QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 06 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 620/2014 AF

Anthony Zerafa u Marthese Zerafa

vs

Joseph D'Amato u Anna D'Amato

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Anthony Zerafa u Marthese Zerafa, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma proprjetarji flimkien u indivizament bejniethom tal-fond 38, Triq il-Poeta Nazzjonali, Zebbug, filwaqt li l-intimati huma sidien tal-blokk gjà okkupat mill-fond adjacenti 40, Triq il-Poeta Nazzjonali, Zebbug, Malta.

Ghal habta ta' Lulju 2011, fil-kors ta' zvilupp li kienu qed jaghmlu fil-proprjetà taghhom, l-intimati ghamlu skavar f'distanza inqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju li jifred il-prorpjetà taghhom minn dik tal-esponenti, bi ksur tal-Artikolu 436 tal-Kodici Civili.

B'rizultat ta' dan l-iskavar, u tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni, li ghamlu l-intimati, l-esponenti sofrew danni fil-proprjetà taghhom, kif certifikat f'diversi rapporti rilaxxati mill-Perit AIC Anthony Fenech Vella, u konfermat mill-perit tal-intimati stess AIC Robert Sarsero.

Barra minn hekk, l-intimati stallaw *lift* mal-hajt divizorju, liema *lift* u t-thaddim tieghu qieghed jikkawza danni fil-proprjetà tal-esponenti u jippregudika s-sahha u l-istabbilità tal-hajt divizorju, oltre li qed jikkaguna lill-esponenti molestja gravi kontinwa.

B'rizultat ta' dan kollu, l-esponenti sofrew telf fil-valur tal-proprjetà taghhom, ghal liema telf ghandhom jaghmlu tajjeb l-intimati wahedhom, u dan kif ser jigi spjegat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Minkejja li l-intimati gew interpellati diversi drabi biex jirrimedjaw, inkluz b'ittri legali datati 22 ta' Ottubru 2012, 26 ta' Novembru 2012 u 19 ta' Gunju 2013, kif ukoll b'ittra ufficjali tas-6 ta' Gunju 2013, huma baqghu ma ghamlu ebda xogholijiet remedjali u lanqas hallsu ghad-danni kollha kagonati minnhom lill-esponenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimati ghamlu xogholijiet ta’ skavar bi ksur tal-Artikolu 436 tal-Kodici Civili.

2. F’kull kaz, tiddikjara li l-intimati huma unikament responsabbli ghall-hsarat u d-danni kollha sofferti mill-esponenti fil-proprjetà taghhom 38, Triq il-Poeta Nazzjonali, Zebbug, inkluz ghat-telf fil-valur tal-istess prorpjetà.

3. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-esponenti okkorrendo bl-opera ta’ perit nominand.

4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu dik is-somma hekk likwidata u dovuta.

5. Tiddikjara li l-*lift* stallat mill-intimati fil-proprjetà già okkupata mill-fond 40, Triq il-Poeta Nazzjonali, Zebbug, qed jikkaguna molestja gravi lill-esponenti.

6. Konsegwentement, tornda lill-istess intimati jaghmlu bi spejjez taghhom, fi zmien perentorju li jigi prefiss lilhom ghal dan l-iskop u taht id-direzzjoni ta’ perit nominand, ix-xogholijiet kollha mehtiega biex jitnehha dan l-inkonvenjent.

7. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex, fi spejjez tal-intimati, jaghmlu huma x-xogholijiet kollha hekk mehtiega fil-proprjetà tal-istess intimati.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta’ sekwestru prezentat kontestwalment ma’ din il-kawza, kif ukoll tal-ittri legali datati 22 ta’ Ottubru 2012, 26 ta’ Novembru 2012 u 19 ta’ Gunju 2013, u tal-ittra ufficjali tas-6 ta’ Gunju 2013, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph D’Amato u Anna D’Amato, li permezz tagħha eċċepew illi:

Qabel xejn qabel kull dikjarazzjoni li tista' taghmel din l-Onorabbli Qorti ghal dikjarazzjoni li l-konvenuti ghamlu xogholijiet ta' skavar bi ksur tal-ligi, ghandu jigi accertat fattwalment mill-provi akkwiziti, l-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet u l-qaghda tal-blat bejn iz-zewg fondi fost konsiderazzonijiet ohra.

Irrizulta illi l-pediment ta' bejn iz-zewg proprjetajiet kien kollu mgerrem b'mod li ma kienx uniformi. Barra minn hekk, il-blat *in situ* kien frijabbli, mimli fissuri u mhallat mal-hamrija u b'hekk ma kienx b'sahhtu. Dan irrizulta f'xogholijiet necessarji sabiex il-blat jigi rrangat b'mod li l-estremitajiet tieghu jigu uniformi. Di fatti, apparti l-pilastri tal-concrete, saru diversi xogholijiet strutturali sabiex jissahhu l-pedimenti tal-appartamenti l-godda. Dawn ix-xogholijiet saru taht is-supervizjoni tal-periti taz-zewg partijiet, jigifieri l-Perit Robert Sarsero ghall-konvenuti u l-Perit Anthony Fenech Vella ghall-atturi. Thejja wkoll rapport datat 11 ta' Lulju 2013 mill-Perit Robert Sarsero, liema rapport jaghti rendikont tax-xogholijiet li saru fuq i-pedimenti b'mod li jkun hemm l-involviment u l-kunsens ta' kulhadd. Dan ir-rapport huwa anness bhala Dok. JDA1.

Huwa kontestat illi l-proprjetà 38, Triq il-Poeta Nazzjonali, Zebbug, tilfet il-valur.

Mhuwiex minnu li l-lift stallat qieghed jikkawza danni u li qieghed jippregudika s-sahha tal-hajt divizorju, ghaliex kif ser jigi dimostrat fil-mori ta' dawn il-proceduri, il-kostruzzjoni u stallazzjoni saru kollha skond l-aqwa sengha u arti.

Il-konvenuti kienu lesti li jhallsu danni ghat-tibjid u ridekorazzjoni minhabba ngress ta' ilma, liema ngress gie kkawzat mix-xogholijiet ta' kostruzzjoni. Di fatti, l-konvenuti, fuq l-istess kwistjoni ta' danni kkawzati minhabba l-kostruzzjoni li saret fil-proprjetà taghhom u liema danni gew ikkawzati fil-fond ta' girien ohrajn li jinsabu jghixu adjacenti, irnexxielhom jilhqu ftehim ta' kumpens. Dan il-ftehim gie milhuq bejn il-konvenuti u Saviour u Dorothy Borg, girien u proprjetarji tal-fond 39, Triq il-Peta Nazzjonali, Zebbug u li huwa anness bhala Dok. JDA2 ma' din ir-risposta. Madanakollu, ftehim simili ma setax jintlahaq mal-atturi fil-kaz de quo, peress li d-danni rikjesti

minnhom kienu esagerati u sproporzjonati, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri. Di fatti, ghalkemm saru diversi tentattivi ghal ftehim bejn il-partijiet, fejn anki giet offerta lilhom is-somma ta' €4,400 ghad-danni kkawzati mill-kovnenuti, dawn it-tentattivi kollha fallew peress li l-atturi talbu ammont esagerat – ghal danni fil-cupboards tal-kcina biss qeghdin jitolbu l-ammont kumplessiv ta' €21,000. Ghalkemm il-perit taghhom, Anthony Fenech Vella, jindika dak l-ammont f'Dok. "C" anness mar-rikors promotur, huwa jispecifika wkoll li dan huwa "as quoted by Owners", filwaqt li f'dokument iehor li qieghed jigi anness ma' din ir-risposta bhala Dok. JDA3 tal-istess perit, huwa jispecifika bhala "provisional sum" ghat-tiswija tal-cupboards tal-kcina somma ta' €450, liema hija somma term anqas minn dak li jitolbu l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejje kontra l-atturi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għad-danni minħabba xogħol ta' skavar u kostruzzjoni. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-maisonette bin-numru 38, Triq il-Poeta Nazzjonali, Żebbuġ, sottopost għall-proprjetà ta' terzi. Il-konvenuti kienu żviluppaw il-proprjetà tagħhom, li tmiss ma' tal-atturi, billi ħaffru taħt il-livell tat-triq u sussegwentement bnew blokka ta' appartamenti. L-atturi jikkontendu li fil-kors ta' dan l-iżvilupp, il-konvenuti kkawżawlhom ħsara fil-proprjetà konsistenti minn:

1. Ħsara minħabba ingress ta' ilma;
2. Ħsara minħabba *lift* li ġie nstallat mal-ħajt diviżorju;
3. Telf tal-valur tal-proprjetà minħabba li bl-iskavar li għamlu l-konvenuti f'distanza anqas milli tippermetti l-liġi l-

proprjetà tal-atturi ma tista' qatt tiġi żviluppata sabiex ikollha garaxx taħt il-livell tat-triq; u

4. Ħsara oħra minħabba li l-konvenuti skavaw f'bogħod ta' anqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt li jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet.

In linea ta' prinċipju ta' dritt, a tenur tal-artikolu 1030 tal-Kapitolu 16, '*Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu.*' L-artikolu sussegwenti jiddisponi imbagħad li, '*kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu*', filwaqt illi l-ewwel sub inċiż tal-artikolu ta' wara jaqra hekk, '*Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija.*'

Dwar id-distanza li għandha tinżamm mill-ħajt diviżorju meta jkun qed isir xi tħaffir, l-artikolu 439 tal-Kap. 16 jiddisponi li,

> "*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*."

Il-konvenuti ma jikkontestawx illi x-xogħlijiet li għamlu fil-kors tal-iżvilupp tal-proprjetà tagħhom ikkawżaw ħsara fil-proprjetà tal-atturi minħabba ingress ta' ilma iżda jikkontendu li s-somma pretiża mill-atturi hija waħda esaġerata. Huma fil-fatt kienu lesti li jħallsu lill-atturi somma ta' madwar €4,500 u kienu waslu għal ftehim ukoll mas-sidien tal-maisonette sovrastanti għal dak tal-atturi fejn ħallsuhom is-somma ta' €3,600 għas-saldu tal-pretensjonijiet tagħhom.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li huma kellhom fil-fatt jagħmlu xogħlijiet rimedjali fuq il-pedamenti tal-ħajt diviżorju, li kien jeżisti ftehim bejn il-partijiet u li mhuwiex minnu li minħabba l-iżvilupp li għamlu l-proprjetà tal-atturi tilfet mill-valur, kif lanqas huwa minnu li l-*lift* li nstallaw fil-proprjetà tagħhom qiegħed jikkawżalhom xi ħsara.

L-atturi kienu nkarigaw lill-Perit Anthony Fenech Vella. Huwa kkonstata ħsara minħabba ingress ta' ilma u l-umdità

sussegwenti li rriżultat, kif ukoll ħsara fil-madum tal-art u ta' mal-ħajt li saret meta straħ il-ħajt diviżorju li għamlu xogħlijiet fuqu l-konvenuti. Il-Perit ikwantifika l-ħsara kif ġej:

1. €1,400 għall-ħsara relatata ma' ingress ta' ilma u umdità;
2. €1,450 għall-ħsara relatata mal-madum ta' mal-ħajt tal-kċina;
3. €90 għat-tindif tal-bitħa mill-konkos;
4. €21,000 għall-kċina ġdida;
5. €3,500 sabiex jinbidel il-madum tal-art kollu;
6. €20,000 għaliex il-konvenuti ħafru f'distanza ta' inqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju; u
7. €10,000 għaliex minħabba x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti, il-proprjetà tal-atturi ma tista' qatt tiġi żviluppata u jitħaffer livell taħt l-art.

Da parti tagħhom, il-konvenuti kienu inkarigaw lill-Perit Robert Sarsero sabiex jissorvelja x-xogħlijiet fil-proprjetà tagħhom. Il-perit ma jikkontestax lanqas li saret xi ħsara fil-proprjetà tal-atturi fil-kors tal-iżvilupp tal-proprjetà tal-klijenti tiegħu, kif lanqas ma jikkontesta li l-klijenti tiegħu ma rrispettawx id-distanza li titlob il-liġi meta kienu qegħdin iħaffru fil-proprjetà tagħhom, b'dan illi jgħid illi dan sar mingħajr il-permess tiegħu. Jidher li kien hemm diżgwid bejn il-periti rispettivi tal-partijiet dwar kif għandu jsir ix-xogħol. Mix-xhieda prodotti l-Qorti hija sodisfatta li l-atturi qatt ma taw permess lill-konvenuti iħaffru f'distanza ta' anqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju. Għalkemm jista' jkun li huwa minnu li l-atturi kienu qalulhom li mhux se jindaħlulhom fil-mod kif kienu ser jaħdmu, dan ma jfissirx illi tawhom il-kunsens tagħhom sabiex jiksru l-liġi.

Il-Qorti qieset il-provi kollha prodotti u m'għandhiex l-ebda dubju li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni kkawżati fil-proprjetà tal-atturi kemm minħabba ingress ta' ilma u kif ukoll meta straħ il-bini riżultat tax-xogħlijiet li għamlu, inkluż tħaffir f'distanza ta' anqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju.

Jibqa' biss allura li jiġi stabbilit il-kwantum tad-danni. In linea ta' prinċipju ġenerali, kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' Fogg Insurance Agencies Limited vs Paul Tabone, tas-17 ta' Frar 2003:

"Dwar il-kwantum, hu principju li "in tema ta' kompensazzjoni ta' danni l-attur ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara" ("John Tufigno –vs- Joseph Micallef noe", Appell Civili, 23 ta' April 1965).

L-istess Qorti, fil-każ ta' Anthony Sciberras Degiovanni vs Kevin Decesare, tas-7 ta' Diċembru 2005, irriteniet illi:

"M'hemmx dubju illi t-telf pekunjarju u partrimonjali li bata min sofra l-hsara ghandu jkun, kemm jista' jkun, rizarcit (Kollez. Vol. XLII P I p 596). Dan fis-sens li d-danneggjat ghandu dritt jikkonsegwixxi rizarciment li jirrientegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz ("Antonio Zammit -vs Mario Calleja", Appell Inferjuri, 12 ta' Jannar 1977)."

Hekk ukoll, din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Michael Camilleri vs Joseph Saliba, tat-28 ta' Marzu 2003, qalet hekk:

"Issa "il-principji generali regolanti materja ta' rizarciment ta' danni, kompriz ghalhekk id-deprezzament, hi di regola li d-danneggjat ghandu dritt jikkonsegwixxi rizarciment li jirrientegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz u ghalhekk f'kaz ta' rizarciment par equivalent ghandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa" - "Antonia Zammit -vs- Mario Calleja", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Jannar 1977; "Edgar Sant -vs- Peter Borg", Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 1979."

Il-Qorti tinnota illi l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-periti rispetti huma, f'certi aspetti, konfliggenti.

Għall-kisi u tibjid mill-ġdid, qsim fil-ħitan, tindif tal-bitħa u bdil tal-madum tal-kċina, il-Qorti tqis li ma tezisti l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex toqgħod fuq l-ammonti likwidati mill-Perit Fenech Vella u allura għal dawn it-tiswijiet qiegħda tillikwida s-somma komplessiva ta' €2,940.

L-atturi jinsistu li l-kċina ma tissewwiex u allura qegħdin jitolbu s-somma ta' €21,000 għall-kċina ġdida. Il-Perit Fenech Vella jgħid illi huwa straħ fuq dak li qalulu l-atturi dwar il-ħsara fil-kċina. Da parti tagħhom, il-konvenuti jinsistu li din is-somma hija esaġerata għaliex il-kċina fil-fatt tissewwa. Huma ressqu bħala xhud lill-mastrudaxxa Albert Camilleri li fuq talba tal-istess konvenuti kien mar jara l-ħsara fid-dar tal-atturi sabiex jagħmel stima tal-ħsara fil-kċina. Huwa kien ħareġ stima ta' €700 sabiex tissewwa l-ħsara.

L-atturi jinsistu li qabel ma għamlu x-xogħlijiet il-konvenuti, din il-kċina kienet fi stat tajjeb ħafna. Huma ppreżentaw żewġ ritratti li juru biss il-ħsara minħabba li l-bank tal-kċina nqala' minn mal-wiċċ peress illi straħ il-bini. Dak iż-żmien, il-kċina, li kienet tal-*postform*, kellha madwar tlettax-il sena u l-atturi għadhom jużawha sal-lum.

Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Sylvia Degiorgio vs Massimiliano Da Crema, tat-28 ta' Jannar 2004:

> *"Issa hu principju gwida regolanti materja ta' rizarciment ta' danni illi min isofri dannu ghandu jigi re-integrat f' dak li jkun tilef b' konsegwenza ta' l-event dannuz u mhux dak li jiehu vantagg meta dan ikun indebitu jew mhux misthoqq."*

Isib applikazzjoni fil-każ tal-lum is-segwenti bran mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' Carmelo Farrugia vs Antoine Grima, tat-8 ta' Jannar 2010:

> *"Issa ma jistax jonqos li jigi rilevat qabel xejn illi fejn tidhol il-komputazzjoni tad-danni tezisti t-tendenza, anke jekk mhux bilfors intenzjonata illi d-danneggjat jezagera t-talba tieghu dwar kemm kien n-numru ta' oggetti li sfaw danneggjati, u li jinflazzjona wkoll il-valur taghhom bl-ispettanza ta' rizarciment li, fir-realtà, ma jkunx dak idoneju. In partikolari, dan frekwentement jigri fejn dik l-istess talba ma tkunx supportata minn ricevuti, fatturi jew prova dokumentarja ohra ta' sostenn. Dan kollu qed jinghad biex jintroduci t-tema dwar il-kalkolazzjoni tad-danni."*

Finalment, l-istess Qorti fil-każ ta' Rita Sultana vs Antoine Colombo, tad-19 ta' Frar 2010 rriteniet li:

> "*Valevoli dejjem li jigi wkoll sottolinejat illi r-regola ghandha tkun illi d-dannu reklamat m'ghandux ikun sors ta' approfittar jew ta' lukru u li l-mizura tar-rizarciment m'ghandhiex tissupera l-interessi lezi. Ara "Borg nomine et -vs- Schembri", Prim'Awla, Qorti Civili, 28 ta' Jannar, 1965.*"

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, jirriżulta li l-atturi ma preżentaw l-ebda prova dwar kif waslu għall-figura ta' €21,000. Żgur illi kċina tal-postform, anke jekk waħda mdaqqsa, li diġa kienu għaddew numru ta' snin minn fuqha ma kinetx tiswa daqshekk, u lanqas ma kienet ser tiswa daqshekk li kieku kellha ssir ġdida. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti tqis l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għall-ħsara fil-kċina tal-atturi bis-somma ta' €5,000 peress illi mhijiex konvinta li ħsara ta' dik il-kwalita` tista' sempliċiment tissewwa b'anqas minn €1,000.

Għall-ħsara fil-madum tal-art, l-atturi qegħdin jippretendu s-somma ta' €3,500 peress illi skont il-Perit Fenech Vella, il-madum tal-kċina ma jistax sempliċiment jissewwa imma jrid jinbidel u għall-raġunijiet ta' uniformità għandu jinbidel il-madum tal-maisonette kollu. Filwaqt illi l-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddubita l-konklużjoni tal-perit tekniku dwar il-madum tal-kċina, ma tqisx illi hemm bżonn jinbidel il-madum tal-proprjeta kollha. Għalhekk, filwaqt li qiegħda dejjem iżżomm f'moħħa l-prezzijiet tal-lum, il-Qorti qiegħda tillikwida s-somma ta' €1,750 għat-tibdil tal-madum tal-kċina.

L-atturi imbagħad qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jħalsuhom is-somma ta' €20,000 minħabba li ma żammewx mad-distanza li titlob il-liġi meta ħaffru fil-proprjetà tagħhom kif ukoll għaliex il-*lift* ġie nstallat viċin wisq tal-ħajt diviżorju. Skont il-Perit Fenech Vella, din is-somma hija meħtieġa minħabba li l-proprjetà tal-atturi ser tkun teħtieġ aktar manutenzjoni matul is-snin. X'inhi din il-manutenzjoni li ser ikun hemm bżonn, il-perit ma jispjegax.

Meta kien qiegħed jiġi nstallat il-*lift*, l-atturi intavolaw mandat t'inibizzjoni sabiex iżommu lill-konvenuti milli jkomplu bix-xogħlijiet imma dan ma ġiex milqugħ minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Il-konvenuti preżentaw rapport imħejji mill-Inġinier Ray Spiteri li spezzjona l-*lift* in kwistjoni fis-sena 2016 u sab li l-livelli ta' ħsejjes li jagħmel mhumiex esaġerati u huma aċċettabli skont ir-rakomandazzjonijiet tal-WHO tant illi dawn il-ħsejjes huma aktar baxxi mill-ħsejjes iġġenerati mill-vetturi fit-triq. Tenut kont tal-konklużjoni tal-Inġinier Spiteri, liema konkluzjoni ma gietx effettivament u ragonevolment kontrastata, l-Qorti tqis illi m'għandhiex takkorda xi kumpens minħabba xi inkonvenjent li jista' jikkawża dan il-*lift* u lanqas jirriżulta li hemm xi xogħlijiet rimedjali xi jsiru.

Dwar kumpens għat-tqattiegħ li sar f'distanza anqas mis-76 ċentimetru li tippermetti l-liġi, fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jikkwotaw b'mod estensiv mid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Schembri et vs Mario Busuttil et, tas-17 ta' Frar 2015 fejn il-Qorti akkordat danni lill-atturi minħabba ksur tad-dispost tal-artikolu 439 tal-Kap. 16 stante li l-ħajt in kwistjoni ma setax jiġi repristinat.

Madanakollu, la darba mill-atti din il-Qorti ma jirriżultalhiex xi ħsara oħra, ma hemmx danni oħra x'jiġu likwidati minħabba l-fatt waħdu li l-konvenuti ma żammewx ma dak li jiddisponi l-artikolu 439. Ma kinetx biżżejjed l-ispjegazzjoni xotta tal-Perit Fenech Vella fir-rapport tiegħu li l-atturi ser ikollhom bżonn jagħmlu aktar manutenzjoni fid-dar tagħhom.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar 2004 fil-kawża fl-ismijiet Saviour Brincat vs Salina Estates Limited:

> *"Din il-Qorti kif presjeduta tghid li l-Art. 439 tal-Kap. 16 jimponi divjet assolut li gar jaghmel kull xorta ta' thaffir fil-fond tieghu f`distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) boghod mill-hajt divizorju tal-gar. Jekk il-gar jilmenta li l-inosservanza ta' din id-distanza kkagunatlu hsara, allura ghandu jedd ghal risarciment ta'*

danni mill-gar li haffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt ghal risarciment mhumiex imsejsa fuq presunzjoni juris et de jure izda fuq presunzjoni juris tantum. Ghalhekk dan mhuwiex kaz ta' strict liability. Infatti lanqas il-ligi stess ma tghid li hekk hu. Fl-istess waqt ghalkemm il-prova tal-entità tal-hsara tispetta dejjem lill-gar li jallega li garrab dik il-hsara, jispetta lill-gar li jkun haffer irid illi jaghmel il-prova li n-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza ma kienx ir-raguni tal-hsara lamentata mill-gar."

Finalment, l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsuhom is-somma ta' €10,000 in linea ta' tnaqqis fil-valur tal-proprjetà tagħhom għaliex jgħidu li bix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti, ma jistgħu qatt iħaffru fil-proprjetà tagħhom biex jagħmlu garaxx. Il-periti rispettivi tal-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar jekk, mil-lat tekniku, il-maisonette tal-atturi jistax jiġi skavat biex isir garaxx. Fil-fehma tal-Qorti, u anke fid-dawl ta' żewġ opinjoni tekniċi kunfliġġenti, l-atturi ma rnexxilhomx juru li l-proprjetà tagħhom tilfet mill-valur minħabba x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti. B'żieda ma dan, din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit Sarsero li l-proprjetà tal-atturi hija fil-fatt maisonette sottoposta għall-proprjetà ta' terzi u allura l-possibiltà li jiżviluppawha u jħaffru għall-garaxx hija pjuttost remota.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni kkawżati fil-proprjetà tal-atturi kif intqal aktar qabel f'din id-deċiżjoni;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma komplessiva ta' disat elef sitt mija u disgħin Ewro (€9,690);

4. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' disat elef sitt mija u disgħin Ewro (€9,690) bl-imgħax mid-data tas-sentenza;

5. Tiċħad il-ħames, sitt u seba’ talbiet.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG