u kif ukoll jekk ssir bil-miktub. Dan jgħodd ukoll fejn l-eċċezzjoni hija waħda minn dawk li l-liġi tgħid li tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-istadju tal-appell, bħalma tabilħaqq hija l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Għalhekk, il-Qorti ma jidhrilhiex illi għandha tidħol biex tqis argument bħal dan daqslikieku kien 'eċċezzjoni preliminari' dwar il-preskrizzjoni fi stadju ta' trattazzjoni anke jekk din saret bil-miktub, mingħajr ma jkun sar aċċenn għaliha tul is-smigħ tal-kawża;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li sakemm ma tkunx formaliżżata eċċezzjoni u pprovdiet dwar it-tressiq tagħha skond il-liġi bħala eċċezzjoni ulterjuri, il-kwestjoni mqanqla tibqa' biss kwestjoni jew argument u ma ssirx minnha nnifisha eċċezzjoni li dwarha din il-Qorti trid tagħti provvediment;

Illi fit-tieni lok, fir-rigward tal-ħlas ta' kumpens illi sar mill-imħarrkin, huwa minnu illi ma tressqet ebda prova illi l-atturi talbu tali kumpens, la lura fis-snin disgħin u l-anqas f'dawn l-aħħar żminijiet fil-konfront tal-iżvilupp il-ġdid, iżda jibqa' l-fatt illi, rinfaċċati b'din it-talba, l-imħarrkin kemm-il darba jgħidu illi sar il-ħlas tal-appoġġ. Jekk inhu hekk, imiss lilhom illi jġibu l-prova li dan tassew sar, u din il-prova ma tressqitx;

[71] F'paġġ. 322 – 5 tal-proċess
[72] Art. 728(2) tal-Kap 12

Illi fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tasal għal fehma li l-kumpens għal appoġġ għadu dovut. Iżda jibqa' l-fatt illi kif sewwa stqarr il-Perit Tekniku, għadu prematur biex jiġi likwidat il-kumpens dovut mill-imħarrkin ġaladarba l-iżvilupp għadu ma ġiex komplut u li fuqu jrid isir il-kejl tas-somma ta' kumpens dovuta lill-atturi wara li joħroġ ċar x'ikun sar fl-iżvilupp maħsub mill-imħarrkin u jekk kemm-il darba jitkompla;

Illi lil hinn minn hekk, mill-qari tad-disa' talba attriċi l-Qorti tara li tali talba titlob il-likwidazzjoni tal-kumpens u l-ordni ta' ħlas. Jingħad ukoll li tant id-disa' talba hija waħda maħsuba bħala alternattiva u sussidjarja tal-għan ewlieni tal-azzjoni attriċi, li lanqas premessa waħda fir-Rikors Maħluf ma tipprevedi l-aspett tal-kumpens għall-appoġġ. Wieħed ma kienx jistenna ħaġ'oħra għaliex jew l-atturi jridu li jitwaqqa' kulma l-imħarrkin bnew jew iridu jitolbu l-kumpens tal-appoġġ tal-istess bini li jridu li jitwaqqa' jew jitneħħa;

Illi għalhekk, fid-dawl tal-kunsiderazzjoni li għadha kemm saret, joħroġ ċar li din it-talba saret qabel waqtha u l-Qorti ma tieħu xejn li tqabbad perit biex jillikwida l-kumpens dovut u la dwar l-appoġġ li seta' kien eżerċitat mal-ewwel binja tal-imħarrkin (għaliex jidher li dak ix-xogħol twaqqa' biex issir il-binja l-ġdida) u wisq anqas dwar ix-xogħlijiet il-ġodda li (fil-parti rilevanti) għoddhom ma nbdewx għaliex twaqqfu ħesrem u fi stadju bikri bil-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub mill-atturi nfushom;

Illi għaldaqstant, fiċ-ċirkustanzi, din il-Qorti ssib li d-disa' talba mhijiex tajba u mhix sejra tintlaqa' għaliex tressqet qabel waqtha u dan bla ebda ħsara għall-jedd tal-atturi li jkunu jistgħu iressqu talba f'dan ir-rigward aktar 'il quddiem. F'dan id-dawl ukoll qiegħed tipprovdi dwar il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrkin;

Illi jifdal li din il-Qorti tistħarreġ **il-kwestjoni tal-ħsarat** imġarrba mill-atturi b'rabta ma**r-raba', l-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet attriċi** minħabba x-xogħlijiet imwettqa mill-imħarrkin. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin waħedhom jaħtu għall-ħsarat li ġraw fil-post tagħhom. Għalhekk, jitolbu wkoll il-likwidazzjoni tad-danni u ordni ta' ħlas mill-imħarrkin tad-danni hekk likwidati. Jitolbu wkoll (u din ukoll hija talba alternattiva u sussidjarja għall-ewwel tliet talbiet) illi l-kumplament tax-xogħol mill-imħarrkin jsir taħt sorverjanza ta' Perit;

Illi l-imħarrkin, min-naħa l-oħra, jiċħdu kull xilja ta' ħtija u jisħqu li l-ħsara li saret fil-post tal-atturi ġabuha b'idejhom għaliex ġejja mill-fatt li l-atturi żammewhom milli jitkomplew ix-xogħlijiet u ħallew is-sit miftuħ għall-elementi;

Illi l-liġi titlob li kull ħsara li ssir bi ħtija ta' persuna, trid tiġi msewwija minn min jaħti għaliha, li jrid wkoll iwieġeb għaliha. Daqstant ieħor kull min, ukoll mingħajr il-ħsieb li jagħmel deni, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri meta b'nuqqas ta' għaqal, prudenza jew ħsieb, jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser dmir impost mil-liġi.

Illi fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku ġabar il-fehmiet u konklużjonjiet tiegħu[73] f'dan ir-rigward taħt żewġt irjus: ħsarat li ltaqa' magħhom fil-fond tal-atturi u dawk futuri li jistgħu jġarrabuhom l-atturi jekk kemm-il darba jitkompla x-xogħol mill-imħarrkin. F'tal-ewwel, sab li wħud mill-ħsarat ma kinux marbuta mal-iżvilupp mill-imħarrkin billi jinstabu f'distanza minn fejn saru x-xogħlijiet u ma jistax jingħad li ġraw minħabba f'dawk ix-xogħlijiet[74]. Din il-ħsara żdiedet bid-dhul tal-ilmijiet fil-mori tal-kawża. Ħsara oħra[75] tidher illi saret b'riżultat tat-tħammil u tħaffir li l-imħarrek għamel meta naqas li jħalli l-bogħod minn mal-ħajt li jifred il-ġid tal-partijiet, u dawn il-ħsarat żdiedu fil-mori tal-kawża kemm minħabba d-dħul tal-ilmijiet kif ukoll peress illi x-xogħol huwa wieqaf wara l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni. It-tielet għajn ta' ħsara[76], hija r-riżultat ta' dħul ta' ilmijet minħabba li fejn qed isiru x-xogħlijiet mhemmx maħsub sistema ta' qlib li jmexxi l-ilma milli jinġema' fil-post (għallanqas sakemm ma jissaqqaf il-bini l-ġdid) u l-ambjenti tħallew mikxufa minħabba li x-xogħol huwa wieqaf;

Illi għar-rigward tal-ħsarat li ġraw minħabba t-tħammil li sar mill-imħarrek qrib wisq tal-ħajt tad-dar tal-atturi u ma nżammx il-bogħod li titlob il-liġi, il-kwestjoni tal-ħtija għall-ħsarat tieħu xejra partikolari u dan fid-dawl ta' dak li jgħid l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili. L-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew ukoll xogħlijiet oħra[77] – taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jġib xi ħsara jew li jdgħajjef il-ħajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss miegħu[78]. Dan jgħodd kemm jekk il-ħajt ikun jifred biss post mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux limitat biss għall-ħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara[79], ukoll fejn il-wiċċ ta' sit ma jkunx l-istess livell tal-wiċċ tas-sit ta' ħdejh[80]. Kemm hu hekk, is-sid ta'

[73] L-ewwel Relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba f'paġġ 48 – 51 tal-proċess, flimkien mat-tieni Relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba f'paġġ. 290 – 4 tal-proċess

[74] Qsim fil-ħajt tal-parapett

[75] Qsim fil-madum tal-parapett u fil-faċċata

[76] Il-moffa fil-biċċa l-kbira minnha, kif ukoll ħsara li ma tidhirx fis-soqfa tal-atturi

[77] Ara P.A. **14.10.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Eric Fenech Paċe et vs Bajja Developments Ltd*** (mhix appellata); u App. Ċiv. **5.4.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Vella et vs David Micallef et***

[78] Caruana Galizia Notes on Civil Law: Servitudes, f'paġ. 663

[79] Maġ. (Għ) AE **14.12.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Aġius et vs Gozo Consolidated Buliding Contractors Ltd et*** (mhix appellata)

[80] App. Inf. PS **25.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Saviour Brincat et vs Salina Estates Ltd et***

fond li jagħmel tħaffir jew xogħlijiet bħal dawn xorta waħda jrid jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri lill-ħajt minkejja li jkun żamm il-bogħod imsemmi, u sakemm il-ħajt ma jkunx inbena bi ksur tad-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena[81];

Illi fuq kollox, jekk kemm-il darba jirriżulta li xiħadd naqas li jħares id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 439 hu u jsir xogħol ta' tħaffir fis-sit li jmiss ma' ta' ħaddieħor, titnissel ukoll il-preżunzjoni *juris tantum* li kull ħsara li sseħħ fil-ġid tal-ġar tkun kawża diretta tax-xogħol li jkun qiegħed isir bi ksur ta' dak l-artikolu[82]. Dan iġib il-ħtieġa li min ikun wettaq xogħlijiet ta' tħaffir bi ksur ta' dak l-artikolu, jaqa' fuqu d-dmir li jipprova li dak ix-xogħol ma ġabx il-ħsara li jkun jilminta minnha l-ġar[83]. Huwa minnu wkoll li r-regola (divjet) tissarraf f'servitu' negattiva li, madankollu, hija waħda mibnija f'termini assoluti[84];

Illi l-ħsarat futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi huwa l-mertu tat-tmien talba attriċi fejn talbu illi x-xogħlijiet tal-imħarrkin jsiru taħt sorveljanza ta' Perit. Il-Perit f'dan ir-rigward jissuġġerixxi alternattiva għal dak li qed jitolbu l-atturi bħala soluzzjoni aktar prattika u li tista' tagħti aktar frott. Huwa jissuġġerixxi li jittieħdu prekawzjonijiet mill-imħarrrkin sabiex jitnaqqsu dawn il-ħsarat illi, fl-opinjoni tal-Perit Tekniku, qatt ma jistgħu jiġu eliminati għal kollox hu u jsir żvilupp bħal dak maħsub mill-imħarrkin u ta' dak id-daqs[85];

Illi din il-Qorti ma jidħriliex li għandha twaqqa' l-fehmiet jew tmieri s-sejbiet li wettaq il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, u ssib raġunijiet biżżejjed biex, għall-finijiet tar-raba' talba, tqis lill-imħarrkin responsabbli bi ksur ta' dmir imqiegħed fuqhom mil-liġi kif imfisser fl-artikoli 439, 1031 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili għar-rigward dawk il-ħsarat illi huma dovuti għan-nuqqas min-naħa tal-istess imħarrkin meta ma żammewx id-distanza mill-ħajt diviżorju biex għamlu l-iskavar meħtieġ, u li dawn il-ħsarat tkomplew tkagħbru fil-mori tal-kawża bid-dħul ta' l-ilmijiet kull meta għamlet ix-xita[86];

Illi fir-rigward tal-ħsarat marbuta mas-sejba ta' moffa fil-fond tal-atturi[87], il-Qorti tqis illi l-imħarrek naqas meta ma ħasibx minn qabel għal sistema ta' qlib fejn seta' jintefa' l-ilma f'każ ta' dħul ta' ilmijiet. Għaldaqstant għal din il-ħsara, anke jekk saret fi żmien meta x-xogħol kien wieqaf

---

[81] Art. 440(1) tal-Kap 16
[82] Maġ. Ċiv (Għ) AE **26.9.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. John Cassar et vs Salvu Attard et*** (mhix appellata)
[83] P.A. JZM **21.6.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Simone DeBrincat et vs John Baptist Sammut*** (mhix appellata)
[84] App. Ċiv. **12.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Grixti et vs Schembri*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.283**)
[85] Rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba f'paġ. 51 tal-proċess
[86] Il-ħsarat B u Ċ fit-tieni Rapport tal-Perit Alan Saliba f'paġ. 293 tal-proċess
[87] Il-ħsarat D, E, F u Ġ fit-tieni Rapport tal-Perit Alan Saliba f'paġġ. 293-294 tal-proċess

minħabba ordni tal-Qorti, il-Qorti ma tarax kif tista' teħles lill-imħarrkin minn din il-ħtija u tqis li l-imħarrkin għandhom iwieġbu għaliha, u jridu jħallsu għal dik il-ħsara wkoll. Min-naħa l-oħra, il-fehma tal-perit maħtur minnha hija li l-biċċa l-kbira minn din il-ħsara tieqaf hekk kif il-binja l-ġdida tal-imħarrkin tissaqqaf;

Illi madankollu, minkejja li l-atturi ressqu tali talbiet, ma ġabu l-ebda prova ta' kemm kienet tiswa l-ħsara li jilmintaw minnha jew kemm iridu jonfqu biex titneħħa tali ħsara. Din il-prova kienet taqa' fuqhom. Minbarra f'hekk, ladarba l-Qorti mhijiex sejra tilqa' l-ewwel tliet talbiet, u minħabba li l-kwestjoni tat-tkomplija tax-xogħlijiet tista' u x'aktarx (fi kliem il-perit tekniku, ċerti ħsarat waqt it-titligħ ta' bini li jmiss ma' sit huma inevitabbli hu u għaddej ix-xogħol) sejra tinċidi fuq il-likwidazzjoni tal-ħsara li sa tmiem il-proġett tal-bini tista' tiġri, ma jidhrilhiex li għandha tgħaddi għall-ħatra mill-ġdid tal-perit biex jillikwida l-ħsara li diġa ġrat. Dan qiegħed jingħad għaliex, in-nefqa ta' perizja oħra fil-kawża ma tkunx mistħoqqa jekk se tkun limitata biss għall-ħsara li saret sallum u fejn ix-xogħlijiet rimedjali aktar iva milli le jkunu jridu jistennew li jintemmu x-xogħlijiet min-naħa tas-sit tal-imħarrkin. Fit-tieni lok, lanqas ma jidher għaqli li l-Qorti tgħaddi biex taħtar perit, jekk kemm-il darba dan ma jkunx jista' jagħlaq ir-rapport tiegħu qabel ma jintemmu x-xogħlijiet kollha li fadal jew jistgħu jsiru. Fit-tielet lok, il-Qorti lanqas ma tista' tilqa' t-tmien talba tal-atturi, għaliex b'dan il-mod il-perit maħtur minn din il-Qorti jitlef il-kwalita' tiegħu ta' uffiċjal tal-Qorti 'l fuq mill-partijiet u jitgħabba minflok b'responsabbilta' professjonali li llum, tajjeb jew ħażin, taqa' fuq il-perit arkitett diġa' magħżul mill-imħarrkin;

Illi għalhekk, fir-rigward tat-talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mitluba mill-atturi fis-sitt u s-seba' talbiet tagħhom, il-Qorti sejra tastjeni milli tipprovdi dwarhom biex ma tippreġudikax kull jedd li jista' jkollhom għal dan il-għan fil-waqt xieraq;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' r-raba' eċċezzjoni billi hija tajba u għalhekk;

Teħles lill-istess imħarrkin mill-ħarsien tal-ġudizzju fir-rigward tal-**ewwel tliet talbiet** attriċi billi jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku li jressquhom u dak li jitolbu fihom;

Tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet attriċi u ssib li l-imħarrkin jaħtu għall-ħsarat li ġraw s'issa fil-fond tal-atturi minħabba x-xogħlijiet magħmulin minnhom fis-sit tagħhom, u dan safejn jirrigwarda xogħol ta' tħaffir f'bogħod anqas minn dak li titlob il-liġi u fejn jirrigwarda l-qlib tal-ilma li jaqa' fuq is-sit tagħhom;

Tastjeni milli tqis is-sitt u s-seba' talbiet attriċi billi x-xogħlijiet maħsuba mill-imħarrkin għadhom mhux mitmuma, u dan bla ebda ħsara għal kull jedd tal-atturi li jressqu l-proċeduri xierqa għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni finalment minnhom imġarrbin;

Tiċħad it-tmien talba attriċi għaliex mhijiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Tiċħad id-disa' talba attriċi għaliex tressqet qabel waqtha; u

Tordna li bi tħaddim tar-regola msemmija fl-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kull parti terfa' l-ispejjeż tagħha.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

13 ta' Lulju, 2017

Marisa Bugeja
Deputat Registratur

13 ta' Lulju, 2017