MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Novembru, 2017

Rikors Maħluf Numru 288/15LM

Josephine Cutajar (K.I. 728155M)

vs.

Mark Vella (K.I. 403080M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat mill-attriċi **Josephine Cutajar** fis-26 ta' Marzu, 2015 (minn issa 'l quddiem "l-attriċi"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti hija ko-proprjetarja tal-fond No. 3, "Santa Rita House", Sqaq Numru 2, Triq San Leonardu, Kirkop;*

2. *Illi l-intimat huwa l-proprjetarju tas-sit adjaċenti mal-proprjetà tal-esponenti, u ċjoè Plot No. 5, Sqaq Numru 2, Triq San Leonardu, Kirkop, u li qiegħed attwalment jiżviluppa;*

3. *Illi fil-kors ta' tali żvilupp u kostruzzjoni, l-intimat ikkawża u għadu qed jikkaġuna ħsarat notevoli fil-proprjetà tal-esponenti u mhux josserva l-liġi relattiva għad-distanzi legali bejn il-fondi fejn jirrigwarda skavar u/jew tqattiegħ tal-blat;*

4. *Illi b'mod partikolari l-intimat mhux jibni skont il-prattika, l-arti u s-sengħa inkluż li mhux iżomm mad-distanza minima ta' sitta u sebgħin ċentimetri (76ċm) rikjesta mil-liġi meta ħammel u qatta' l-blat flaxx mal-linja diviżorja u dana bi ksur lampanti tal-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-permess tal-iżvilupp ottenut minnu. Illi dan ġie ikkostatat kemm mill-Perit Anton Zammit u l-Perit Raphael Abdilla (rapporti annessi u mmarkati 'Dok. JC1*[1]*' u 'Dok. JC2*[2]*' rispettivament);*

5. *Illi l-intimat sa żmien reċenti ħafna kien għadu qed iqatta' l-blat, u għad jista' jkompli jiskava, u dan qed jagħti lok għal perikolu serju u gravi fl-istabbilità u l-integrità tal-proprjetà tal-esponenti;*

6. *Illi l-istess intimat issa beħsiebu jtella' ħajt mal-blat li qatta' abbużivament kif ġjà ingħad, u għalhekk l-esponenti ser issofri preġudizzju irrimedjabbli għaliex b'tali kostruzzjoni ser tiġi negata kwalunkwe opportunità li l-ħsara kaġunata mill-iskavar tiġi rimedjata u li l-blat jew pedament taħt il-proprjetà tagħha jiġi ri-integrat* (recte) *u msaħħah;*

7. *Illi ukoll, tali żvilupp ikkawża u għadu qed jikkawża ħsarat u danni fil-proprjetà tal-esponenti, konsistenti fi xquq u konsenturi mas-saqaf u fil-ħitan proprjetà tagħha, u dan kif ser jiġi ppruvat u ikkostatat waqt is-smigħ tax-xhieda u l-preżentata ta' provi oħra;*

8. *Illi permezz ta' ittra legali datata 31 ta' Otturbru, 2014, kopja annessa u mmarkata 'Dok. JC 3*[3]*', l-intimat ġie interpellat sabiex jiddeżisti milli jkompli jabbuża mil-liġi iżda ċjonostante baqa' għaddej bix-xogħlijiet. Għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

---

[1] *A fol.* 4.
[2] *A fol.* 5 u 6.
[3] *A fol.* 7.

9. *Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat, l-esponenti intavolat mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-intimat (kopja annessa u mmarkata 'Dok. JC4[4]') u dan sabiex l-interessi tagħha jiġu kawtelati u salvagwardjati;*

Jgħid għalhekk il-intimat għalfejn m'għandix din l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi:-

1. *Tiddikjara illi l-intimat ma żammx id-distanzi rikjesti mil-liġi meta ħammel u qatta' l-blat flaxx mal-linja diviżorja, kif ingħad;*

2. *Tiddikjara illi b'konsegwenza ta' tali skavar u/jew ta' kostruzzjoni mod ieħor, il-intimat ikkawża ħsarat fil-proprjetà tar-esponenti;*

3. *Tikkundanna lill-intimat sabiex a spejjeż tiegħu u fi żmien qasir u perentorju li jiġu lilu prefiss, jieħu dawk il-passi kollha neċessarji u opportuni u skont is-sengħa u l-arti jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji inkluż li jneħħi kwalsija kostruzzjoni taħt is-superviżjoni ta' perit nominand sabiex id-distanzi rikjesti mil-liġi jiġu rispettati u osservati;*

4. *Tikkundanna lill-istess intimat sabiex a spejjeż tiegħu, u fl-istess żmien prefiss u taħt is-superviżjoni tal-istess perit nominand, jirrintegra u jerġa' jġib fis-sod il-pedament ta' taħt il-proprjetà tal-esponenti;*

5. *Tikkundanah ukoll, sabiex fl-istess żmien prefiss u taħt is-superviżjoni tal-istess perit nominand, jirrimedja u/jew isewwi kwalunkwe ħsarat li huwa kkawża fil-proprjetà tar-esponenti a spejjeż tiegħu;*

6. *F'każ li l-intimat ma jagħmilx ix-xogħlijiet hekk ordnati fiż-żmien prefiss, tawtorizza lill-esponenti sabiex, taħt is-superviżjoni tal-istess perit nominand, twettaq hija stess ix-xogħlijiet mitluba fit-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet, a spejjeż tal-intimat;*

7. *Mingħajr ebda preġudizzju għat-tielet (3), ir-raba (4), il-ħames (5) u s-sitt (6) talbiet, u sussidjarjament għalihom, f'każ illi tali xogħlijiet ma jkunux raġjonevolment possibbli, tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti għan-nuqqas ta' osservanza tal-liġi u għall-ħsarat ikkawżati mill-intimat u tikkundana lill-istess intimat iħallas id-danni hekk likwidati lill-esponenti;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

[4] *A fol.* 8 sa 10.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Mark Vella** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut") li ġiet ippreżentata fit-28 ta' April, 2015, li biha eċċepixxa:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti* (recte) *huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

2. *Illi l-azzjoni illum hija estinta u dan peress li l-mertu ġjà ġie trattat permezz tad-digriet li ngħata fil-mandat ta' ininbizzjoni numru 501/15/LSO u dan kif ser jirriżulta aktar 'l quddiem fil-kawża.*

3. *Illi l-azzjoni mhix integra u dan billi tħalli barra l-proprjetarji taż-żewġ fondi u ċjoè kemm ir-raġel tal-attriċi kif ukoll il-mara tal-konvenut.*

4. *Illi x-xogħol kollu li qed isir u ser isir huwa skont il-liġi, l-arti u s-sengħa u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

5. *Illi l-esponenti ma kkawża ebda danni fil-konfront tar-rikorrenti u minkejja dan hi trid tipprova d-danni u l-imputabilità tagħhom.*

6. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, ir-rikorrenti għandha tipprova dak li qed tallega inkluż it-talba għas-somma danni hekk pretiżi.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri tal-intimati.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2015 fejn ġiet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 501/2015/LSO u d-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-30 ta' Novembru, 2015 fejn ġiet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-proċeduri ta' disprezz fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 501/2015/LSO, bin-numru 501/2015/2/LSO.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat l-atti kollha tal-proċeduri Rikors Nru 501/2015/LSO u Rikors Nru 501/2015/2/LSO.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Ottubru, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-attriċi tilmenta dwar xogħlijiet ta' skavar u tqattigħ ta' blat mill-konvenut fil-fond numru 5, Sqaq Numru 2, Triq San Leonardu, Ħal Kirkop li huwa sit adjaċenti għall-proprjetà tal-attriċi bin-numru 3 fl-imsemmi sqaq. Dawn ix-xogħlijiet ta' skavar u tqattigħ ta' blat, skont l-attriċi saru bi ksur tal-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili peress li ma tħalliex bogħod mill-ħajt diviżorju ta' mill-inqas 76 ċentimetru u minħabba f'hekk ġew ikkawżati u qed jiġu kkawżati danni fil-proprjetà tal-attriċi. L-attriċi odjerna kienet talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut u in eżitu ta' dawk il-proċeduri l-Qorti kif diversament preseduta kienet ordnat li jittieħdu miżuri rimedjali[5] abbażi tar-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba, liema xogħlijiet rimedjali kellhom isiru mill-konvenut odjern. Din il-Qorti kif diversament preseduta kienet ordnat

[5] Digriet fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Josephine Cutajar *vs.* Mark Vella,** Rik. 501/201/LSO mogħti fit-23.04.2015.

ukoll li jittieħdu proċeduri ta' disprezz kontra l-konvenut odjern[6] stante li għalkemm mir-rapport addizzjonali li kien sar sussegwentement mill-perit tekniku Alan Saliba jirriżulta li x-xogħlijiet rimedjali ordnati bid-digriet preċedenti tal-Qorti effettivament kienu saru mill-konvenut, dawn kienu saru mingħajr ma ġie avżat il-perit tekniku u għalhekk ix-xogħlijiet inkwistjoni ma sarux taħt is-superviżjoni tal-perit tekniku kif kien ordnat mill-Qorti. Peress li rriżulta effettivament li l-konvenut kien wettaq ix-xogħlijiet rimedjali ordnati mill-Qorti, din il-Qorti kif diversament preseduta kienet ordnat ukoll it-tkomplija tal-iżvilupp u x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni da parti tal-konvenut, b'dan iżda l-konvenut ma ġiex eżonerat bl-ebda mod mir-responsabbiltà għal kwalunkwe ħsarat li tista' ġġarrab l-attriċi odjerna bix-xogħlijiet li diġà saru u li jistgħu jkomplu jsiru mill-konvenut odjern.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Fix-xhieda tagħha l-attriċi **Josephine Cutajar**[7] tispjega li l-fond tagħha li allegatament ġarrab ħsarat, kien inxtara fiż-żwieġ u għalhekk nofsu huwa tagħha u in-nofs l-ieħor huwa ta' żewġha u flimkien magħha jgħixu t-tfal. L-attriċi tgħid li hija separata *de facto* minn żewġha u li bdew proċeduri ta' separazzjoni u li r-raġel tagħha ma riedx jipparteċipa f'dawn il-proċeduri u minħabba l-urġenza kellha tippreżenta din il-kawża f'isimha biss. L-attriċi tispjega kif il-konvenut sid il-fond ta' ħdejha, meta ta bidu għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu, beda jqatta' l-blat b'*mechanical trencher* u wara li dan ma waqafx meta kienet insistit miegħu li jieqaf, fit-28 ta' Ottubru, 2014 hija kienet

[6] Digriet fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 501/2015/LSO, 30.10.2015.
[7] Affidavits *a fol.* 20 sa 22 u *a fol.* 27 u 28.

inkarigat lill-perit Anton Zammit, biex jagħmel rapport dwar ix-xogħlijiet li kien qiegħed iwettaq il-konvenut, li skont hi kien ħa l-liġi b'idejh għax beda jqatta' il-blat inqas mid-distanza regolamentari ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju ta' bejniethom.

Fir-rapport tiegħu datat 28 ta' Ottubru, 2014 il-perit Anton Zammit jgħid li x-xogħol ta' skavar (permess numru PA1608/10) kien qed isir eżatt mal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-konvenut u l-proprjetà tal-attriċi u jgħid li kien avża b'dan lis-sid, il-konvenut, diversi drabi, l-aħħar darba kien fis-2.30p.m. tas-27 ta' Ottubru, 2017.[8] L-attriċi għalhekk kienet inkarigat lill-avukat Andrew Sciberras biex jikiteb ittra bonarja lill-konvenut[9] biex iżomm id-distanza regolamentari u sabiex iżżommu responsabbli għal kull ħsarat li ġew ikkawżati jew jistgħu jiġu kkawżati fil-proprjetà tagħha. L-attriċi tispjega li kienet għamlet talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni[10] tramite l-avukat tal-għajnuna legali, minħabba l-problema finanzjarja tagħha waqt is-separazzjoni minn mar-raġel, liema mandat ġie milqugħ provviżorjament. L-attriċi tgħid li sussegwentement ma ttiħdux passi ulterjuri mill-avukat tal-għajuna legali u wara talba għar-revoka tal-mandat mill-konvenut li ntlaqgħet, il-konvenut kompla bl-iskavar mingħajr ma jżomm id-distanzi legali u saħansitra anki daħal taħt il-ħajt diviżorju. L-attriċi tgħid li għalhekk reġgħet inkarigat lill-avukat Sciberras u fis-26 ta' Marzu, 2015 ippreżenta rikors ieħor għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni[11], numru 501/15/LSO. Fil-frattemp l-attriċi inkarigat lill-perit Henry Attard sabiex isegwi l-każ mill-lat tekniku u perit mill-uffiċċju tiegħu, il-perit Raphael Abdilla għamel spezzjoni u rrediġa rapport

[8] *A fol.* 4.
[9] *A fol.* 7.
[10] Rikors numru 1853/2014/1/JPG.
[11] *A fol.* 8 sa 10.

ieħor[12], fejn irrapporta li għalkemm ma setax fiżikament jidħol fis-sit tal-iskavar biex ikejjel, mir-ritratti li ħa[13] jgħid li evidenti li kien qed isir skavar ferm inqas mid-distanza regolamentari ta' 76 ċentimetri.[14] L-attriċi tispjega kif fil-fond tagħha tfaċċaw konsenturi wara li l-konvenut beda jdamdam il-post bl-iskavar, konsenturi fil-ħitan u fis-soqfa, partikolarment fil-kċina, fil-kamra tal-pranzu, fil-kamra tas-sodda u fis-salott u l-perit Raphael Abdilla kien reġa' għamel rapport ieħor datat 18 ta' Marzu, 2015.[15]

Dan it-tieni rapport tal-perit Raphael Abdilla kien jinkludi ritratti tal-ħsarat u kien jispjega:

> *"A number of cracks were noted along masonry joints (both stepped along joints, and also continuous along horizontal joints), and along voussoir joints in the arch separating the kitchen/dining area. At ceiling level cracks were noted at the joint formed between steel beams and supported masonry slabs. The client claims that these damages have developed following the excavation works carried out within the adjacent site.*
>
> *Cracked masonry blockwork was also noted in some areas. The latter includes: cracked masonry lintel over door from hall to main bedroom, cracked blockwork forming part of the wall between the sitting room and main bedroom, as well as, cracked blockwork forming part of the wall between kitchen and living room.*
>
> *Masonry cladding blockwork over the steel beam supporting the stairs landing at first floor was also noted to be cracked. Water ingress stains were noted near close to this area, as well as some other cracked masonry blockwork at this level of the stairwell.*
>
> *The clients had also reported water ingress in the kitchen, during the heavy rainfall in the February/March period, and provided a picture of puddles forming underneath kitchen cupboards. In addition a number of*

[12] *A fol.* 5 u 6.
[13] *A fol.* 6.
[14] Proprjament il-liġi tirrikjedi minimu ta' 76 ċentimetru.
[15] *A fol.* 31 sa 36.

cracks were noted along the kitchen/dining ceilings finish, and a hairline crack was noted at the kitchen floor tiles to wall junction along the common party wall."

L-attriċi tgħid li f'xi ħin kienu għaddejjin diskussjonijiet mal-konvenut u l-perit tiegħu Stephen Psaila u f'Marzu 2015 kienu għamlulha offerta iżda ma kinitx konvinta fuqha. Fil-frattemp qalet li l-konvenut beda jibni r-rampa u ħajt tal-ġebel ta' seba' pulzieri flaxx mal-ħajt diviżorju. L-attriċi tgħid li l-Qorti li kienet qed tisma' l-proċeduri tal-Mandat kienet imxiet fuq il-konklużjonijiet tal-perit tekniku Alan Saliba, u ċjoè odnat li jiġi rtirat lura kulma kien laħaq sar, ċjoè r-rampa u l-ħajt, sa 18-il ċentimetru u l-ispazju infurzat bil-konkrit ta' saħħa *grade* C30 u vireg tal-ħadid T12 u T20, taħt is-sorveljanza tal-istess perit Saliba. L-attriċi tgħid illi f'din il-kawża qiegħda tinsisti li l-konvenut iżomm xorta is-76 ċentimetru distanza fl-iskavar u li l-konvenut jagħmel tajjeb għall-ħsarat.

L-attriċi ssemmi kif kienu saru proċeduri ta' disprezz lejn l-awtorità tal-Qorti kontra l-konvenut minħabba li x-xogħlijiet ordnati mill-Qorti ma kinux saru taħt is-sorveljanza tal-perit Alan Saliba u tgħid li sussegwentement meta l-perit Saliba għamel ir-rapport addizzjonali tiegħu wara li l-konvenut kien għamel ix-xogħlijiet ordnati mhux taħt is-superviżjoni tiegħu, l-istess perit tekniku kien qagħad fuq li kien qallu l-konvenut li x-xogħol, tip ta' konkrit u vireg kienu saru kif ordnati mill-Qorti. L-attriċi tgħid li kellha suspetti jekk hux veru dak li qal il-konvenut lill-perit tekniku u tgħid li r-rampa li kellha tersaq lura fil-fatt baqħet kif kienet meta saret l-ewwel darba, qabel l-ewwel digriet tal-Qorti.

L-attriċi tgħid ukoll li wara t-tieni rapport tal-perit Abdilla, il-konsenturi baqgħu jiżdiedu u żdied id-dħul tal-ilma minn taħt il-*cupboards* tal-kċina, li kien qed jiskula minn bejn il-qoxra ħajt li tella' l-konvenut mal-qtugħ tal-blat. Fil-fatt sar *addendum*[16] mar-rapport oriġinali tal-perit Abdilla bir-ritratti spjegattivi. Dan ir-rapport li hu datat 6 ta' Frar, 2016 jgħid:

> *"It was noted that some of the previously outlined cracks stepped in masonry blockwork joints, as well as those in cracked masonry blockwork, were now noted to be more visible. In particular, this is the case with the cracked lintel over the bedroom door at ground floor level; and the vertically cracked blockwork at first floor level (stair hood), a few courses lower than the ceiling level.*
>
> *Recently, Ms Cutajar also noted that water was seeping from roof level to the masonry slabs over the main bedroom, at the ceiling to wall junction. It is worth noting that this ceiling is composed of masonry slabs and suspended steel beams. During this inspection water ingress signs were noted from the resulting water stains on the exposed underside of the masonry slabs and the exposed upper masonry courses.*
>
> *Futhermore, increasing cracks were noted in the finish of the underside of the concrete slab over the kitchen/dining area."*

L-attriċi tgħid illi l-perit Abdilla kien infurmaha wkoll li bi ksur tar-regolamenti tal-bini l-konvenut ma kienx kopert b'polza ta' assigurazzjoni għall-ħsarat li setgħu jsiru lil terzi waqt il-bini. Josephine Cutajar tgħid ukoll illi kienet għamlet diversi rapporti lill-Pulizija dwar il-ħsarat li kienet ġarrbet.

In kontroeżami l-attriċi tikkonferma[17] li d-dar hija nofsha tagħha u nofsha tar-raġel tagħha Angelo li però mhux qed jagħti każ għax ma jgħix hemmhekk. L-attriċi tgħid li fil-Mandat kien involut ukoll ir-raġel, imma issa ma riedx joħroġ

[16] *A fol.* 37 bir-ritratti *a fol.* 38 sa 40.
[17] *A fol.* 243 sa 260.

aktar spejjeż u għax kien tal-fehma li l-problema kienet solvuta. L-attriċi għalkemm tgħid li ma kinitx taf bil-*condition report* tal-perit tal-konvenut, tiftakar li qabel ma beda x-xogħol kien ġie d-dar tagħha l-perit tal-konvenut u fil-fatt wara li ġiet murija l-*conditon report* tal-perit Stephen Psaila datat 2 ta' Ottubru, 2014[18], ikkonfermat li kienet ingħatat kopja tiegħu. Wara kienu ltaqgħu l-perit tal-konvenut mal-perit tagħha, li dak iż-żmien kien il-perit Anton Zammit, li kien jaf b'dan ir-rapport. L-attriċi tgħid li ma tixtieqx li l-konvenut isewwilha l-ħsarat hu għax dan kien qabbad nies oħrajn biex għamel it-tiswijiet tal-ġirien u t-tiswijiet li kien għamel ma kinux għoġbuha. Meta ġiet mistoqsija jekk kinitx taf li l-proprjetà li kien qed jibni l-konvenut li tmiss mal-proprjetà tagħha kienet effettivament tiegħu personali fejn ser imur jabita hu u l-familja tiegħu, l-attriċi tikkonferma li dan kienet tafu u li l-konvenut kien ta' spiss fuq is-sit jissorvelja x-xogħlijiet.

Xehdet ukoll **l-Ispettur Charlotte Curmi** li kkonfermat[19] li kienu saru 7 kwereli dwar xogħlijiet li kienu qed isiru maġenb ir-residenza tal-attriċi u kienu saru seba' rapporti lill-Pulizija[20] datati 18 u 25 ta' Novembru u 22 ta' Diċembru, 2014, 14 u 19 ta' Jannar, 2015 u 14 ta' Frar u 24 ta' Ġunju, 2015 dwar skavar mill-konvenut mal-ħajt diviżorju, dwar ħsarat fil-proprjetà tal-attriċi, kif ukoll dwar storbju u darba anki dwar qtugħ tal-linja tat-telefon tal-attriċi li kienet tipprovdi aċċess għall-*internet.*

[18] *A fol.* 215 sa 217.
[19] *A fol.* 46 u 47.
[20] *A fol.* 48 sa 66.

Xehed ukoll ir-rappreżentant ġudizzjarju tal-Awtorità tal-Ippjanar **Oliver Magro**[21]**,** li ppreżenta kopja tal-file 1608/10 relattiv għas-sit inkwistjoni tal-konvenut[22], li jibda b'applikazzjoni ta' James Mifsud għan-nom ta' Buzdov Developments. Ix-xhud jispjega li l-applikazzjoni ġiet approvata wara appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar Ambjent u l-Ippjanar.[23] Ix-xhud jgħid li fl-ebda stadju ma jidher mill-*file* li kienu daħlu xi rapporti mill-attriċi. Mill-*file* jirriżulta li kienet daħlet *minor amendment application* minn ċertu Joseph Azzopardi bħala *sole owner* datata 6 ta' Lulju, 2015 dwar xi tibdil fil-*basement level*[24] li kienet ġiet approvata.

Xehed ukoll il-**perit Raphael Abdilla**[25] li kkonferma r-rapporti li kien għamel u waqt id-depożizzjoni li ta fit-30 ta' Mejju, 2016 iddikjara li s-Sibt ta' qabel kien għamel aċċess ieħor u kkonstata permezz ta' ritratti li esebixxa, ħsarat oħrajn fil-*bricks* fil-kamra li tagħti għall-bitħa u f'żewġ *bricks* oħra li jidhru minn taħt.[26] Ix-xhud jgħid li kien hemm bżonn li jsiru tiswijiet fir-rigward ta' dawn il-ħsarat.

In kontroeżami l-perit Abdilla jikkonferma[27] li l-perit tal-konvenut kien għamel *condition report* tal-fond tal-attriċi qabel ma beda l-iskavar u li huwa kien ra dan ir-rapport u jgħid li kien hemm xi ħsarat żgħar qabel ma beda l-iskavar, imma ma jiftakarx x'kienu. Ix-xhud jgħid però li dawn il-ħsarat kienu żgħar u mhux estensivi kif inhuma llum. Mistoqsi jekk il-ħsarat fil-fond tal-attriċi minħabba x-xogħlijiet adjaċenti, kinux normali f'każijiet bħal dawn, ix-xhud

[21] *A fol.* 68 u 69.
[22] Demolizzjoni tal-bini eżistenti u konstruzzjoni ta' ħames *terraced houses,* li kienet tinkludi wkoll fil-pjanti *communal underground garages.*
[23] Deċiżjoni datata 29 ta' Marzu, 2012, *a fol.* 130 sa 135.
[24] *A fol.* 172 sa 178, li però m'għandhomx x'jaqsmu mal-parti tal-ħajt diviżorju tal-attriċi.
[25] *A fol.* 187 sa 191.
[26] *A fol.* 196.
[27] *A fol.* 192 sa 195.

wieġeb li huwa normali sa ċertu punt. Ix-xhud jgħid li għar-rigward tal-ħsarat fis-soqfa, dawn ma waslux sal-istadju li jridu jinqalgħu, iżda għandhom bżonn xogħlijiet rimedjali. Fuq suġġeriment tal-avukat difensur tal-konvenut, ix-xhud ikkonferma li t-tiswijiet iridu jsiru wara li titlesta l-kostruzzjoni u qal li ma kienx mar jara x-xogħlijiet li kienu ordnati mill-Qorti fil-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni, iżda kien jaf bihom.

Xehed ukoll il-**perit Anton Zammit**[28] li kkonferma r-rapport li għamel fuq inkarigu tal-attriċi u qal li kien ra l-*condition report* li kien għamel il-perit tal-konvenut u kien ukoll iltaqa' mal-kuntrattur li kien il-konvenut stess u semma li l-kuntrattur ma kienx qed isegwi l-istruzzjonijiet tiegħu biex iżomm id-distanza legali. Ir-rapport tal-perit Zammit kien jasal sa meta bdew ix-xogħlijiet tal-qtugħ tal-blat. Ix-xhud jgħid li hu kien spezzjona l-bini tal-attriċi anki qabel ix-xogħlijiet u kien qabel mal-*condition report.* Ix-xhud jgħid li lill-konvenut jafu hemm bħala l-kuntrattur u l-bennej u kien jafu wkoll f'xi xogħol ieħor.

Il-konvenut **Mark Vella** xehed[29] li parti mill-proprjetà tiegħu li kien qed jibni, tmiss mill-ġenb ma' parti mill-ġenb tal-proprjetà tal-attriċi. Il-konvenut spjega li hu kuntrattur tal-bini u bena dik id-dar għalih u għall-familja tiegħu flimkien ma' djar oħra fl-istess sit. Il-konvenut jgħid li hu ħaffer viċin mal-proprjetà tal-konvenuta biex iwaqqa' xi blat li kien qed jiċċaqlaq u biex b'hekk ineħħi l-periklu u wara għaqqad kollox billi bena ħajt u saqqaf. Il-konvenut jgħid li ġie milqut b'diversi mandati mill-attriċi, però jgħid illi llum l-bini tiegħu huwa mibni kollu minn fuq sa isfel.[30] Mark Vella jgħid illi huwa għamel aktar minn

[28] *A fol.* 197 sa 200.
[29] Xhieda *a fol.* 203 sa 210, affidavit *a fol.* 213 u 214, u *a fol.* 219 sa 221.
[30] Id-depożizzjoni tal-konvenut mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2016.

dak illi kien ġie ordnat li jagħmel mill-Qorti fil-proċeduri tal-Mandat għax minflok għamel 18 ċentimetru ta' konkos ħxuna, għamel madwar 30 ċentimetru ħxuna u bena kullimkien dobblu għalkemm ma kienx obbligat li jagħmel dan. Fl-affidavit tiegħu l-konvenut jgħid li meta kien beda x-xogħol, l-attriċi kienet tefgħet il-ġebel fuq l-inġenji u n-nies tiegħu u ttellgħet il-Qorti quddiem il-Maġistrat Aaron Bugeja, liema kawża kienet għadha għaddejja. Il-konvenut jgħid li wara l-ordni tal-Qorti fil-proċeduri tal-Mandat, hu għamel il-konkos kif orndat tat-tip C30, però skont hu l-perit Alan Saliba ma marx jissorvelja x-xogħol minħabba malintiż. Il-konvenut jgħid li meta l-perit Saliba ġie ordnat mill-Qorti biex jeżamina x-xogħol li kien sar, kien ippreżentalu testijiet tal-konkos u qal li mit-toqob li ttieħed il-konkos għat-testijiet, il-perit Saliba seta' jivverifika li daħħal il-ħadid rikjest. Fl-istess affidavit il-konvenut jgħid li dwar l-allegati ħsarat il-perit Stephen Psaila kien ħejja rapport ta' x'kien hemm qabel ma bdew ix-xogħlijiet. Dan ir-rapport tal-perit Stephen Psaila[31] datat 2 ta' Ottubru, 2014, jgħid:

> *"A crack in the concrete slab over the kitchen was noticed. At the opposite corner, signs of past water percolation was noticed.*
>
> *Cracked masonry blocks were noticed underneath the steel beams supporting the stone slabs over the washroom. The cracks were caused by corrosion of the steel beams.*
>
> *No settlement cracks were noticed in the property. The floor tiles and the wall tiles do not exhibit any problems.*
>
> *No water reservoir is located underneath the property."*

---

[31] *A fol.* 215 sa 217.

Ir-ritratti esebiti mill-perit Psaila fir-rapport[32] juru qsim minimu u tebgħa relattivament żgħira ta' dħul ta' ilma minn rokna bejn il-ħajt u s-saqaf.

Il-konvenut però jsostni fl-affidavit tiegħu li lill-attriċi m'għandu jħallasha xejn minħabba li l-qsim li qed tallega li ġara minħabba l-iskavar, għax skont hu l-qsim kien diġà jeżisti qabel l-iskavar. In kontroeżami[33] mistoqsi jekk il-perit Alan Saliba kienx issorvelja x-xogħol ordnat mill-Qorti, il-konvenut jgħid li kien bagħatlu SMS, però ma kienx irrispondieh u l-perit Saliba kien mar jara x-xogħol kemm qabel u kemm meta lesta x-xogħol u tenna li waqt ix-xogħol il-perit Saliba ma kienx preżenti, imma ma setax jisfurzah imur. Il-konvenut jgħid li l-fond tiegħu bnieh kollu dobblu biex is-soqfa tiegħu jagħmilhom separati fuq il-ħitan li tella'. Mark Vella jikkonferma li fejn l-attriċi kellha gallinar fuq il-bejt, xorta tella' ħajt ieħor mal-opramorta, però tella' ħajt anki fuq l-opramorta tagħha biex jibqa' tiela' bid-dobblu.

Il-konvenut ikkonferma li kien għamel *all risks insurance coverage.* Qal illi ma kienx hu li applika għall-permess u kien xtara is-sit bil-permess u l-assigurazzjoni għamilha hu qabel ma beda jibni. Il-konvenut jgħid li l-qoxra tal-ġebel ordnata mill-Qorti mal-bini tal-attriċi kien għamilha, anzi baqa' tiela' biha sal-kamra tal-bejt. Il-konvenut jinsisti li qatt ma appoġġa mal-bini tal-attriċi ħlief fejn il-perit tal-Qorti, il-perit Saliba, qallu biex isaħħah b'ħajt tal-konkos. Vella jgħid li lanqas it-turġien tal-bini tiegħu ma appoġġahom mal-bini tal-attriċi. Dwar l-assigurazzjoni li kellu rigward il-bini tad-dar tiegħu, il-

---

[32] *A fol.* 216 u 217.
[33] *A fol.* 208 sa 210, 219 sa 221, 223 sa 227 u 235 sa 242.

konvenut ippreżenta biss l-irċevuta ta' AllCare Insurance Limited datata 16 ta' Ottubru 2014 u li kienet estiża sal-15 ta' Novembru, 2015.[34]

Il-konvenut meta ġie mistoqsi jekk għamilx dak kollu li ġie ordnat mill-Qorti fil-proċeduri tal-Mandat, u ċjoè punti numri 1 sa 5[35]: dwar it-tneħħija tal-ħajt tal-kantun li bena mal-blat lejn il-proprjetà tal-attriċi u t-tirfid tar-rampa li kienet qed isserraħ mal-istess ħajt, il-konvenut wieġeb li kien għamilhom u anzi għamel hemmekk minflok ħajt tal-konkos ta' 18-il ċentimetru għamlu ta' 40 il-ċentimetru. Dwar it-tneħħija tal-*membrane* li kien hemm vertikali mal-blat, il-konvenut qal li kien neħħieha u qal li dan ikkonfermah il-perit Saliba meta ra l-konkos mit-toqob tal-kampjuni li ħadu. Dwar li jitnaddaf u jissaffa l-blat partikolarment fejn kien hemm fissuri mikxufin, il-konvenut wieġeb li dan kien diġà għamlu qabel l-ordni tal-Qorti. Dwar li jiġi armat u jingħata ħajt tal-konkos grad C30 minn fuq il-blat b'xibka tip A503 u bi tliet vireg T12 bħala *distribution bars* mal-parti kollha li tmiss mal-attriċi għall-għoli kollu tal-blat, u dan bil-konkos wiesgħa ta' 18-il ċentimetru sakemm jitgħatta l-blat, il-konvenut ikkonferma li dan kien għamlu kollu anzi l-wisgħa tal-konkos għamlu ta' 40 il-ċentimetru. Dwar it-8 vireg T20 (L-*shape* 2 piedi x 2 piedi) li kellhom jiġu ingassi fil-ħajt tal-konkos permezz ta' *non-shrink grout* f'toqob tal-pulzier fil-blat li jkunu marbuta max-xibka A503 fil-ħajt tal-konkos u li t-toqob kellhom isiru bil-mitluf fuq ir-rampa, tlieta f'livell u ħamsa oħra f'livell ieħor fuq, il-konvenut qal li anzi għamel 16-il virga u minflok *grout,* qal li uża *ancerfix* li skont hu hi superjuri għall-*grouting*.

[34] *A fol.* 228, 229 u 230.
[35] *A fol.* 85 u 86 tal-proċess 501/2015/1/LSO, digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 23.04.2015.

Dwar l-iskular tal-ilma, Il-konvenut qal li l-ilma kien dieħel tort tal-attriċi għax biex dan jieqaf dieħel, kellu jinkesa l-ħajt minn barra u qal li l-attriċi ma ħallithomx jagħmlu dan, u saħansitra tefgħatilhom misħun u awrina u qal li l-ilma li kien jidħlilha kien fi żmien meta kien għadu ma tellax il-ħajt dobblu u llum tela' u ma hemmx aktar problemi.

Fil-15 ta' Mejju, 2017 xehed ukoll il-perit inkarigat mill-konvenut **il-perit Stephen Psaila**[36] li kkonferma li d-dar li tmiss mal-post tal-attriċi llum hija *semi-finished,* però l-istruttura hija kważi kollha lesta u qal li din ser tkun ir-residenza tal-konvenut. Ix-xhud jgħid li kien hu l-perit tal-binja mill-bidu nett anki meta kien applika s-sid preċedenti tas-sit mal-Awtorità tal-Ippjanar. Il-perit Psaila kkonferma l-*pre-construction general report* li kien għamel dwar il-kundizzjoni tad-dar tal-attriċi u qal li kienu daru d-dar kollha bil-kunsens tagħha. Preżenti dakinhar jiftakar li kien hemm miegħu l-attriċi, il-konvenut u forsi xi tifel tagħha. Ix-xhud ikkonferma li x-xogħlijiet li kienet ordnat il-Qorti fil-proċeduri tal-Mandat saru kollha. Ix-xhud spjega li l-proprjetà tal-attriċi kienet sular u *washroom* u l-blat fejn ħaffer il-konvenut kien fond sular u kien jasal sal-pedamenti tad-dar tal-attriċi.

Il-perit Psaila kkonferma li qabel bdew ix-xogħlijiet fil-proprjetà tal-attriċi kien hemm qasma waħda fil-kċina fil-kantuniera u oħra fil-*washroom.* Ix-xhud ikkonferma li d-daħla fejn bnew kienet dejqa u kellhom iqattgħu kemm jistgħu, però meta l-kwistjoni spiċċat il-Qorti, hu kien qal lill-konvenut biex isegwi dak li tordna l-Qorti. Il-perit Psaila jgħid li żgur f'ebda mument ma kien hemm periklu għal ħadd. Ix-xhud jgħid li bil-ħajt dobblu l-konvenut baqa' tiela'

[36] *A fol.* 262 sa 264 u kontroeżami *a fol.* 265 sa 268.

bih sal-opramorta. Il-perit Psaila jgħid li kien aċċeda darba oħra wara li kien sar il-*pre-construction report* u dan kien meta sar l-aċċess tal-Qorti fil-kawża tal-Mandat. Ix-xhud jgħid li l-attriċi qatt ma talbitu jerġa' jiġi jittawwal il-ħsarat li kellha.

Illi kwantu l-proċeduri ta' disprezz fl-atti tal-mandat numru 501/15/2/LSO annessi mal-atti ta' din il-kawża, jirriżulta li kienu saru x-xogħlijiet ordnati bid-digriet tal-Qorti tat-23 ta' April, 2015, però dawn ix-xogħlijiet ma sarux taħt is-sorveljanza tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti, il-perit Alan Saliba.

Il-perit Saliba reġa' ġie inkarigat mill-Qorti sabiex jeżamina x'kien sar u jekk dak li sar kienx sar kif kien ġie ordnat mill-Qorti. **Il-perit Alan Saliba** għalhekk ippreżenta relazzjoni oħra[37], fejn dwar ix-xogħlijiet ordnati mill-Qorti, jgħid:

"**2.0 IX-XOGĦLIJIET ORDNATI**

2.1 *"1. Jitneħħa l-ħajt li bena l-intimat mal-blat fil-parti fejn imiss mar-Rikorrenta filwaqt li jirfed ir-rampa li hemm isserraħ mal-istess ħajt billi jibni ħajt taħtha."*

Kif semmejt fin-nota tal-01 ta' Lulju 2015 u kif jidher f'Dok. 'ASB' ritratt 02 meta kkomparat ma' Dok. 'ASR' ritratt 07 (anness mal-ewwel relazzjoni), dan ix-xogħol sar skont kif ordnat.

2.2 *"2. Titneħħa l-membrane vertikali li hemm mal-blat."*

Kif jidher minn Dok. 'ASB' ritratt 02 meta ikkomparat ma' Dok. 'ASR' ritratt 07, il-*membrane* vertikali tneħħiet kif ordnat.

2.3 *"3. Itnaddaf u jissafa l-blat, partikolarment fil-fissuri li jinkixfu."*

Il-blat huwa mgħotti bil-konkos. Mhux vijabli li jerġa' jitkisser il-konkos kollu sabiex jinkixef il-blat għax aktar tista' issir ħsara milli ġid.

[37] *A fol.* 15 sa 27 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 501/2015/2/LSO.

Madankollu, kemm mill-wiċċ adjaċenti tal-blat (Dok. 'ASR' ritratti 01/02) u kif ukoll mill-*core* Dok. 'ASB' ritratt 01 jirriżulta li dan ix-xogħol sar kif rikjest.

2.4 *"4. Jintrama' ħajt tal-konkos grad C30 minn fuq il-blat rinforzat b'xibka tip A503 u bi tlett vireg T12 bħala distribution bars matul din il-parti kollha tal-ħajt li tmiss mar-Rikorrenta għall-għoli kollu tal-blat, bil-konkos imiss mal-blat, wiesgħa tmintax ċentimetri (18 ċm) mill-ħajt diviżorju u għall-għoli kollu sakemm jingħatta l-blat."*

A. Dwar is-saħħa tal-konkos l-intimat prezenta r-riżultati fuq tlett *cores* li ttieħdu fis-sit (dawn it-toqob dehru waqt l-aċċess u waħda minnhom tidher fuq Dok. 'ASB' ritratt 01) immarkat INT1. Dawn ir-riżultati jindikaw saħħa average ta' 29.53N/mm2 fuq *cylindrical core* ta' 93mm b'dijametru. Skont il-*European Codes,* Konkos ta' grad C30 ifisser illi *"30N/mm2 is the value of in-situ compressive strength below which 5% of all test results is expected to fall"* ibbażati fuq *"standard 100mm cube or cylinder specimen."* Id-definizzjoni msemmija fil-*European Code* hi bbażata fuq test mill-konkos frisk mentri fil-każ in eżami saru tlett *core tests* fil-konkos magħqud, wara dan l-inkarigu tal-esponent Perit Tekniku. Il-*European Codes* jgħidu ukoll li l-*core strength* (ċjoè is-saħħa tal-konkos meta tittieħed *core* wara li dan ikun għaqad bħalma seħħ f'dan il-każ) huwa madwar 85% tal-*cube strength.* Għalhekk hemm ċertu *factoring* addizzjonali li għandu jsir fuq il-*core tests* imsemmija li jindika li l-konkos jaqbeż is-saħħa preskritta ta' 30N/mm2 skont kif ordnat.

B. Ix-xibka A503 tidher kemm mit-toqba li tkissret fil-konkos Dok. 'ASB' ritratt 01 u kif ukoll minn Dok. 'AST' ritratt 01 (anness man-nota tal-01 ta' Lulju 2015). L-intimat preżenta ukoll *bar schedule* immarkata INT2 li tindika li ġiet ordnata din it-tip ta' xibka għall-kejl mitlub fiż-żmien li saru x-xogħolijiet ordnati. Għalhekk jirriżulta li saret ix-xibka A503 skont kif ordnat.

C. Mill-*bar schedule* Dok. INT2 jirriżulta li l-intimat ordna wkoll vireg T12 bħala *distributon bars* għall-kejl mitlub fiż-żmien li saru x-xogħlijiet kif ordnat. Kif issemma aktar qabel, mhux vijabli li jerġa' jitkisser il-konkos kollu sabiex jinkixfu dawn il-vireg li jkunu mirduma fil-konkos. Dawn id-*distribution bars* iservu sabiex jorbtu r-rinforz f'biċċa waħda fejn kif jidher minn Dok. 'ASB' ritratt 01 anke x-xibka A503 ġiet *lapped* waħda fuq l-oħra. Għalhekk f'dan ir-rigward l-esponent ma jikkonsidrax li kien hemm xi devjazzjoni minn dak ordnat.

D. Dwar il-wisgħa, jirriżulta li 'il fuq mir-rampa sar konkos fil-ħxuna ta' madwar 20 ċentimetri, mentri taħt ir-rampa sar konkos fi ħxuna ta' aktar minn 30 ċentimetri. Għalhekk kif ġjà dikjarat fin-nota tal-01 ta' Lulju 2015, il-ħxuna tal-konkos li saret hija aktar minn 18 ċentimetri għall-għoli kollu tal-blat skont kif ordnat.

2.5 *"F'dan il-ħajt tal-konkos għandhom isiru ukkoll tmien (8) vireg T20 (L-shape 2 piedi x 2 piedi) ingastati permezz ta' non-stick grout f'toqba tal-pulżier fil-blat li jkunu marbuta max-xibka A503 fil-ħajt tal-konkos. Dawn it-toqob għandhom isiru bil-mitluf fuq ir-rampa, tlieta f'livell u ħamsa oħra f'livell ieħor fuq"*

Mill-*bar schedule* Dok. INT2 jirriżulta li l-intimat ordna vireg T20 għall-kejl mitlub u mgħawġa kif mitlub fiż-żmien li saru x-xogħlijiet skont kif ordnat. Kif issemma aktar qabel, mhux vijabli li jerġa' jitkisser il-konkos kollu sabiex jinkixfu dawn il-vireg li jkunu mirduma fil-konkos. Dawn il-vireg iservu sabiex jorbtu l-ħajt tal-konkos mal-blat li f'dan il-każ jirriżulta anke mill-ilqugħ li qed teżerċita r-rampa li hemm mal-istess ħajt. Għalhekk f'dan ir-rigward l-esponent ma jikkonsidrax li kien hemm xi devjazzjoni minn dak ordnat."

Din il-Qorti mhijiex ser tidħol fil-mertu tal-eżami li sar lill-perit tekniku f'dawk il-proċeduri in vista li dak ir-rapport ġie adottat minn din il-Qorti kif diversament preseduta bid-digriet tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2015[38], u li għalhekk ordnat it-tkomplija tax-xogħlijiet, b'dan iżda l-konvenut odjern bl-ebda mod ma ġie eżonerat mir-responsabbiltà għal kwalunkwe ħsarat li tista' tissubixxi l-attriċi odjerna bix-xogħlijiet li diġà saru u li jistgħu jsiru mill-istess konvenut.

[38] *A fol.* 37 sa 44, atti tal-mandat 501/15/2/LSO.

Kunsiderazzjonijiet legali

Tqis illi dak li ġie eċċepit mill-konvenut li l-azzjoni odjerna llum ġiet estinta bid-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-30 ta' Ottubru, 2015 fl-atti tal-mandat 501/15/2/LSO, mhuwiex korrett stante li l-imsemmi digriet ingħata b'riżerva lill-attriċi odjerna għal kull jedd spettanti lilha li żżomm lill-konvenut odjern responsabbli għad-danni kollha li jistgħu jiġu kkaġunati fil-proprjetà tagħha b'konsegwenza tax-xogħlijiet li saru u dawk ix-xogħlijiet li għad iridu jsiru mill-konvenut odjern. It-tieni, il-ħames, is-sitta u s-seba' talba jittrattaw proprju tali allegati ħsarat.

Dak li eċċepixxa l-konvenut lanqas mhuwa korrett għax fir-rigward ta' proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, il-ġurisprudenza tgħallimna[39]:

> "Wieħed m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mfixkel jew imġarrab b'leġġerezza u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti. Minn dak li ħareġ waqt is-smigħ tar-rikors, il-Qorti ssib li l-intimata eżekutanti għandha, tajjeb jew ħażin, pretensjoni ta' ħlas. Min-naħa l-oħra, li kieku l-Qorti, f'dan il-waqt, tagħti deċiżjoni dwar jekk huwiex minnu jew le, tkun qegħda tiddeċiedi l-qofol tal-mertu tal-kontrotalba mressqa mill-intimata u tmur 'lil hinn mill-parametri li hija mistennija tidħol fihom fi proċedura bħal din. Jerġa' jingħad hawnhekk li dan l-aċċertament ma għandu bl-ebda mod ifisser li l-istess intimata wettqet il-prova fil-mertu ta' dak li huwa (jekk tassew huwa) dovut lilha, imma biss li dak li trid tħares bil-ħruġ tal-Mandat ingħata minnu tifsira plawsibbli lil din il-Qorti dwaru."[40]

[39] P.A.(JRM), 29.07.2005 fir-Rikors Nru. 336/2005.
[40] Ara f'dan is-sens ukoll d-deċiżjoni fl-ismijiet **Stephen Magri *et vs.* Emanuel *sive* Noel Magri** P.A. (JZM), 06.11.2013 fl-atti tar-Rikors Nru. 230/2012 wara l-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru nru. 1901/2013.

Illi l-attriċi min-naħa tagħha qiegħda titlob fl-ewwel, it-tielet u r-raba' talba tagħha, deċiżjoni finali dwar id-distanza legali li kellha tinżamm u fis-seba' talba qiegħda titlob illi jekk ir-reintegrazzjoni tad-distanza legali ma tkunx aktar possibbli, li jiġu likwidati d-danni sofferti mill-attriċi. Illi għaldaqtant anki f'dan ir-rigward ma jistax jingħad *a priori* li parti mill-azzjoni azzjoni attriċi ġiet estinta u għalhekk xorta waħda jeħtieġ li tiġi eżaminata fil-mertu.

Illi kwantu għat-tielet eċċezzjoni tal-konvenut li l-azzjoni mhijiex integra għax tħallew barra l-konjuġi kemm tal-attriċi u kemm tal-konvenut, kif ingħad fis-sentenza **Joseph Aquilina *et vs.* Dione Bartolo**[41]:

> "Fil-kawża tal-lum, l-atturi qegħdin fis-sostanza jallegaw li l-konvenut skava l-fond tiegħu bi ksur tal-liġi bil-konsegwenza li huma ġarrbu danni. Fil-kuntest tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, din il-Qorti trid tara jekk għall-validità tal-istanza attriċi kollha kemm hi, it-talbiet attriċi kellhomx jiġu diretti *wkoll* kontra mart il-konvenut ukoll. Jekk l-allegat aġir tal-konvenut ikun att ta' amministrazzjoni ordinarja tal-komunjoni tal-akkwisti, allura huwa biżżejjed jekk l-azzjoni ssir kontra konjuġi wieħed biss (**'Maltacom plc *vs* Aquilina'** – PA/PS – 28 ta' Mejju 2003). Jekk *invece* il-każ ikun ta' att ta' amministrazzjoni straordinarja, allura sabiex il-ġudizzju jkun tassew integru, l-azzjoni tkun trid issir kontra iż-żewġ konjuġi flimkien.
>
> Il-materja hija regolata bl-**Art. 1322(3) tal-Kap.16** fejn hemm lista eżawrjenti (*exhaustive*) tal-atti kollha li l-liġi trid li jitqiesu bħala atti ta' amministrazzjoni straordinarja tal-komunjoni tal-akkwisti. Dak li qiegħed jiġi allegat li sar mill-konvenut fil-kawża tal-lum mhuwiex att li huwa nkluż fil-lista. Kwindi ma hemmx bżonn li mart il-konvenut tkun parti minn din il-kawża sabiex il-ġudizzju jkun integru."

[41] P.A., 29.09.2011.

Illi fil-kawża odjerna ngħatat eċċezzjoni simili u fid-dawl tal-prinċipji enunzjati fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, tqis li din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

Tqis illi l-artikoli 439 u 440 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdu li:

> "**439.** Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.
>
> **440.** (1) Għad illi jkun inżamm 'il bogħod imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, kull min jagħmel xi tħaffir, iwieġeb għall-ħsarat li b'dak it-tħaffir isiru fil-bini tal-ġar, kemm-il darba dak il-bini jkun ġie mibni skont id-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena.
>
> (2) Iżda, hu ma jwieġeb għal ebda ħsara, jekk it-tħaffir isir f 'bogħod li, fuq talba tiegħu, jiġi mogħti mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, inkella, meta jsiru x-xogħlijiet illi, skont ma jkun il-każ, ikunu ġew ordnati mill-qorti sabiex ma jsirux ħsarat lill-ġar.

Il-liġi timponi distanza minima ta' 76 ċentimetri u l-konvenut m'għandu jfittex ebda skużanti għall-fatt li żamm 'il bogħod inqas mid-distanza minima regolamentari aktar u aktar meta huwa kiser l-ordni tal-Qorti biex ix-xogħlijiet rimedjali jsiru taħt is-superviżjoni tal-perit tekniku. Fir-rigward tad-distanza minima stabbilita mil-liġi, jingħataw żewġ interpretazzjonijiet differenti mill-Qrati tagħna in materja. Filwaqt li d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna huma konkordi li d-distanza minima regolamentari hija waħda assoluta, dak li ma jaqblux fuqu d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna huwa dwar x'għandhom ikunu l-konsegwenzi meta dan id-divjet ma jiġix osservat u ma tinżammx id-distanza minima prefissa mil-liġi.

Illi kwantu għad-danni sofferti, fil-ġurisprudenza nostrana hemm sentenzi bbażati fuq preżunzjoni assoluta u inkonfutabbli ta' danni *juris et de jure* u oħrajn li huma bbażati fuq presunzjoni *juris tantum.* Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet **Joseph Aquilina *et vs.* Dione Bartolo** jingħad li:

> "Fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Ġunju 1959 (Kollez. Vol.XLIII.I.283) fil-kawża "**Grixti *et vs.* Schembri"** il-Qorti tal-Appell tagħmilha ċara li d-divjet li jsir tħaffir f'distanza ta' anqas minn dik li tissemma fl-Art. 439 huwa assolut. Għalhekk l-inosservanza ta' dik il-liġi ġġib ir-responsabbiltà għall-konsegwenzi dannużi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu, u ġġib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titneħħa l-ħsara u jitwarrab il-perikolu.
>
> Il-ħtieġa li tinżamm din id-distanza hi intiża sabiex tiġi evitata ħsara lill-ġar. Huwa propju għalhekk li jekk jirriżulta li ġar iġarrab ħsara għax ma tkunx inżammet id-distanza, il-ġar li ħaffer irid jagħmel tajjeb id-danni li kkaġuna lill-parti l-oħra.
>
> Fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Settembru 2007 (mhux appellata) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (AE) fil-kawża **"Cassar *et vs.* Attard *et*"** jingħad hekk -
>
> Madankollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, dan il-provvediment ma jimponix xi presunzjoni *iuris et de iure* fis-sens ta' responsabbiltà assoluta ċjoè li kull ħsara li hemm fil-proprjetà tal-ġar għandha tiġi attribwita lil min jagħmel tħaffir bi ksur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.
>
> F'dan ir-rigward l-iktar li jista' jwassal dan id-divjet hi presunzjoni *juris tantum.* Imbagħad, fejn jirriżulta li saret il-ħsara jispetta lil min għamel it-tħaffir li jiskolpa ruħu mir-responsabbiltà għad-danni li jkun hemm fil-proprjetà tal-ġar, ċjoè li l-ħsara fil-proprjetà tal-ġar ma saritx b'riżultat ta' tħaffir li għamel in kontravenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili (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 paġna 37), għalkemm fejn hemm presunzjoni l-oneru tal-prova qiegħed fuq il-parti li kontra tagħha hemm dik il-presunzjoni.

Presunzjoni assoluta għandha tirriżulta minn provvediment tal-liġi, u fil-fehma ta' din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili ma għandux jiġi nterpretat f'dan is-sens."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar *et* *vs.* Azzopardi *et*** saret analiżi tal-artikolu 439 imsemmi u l-preżunzjoni marbuta miegħu[42]:

"Il-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew ukoll xogħlijiet oħra – 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. 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 … Illi r-regola (divjet) tissarraf f'servitù negativa li, madankollu, hija waħda mibnija f'termini assoluti, iżda li toħloq preżunzjoni *juris tantum* li n-nuqqas ta' ħarsien tal-bogħod imsemmi jkun ir-raġuni għal kull ħsara li toħroġ fil-ħajt li qribu jew miegħu jkun sar dak it-tħaffir."

Illi anki s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Brincat *vs.* Salina Estates Limited**[43] waslet għall-istess konklużjoni:

"Dan l-aħħar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinżamm fl-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet ta' tħaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-liġi huwa wieħed assolut u '*iuris et de jure*' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-każ fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser għalhekk illi l-artikolu 439 jikkrea presunzjoni assoluta ta' ħsara u huwa għalhekk impellenti li tinżamm id-distanza regolamentari biex proprju jiġi evitat dannu lill-viċin. Effettivament u ġuridikament l-applikabilità ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull

[42] P.A.,19.05.2011.
[43] 25.02.2004.

indaġini dwar xi assenza ta' potenzjalità dannuża tal-kondotta ta' min ikun żamm distanza nferjuri għal dik legali. L-inosservanza ta' din in-norma tal-liġi ġġib b'konsegwenza r-responsabilità għad-danni sofferti mill-ġar, u ġġib ukoll l-obbligu ta' min ikkawżahom biex jirrimedja għall-ħsara".

Illi s-sentenza suċitata fl-ismijiet **Joseph Aquilina *et vs.* Dione Bartoli** fil-fatt ikkonkludiet:

"Din il-Qorti kif presjeduta tgħid li l-Art. 439 tal-Kap. 16 jimponi **divjet assolut** li ġar jagħmel kull xorta ta' tħaffir fil-fond tiegħu f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76 ċm) bogħod mill-ħajt diviżorju tal-ġar. Jekk il-ġar jilmenta li l-inosservanza ta' din id-distanza kkaġunatlu ħsara, allura għandu jedd għal risarċiment ta' danni mill-ġar li ħaffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt għal risarċiment mhumiex imsejsa fuq presunzjoni *juris et de jure* iżda fuq **presunzjoni *juris tantum*.** Dan mhuwiex każ ta' *strict liability.* Infatti lanqas il-liġi stess ma tgħid li hekk hu. Fl-istess waqt għalkemm il-prova tal-ħsara trid issir dejjem jispetta lill-ġar li ħaffer li jagħmel il-prova li n-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza msemmija ma kienx ir-raġuni tal-ħsara lamentata mill-ġar."

Fis-sentenza fl-ismijiet **A&N Properties Limited *et vs.* Charles Busuttil**[44] il-Qorti daħlet fl-isfond u l-evoluzzjoni storika ta' dan artikolu:

"Illi dawn id-disposizzjonijiet għadhom fl-istat oriġinali tagħhom, kif abbozzati minn Sir Adrian Dingli. Fin-notamenti tiegħu **"Appunti di Sir Adriano Dingli"**, l-awtur rreġistra li l-**artikolu 135** (illum **artikolu 439** fuq ċitat) jinsab mudellat fuq l-**artikolu 261 tal-Kodiċi Ċivili ta' Ticino tal-1863,** filwaqt li l-artikolu sussegwenti huwa oriġinali tiegħu. **L-artikolu 261 tal-Kodiċi ta' Ticino**, li kien limitat għall-fosos, kien jipprovdi li *"La fossa per lo scolo delle acque in confine dell'fondo altrui, non può farsi se non alla distanza dal fondo del vicino corrispondente alla profondità della fossa."* Ir-rilevanza ta' dan is-sors, aktar milli għad-dritt sostantiv,

[44] P.A., 29.02.12.

tinstab fil-projbizzjoni ċara u assoluta ta' tħaffir f'distanza anqas minn dik stipulata. Interessanti kif **Sir Adriano Dingli** għażel li jaddotta din il-projbizzjoni assoluta, bl-għeruq tagħha fid-dritt Ruman, u mhux ir-regola aktar flessibbli addottata f'kodiċijiet kontemporanji oħra, fosthom il-**Code Napoleon** u l-**Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865**.

Illi f'dawn il-kodiċijiet, il-leġislatur jaċċenna espressament għall-iskop tad-distanza, u ċjoè li ma ssirx ħsara lill-fond viċin. Hekk il-Kodiċi Taljan tal-1865 jistabilixxi d-distanzi mil-linja diviżorja li kellhom jiġu osservati fil-każ ta' tħaffir, liema distanzi però ma kinux japplikaw fil-każ li l-fondi adjaċenti jkunu mifruda b'ħajt diviżorju komuni: b'dan però li l-**artikolu 577** kien jobbliga lil min jiskava mal-ħajt diviżorju li jagħmel *"tutte le opere atte ad impedire ogni danno*". B'mod differenti, l-**artikolu 674 tal-Code Napoleon** kien jipprojbixxi t-tħaffir f'anqas mid-distanzi stabbiliti b'regolamenti jew użu, u inoltre jobbliga lil min jiskava sabiex jagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa skont l-istess regolamenti jew użi *'affine di non apportare danno al vicino'*. **Laurent**, fil-kummenti tiegħu dwar dan l-artikolu, jidentifika fih interess doppju, l-interess privat tal-fond viċin li ma jbatix ħsarat jew danni oħra, u wkoll l-*'interessi generali di sicurezza e di salubrità … l'intiera società od almeno tutto il vicinato vi ha interesse'* (**Francesco Laurent – Principii di Diritto Civile (Vallardi 1883) Vol. VIII,** para 25). Minkejja l-oġġettiv ċar magħruf mid-disposizzjoni nfisha, **Laurent** jabbraċċja l-fehma prevalenti li *"Se il proprietario ha costruito senza osservare i regolamenti e gli usi, il vicino può domandare la distruzione dei lavori ... il tribunale non potrebbe decidere, in via di massima, che tale costruzione … non essendo nociva pel vicino, costui non possa esigere l'osservanza delle disposizioni regolamentari'* **(Laurent** *op. cit*. para. 31)."

Il-Qorti mbagħad ikkonkludiet:

"Jidher ċar, mill-kliem tal-liġi, li l-projbizzjoni ta' tħaffir f'bogħod ta' anqas minn 76ċm mill-ħajt diviżorju hija jedd reali, stabbilit għall-vantaġġ ta' fond ġa żviluppat fuq fond li għad irid jiġi żviluppat, sabiex sid dan tal-aħħar ma jitħalliex iħaffer fil-blat f'bogħod anqas mid-distanza msemmija **(artikolu 400 (1) tal-Kap 16)**. Din il-projbizzjoni hija ġenerali **(Micallef *vs.* Debono** – P.A. – 25 ta' Novembru, 1910); **Giovanni Coleiro *pro et noe vs.* Domenico Camilleri *et*** P.A. (WH) – 18 ta' Frar,

1936) u assoluta **("Eric Fenech Pace *et vs.* Bajja Developments Limited"** P.A. (TM) – 14 ta' Ottubru, 2004); **"Salvatore Grixti *et vs*. George Schembri"** A.Ċ. – 12 ta' Ġunju, 1969 – Vol. XLIII.ii.283), mingħajr ebda kwalifika jew eċċezzjoni, la għall-każ fejn il-blat fid-distanza msemmija jkun dgħajjef, lanqas għall-każ fejn tqattigħ f'dik id-distanza effettivament ma jikkaġuna ebda ħsarat jew danni lill-ġar. Lanqas hija konsiderazzjoni r-riżultanza li l-ġar ikun fi ħsiebu jintegra l-ispazju hekk imħaffer fl-istruttura tiegħu, anke għaliex il-liġi tagħna mkien ma tipprojbixxi lis-sid milli jibni f'din id-distanza mill-ħajt divizorju.

Illi isegwi għalhekk li l-liġi qed tippreżumi *iuris et de iure* li kwalunkwe tħaffir f'distanza anqas minn dik imsemmija tippreġudika s-sigurtà tal-binjiet adjaċenti għad-detriment tal-viċini **("Angelo Busuttil *et vs.* Kenneth Bartolo *et*"** – P.A. (GCD) – 30 ta' Ġunju 2006). Kif intqal fil-**Novissimo Digesto Italiano** (Vol. VII. pg.611):-

"La norma contiene una presunzione iuris et de iure di danno, per cui il vicino non puo' proporre nessuna prova contraria per dimostrare che nel caso concreto il pregiudizio potrebbe essere allontanato anche con una distanza minore"."

Fl-aħħar nett fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Azzopardi *et vs.* Carmen Camilleri**[45] ntqal:

"Illi li kieku din il-Qorti kellha tilqa' din l-eċċezzjoni tal-konvenuta jkun ifisser li persuna wara li tkun ivvjolat dispost tal-liġi volontarjament, tista' imbagħad tgħaddiha lixxa billi ma tiġix ordnata tikkonforma ruħha mal-liġi. Dan żgur mhux l-ispirtu tal-liġi. U nfatti kien hemm diversi deċiżjonijiet fejn il-konvenut ġie ordnat iwettaq dawk ix-xogħlijiet neċessarji sabiex id-distanza legali tiġi rispettata. Għalhekk din l-eċċezzjoni mhix mistħoqqa."

Illi l-konvenut f'din il-kawża għad li tabilħaqq ma osservax id-distanza regolamentari u sfida wkoll l-ordni tal-Qorti meta ma wettaqx ix-xogħlijiet

[45] Q. Maġ. (Għawdex)(Sup.), 15.05.2015.

rimedjali kif kien ordnat jagħmel taħt is-superviżjoni tal-perit tekniku, din il-Qorti xorta waħda mhijiex propensa li tordna li jitreġġa' kollox lura u dan proprju minħabba s-sigurtà u l-istabbilità tal-fond tal-attriċi u għalhekk biss, u dan abbażi tal-opinjoni esperta tal-perit tekniku Alan Saliba inkarigat minn din il-Qorti diversament preseduta fl-istadju tal-Mandat. Il-perit tekniku *del re*sto irrimarka kemm-il darba li mhux vijabbli li jitkisser il-konkos kollu sabiex jinkixef il-blat, għax tista' issir ħafna aktar ħsara milli ġid.

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Calleja *vs*. Mifsud**[46]:

> "Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika."

Tqis illi għandha tkun milqugħa l-ewwel talba attriċi *stante* li l-attriċi rexxielha tipprova fuq bażi ta' probabbiltajiet illi l-konvenut ma żammx id-distanza minima legali u dan għall-istess raġuni li aċċenna għaliha l-perit tal-konvenut Stephen Psaila meta ddeskriva d-dħul għall-garaxxijiet kien diġà dejjaq minnu

[46] Q.A., 19.11.2001.

nnifsu. Madankollu il-Qorti mhijiex propensa li tilqa' t-tielet talba tal-attriċi u dan għaliex abbażi tal-aħħar rapport tal-perit tekniku Alan Saliba llum il-fond tal-konvenut huwa ċċertifikat li nbena kif rakkomandat fl-ewwel rapport tal-istess perit tekniku għal dik li hija s-sodezza u s-sigurtà kemm tal-fond tal-attriċi kif ukoll tal-fond tal-konvenut. Tqis għaldaqstant li ma jkunx għaqli li tiġi milqugħa it-tielet talba attriċi, minkejja li l-attriċi kienet ġustifikata tagħmel din it-talba peress li meta l-attriċi istitwiet il-kawża odjerna, ir-rapport tal-perit Alan Saliba kien għadu ma ġiex ippreżentat.

Waqt it-trattazzjoni finali l-avukat difensur tal-konvenut għamel riferiment għas-subartikolu 440(2) tal-Kodiċi Ċivili u sostna illi l-konvenut m'għandu jwieġeb għal ebda ħsara, "meta jsiru x-xogħlijiet illi, skont ma jkun il-każ, ikunu ġew ordnati mill-qorti sabiex ma jsirux ħsarat lill-ġar." Iżda fil-każ odjern ix-xogħlijiet saru meħtieġa minħabba n-non osservanza tal-konvenut tad-distanzi minima legali u inoltre l-ordni tal-Qorti ngħata b'riżerva għal kull jedd spettanti lill-attriċi odjerna li żżomm lill-konvenut odjern responsabbli għad-danni kollha li jistgħu jiġu kkaġunati fil-proprjetà tagħha b'konsegwenza tax-xogħlijiet li saru u dawk ix-xogħlijiet li għad iridu jsiru mill-konvenut odjern.

Illi kwantu għall-ħsarat ikkaġunati fil-fond tal-attriċi, tqis illi ż-żewġ ħsarat żgħar li jsir riferiment għalihom fil-*condition report* tal-perit Stephen Psaila, li kien dar il-proprjetà kollha tal-attriċi, dawn bl-ebda mod mhuma komparabbli mal-ħsarat riskontrati fir-rapporti li saru mill-perit Raphael Abdilla, li għalkemm huwa perit *ex parte* inkarigat mill-attriċi, din il-Qorti hi konvinta li l-ħsarat kif ġew ikkonstati minnu jirriflettu l-verità. Kif ġie suġġerit mill-avukat tal-konvenut fil-kontroeżami tiegħu tal-perit Raphael Abdilla li l-eventwali tiswijiet l-aħjar li jsiru meta l-iżvilupp adjaċenti ikun komplut, ladarba kemm il-

konvenut u kemm il-perit tiegħu stqarrew fix-xhieda tagħhom li llum il-bini tal-konvenut huwa komplut, issa għandhom isiru t-tiswijiet meħieġa kif riskontrati mill-perit Raphael Abdilla fir-rapport tiegħu tat-18 ta' Marzu, 2015[47], fl-*addendum* tal-istess perit Raphael Abdilla datat 6 ta' Frar, 2016[48] u fir-ritratti ppreżentati mill-perit Abdilla.[49] Dawn it-tiswijiet għandhom isiru mill-konvenut fi żmien tliet xhur mil-lum u dan taħt is-superviżjoni tal-perit Karl Cutajar li qed jiġi maħtur mill-Qorti għal dan l-iskop. F'każ li l-imsemmija xogħlijiet ta' tiswija ma jsirux fiż-żmien tliet xhur minħabba nuqqas tal-konvenut, il-Qorti ser tawtorizza lill-attriċi tagħmel it-tiswijiet hi a spejjeż tal-konvenut taħt is-superviżżjoni tal-istess perit Karl Cutajar. F'każ li x-xogħlijiet ma jsirux mill-konvenut minħabba l-intransiġenza jew ir-reżistenza tal-attriċi, u dan qed jingħad minħabba li fil-kontroeżami tagħha l-attriċi quddiem il-Qorti stqarret li ma tridx li l-konvenut jagħmel it-tiswijiet hu, il-perit Karl Cutajar għandu jirrapporta dan lill-Qorti sabiex jingħata provvediment opportun, u jekk ikun il-każ, l-attriċi tista' titlef id-dritt li jsiru t-tiswijiet a spejjeż tal-konvenut.

L-avukat difensur tal-attriċi fit-trattazzjoni finali tiegħu jagħmel riferiment għal diversi sentenzi[50] fejn però kienet ġiet mitluba l-likwidazzjoni tad-danni li effettivament ġew likwidati waqt il-proċediment. Imma fil-kawża odjerna, is-seba' talba hi impostata b'dan il-mod: "f'każ illi tali xogħlijiet ma jkunux raġonevolment possibbli, tillikwida id-danni sofferti..." Fil-każ odjern però kif fuq ingħad, ix-xogħlijiet rimedjali huma possibbli li jsiru, għalhekk is-seba' talba attriċi għandha tiġi miċħuda.

[47] *A fol.* 31 sa 36.
[48] *A fol.* 37 sa 40.
[49] *A fol. 177.*
[50] P.A., 26.02.2015, **Farrugia *vs.* Duca**, P.A., 25.02.2016, **Falzon *vs.* Bonnici,** P.A., 26.03.2017 **Debono *vs.* Span Properties Ltd** u Q.Mag. (Għawdex)(Sup), 15.05.2015, **Azzopardi *vs.* Camilleri.**

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;

2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi;

3. Tiċħad it-tielet u r-raba' talba attriċi;

4. Tilqa' l-ħames talba attriċi u tipprefiġġi terminu ta' tliet xhur mil-lum sabiex l-konvenut jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa fil-fond tal-attriċi Nru 3, "Santa Rita House", Sqaq numru 2, Triq San Leonardu, Kirkop biex jirrimedja u jsewwi l-ħsarat kollha msemmijin fir-rapporti tal-perit Raphael Abdilla tat-18 ta' Marzu, 2015 *a fol.* 31 sa 36 tal-proċess u tas-6 ta' Frar, 2016 *a fol.* 37 sa 40 tal-proċess, bil-partijiet rilevanti ta' dawn ir-rapporti li ġew ukoll riprodotti f'din is-sentenza, kif ukoll biex jirrimedja u jsewwi l-ħsarat kollha indikati mill-perit Abdilla fir-ritratti *a fol.* 177 tal-proċess, u dan taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett Karl Cutajar, bl-ispejjeż tal-perit Karl Cutajar ikunu a karigu tal-konvenut;

5. Tilqa' parzjalment is-sitt talba attriċi fis-sens li jekk il-konvenut minħabba xi nuqqas tiegħu ma jagħmilx ix-xogħlijiet rimedjali hekk ordnati fiż-żmien mogħti lilu, tawtorizza lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali hija stess a spejjeż tal-konvenut taħt is-superviżjoni tal-perit Karl Cutajar. F'każ li l-

imsemmija xogħlijiet rimedjali ma jkunux jistgħu isiru mill-konvenut fit-terminu prefiss minħabba l-intransiġenza jew reżistenza tal-attriċi, il-perit Karl Cutajar hu awtorizzat li jirrapporta dan lill-Qorti sabiex jingħataw il-provvedimenti opportuni;

6. Tiċħad is-seba' talba attriċi;

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-konvenut.

Moqrija.