QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
(AĠENT PRESIDENT)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis 8 ta' Ottubru 2020

Numru 2
Rikors numru 490/11 MCH

Anthony Schembri, Katarina Schembri flimkien ma' Joseph Grixti u Josephine Grixti

v.

Mario Busuttil u Pawlu Busuttil u permezz ta' digriet mogħti fit-23 ta' Ġunju 2020 il-Qorti ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Mario Busuttil peress li l-konvenut miet fil-mori tal-appell

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta l-**appell** u **appell inċidentali** minn sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Frar 2015 dwar żvilupp ta' bini mill-konvenuti li naqsu milli josservaw id-distanza legali stabbilita fl-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.

2. B'rikors preżentat fis-16 ta' Mejju 2011, l-atturi ppremettew illi:

"1. Illi l-atturi Anthony Schembri flimkien ma' hutu w ommu Katarina Schembri huma ko-proprjeta`rji tal-fond Tik Tak, f' Nigret Road, Zurrieq.

"2. lIli l-atturi l-ohra u cioe Joseph u Josephine konjugi Grixti huma proprjeta`rji tal-fond JoeJoyce, f' Nigret Road, Zurrieq.

"3. Illi l-konvenuti huma proprjeta`rji tal-fond in kostruzzjoni bejn il-fondi fuq imsemmija u cioe fond li jgib l-isem St. Catherine Garage, f' Nigret Road, Zurrieq.

"4. lIli l-konvenuti mhux qed jibnu skont il-prattika, l-arti u s-sengha inkluz li mhumiex izommu d-distanza minima ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) rikjesta mill-ligi meta huma hammlu u qattghu l-blat kwazi flaxx mall-linja divizorja u anke meta hammlu bir f'inqas mid-distanza permessa mill-ligi u dan ai termini tal-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas ma zamm ma' wahda mill-obbligi naxxenti mill-permess tal-MEPA bin-numru PA05061/05 u cioe illi kull skavar ghandhu jirrispetta il-Kodici Civili fir-rigward.

"5. Illi ghalkemm interpellati sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

"6. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza".

Talbu għalhekk lill-Qorti sabiex:-

"1. tiddikjara li l-konvenuti waqt il-kostruzzjoni tal-fond taghhom naqqsu milli jzommu id-distanzi rikjesti mill-ligi.

"2. tikkundannahom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss li jiehdu dawk il-passi kollha necessarji, opportuni u skont is-sengha u l-arti u jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji inkluz li jnehhu kwalsiasi kostruzzjoni taht is-supervizzjoni ta' perit nominandi sabiex id-distanzi rikjesti mill-ligi jigu rispettati u osservati.

"3. tiddikjara li ma tistax issir ebda forma ta' kostruzzjoni fil-proprjeta` tal-konvenuti f'distanza inqas minn dik permessa mill-ligi u tinibixxi lill-konvenuti milli jaghmlu hekk minghajr il-kunsens u approvazzjoni tal-atturi jew aventi kawza taghhom.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 578/11LFS salv kull azzjoni aspettanti u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni lilhom spettanti skont il-ligi".

3. Permezz ta' risposta maħlufa datata 15 ta' Ġunju 2011,[1] il-konvenuti wieġbu:

"1. IlIi fl-ewwel lok ir-rikors promotur huwa irritu u null stante Ii huwa nieqes mill-konferma tieghu bil-gurament ta' wiehed mill-atturi u dana bi ksur taI-artikolu 156(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

"2. IlIi, fit-tieni lok, I-istess rikors huwa wkoll irritu u null, inkwantu ghall-attur Anthony Schembri dan ma setghax jipprezenta ruhhu bhala prokuratur t'ommu Katarina Schembri peress iIli din tirrisjedi Malta u ghalhekk ir-rikors kellu jsir f'isimha, kif ukoll inkwantu ghall-attur I-iehor Joseph Grixti huwa ma setghax jipprezenta ruhhu bhala prokuratur ta' martu Josephine Grxiti u r-rikors kellu jsir f'isimha propju peress hija ukoll tirresjedi Malta.

"3. IlIi fit-tielet lok, it-talbiet attrici kif promossi ma humiex proponibbli stante Ii t-tqattigh tal-blat diga avvera ruhhu u saret ukoll kostruzzjoni, u konsegwentement mhux possibli r-rintegranda tal-blat Ii gie rimoss.

"4. IlIi I-uniku rimedju Ii setghu kellhom I-atturi kien dak Ii jipproponu talba ghad-danni u mhux ukoll id-demolizzjoni tal-kostruzzjoni Ii saret.

"5. IlIi, f'kull kaz, I-atturi jridu jipprovaw Ii effettivament u materjalment gie kawzat IiIhom dannu rejali fil-fondi rispettivi taghhom b'rizultat tat-tqattiegh Ii sar.

"6. IlIi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi kull xoghol ta' tqattigh u kostruzzjoni lamentati mill-atturi permezz ta' din iI-procedura kien sar bi piena konoxxenza u akwijexxenza taI-istess atturi u dana kif ser jirrizulta mill-provi u t-trattazzjoni tal-kawza.

"7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

4. Fl-udjenza tal-10 ta' Ottubru 2011 il-konvenuti rtiraw l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet.

5. B'sentenza tas-17 ta' Frar, 2015, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-ewwel talba attriċi, peró caħdet it-tieni talba attriċi għal ripristinar

[1] Fol. 57 *et seq*.

b'dan illi flok ir-riprestinar ikkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-atturi bejniethom is-somma ta' €10,000 kumpens għall-preġudizzju irrimedjabbli rekat, u ċaħdet it-tielet talba filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjeż kontrihom.

6. Fis-sentenza l-ewwel Qorti irraġunat:-

"Din il-kawza hi bazata esklussivament fuq l-artikolu 439 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

> *"Hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju'.*

"L-atturi ghandhom proprjeta`jiet li jmissu mill-genb taghhom mal-proprjeta` tal-konvenuti li tinsab bejn il-proprjeta`jiet tal-atturi.

"Il-kontenzjoni attrici hi li l-konvenuti skavaw sa mal-hajt divizorju biex ghamlu basement u b'hekk ma zammewx ma' dan l-obbligu tal-ligi.

"...

"Il-konvenuti fl-eccezzjonijiet fil-mertu imkien ma jikkontestaw il-fatt illi sar thaffir tal-blat sal-hajt divizorju li jmiss mal-atturi. Il-perit tekniku Mario Cassar fir-rapport peritali fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni ikkonkluda illi x-xogholijiet ta' tqattiegh ta' blat ma irrispettatx id-distanzi minimi skont il-ligi ghalkemm ippreciza illi meta sar ir-rapport tieghu kien gia sar il-basement u l-livell tal-pjan terran. Irrizultalu illi l-blat kien tqatta' sa fond ta' circa seba' filati u inbniet qoxra tal-gebel mal-appogg fil-kantina u fil-livell tal-pjan terran. Pero jirrizulta kemm mill-atti tal-mandat u anki fir-rapport li ghamel il-perit quddiem din il-Qorti illi l-konvenuti ma komplewx telghin bil-hajt qoxra fl-ewwel u tieni sular izda ingaljaw mal-hajt ezistenti tal-attur.

"Hi l-fehma tal-Qorti li r-rizultanzi peritali ma jistghux jigu skartati u minghajr ebda prova kuntrarja ghandhom jittiehdu bhala prova attendibbli u ippruvata skont il-ligi.

"Stabbilit illi ma nzammux id-distanzi legali fit-thaffir tal-basement, l-ewwel talba attrici hi ppruvata.

"......

"Ir-rimedju mitlub f'din il-kawza hu wiehed esplicitu biex isiru ix-xogholijiet necessarji inkluz it- tnehhija ta' kostruzzjonijiet biex id-distanzi jigu rispettati u osservati.

"Din it-talba timporta fil-qosor ir-ripristinar tal-blat u b'konsegwenza t-tnehhija ta' parti mill- binja li ma irrispettatx id-dettami tad-distanza billi sar it-tqattiegh tal-blat kif sar. L-eccezzjoni tal-konvenuti hi li din it-talba ma tistax tintlaqa' peress illi r-ripristinar tal-blat ma hux possibbli. L-unika prova li hemm fuq din il-kwistjoni hu r-rapport peritali tal-perit Mario Cassar cioe li "ma hemm ebda mod illi l-istess volum (distanza) tal-blat skavat jista' jigi riintegrat bhal ma kien qabel ma sar l-istess skavar". Il-perit Cassar ma amplifikax aktar jew ta xi rimedji alternativi. Kwindi l-Qorti hi marbuta ma' dak li hemm fl-atti.

"Ghalhekk it-talba ta' ripristinar ma tistax tintlaqa' madankollu l-Qorti ghandha s-setgha li fejn ir-rimedju dirett ma hux possibbli jinghata rimedju sussidjarju ghall-kumpens ghalkemm mhux mitlub specifikament. F'dan il-kuntest ma jistax jinghad illi l-hsara kagunata bl-iskavar hi tant serja jew pregudizjevoli tant li l-perit Cassar jiddeskrivi l-hsarat fil-proprjeta` attrici fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bhala superficjali. Ma saret ebda prova mill-atturi dwar din il-hsara ghalkemm superficjali.

"Ghalkemm il-kelma "kumpens" tista' tirrijentra fil-lokuzzjoni aktar estiza ta' "danni", tal-ewwel hija aktar specifika, pekuljari u partikulari. "Kumpens" jista' jkun dovut anke meta ma jkunx hemm danni sofferti minn xi hadd, bhal per ezempju l-lezjoni ta' jedd sancit fil-ligi. Ghalkemm ma jkunx hemm "danni" fis-sens li l-patrimonju ta' dak li jkun ma jigix direttament, fizikament u vizwalment mnaqqas jew pregudikat, jaf ikun hemm lok fejn persuna tigi kumpensata ghat-tnaqqir ta' jedd astratt, rikonoxxut mil-ligi.

"........

"Mill-provi irrizulta lil Qorti illi l-perit tekniku ghamel zewg osservazzjonijiet. Hu qal illi l- konvenuti fil-livell l-fuq mill-pjan terran ingaljaw mal-appogg tal-atturi. Ghalkemm hu sostna illi ma hemm ebda kwistjoni fuq l-istabilita jew sodezza tal-binja attrici bl-iskavar u bini pero gie li b'hekk il-konvenuti iggwadanjaw mis-sitta u sebghin centimettru li haffru biex kabbru l- basement u fl-istess waqt ma tilfu xejn mis-sular sovastranti ghax flok komplew itellghu l- qoxra kif ghamlu fil-parti ta' isfel ingaljaw direttament fil-hajt divizorju. Dan mhux illegali izda l-atturi, mix-xiehda tal-perit tekniku, ma jistghux jiggwadanjaw xejn mis-sitwazzjoni krejata u dan in kontravenzzjoni tal-ligi u bi pregudizzju ghall-atturi meta u jekk jizviluppaw il- proprjeta`jiet taghhom.

"In oltre jirrizulta mix-xiehda tal-attur Schembri illi huma saru jafu bl-iskavar wara li kien sar pero kienu ftehmu verbalment mal-konvenuti li ma kienux ser jinsistu fuq l-iskavar sakemm tittella' qoxra l-gholi kollu tal-binja tal-konvenuti u illi l-kawza saret ghax il-konvenuti ma

zammewx mal-ftehim. L-attur Grixti isemmi biss li fil-laqghat bonarji li saru qabel bdew jittiehdu passi gie miftiehem ser tittella' qoxra l-gholi kollu tal-binja tal-konvenuti.

"Din ix-xiehda ma hix kontradetta u din taghti lok ghal konsiderazzjonijiet legali li din il-Qorti ghandha tikkonsidra. It-talba attrici bl-ebda mod ma tista' tinftiehem jew tiggebbed li qed jintalab li l-konvenuti jigu mgeghla li jottemperaw ma' xi ftehim raggunt billi jnehhu dik il-parti ingaljata u ssir qoxra ghal rasha li skont il-perit tekniku hi rimedju fattibbli. Mill-banda l-ohra pero din il-Qorti tista' arbitrio u boni viri taghti kumpens xieraq ghas-sitwazzjoni permanenti subita minnhom minhabba l-agir skorrett tal-atturi inizjat bl-agir illegali tal-iskavar mhux skont il-ligi.

"Il-Qorti wara li qieset dan kollu thoss illi l-atturi ghandhom jigu kumpensati s-somma ta' €10,000 bejniethom fi kwoti wgali ghal pregudizzju ikkrejat mill-mod kif issa jinsab kostruit il- binja tal-konvenuti u dan peress illi r-rimedju dirett ta' riprestinar mhux fattibbli.

"It-tielet talba attrici ma fihiex mertu anqas titlob rimedju peress illi ma hemm bzonn ebda dikjarazzjoni gudizjarja li ma ssirx kostruzzjoni fil-proprjeta` tal-konvenuti in kontravvenzjoni tal-ligi billi l-ligi stess tivvjolah u ma hemm ebda gustifikazzjoni legali ghal inibizzjoni perpetwa mill-Qorti. In oltre l-bzonn tal-kunsens jew approvazzjoni tal-atturi sabiex il- konvenuti ma jottemperawx ruhhom mal-artikolu 439 tal-Kap. 16 hi diskrezzjonali ghal partijiet u mhux kompitu tal-Qorti tissindakah a priori".

7. Fit-2 ta' Marzu 2015 il-konvenuti appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:-

7.1. l-ewwel Qorti ma qagħditx strettament mat-termini tal-kawżali u t-talbiet kif miġjuba fir-rikors promutur inkwantu għaddiet biex illikwidat id-danni meta talba '*ad hoc*' dwarhom ma saritx;

7.2. l-ewwel Qorti ma tatx piż biżżejjed lill-fatt mistqarr mill-attur Anthony Schembri in kontro-eżami, ossija, li l-lanjanza predominanti tal-

atturi mhijiex daqstant dwar in-nuqqas ta' ħarsien tad-distanza daqskemm il-fatt li l-konvenuti ma baqgħux telgħin bil-qoxra sa fuq nett;

7.3. il-ġurisprudenza lokali bbażata fuq prinċipji dottrinali professi minn trattisti kontinentali li kienu qegħdin jikkummentaw dwar l-Artikolu 889 tal-Kodiċi Ċivili Taljan mhix applikabbli fiċ-ċirkostanzi;

7.4. bla ħsara għall-aggravji l-oħra, l-ammont likwidat '*arbitrio buoni viri*' mill-ewwel Qorti mhux motivat.

8. L-atturi appellati wieġbu u ressqu <u>appell inċidentali</u>. L-aggravji tagħhom huma s-segwenti:

> *"1) illi l-Qorti ddeċidiet li tagħti kumpens/tillikwida id-danni meta dawn ma kienux mitluba, sempliċement għaliex ma ħassitx li kellha tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-atturi, minħabba li ma ħassitix komda titlob li jitwaqa l-bini, sabiex issir ir-reintegrazzjoni hekk kif mitluba u*
>
> *"2) illi l-esponenti ħassewhom aggravati mill-ammont likwidat 'arbitrio buoni viri' mill-Ewwel Qorti fl-ammont ta' għaxar t'elef ewro, jiġifieri ħamest elef kull esponent".*

9. L-appellanti ppreżentaw tweġiba fejn taw ir-raġuniijet għalfejn fil-fehma tagħhom l-appell inċidentali għandu jkun miċħud.

<u>Fatti</u>

10. L-atturi Schembri huma sidien tal-fond Tik Tak, Nigret Road Zurrieq filwaqt li l-atturi Grixti huma sidien tad-dar JoeJoyce, fl-istess triq.

11. Bejn dawk iż-żewġt idjar hemm il-proprjeta` tal-konvenuti li ġiet żviluppata.

12. Il-konvenuti ħaffru fuq iż-żewġ naħat tal-proprjeta` tal-atturi u ma żammewx id-distanzi legali ta' 76 centimetri.

13. Fl-ewwel żewġ sulari l-konvenuti bnew qoxra għalihom u għall-kumplament appoġġaw mal-ħitan diviżorji eżistenti.

14. Irrispettivament kienx hemm ftehim bejn il-kontendenti li waqt l-iskavar il-konvenuti ma jżommux id-distanza legali, l-atturi probabbilment kienu jafu x'qiegħed jiġri meta tqis li d-djar tagħhhom huma biswit l-art li bnew fuqha l-konvenuti. Madankollu mhemmx prova ċara li f'dak l-istadju kien sar ftehim bejn il-kontendenti li ma tinżammx id-distanza legali.

15. F'xi żmien wara li kien tqatta' l-blat, kien sar ftehim bejn il-partijiet fis-sens li l-konvenuti ser itellgħu qoxra separata għall-bini kollu tagħhom. Il-perit Leonard Zammit xehed, *"Sa fejn niftakar jien, konna lkoll qbilna li kellha tittella qoxra sa fuq tal-bini l-ġdid fin-naħa tas-sit fejn ser isir l-iskavar"*.

16. Kien biss xi żmien wara li spiċċa t-tqattiegħ tal-blat li l-atturi ppreżentaw talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

17. L-atturi qegħdin jargumentaw li minħabba li parti mill-bini l-ġdid qiegħed appoġġ ma' tagħhom, mhux ser ikun possibbli għalihom li jiżviluppaw il-proprjeta` tagħhom bil-mod li l-konvenuti żviluppaw il-proprjeta` tagħhom. Isostnu li dan ser iwassal biex ikollhom iżommu d-distanza legali, jekk mhux iktar.

18. Fis-16 ta' Mejju 2011 l-atturi ippreżentaw il-kawża u talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet li huma meħtieġa sabiex fuq kull naħa tal-iżvilupp li għamlu l-konvenuti, tiġi rispettata d-distanza legali imposta mill-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

<u>L-ewwel aggravju – fir-rikors ġuramentat l-atturi ma talbux il-likwidazzjoni tad-danni</u>

19. Hu minnu li fir-rikors ġuramentat l-atturi ma talbux il-likwidazzjoni ta' danni jew kumpens. L-ewwel Qorti illikwidat is-somma ta' €10,000 bħala kumpens talli l-konvenuti ma żammewx id-distanza legali, li fis-sentenza qalet li hi sitwazzjoni, *".... permanenti subita minnhom (il-konvenuti) minħabba l-aġir skorrett tal-atturi inizjat bl-aġir illegali tal-iskavar mhux skont il-liġi"*. L-istess Qorti spjegat li dik is-somma hi dovuta lill-atturi "***.... peress illi r-rimedju dirett ta' riprestinar mhux fattibbli***".

20. It-tieni talba tar-rikors ġuramentat taqra:

> *"2. Tikkundannahom biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss li jieħdu* ***dawk il-passi kollha neċessarji, opportuni u skont is-sengħa u l-arti u jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji inkluż li jnehhu kwalsiasi kostruzzjoni*** *taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi sabiex id-distanzi rikjesti mil-liġi jiġu rispettati u osservati"*.

21. B'dik it-talba hu evidenti li l-atturi jridu li jsiru xogħlijiet fil-fond biswit id-djar tagħhom li jwasslu sabiex terġa' tiġi repristinata d-distanza legali minn mal-ħajt diviżorju.

22. L-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba u b'hekk iddikjarat li l-konvenuti kienu naqsu milli jżommu d-distanza legali li titlob il-liġi. Ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza. Għalhekk kien hemm lok li jingħata rimedju lill-atturi talli l-atturi għamlu skavar mingħajr ma żammew id-distanza legali li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili. Dan apparti li fir-rikors ġuramentat l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tagħti *"id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti opportuni"*. Il-kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti kien mezz ta' rimedju lill-atturi talli l-konvenuti naqsu mill-obbligu li ma jiskavawx f'distanza ta' inqas minn 76 cm mill-ħajt diviżorju.

<u>It-tieni aggravju – Rinunzja tad-dritt li Schembri jitlob id-demolizzjoni tax-xogħlijiet li saru</u>

23. Il-perit inkarigat mill-atturi spjega li kienu waslu fi ftehim li l-konvenuti jtellgħu qoxra separata għalihom u ma jqabbdux mal-ħajt diviżorju eżistenti. B'dak il-mod jekk xi darba fil-futur l-atturi jiżviluppaw il-

proprjeta` tagħhom, ma jkollhomx bżonn iżommu d-distanza legali. Dan wara kollox kif għamlu l-konvenuti.

24. Il-konvenut stess fir-rikors tal-appell argumenta:-

> *"(2) Fil-qafas tal-provi materjali jidher li l-ewwel Qorti ma tantx tat għarfien biżżejjed lill-fatt mistqarr in kontro-eżami mill-attur Anthony Schembri illi, essenzjalment, huwa kien qiegħed jirrinunzja għad-dritt tal-konsegwiment tad-demolizzjoni tax-xogħlijiet li kienu laħqu saru,* ***purke' huwa jkun jista' 'l quddiem iħaffer il-fond tiegħu bla ma jżomm id-distanza regolamentari mill-ħajt diviżorju dwar liema jipprovdi l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili****…. Li jfisser illi jista' jeżisti qbil bejn il-ġirien li d-distanza ma tinżammx u/jew li tkun waħda inferjuri għad-distanza ta' 76 centimetru previst bil-preċitat artikolu".*

25. Dak kien il-bażi tal-ftehim li kien intleħaq bejn il-partijiet. Evidentement, il-konvenuti ma tawx każ ta' dak l-arranġament u komplew jagħmlu fattihom a benefiċċju esklussiv tagħhom. Dan ifisser li jekk fil-futur l-atturi jridu jagħmlu żvilupp ġdid simili għal kif għamlu l-konvenuti, ikollhom iżommu d-distanza legali.

26. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ma taqbilx li kien hemm xi rinunzja da parti tal-atturi. Hu evidenti li l-atturi kienu disposti li jċedu l-pretensjonijiet tagħhom diment li l-konvenuti jibnu ħajt għalihom. Fatt li jirriżulta wkoll mill-estratt hawn fuq riprodott mir-rikors tal-appell.

It-tielet aggravju – mhemmx prezunzjoni assoluta ta' ħsara. Gia ladarba mill-provi ma rriżultax li saret xi ħsara, l-eżistenza ta' dannu potenzjali kellu jiġi aċċertat fil-konkret.

27. Dwar dan l-ilment, il-konvenuti għamlu paragun bejn il-liġi Taljana u Maltija. Għamlu referenza għall-ġurisprudenza Taljana li minnha jirriżulta li teżisti presunzjoni assoluta ta' dannu minħabba infiltrazzjoni ta' ilma. Komplew:-

> *"Fil-każ tagħna l-esponenti ma għamlu l-ebda waħda mil-lista tal-provvediment tal-Kodiċi Ċivili Taljan u għaldaqstant diffiċilment jista' jkun aċċettat li teżisti xi presunzjoni assoluta ta' ħsara hekk strettament allaċċjata max-xogħlijiet speċifiċi għal liema expressis jirreferi l-artikolu partikolari tal-Kodiċi Ċivili Taljan, kif interpretat"*.

28. L-ilment tal-atturi mhuwiex għaliex illum saret xi ħsara fil-proprjeta` tagħhom iżda minħabba li l-konvenuti naqsu milli josservaw id-distanza legali li timponi l-liġi. Fil-każ ta' skavar f'sit, id-distanza legali għandha tinżamm u hi intiża sabiex tipproteġi l-proprjeta` tal-ġirien biswit is-sit ta' kostruzzjoni. Il-fatt issirx jew ma ssirx ħsara hu insinifikanti, u l-ġar ma jistax jaqbad u jagħmel fattih u ma jweġibx għall-aġir tiegħu. Il-liġi ma tħalli lok għall-ebda diskrezzjoni. Issirx ħsara jew le hu irrilevanti.

29. F'dan il-każ hemm konsiderazzjoni oħra fis-sens li l-atturi kienu lesti jaċċettaw dak li għamlu l-konvenuti bil-kundizzjoni li jibnu ħajt diviżorju separat minn dak eżistenti u jqabbdu miegħu. B'hekk għada pitgħada l-atturi jkunu jistgħu jiżviluppaw bl-istess mod.

L-ewwel aggravju tal-appell inċidentali

30. L-atturi jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti m'ordnatx it-twaqqiegħ tal-bini li bnew il-konvenuti u li jsiru xogħlijiet li jagħtu serħan il-moħħ lill-

konvenuti bħala s-sidien tad-djar biswit l-iżvilupp li għamlu l-konvenuti. Komplew, *"L-atturi huma konvinti illi hemm metodi tekniċi oħra li t-talba tagħhom tista' isseħħ mingħajr ir-reintegranda tal-blat li ġie rimoss"*.

31. L-ewwel Qorti għamlet referenza għal dak li qal il-perit tekniku u kompliet:

> *"L-unika prova li hemm fuq din il-kwistjoni hu r-rapport peritali tal-perit Mario Cassar ċioe li 'ma hemm ebda mod illi l-istess volum (distanza) tal-blat skavat jista' jiġi rinetegrat bħal ma kien qabel ma sar l-istess skavar'. Il-perit Cassar ma amplifikax aktar jew ta xi rimedji alternattivi. Kwindi l-Qorti hi marbuta ma' dak li hemm fl-atti"*.

32. Din hi materja teknika. Ovvjament sabiex tkun tista' tiddeċiedi, il-Qorti tiddependi mill-opinjoni ta' persuni esperti fil-materja. A bażi tal-provi li hemm fl-atti, ir-raġunament tal-ewwel Qorti hu floku. Bil-mod li qegħdin jirraġunaw l-atturi jippretendu li l-Qorti kellha tagħti ordnijiet ta' natura teknika meta hu magħruf li l-ġudikant m'għandux dak it-tip ta' *expertise*. Il-Qorti dddeċidiet a bażi tal-provi li kellha quddiemha.

33. Dan apparti li lanqas ma jirriżulta x'benefiċċju kienu ser jakkwistaw l-atturi f'kaz li d-distanza legali terġa' tiġi stabbilita b'xi mod, gia ladarba issa l-bini sar kif sar. Dan apparti li l-perit tekniku spjega li mhemmx periklu għas-solidita` tal-bini.

<u>Ir-raba’ aggravju tal-appell tal-konvenuti u t-tieni aggravju tal-appell inċidentali tal-atturi.</u>

34. Il-konvenut jilmenta dwar is-somma ta’ €10,000 kumpens li l-ewwel Qorti ordnat li għandha titħallas lill-atturi. Ilmenta li *“Skont ġurisprudenza konkordi l-użu tal-arbitriju ma għandux ifisser illi wieħed jiffissa ammonti fl-astratt”.* Fil-fehma tal-Qorti l-kumpens li illikwidat l-ewwel Qorti hu ferm konservattiv meta tikkonsidra li:

i. Il-konvenuti għamlu skavar f’dik il-parti tas-sit fejn skont l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili ma kellux isir skavar.

ii. Dan l-iskavar sar fuq iż-żewġ naħat tal-proprjeta`.

iii. Bil-fatt li l-konvenuti sfaċċatament kisru l-liġi, għamlu qliegħ peress li kibret id-daqs tal-proprjeta` tagħhom li fuqha wettqu żvilupp. Fl-istess ħin marru kontra l-arranġament li kellhom mal-atturi bir-riżultat li l-benefiċċju li kellhom jieħdu l-atturi, sfuma fix-xejn. Kulħadd jaf x’valur għandha l-proprjeta`’ f’Malta u s-somma ta’ €5,000 għal kull sid hi baxxa meta tikkonsidra li l-konvenuti rebħu iktar spazju fuq iż-żewġ naħat tal-proprjeta`’ u f’erba’ sulari.

35. Min-naħa tagħhom l-atturi jsostnu li l-ewwel Qorti kellha tillikwida kumpens iktar għoli. Meħud in konsiderazzjoni dak li ntqal hawn fuq, il-Qorti hi tal-fehma li l-atturi għandhom raġun. Fiċ-ċirkostanzi ser iżżid il-kumpens għas-somma ta’ tletin elf euro (€30,000).

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddeċiedi billi:-

1. Tiċħad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjeż kontrihom.

2. Tiċħad l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali u tilqa' t-tieni aggravju. Tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tas-17 ta' Marzu 2015 billi tiffissa l-kumpens dovut fl-ammont ta' tletin elf euro (€30,000), u tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-atturi Schembri s-somma ta' ħmistax il-elf euro (€15,000) u lill-atturi Grixti s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000). Fuq dik is-somma jiddekorri imgħax fuq l-ewwel €10,000 mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti u fuq il-kumplament (€20,000) mil-lum. Spejjeż tal-appell inċidentali inkwantu għal $^{2}/_{3}$ a karigu tal-konvenuti u $^{1}/_{3}$ a karigu tal-atturi.

3. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Joseph R. Micallef	Tonio Mallia	Anthony Ellul
Aġent President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
mb