QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 524/2015 MH

Illum, 27 ta’ Ottubru, 2021

Panor Limited C27001, Monina Limited C27003, MTMW Limited C27006, JBW Limited C27005, Simone Cefalu (K.I. 120056M), Marie Therese Mifsud (K.I. 495347M) u żewġha Gaston Mifsud (K.I. 444944M)

vs

Emanuel Busuttil Dougall u Marthese Busuttil Dougall għal kull interess li jista’ jkollha skont il-liġi

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tal-1 ta’ Ġunju 2015** permezz ta’ liema ġie premess u ntalab hekk -

1. *“Illi l-intimati huma proprjetarji tal-fond numru 85, Triq iż-Żonqor, Marsascala mentri r-rikorrenti huma in parti proprjetarji tal-fond adjaċenti ossia l-korp ta’ appartamenti*

bl-isem Sea View Court St. Nicholas Street, c/w Triq iż-Żonqor, Marsascala.

2. *Illi l-intimati għamlu diversi xogħolijiet fil-fond tagħhom numru 85, Triq iż-Żonqor, Marsascala u b'mod abbużiv u llegali nvadew u arrogaw għalihom infushom l-parti delinejata bl-isfar fil-pjanta annessa u mmarkata bħala Dok PL.1*

3. *Illi di piu l-intimati għamlu xogħol ta' skavar fis-sit tagħhom sudett u fil-kors ta' tali xoghol ta' skavar ma osservawx id-distanza legali kif pprovdut fl-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mill-ħajt diviżorju bejn is-sit tagħhom u l-imsemmi korp ta' appartamenti tar-rikorrenti, b'mod għalhekk li dan l-aġir tal-intimati jikkostitwixxi ksur tal-preċitat artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi di piu l-intimati abbużivament u llegalment wettqu xogħolijiet mal-katusa tal-ilma proprjeta tar-rikorrenti u dan mingħajr il-kunsens tal-istess rikorrenti.*

5. *Illi dan l-aġir tal-intimati ikkawża u qed jikkawża danni nġenti lir-rikorrenti peress li l-intimati mhux biss invadew il-proprjeta' tar-rikorrenti u waqt l-iskavar ma żammewx id-distanza legali mill-ħajt diviżorju u għamlu xogħolijiet fuq il-katusa proprjeta' tar-rikorrenti bla premess, iżda talli l-aġir tal-intimati dgħajjef serjament l-istruttura tal-blokka tar-rikorrenti. Dan kollu jirriżulta kemm mir-rapport peritali sudett imħejji mill-Perit Elena Borg Costanzi anness 2 bħala Dok PL 2 u kif ukoll mir-rapport addizzjonali redatt mill-istess Perit li qed jiġi hawn anness u mmarkat Dok PL 3.*

6. *Illi r-rikorrenti Panor Limited talbet u ottjeniet il-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra l-intimati, li jġib in-numru 540/15 JPG, kopja tad-Digriet relattiv qeda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok PL 4.*

7. *Illi nterpellati sabiex jilliberaw u jiżgombraw mill-parti nvaża u sabiex jirreintegraw id-distanza ta' 76 ċentimetri mill-ħajt diviżorju tal-imsemmi korp ta' appartamenti u l-fond tal-intimat,*

u sabiex jirripristinaw il-katusa tar-rikorrenti u kif ukoll jersqu għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minnhom ikkaġunati u sofferti mir-rikorrenti, l-intimati baqgħu inadempjenti.

8. *Illi għalhekk kellu jiġi ntavolat dan ir-rikors ġuramentat.*

Jgħidu għalhekk l-intimati, għaliex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, għar-raġunijiet fuq imsemmija, li:

I. *TIDDIKJARA li l-intimati b'mod illegali u abbużiv invadew il-proprjeta' fuq imsemmija tar-rikorrenti u dan kif indikat fil-pjanta sudetta u dan okkorrendo billi jiġi appuntat perit nominand biex jistabilixxi b'mod aktar preċiż l-entita' tal-proprjeta' invaża.*

II. *TIDDIKJARA li l-konvenuti għamlu xogħol ta' skavar fis-sit tagħhom fi Triq iż-Żonqor, Marsascala, fuq identifikat, mingħajr ma osservaw id-distanza legali kif provdut fl-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mill-ħajt diviżorju bejn l-istess sit u l-korp ta' appartamenti bl-isem Sea View Court St. Nicholas Street, c/w Triq iż-Żonqor, Marsascala.*

III. *TIDDIKJARA li l-konvenuti abbużivament u illegalment wettqu xogħolijiet mal-katusa tal-ilma proprjeta' tar-rikorrenti u dan mingħajr il-kunsens tal-istess rikorrenti.*

IV. *TORDNA u TIKKUNDANNA lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jghogobha tiffissa din il-Qorti jirripristinaw il-proprjeta' għall-istat li kienet qabel ma nvadewha u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi.*

V. *TORDNA u TIKKUNDANNA lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jgħoġobha tiffissa din il-Qorti jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex tigi reintegrata d-distanza ta' 76 ċentimetri mill-ħajt diviżorju tal-imsemmija korp ta' appartamenti, in parti proprejta' tar-rikorrenti u s-sit adjaċenti, di proprjeta' tal-konvenuti, ai termini tal-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.*

VI. *TORDNA u TIKKUNDANNA lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jgħoġobha tiffissa din il-Qorti jirripristinaw il-katusa tal-ilma għall-istat oriġinali tagħha u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.*

VII. *TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI illi l-intimati huma responsabbli għad-danni fil-konfront tar-rikorrenti.*

VIII. *TILLIKWIDA d-danni sofferti u/jew li għad iridu jsofru rikorrenti kaġun tal-aġir tal-intimati sudett, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.*

IX. *TORDNA U TIKKUNDANNA lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata fit-talba preċedenti.*

Bl-ispejjeż kollha inkluż dawk tal-Mandat t'Inibizzjoni sudett kontra l-intimati minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tat-8 ta' Lulju 2015**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi t-talbiet u l-pretensjonijiet kollha tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi l-fatti li qed jiġu allegati mhumiex minnhom, kif ser jiġi ipprovat waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-katusa illi għaliha jagħmlu referenza r-rikorrenti fir-rikors promotur hija appartenenti lir-rikorrenti u hija u għadha fil-posizzjoni oriġinali tagħha.*

[1] Fol 32 et seq

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jikkontestaw kull allegazzjoni illi huma invadew jew illi b'xi mod dgħajjfu xi parti mill-proprjetà tar-rikorrenti bħala infondata fil-fatt u fid-dritt.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ix-xogħlijiet imwettqa mill-esponenti saru fuq pjanijiet ta' perit arkitett inkarigat minnhom, liema xogħlijiet ġew eżegwiti wara l-ħruġ tad-debiti permessi mill-MEPA, u dana kif jafu sewwa r-rikorrenti, illi ossottomettew oġġezzjonijiet lil MEPA, liema oġġezzjonijiet ġew miċħuda mill-istess Awtorità.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, illi huma minn issa inġunti għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat l-atti tal-proċess allegat Inibizzjoni Numru 540/15 *Panor Limited vs Emanuel Busuttil Dougall et.*

Rat il-perizja legali tal-avukat Dr Kevin Camilleri Xuereb li ġie nkarigat minnha sabiex jirrelata dwar l-aspetti ta' dritt marbuta mat-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-partijiet.

Rat il-pjanti redatti mis-surveyor inkarigat minnha Mark Wright li nħatar fuq talba tal-periti ġudizzjarji bil-għan li jħejji survey li jindika jekk sehhitx invażjoni fil-ħajt li kien ittella' fil-parapett.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku l-perit M'Louise Caruana Galea nkarigata minnha sabiex tirrelata dwar l-aspetti teknići tal-każ u, jekk ikun il-każ, tikkwantifika d-danni riżultanti.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Mill-atti jirriżulta li l-atturi huma sidien ta' blokka appartamenti bl-isem "Sea View Court", fi Triq San Nikola, kantuniera ma' Triq iz-Zonqor, Marsaskala filwaqt li l-konvenuti huma sidien tal-proprjeta' adjaċenti numru 85, Triq iż-Żonqor, Marsaskala.

L-ilment tal-atturi fil-kawża odjerna huwa li diversi xogħlijiet allegatament abbużivi u llegali mwettqa mill-konvenuti fil-proprjeta' tagħhom, ikkawżaw u għadhom qed jikkawżaw ħsara kbira fil-proprjeta' tal-istess atturi. Minkejja li huma nterpellaw lill-konvenuti sabiex jindirizzaw u jirrimedjaw tali ħsarat huma baqgħu inadempjenti. L-atturi għalhekk irrikorrew lejn il-Qorti sabiex jitolbuha mhux biss tiddikjara li l-aġir u x-xogħlijiet tal-konvenuti huma illegali u abbużivi iżda wkoll sabiex tordna lill-istess konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali kollha neċessarji biex jirripristinaw il-proprjeta' għall-istat li fih kienet qabel. L-atturi qegħdin jitolbu wkoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni riżultanti mill-aġir tal-konvenuti.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu l-pretensjonijiet tal-atturi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma jiċħdu kwalunkwe allegazzjoni ta' aġir abbużiv u llegali u jsostnu li x-xogħlijiet minnhom imwettqa saru fuq pjanijiet ta' perit arkitett tal-fiduċja tagħhom u kienu wkoll awtorizzati mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

<u>Sinteżi tal-provi tal-partijiet</u>

1. Xehed **Gaston Mifsud, direttur tas- soċjeta' attriċi Panor Limited**[2] dwar diversi oġġezzjonijiet li hu u martu ressqu quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-kors tal-applikazzjonijiet li l-konvenuti kienu ressqu għall-iżvilupp tal-proprjeta' tagħhom. Il-permess għall-iżvilupp kien ġie rifjutat mill-MEPA erba' darbiet qabel ma ġie finalment approvat.

Ix-xhud żied jgħid li għall-aħħar tas-sena 2012 il-konvenut beda jagħmel xogħol fuq il-faċċata tal-binja billi neħħa l-koxxa ta' xi żewġ piedi minn naħa ta' l-appoġġ bejn il-proprjeta' tiegħu u ta' l-atturi u neħħa wkoll il-parapett ta' quddiem il-proprjeta' tas-soċjeta' Panor Ltd.

Ix-xhud ilmenta wkoll li waqt li l-konvenut kien għaddej bix-xogħlijiet biex ineħħi l-parapett kisser il-katusa tal-ilma li kien hemm għaddejja minn taħt il-parapett u beda x-xogħol ta' skavar. Huwa jżid jgħid li meta beda dawn ix-xogħlijiet il-konvenut qatt m'avviċinah. Ix-xhud dejjem oġġezzjona u anke l-familja ta' Alfred Galea li kienu ġirien ukoll kienu ilhom żmien joġġezzjonaw għal dawn ix-xogħlijiet sa mill-istadju tal-applikazzjoni mal-MEPA.

Mifsud qal li Alfred Galea kemm il-darba kien kellem lill-konvenut fuq id-distanza taż-żewġ piedi u nofs mill-appoġġ.

---

[2] Fol 228 et seq

Fil-kors tax-xogħlijiet il-konvenut kien għalaq l-area fejn qed isiru x-xogħlijiet u allura ma kien jidher xejn aktar x'qed isir.

Skont ix-xhud, mal-ħajt tal-appoġġ kien sar ingall fond aktar minn nofs il-kantun għall-pilastru tal-konkos.

Inoltre, wara li l-konvenut lesta x-xogħol kollu fuq in-naħa ta' ġewwa, bena l-ħajt diviżorju fil-parapett li nvada l-proprjeta' tal-atturi.

L-atturi avviċinaw lill-perit Elena Borg Costanzi sabiex tevalwa s-sitwazzjoni mill-lat tekniku u kkonkludiet minn survey li sar li kien hemm invażjoni fil-proprjeta' tagħhom.

Panor Limited ottjeniet ukoll il-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra l-konvenuti ma jkomplux għaddejjin bix-xogħlijiet rimanenti fil-fond tagħhom.

Sussegwentement ġew intavolati l-proċeduri odjerni.

2. Xehed **il-perit Nicholas Mallia, direttur tas-soċjeta' attriċi Panor Limited** li qal li meta kien għaddej l-iskavar fil-fond tal-konvenuti huma kienu talbuhom sabiex iżommu d-distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-ħajt li jifred fond minn ieħor. Iżda minn dak li nfurmah direttur ieħor, tali distanza ma kinetx inżammet. Huwa xehed ukoll li bl-iżvilupp li sar mill-konvenuti kienet saret invażjoni fil-*front garden* tal-proprjeta' tal-atturi. Kienet ġiet inkarigata l- Perit Elena Borg Costanzi biex tivverifika dak li kien seħħ u hi kienet irrilaxxjat rapport lid-diretturi tal-Panor Ltd dwar dan.

3. Xehdet **il-perit Elena Borg Costanzi, inkarigata mis-soċjeta' attriċi Panor Ltd**[3], li għamlet aċċess fuq il-proprjeta' tagħhom bl-isem ta' Sea View Court, Triq San Nikola kantuniera ma' Triq iż-Żonqor M'Skala. Hija xehdet viva voce quddiem il-Qorti[4], diversi drabi quddiem il-perit legali nkarigat mill-Qorti u ħejjiet anke rapporti li saru bejn Ottubru 2014 u Ottubru 2015[5]. Mill-konstatazzjonijiet li għamlet kif ukoll minn survey professjonali li ġie kkummisjonat irriżultalha li –

- bl-iżvilupp adjaċenti li sar mill-konvenuti kien hemm invażjoni fil-proprjeta' tal-klijenti tagħha. Din l-invażoni setgħet titneħħa u tiġi ripristinata għall-istat li kienet qabel jew għaliha jitħallas kumpens għall-valur ta' €2,000;
- il-katusa tal-ilma tax-xita fil-parapett ta' quddiem tal-atturi ġiet imkissra waqt li kien qiegħed isir l-iżvilupp mill-konvenuti. Il-perit ma kinitx f'qagħda tikkonstata jekk din il-katusa kinitx għall-utilita' tal-proprjeta' tal-atturi biss jew kinitx konnessa wkoll mal-binja tal-konvenuti;
- anke fis-sotterran kien hemm diversi partijiet li strutturalment ġew mittiefsa b'riżultat ta' xogħol li ma sarx skont l-arti u s-sengħa;
- il-buffer zone statutorju ta' 2'6" bejn iż-żewġ proprjetajiet mhux biss ma nżammx imma ġie anke skavat u mtaqqab f'diversi partijiet;
- Ix-xogħol ta' kostruzzjoni li sar mill-konvenuti ikkawża "structural distress" fil-proprjeta' ta' l-atturi li seta' jiġi konsolidat b'intervent fil-ħitan li jikkonsisti f'*re-pointing, grouting u rendering*. Fil-fehma tal-perit dawn l-ispejjeż rimedjali ilaħħqu s-somma ta' €1,200;
- Fil-frattemp dan l-*istructural distress* ikkomprometta serjament il-potenzjal ta' tibdil strutturali fil-binja tal-atturi; it-twaqqiegħ, skavar u bini

[3] Seduti tas-6 ta' Novembru 2015, tal-24 ta' Frar 2016, tas-27 t'April 2016, 11 ta' Lulju 2016, 17 t'Ottubru 2016
[4] Fol 14 et seq
[5] Fol 19 et seq

mill-ġdid ta' blokka ġdida flokha u bini ta' penthouses peress li l-bażi tal-binja mill-parti t'isfel nett ġiet danneġġjata u l-*buffer zone* statutorja ma' nżammitx mit-terzi. Sabiex ikun jista' jsir tali żvilupp ikollhom isiru spejjeż addizzjonali.

4. Xehed **Alfred Galea, ġar tal-konvenuti**[6] li ta dettalji dwar dak li kien osserva fil-kors tax-xogħlijiet ta' skavar u kostruzzjoni li kienet qed issir mill-konvenuti fil-proprjeta' tagħhom. Qal li waqt ix-xoghlijiet kien talab lill-konvenut Busuttil Dougall sabiex izomm id-distanza ta' żewg piedi u nofs u dan kien wegħdu li ser jagħmel dan. Meta beda' t-tqattiegħ tal-blat, ix-xhud innota li dan beda' jinqata' *flash* u għalhekk ma kinitx qed tinżamm l-imsemmija distanza. Fil-bidu tat-tqattigħ, il-konvenut kien qed juża l-*hymac* iżda wara li ntervjena x-xhud huwa kien biddel il-makkinarju u ġab ieħor li ma jagħmilx aktar ħsara. It-tħaffir bil-*hymac* kien dahal madwar sitt piedi 'l ġewwa. Imbagħad, bil-makkinarju l-ieħor il-konvenut beda' jagħmel *trimming* mal-ġnub, *flash* mall-ħajt li jmiss mal-proprjeta' ta' l-atturi. Waqt tali *trimming* ix-xhud kien ġibed l-attenzjoni tal-konvenut peress li kien jidher li ser jibqa' dieħel 'il ġewwa u hu kien qallu li kien ser jagħmel pilastru biex ikollu aċċess għalih aħjar. Dan it-*trimming* b'dan il-makkinarju l-ġdid kien wasal, bejn wieħed u ieħor, sa nofs il-plot tieghu, fuq in-naha li tmiss mall-proprjeta' ta' l-atturi. Ix-xhud reġa kellem lill-konvenut u staqsih il-għala ż-żewġ piedi u nofs ma kienx qed iżommhom u qallu li hu kien ser jagħmel ċint ta' żewġ piedi konkos minflok il-blata li suppost kien ħalla. Ix-xhud żied jgħid li minn hemm 'il quddiem il-konvenut kien għalaq il-faċċata tal-plot tiegħu u għalhekk ma setax jara aktar x'kien qed isir żvilupp ġewwa l-plot.

5. **Oliver Magro**[7]**, rappreżentant ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar** xehed dwar l-applikazzjonijiet għall-permess ta' żvilupp tal-proprjeta' tal-konvenuti kif ukoll dwar il-permessi relattivi maħruġa. Xehed ukoll li mhux kompetenza tal-

---

[6] Seduta tas-17 ta' Jannar 2017
[7] Erbgha, 27 ta' April, 2016 u 11 ta' Lulju, 2016

Awtorita' li tivverifika jekk effettivament tkunx giet rispettata jew le id-distanza legali fl-iskavar waqt ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni. Fir-rigward tal-iżvilupp tal-proprjeta' tal-konvenuti, minn verifiki li għamel ma sab l-ebda talba għal ħruġ ta' *Compliance Certificate*.

6. Xehed **il-konvenut Emanuel Busuttil Dougall**[8] li, flimkien ma' martu huwa sid tal-fond adjaċenti għal dak ta' l-atturi u mertu tal-proċeduri odjerni. Huwa ta dettalji tax-xogħlijiet li saru fil-fond fosthom li bdew bl-iskavar tal-parapett biex ikunu jistgħu jgħaddu s-sistena tad-dranaġġ. Kienu niżlu madwar sular biex insibu d-dranaġġ ħalli jkunu jistgħu iqabbdu miegħu u biex fl-istess ħin jagħmlu l-pedamenti ta' l-appoġġi. Il-materjal li sabu kien jikkonsisti f'ħamrija u turbazz. Il-konvenut żied jgħid li x'hin kienu qed jikxfu n-naħa tal-fond tal-atturi, inkixfet katusa li kellha *socket* imkisser u peress li allura l-ilma kien jinżel għan-naħa tiegħu kien ċempel lil wieħed mid-diretturi ta' Panor Ltd Lawrence Wismayer u nfurmah b'dan u ssuġġerixxa li jirranġa tali sitwazzjoni. Skont il-konvenut, Wismayer kien qabel u huwa għalhekk kien sewwa l-katusa. Qal ukoll l-ilma li kien jgħaddi jiskula għandu kien l-ilma tax-xita tal-bejt tal-atturi. Il-konvenut insista li l-katusa li rrefera għaliha ma ċaqlaqhiex ħlief li qata' biċċa minnha li fi kliemu kienet ħażina u rrimpjazzaha.

Il-konvenut spjega wkoll li bix-xoghol huma baqgħu deħlin bl-iskavar il-ġewwa qisu sa nofs il-fond tiegħu. Madwar metru jew tnejn qabel in-nofs tal-fond, fejn qabel kien hemm ħajt u llum hemm kolonna mal-ħajt tal-appoġġ mal-fond ta' l-attur, u fuq in-naħa li tiġi tmiss mal-fond ta' l-atturi huma ma kinux sabu jew qattgħu blat.

Huwa xehed li fit-tqattiegħ tal-blat ħallew madwar pied ta' blat 'il barra mill-appoġġ għax fuqu għamlu ħajt tal-bricks tad-disa' biex eventwalment fuqu bnew is-saqaf. L-għoli tal-blat li ħallew ghan-naha li tmiss mal-proprjetà tal-atturi kien ta' madwar metru u nofs għoli mill-art 'il fuq.

[8] 15 ta' Frar, 2018, 20 ta' Marzu 2018, 21 ta' Ġunju 2018, 4 t'Ottubru 2018, 9 ta' Novembru 2018

Mistoqsi mill-Perit Legali l-konvenut qal li l-perit tiegħu qatt ma kien semmielu, matul l-iżvilupp, li kellha tinżamm distanza ta' żewg piedi u nofs u kien għarrfu b'dan wara li kienu laħqu qattgħu il-blat. Qal ukoll li t-tqattigħ kien kwistjoni ta' mhux aktar minn ġimgħa. Il-konvenut ammetta li meta bdew it-tqattigħ tal-blat, lill-perit m'avżawhx u kwindi l-perit John Attard ma kienx konxju tat-tqattigħ li kienu qed iwettqu. Huw ammetta wkoll li għalkemm dak iż-żmien kien jaf li kellha titħalla ċertu distanza fit-tħaffir minn mal-appoġġ, ma kienx jaf kemm kienet bl-eżatt tali distanza.

Ix-xhud imbagħad kompla jispega li wara li kienu qattgħu kullimkien, bdew jibnu l-kmamar u l-istrutturi li kien hemm bżonn skont il-pjanti u l-permessi tal-MEPA u baqgħu telgħin sas-sular ta' fuq tar-residenza tagħhom. Meta waslu fis-sular ta' fuq, kienu sabu travu tal-hadid min-naħa għall-oħra u meta neħħewh kien infaqa' l-ħajt tan-naħa tal-appoġġ tal-atturi. Il-konvenuti kienu kaħħlu kif setgħu minn naħa tagħhom, però jgħid li meta ċempel lil Lawrence Wismayer, għan-nom tal-atturi, u avżah b'dak li kien ġara u talbu biex iħallih jirranġa minn naħa tagħhom dan kien qallu biex iħalli kollox u ma jinkwetax.

Il-konvenut qal li eventwalment ix-xogħlijiet kollha kienu tlestew u fis-7 ta' Ġunju, 2014 u huwa u martu morna jgħixu fih.

Insista wkoll li ħadd mill-atturi qatt ma kien avvicinah fil-fażi meta kien qed iseħħ it-tqattigħ tal-blat biex jilmenta minn xi ħaġa. Kien biss meta kien qed jagħmel xoghol fil-parapett / terrazzin li Gaston Mifsud kien avviċinah u talbu biex jieqaf u saħansitra nħareġ mandat t'inibizzjoni kontra l-konvenuti.

Il-konvenut xehed li x-xoghol ta' tħaffir sar b'magna li jgħidulha l-giddiema/gerriema, li kellha bħal snien iduru u tgerrem il-blat. Aparti l-gerriema ntużat ukoll gaffa żgħira.

7. **Xehed il-perit John Attard**[9], li kien ġie nkarigat mill-konvenuti biex jagħmel xogħlijiet marbuta mal-iżvilupp tal-proprjeta' tagħhom ġewwa Marsaskala senjatament is-sottomissjoni ta' applikazzjonijiet għall-iżvilupp kif ukoll xoghol strutturali li jinkludi twaqqigħ ta' ħitan fuq ġewwa tal-post fil-livell tal-pjan terran

[9] Seduta tal-5 ta' Frar 2018, 9 ta' Lulju 2019

u t-tbaxxija ta' l-art fl-istess livell illi kienet elevata. Huwa spjega wkoll li kienu ġew skavati sitt filati u li l-blat tqatta qisu sa pied mill-appoġġ, imma madwar metru u nofs tat-tqattigh tal-blat sar eżatt mal-hajt tal-appogg. Wara li seħħ l-iskavar kollu, kienu nbnew ħitan ma' tal-appoġġ kollu li fuqhom inbiena saqaf li jservi bħala l-art għall-pjan terran u fl-istess hin ġie ffurmat is-*semi-basement* tal-fond tal-konvenuti. Ix-xhud qal ukoll li huwa ma kienx il-perit inkarigat mil-bidu tal-proġett u lanqas ma kien involut f'xi laqghat jew f'xi diskors mas-sidien jew mal-perit taghhom dwar il-kwistjoni ta' skavar ġewwa l-fond tal-konvenuti u dwar twaqqigħ ta' blat.

Il-perit Attard xehed ukoll li l-blat tqatta' kollu iżda mill-pilastru 'l ġewwa tas-sit inzammet xkaffa ta' madwar pied mal-ħajt tal-appoġġ. Ma ftakarx eżatt kemm dam b'kollox ix-xogħol ta' skavar u tqattigħ iżda din kienet żgur kwistjoni ta' ġimgħat. Bħala nġenji ntuża l-musmar u l-gerriema sabiex iseħħ xoghol ta' skavar.

Mertu tal-każ

L-atturi jilmentaw li bix-xogħlijiet li wettqu l-konvenuti waqt l-iżvilupp tal-proprjeta' tagħhom –

- nvadew u arrogaw għalihom infushom parti mill-proprjeta' tal-istess atturi;
- għamlu xogħol ta' skavar fis-sit tagħhom mingħajr ma osservaw id-distanza legali ai termini tal-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mill-ħajt diviżorju bejn is-sit tagħhom u l-korp ta' appartamenti tal-atturi;
- wettqu xogħolijiet mal-katusa tal-ilma proprjeta' tal-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom.

Id-difiża tal-konvenuti hija li –

- huma ma nvadew jew dgħajfu ebda parti mill-proprjeta' tal-atturi iżda bla preġudizzju għal dan, jekk il-Qorti ssib li tali nvażjoni u użurpazzjoni effettivament seħħet, fi kwalunkwe każ si tratta biss ta' sporġenza ta' madwar ftit aktar minn ċentimetru skont ma kkonstata l-perit John Attard[10] u kwindi kwalunkwe rimedju mogħti m'għandux ikun sprorporzjonat;

- id-distanza ta' żewġ piedi u nofs ma nżammitx biss fil-parti ta' ġewwa tal-fond fejn il-konvenuti sabu l-blat u f'din il-parti bnew ħitan mal-appoġġ sabiex isaħħu u mhux jikkawżaw ħsara lill-binja ta' l-atturi[11];

- il-katusa li jirreferu għaliha l-atturi hija appartenenti lilhom u kienet u għadha fil-posizzjoni oriġinali tagħha. Inoltre, kull ma għamlu l-konvenuti kien li sewwew dik il-parti tal-katusa li nstabet bis-soċket imkisser u dan bil-kunsens ta' Lawrence Wismawyer għan-nom tal-atturi.

In vista tal-fatt li dawn l-aspetti huma kollha materja ta' natura teknika l-Qorti ħatret lill-perit M'Louise Caruana Galea sabiex tagħmel il-konstatazzjonijiet u tasal għall-konklużjonijiet relattivi kif fil-fatt għamlet fir-relazzjoni tagħha maħlufa fis-26 t'Ottubru 2020.

Jirriżulta wkoll mill-atti li għal dan il-għan saru żewġ aċċessi fit-22 ta' Jannar 2016 u fit-30 ta' Mejju 2016 li għalihom attendew il-partijiet, il-periti rispettivi tagħhom kif ukoll il-perit legali u l-perit tekniku nkarigati mill-Qorti.

Fl-ewwel lok, minn dak ikkonstatat mill-perit tekniku M'Louise Caruana Galea–

- il-livell terran tal-blokka tal-atturi jintlaħaq minn parapett elevat minn Triq Żonqor. Dan il-parapett li huwa elevat b'xi żewġ filati mit-triq jagħti għall-

[10] Seduta tad-9 ta' Lulju 2019
[11] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti

entratura tal-fond li jmiss mal-konvenuti. Mill-bieb ta' barra tidħol għal kuridur ta' wisa' ta' *circa* 1.5m u tul ta' *circa* 15m u fuq in-naħa ta' wara hemm ambjent iktar wiesgħa. Fuq in-naha tal-lemin, int u dieħel hemm l-appoġġ komuni mal-konvenuti mertu tal-kawża;

- qabel ma saru x-xogħlijiet minn naħa tal- konvenut, il-livell tal-parapett tal-konvenuti kien l-istess livell bhal dak tal-atturi. Il-post oriġinali tal-konvenuti kien mibni fil-1930's u kien tal-istess epoka bhal dak tal-atturi;

- il-konvenut ressaq applikazzjoni għall-iżvilupp tal-proprjeta' tiegħu mal-MEPA bin-numru PA230/2008 li ġiet approvata fs-16 ta' Settembru 2008 iżda din ġiet revokata bis-saħħa ta' l-Art 39A Kap 356 u eventwalment ħareġ il-permess fis-6 ta' Novembru 2012. Dan il-permess kien għal '*Addition of a semi-basement garage and other miscellanous alterations to existing residence*.' Sussegwentement il-konvenuti reġgħu applikaw mal-MEPA ghal '*Construction of a front terrace'* bin numru PA3308/14. Dan il-permess ġie approvat fis-6 ta' Frar 2015;

- qabel ma bdew ix-xogħlijiet fil-proprjeta' tal-konvenuti, l-Periti nkarigati minn dawk ix-xoghlijiet ħejjew *Condition Report* tal-blokk tal-atturi. Dan ir-rapport li hu datat 12 ta' Jannar 2009, jgħid li l-proprjeta' tal-atturi jinstab f'kundizzjoni tajba u li ma kienx hemm sinjali ta' konsenturi jew difetti;

- ix-xoghol ta' skavar beda fi Frar tal-2009 iżda waqaf kollox meta ftit jiem wara ġie revokat il-permess. Ix-xogħol ta' tħammil u skavar reġa' beda f'April 2012 u baqa' ghaddej sa Gunju 2012 biex minn hemm ix-xogħol ta' kostruzzjoni baqa' ghaddej sas-7 ta' Ġunju 2014;

- fl-1 t'April 2015 beda x-xoghol fuq il-parapett, li kien kopert bil-permess PA3308/14 u intrama s-shutter u inghata l-konkos u l-għada kellu jittella ċ-ċint iżda wara nofsinhar ix-xoghol ġie mwaqqaf minħabba li, fuq talba tas-soċjeta' attriċi odjern Panor Limited, din il-Qorti diversament preseduta kienet akkordat il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru 540/15 kontra l-konvenuti odjerni li.

Fir-rigward tal-allegazzjonijiet u pretensjonijiet attriċi marbuta mal-invażjoni tal-proprjeta' tagħhom, il-ksur tad-distanza legali taż-żewġ piedi u nofs waqt ix-xogħol tal-iskavar u x-xogħlijiet li saru fuq il-katusa tal-atturi li toħroġ mill-

parapett, sejrin jiġu riprodotti l-konstatazzjonijiet tekniċi li saru mill-perit Caruana Galea -

"6. L-ALLEGAT INVAŻJONI FIL-PROPRJETA' TAR-RIKORRENTI, LIEMA INVAŻJONI LIMITATA GĦAL PARTI TAL-PARAPETT

6.01. Illi s-surveyor Mark Wright, taħt id-direzzjoni tal-esponenti, ħejja erba' pjanti li huma s-segwenti (vide Dok P3 anness):

Dok MW1 – Din hija pjanta fil-livell tal-bejt u hawnhekk ġie stabbilit il-linja medja tal-appoġġ fil-livell tal-bejt.

Dok MW2 - Din hija sezzjoni tul l-appoġġ kollu mill-ogħla livell tal-appoġġ tal-livell tat-triq. F'din il-pjanta ġie immarkat il-linja taċ-ċentru tal-appoġġ permezz tal-instrumenti tas-surveyor (centerline A) kif ukoll ġie immarkat iċ-ċentru tal-appoġġ fil-livell semi-basement u ground floor permezz tat-toqob li saru waqt l-aċċess (centerline B). Kif ukoll ġie immarkat iċ-ċentru tal-ħajt tal-parapett li qed jigi allegat li nbena 'off centre' (centerline C).

Dok MW3 – Din hija pjanta iktar fid-dettall u b'skala 1:20 fejn qed jintwera ż-żona bejn il-ħajt tal-parapett u l-linja blue (centerline C) linja ħadra (centerline B) fil-livell tal-ground floor. Qed jiġi ndikat ukoll linja ħamra (centerline A) li hija l-linja medja fil-livell tal-bejt.

Dok MW4 – Hawnhekk għandna pjanti fil-livell tas-semi-basement u l-livell tal-elevated ground;

6.02. Illi b'referenza għal pjanti tas-surveyor, jidher ċar li waqt il-kostruzzjoni oriġinali, l-appoġġ ma ġiex mibni dritt imma jegħleb lejn in-naħa tal-konvenut. Bejn il-linja medja tal-appoġġ fil-livell semi-basement u l-linja medja tal-appoġġ fil-livell tal-bejt tal-atturi hemm diskrepanza ta' 5.2cm.

6.03. Illi b'referenza għal pjanta Dok MW3, li d-diskrepanza bejn il-linja medja taċ-ċint li reġa' nbena mill-intimati u l-linja medja fl-istess livell tal-kumplament tal-appoġġ hu ta' 1.3cm. Din l-invażjoni hija għal fond tal-

parapett ta' kejl ta' circa 2.32m[12] jiġifieri art li ġiet invada hija ta' kejl kumplessiv ta' 0.03sqm.

7. L-ALLEGAT KSUR TAD-DISTANZA LEGALI TAŻ-ŻEWĠ PIEDI U NOFS WAQT IX-XOGĦOL TAL-ISKAVAR

7.01. Illi l-intimat Emanuel Busuttil Dougall, jagħti xhieda kontrastanti fuq id-data ta' meta beda l-iskavar fejn f'seduti minnhom jgħid, b'ċertezza li x-xogħol tal-iskavar beda f'April 2012 u baqa' għaddej sa Ġunju 2012, mentri f'seduti oħra jgħid li ma kienx jaf b'eżattezza jew jgħid li beda f'Jannar 2012. Dan id-dettal ta' meta beda x-xoghol huwa importanti għax il-permess PA 230/08, li jkopri l-iskavar ħareġ fis-6 ta' Novembru 2012, hekk kif xehed l-uffiċjal tal-Awtorita' tal-Ippjanar Oliver Magro.

Kif għedt, il-permess tal-MEPA inħareġ fis-sena 2011 u bdejna x-xogħlijiet f'Jannar, 2012.

(Xhieda intimat Seduta 11 fol 1)

It-tqattigħ sar f'madwar xahrejn, minn nofs April sa nofs Ġunju tas-sena 2012.

(Xhieda intimat Seduta 15 fol 2)

Ix-xogħlijiet mibdija f'Jannar 2012 kienu jikkonsistu fid-drenaġġ u tħaffir tal-parapett u quddiem il-parapett.

(Xhieda intimat Seduta 16 fol 1)

Ix-xogħol ta' tħaffir sar b'magna li jgħidulha l-giddiema/gerriema. Din il-magna kellha bħala snien iduru u tgerrem il-blat. Dan ix-xogħol ta' tgerrim ma nafx eżatt meta beda iżda naħseb li kien Marzu-April 2012 u baqa' sa jidhirli f'nofs Ġunju, 2012. Li naf huwa li hemm xi liġi li tgħid li ma tistax tagħmel demolition jew excavation minn xi nofs Ġunju ta' kull sena 'il quddiem.

(Xhieda intimat Seduta 17 fol 1)

[12] Qies mehud minn Dok OM2 u Dok OM3

7.02. Illi mix-xhieda jirriżulta li waqt ix-xogħlijiet il-Perit involut li kellu jissorvelja x-xogħlijiet kien il-Perit John Attard. Mix-xhieda tal-Perit Attard, jirriżulta li hu ma kienx parti mill-proċess tal-Ippjanar, tal-laqgħat u preparazzjonijiet ta' qabel ma beda x-xogħlijiet u l-anqas notifikat li kien ser jibda l-iskavar;

Ngħid illi meta beda x-xogħol fil-fond tiegħi l-Perit kien AIC John Attard.

(Xhieda in eżami tal-intimat Seduta 11 fol 2)

Jiena ma kontx involut f'xi laqgħat jew f'xi diskors mas-sidien jew mal-perit tagħhom dwar il-kwistjoni ta' skavar ġewwa l-fond tal-konvenuti u dwar twaqqigħ ta' blat.

(Xhieda in ezami tal-Perit Attard Seduta 10 fol 2)

Ngħid illi quddiem il-MEPA, l-applikazzjoni intavolaha perit ieħor, imbagħad dħalt jiena u wara reġa' daħal perit ieħor.

Ma nafx ngħid jekk l-atturi kinux ressqu xi lment jew sottomissjoni lill-MEPA dwar il-kwistjoni ta' żamma ta' distanza legali.

(Xhieda in kontro ezami tal-Perit Attard Seduta 19 fol 1)

7.03. Illi n-nuqqas ta' komunikazzjoni mal-perit qabel l-iskavar taqbel ma' dak li jixhed l-intimat stess fejn jammetti li hu ma avżax il-perit tiegħu fuq it-tqattiegħ ta' blat:

Mistoqsi mill-Perit "Ġudizzjarju Tekniku, ngħid illi l-perit tiegħi qatt ma kien semmieli, matul l-iżvilupp, illi kellha tinżamm distanza ta' żewġ piedi u nofs. Dan kien għarrafni bih wara li konna ilħaqna qattajna l-blat. Ngħid illi t-tqattigħ kien kwistjoni ta' mhux aktar minn ġimgħa. Ngħid illi meta aħna bdejna nwettqu t-tqattigħ, aħna m'avżajniehx. Fuq domanda tal-Perit Ġudizzjarju Legali ngħid illi l-Perit AIC John Attard ma kienx konxju tat-tqattigħ li konna qed inwettqu."

(Xhieda in eżami tal-intimat Seduta 12 fol 1, 2)

7.04. Illi għalkemm l-intimat iddeċieda, għal xi raġuni jew oħra, li ma javżax il-perit li kien ser jibda x-xoghol, li hija obbligu minn naħa tas-sid li jagħmel dan, u li iddeċieda li jagħmel ix-xogħlijiet taħt is-sorveljanza tiegħu biss mingħajr

gwida professjonali, jixhed li hu ma kienx jaf dwar id-distanza legali li trid tinżamm mill-appoġġ għat-termini tal-artikolu 439 Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fuq domanda tal-Perit Tekniku ngħid illi dak iż-żmien kont naf li kellha titħalla ċertu distanza fit-tħaffir minn mal-appoġġ, iżda ma kontx naf kemm kienet bl-eżatt tali distanza.

(Xhieda in eżami tal-intimat Seduta 12 fol 2)

Jiena personalment naf li kellha tinżamm xi distanza fl-iżvilupp. Fil-fatt jiena kont żammejt pied distanza hekk kif ġja xehedt l-aħħar darba f'xi seduta preċedenti. Però ma nafx ngħid kemm hi eżatt id-distanza li kellha tinżamm skont il-liġi.

(Xhieda in kontro-eżami tal-intimat Seduta 15 fol 1)

Ngħid illi fil-pjanti li tissometti l-MEPA dwar l-iżvilupp, ma tindikax fuqhom illi se żżomm id-distanza legali.

(Xhieda in kontro-eżami tal-intimat Seduta 15 fol 2)

Jiena erġajt kellimt lis-sur Busuttil Dougall u għedtlu għaliex iż-żewġ piedi u nofs ma kienx qed iżommhom u qalli li hu kien ser jagħmel ċint ta' żewġ piedi konkos minflok il-blata li suppost kien ħalla.

(Xhieda in eżami ta' Alfred Galea Seduta 7 fol 2)

7.05. Illi fix-xhieda tiegħu l-intimat jiddiskrivi kif ħammel/skava s-sit fejn jgħid li l-ewwel ħammel madwar sular il-parti tal-parapett biex isib id-dranaġġ u jqabbad miegħu. *Jgħid li f'din il-medda sa nofs il-fond tiegħu, fejn qabel kien hemm ħajt u minfloku tqiegħed pilastru tal-konkos, il-materjal kien ħamrija u turbazz. Hu jixhed li hu ħammel din il-medda. Waqt ix-xogħlijiet ta' tħammil u skavar l-inġenji li ntużaw kienu gaffa żgħira bil-bucket, li magħha kienu waħħlu l-musmar u għodod żgħar bħal jigger. Jgħid li fil-parti tal-parapett intużat il-gaffa bil-bucket u mhux il-musmar. Fix-xhieda tiegħu jgħid ukoll li xogħol ta' tqattiegħ ta' blat sar bil-gerriema u gaffa żgħira u dan it-tqattiegħ kien ta' metru u nofs l'isfel u dan kien fuq in-naħa ta' wara lil hinn mill-pilastri. Hawnhekk tħalla xkaffa ta' pied u metru u nofs għoli mill-art fuq in-naħa tal-appoġġ li jmiss mal-atturi;*

Konna inżilna madwar sular biex insibu d-dranaġġ ħalli nkunu nistgħu inqabbdu miegħu u biex fl-istess ħin inkunu nistgħu nagħmlu l-pedamenti ta' l-appoġġi. Il-materjal li sibna kien konstanti f'ħamrija u turbazz.

Bix-xogħol, aħna bqajna deħlin bl-iskavar il-ġewwa qisu sa nofs il-fond tiegħi. Hemmhekk, sa nofs il-fond, konna sibna ħamrija u turbazz biss. Nghid illi madwar metru jew tnejn qabel in-nofs tal-fond, fejn qabel kien hemm ħajt u llum hemm kolonna mal-ħajt tal-appoġġ mal-fond ta' l-attur, aħna ma konniex sibna u / jew qattajna blat. Dejjem qed nitkellem fuq in-naħa li tiġi tmiss mal-fond ta' l-atturi u mhux fuq in-naha l-oħra.

(Xhieda in eżami tal-intimat Seduta 11 fol 2)

Dan kollu jiena ħammiltu, ossia, ddemolejtu, biex ħriġt ir-residenza tiegħi tal-lum.

Bħala għodda li kont nara on site kien hemm gaffa żgħira bil-bucket, li magħha ġieli waħħlu l-musmar. Kien hemm xi għodda oħra żgħira, bħal jigger.

Fiż-żona tal-parapett ma intużax il-musmar iżda biss il-bucket.

(Xhieda in eżami tal-intimat Seduta 16 fol 1)

Ix-xogħol ta' tħaffir sar b'magna li jgħidulha l-giddiema/gerriema. Din il-magna kellha bħala snien iduru u tgerrem il-blat.

Fuq in-naħa tax-xellug (mill-faċċata) ossia naħa tal-Panor Ltd, it-tqattigħ niżel bejn wieħed u ieħor metru u nofs (1.5)."

(Xhieda in kontro-eżami tal-intimat Seduta 17 fol 1)

"Inkompli fejn ħallejt l-aħħar darba u ngħid illi komplejna x-xogħol billi neħħejna t-turbazz u qattajna l-blat fejn ħallejna madwar pied ta' blat 'il barra mill-appoġġ. Aħna ħallejna l-imsemmi pied (cirka) għax fuqu għamilna ħajt tal-bricks tad-disa' (9) biex eventwalment fuqu bnejna s-saqaf. Tali saqaf straħ fuq l-imsemmi ħajt tal-bricks. Ta' min jgħid ukoll illi l-għoli tal-blat li ħallejna kien ta' madwar metru u nofs għoli mill-art 'il fuq. Dejjem qed nirreferi għan-naħa li tmiss mal-proprjetà tal-atturi."

(Xhieda in eżami tal-intimat Seduta 12 fol 1)

7.06. Illi ma ħarġitx ċara mix-xhieda tal-Perit John Attard jekk kienx preżenti jew le waqt l-iskavar. Skont ix-xhieda tal-intimat Busuttil Dougall dan ma kienx avżat. Il-Perit Attard jixhed li ma kienx involut f'diskors jew laqgħat mal-atturi jew il-perit tagħhom fuq l-iskavar qabel ma beda x-xogħol u li kien hemm tibdil ta' periti sew qablu u warajh waqt il-permess. Minkejja dan xorta jagħti deskrizzjoni dettaljata fuq l-skavar waqt ix-xhieda tiegħu.

7.07. Illi fid-deskrizzjoni dettaljata tal-iskavar, il-perit Attard fix-xhieda tiegħu, jikkonferma li kien hemm postijiet li niżlu żewġ filati u postijiet oħrajn li niżlu 6 filati 'l isfel mit-triq. Jgħid ukoll li fuq in-naħa ta' wara tas-sit mill-pilastru l'hemm kif ukoll parti żgħira, xi metru u nofs mill-pilastru lejn it-triq, kien hemm it-tqattiegħ ta' blat. Id-differenza kienet li fil-parti tal-fond bejn il-pilastru u n-naha ta' wara, nżammet xkaffa ta' madwar pied mill-ħajt tal-appoġġ mentri fil-parti tal-fond bejn il-pilastru u n-naħa ta' quddiem lejn it-triq il-blat tqatta' mal-appoġġ. Iżid jiddeskrivi li waqt l-iskavar intużaw il-musmar u l-gerriema u li ma kienx talab permess mis-sidien għat-tqattiegħ ta' blat. Ġew esebiti tlett ritratti Dok A1, Dok A2 u Dok A3 waqt ix-xhieda, li juru l-iskavar u l--istruttura li nbiet mal-ħajt tal-appoġġ.

F'dan is-sens qed nesebixxi ritratt li qed jigi immarkat bħala "Dok: A. 1." Dan hu ritratt meħud mis-sid tal-post (konvenut) li juri minn ġewwa għal barra. Ngħid illi in total konna skavajna sitt (6) filati. Il-parti ta' quddiem lejn it-triq, tali sitt (6) filati kienu kollha materjal. B'referenza għar-ritratt li appena eżebejt, jidhru żewġ ħitan li huma pedamenti taħt l-appoġġi tal-fond tal-konvenuti. B'mod speċifiku ngħid illi l-appoġġ li hu fuq il-lemin tar-ritratt huwa l-appoġġ mertu ta' dawn il-proċeduri."

(Xhieda in eżami tal-Perit Attard Seduta 10 fol 1)

Minn tali punt 'l quddiem aħna komplejna inħammlu u nqattgħu l-blat ta' fuq in-naħa ta' ġewwa lil hinn mill-imsemmi pilastru. Ngħid illi l-blat tqatta' qisu sa pied mill-appoġġ, ossia tħalliet xkaffa ta' madwar pied fil-blat lil hinn mill-pilastru tal-konkos li semmejt lejn in-naħa ta' ġewwa tal-fond. Mill-pilastru msemmi lejn il-parti ta' barra, direzzjoni lejn it-triq, biċċa żgħira tat-tqattigħ tal-blat sar eżatt mal-ħajt tal-appoġġ. Tali biċċa kienet ta' madwar metru u nofs kif jidher fuq "Dok: A. 2." Dwar l-ixkaffa ta' pied li għadni kemm insemmi nagħmel referenza għal "Dok: A.3." li qed nesebixxi seduta stante.

(Xhieda in eżami tal-Perit Attard Seduta 10 fol 1)

Nikkonferma li fis-sit in kwistjoni, ossia fil-proprjetà tal-konvenuti li kienu inkarigawni, kien sar xogħol ta' skavar. Nikkonferma wkoll li f'tali skavar kien hemm postijiet li inżilna xi żewġ (2) filati u f'postijiet oħra inżilna xi sitt (6) filati. Qabel ma seħħ l-iskavar il-materjal kien għoli ta' żewg (2) filati 'l fuq minn triq u bl-iskavar konna inżilna b'kollox sitt (6) filati 'l isfel mit-triq. Fuq in-naħa ta' wara tas-sit, l-iskavar kien jinkludi tqattigħ ta' blat. Fejn qattajna blat fejn eventwalment ridna nagħmlu l-pilastri, hemmhekk ma inżammitx id-distanza u qattajna eżatt mal-blat tal-appoġġ tal-atturi.

Meta tqatta' l-blat mill-pilastru lura, jiena ma kontx tlabt permess lis-sidien adjaċenti."

(Xhieda in ezami tal-Perit Attard Seduta 19 fol 1,2)

7.08. Illi x-xhieda ta' Alfred Galea ma taqbilx ma' dak tal-intimat fuq il-kwistjoni ta' kemm tqatta' blat mit-triq sa nofs il-fond fejn gie mibni pilastru tal-konkos mill-intimati. Mill-pjanta tal-permess PA 230/08 Dok OM2, il-pilastru li jinsab f'nofs il-fond tal-intimat, huwa circa 12.7m il-ġewwa mit-triq. Skont ix-xhieda ta' Galea t-tqattiegħ/'trimming' sar mit-triq sa nofs il-fond fejn kien hemm il-pilastru (circa 12.7m) u mhux għal metru/żewġ metri[13] mill-pilastru lejn it-triq kif xehed l-intimat.

Ngħid illi waqt ix-xogħlijiet jiena kont avviċinajt lis-sinjur Busuttil Dougall u għedtlu biex iżomm id-distanza ta' żewġ piedi u nofs. Busuttil Dougall kien qalli li kien ser iżomm tali distanza. Imbagħad, meta hu beda' jqatta l-blat, innutajt li l-qtugħ tal-blat beda' jinqata' flash u cioe' mhux qed iżomm l-imsemmija distanza. Jiena rajtu iqatta' l-blat. Fil-bidu tat-tqattigħ, Busuttil Dougall kellu l-hymac, pero' ftit wara, meta kellimtu, kien qalli li ser iġib magna aħjar biex ma tagħmilx ħsara lill-bini. Madanakollu, għalkemm ġab magna oħra, hu baqa' jaqta' flash mal-ħajt.

Meta mort inkellmu dakinhar ix-xogħlijiet ta' tqattiegħ kienu wasslu fil-bidu tal-post, man-naħa tat-triq. Tali tqattiegħ kien fuq in-naħa ta' fejn hemm il-proprjeta' ta' l-atturi. Dan ix-xogħol ta' tqattiegħ jiena bqajt insegwih sa fejn stajt. Domt nagħmel hekk madwar xahar.

Kif għedt, is-sinjur Busuttil Dougall imbagħad biddel il-makkinarju ta' bejn wiħhed u ieħor ta' l-istess dimensjonijiet biex ma jagħmilx ħsara. Ngħid illi ma tantx dam jagħmel użu mill-hymac għax wara li kont kellimtu mal-ewwel ġab il-makkinarju l-ieħor.

Nghid illi sa fejn niftakar, bil-hymac Busuttil Dougall kien laħaq kisser il-parti tan-nofs tan-naħa ta' quddiem tal-plot tiegħu, u mhux fuq il-ġnub. Dan għamlu bil-hymac u dam ġurnata biss, peress li l-għada ġab il-makkinarju l-ieħor li ma jagħmilx ħsara. ***Ngħid illi t-tħaffir bil-hymac kien daħal madwar sitt (6) piedi 'l ġewwa. Imbagħad, bil-makkinarju l-ieħor Busuttil Dougall beda' jagħmel trimming mal-ġnub, flash mall-ħajt li jmiss mal-proprjeta' ta' l-atturi.***

Waqt tali trimming jien kont ġbidt l-attenzjoni ta' Busuttil Dougall, għax qisu kien jidher li ser jibqa' dieħel 'il ġewwa u hu kien qalli li hu kien ser jagħmel pilastru biex ikollu aċċess għalih aħjar. ***Dan it-trimming b'dan il-makkinarju l-ġdid kien wasal sa, bejn wieħed u ieħor, sa nofs il-plot tiegħu, fuq in-naħa li tmiss mal-proprjeta' ta' l-atturi.***

(Xhieda in eżami ta' Alfred Galea Seduta 7 fol 1,2)

---

[13] Seduta 11 fol 2

8. L-ALLEGAT TWETTIEQ TA' XOGĦLIJIET FUQ IL-KATUSA LI TOĦROĠ MILL-PARAPETT.

8.01. Illi fid-digriet mogħti fis-6 ta' Novembru 2015 ġie deċiż minn din l-Onorabbli Qorti, li l-atti tal-proċeduri tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru 540/2015JPG jgħoddu bħala prova f'din il-kawża. Għaldaqstant l-esponenti irreferit għar-ritratt a fol. 40, li juri l-parapett tal-atturi qabel ma sar ix-xogħol mill-konvenuti kif ukoll ritratt numru 1 f'Dok P1 liema ritratt ittieħed waqt l-aċċess. Meta l-esponenti ikkomparat dawn iż-żewġ ritratti ma jidhirx ċar, minħabba d-dellijiet skuri, jekk taħt il-parapett kien hemm pajp jisporġi hekk kif inhu illum u għaldaqstant ma tistax tistrieħ fuq din l-evidenza.

8.02. Illi waqt it-tieni aċċess sar it-test tal-ilma ikkulurit mill-bitħa tal-konvenuti u rriżulta li dan l-ilma ma ħariġx mill-pajp in kwistjoni.

8.03. Illi fl-affidavit tiegħu Gaston Mifsud, rappreżentant tas-soċjeta' attriċi, jgħid li l-konvenut beda x-xogħol lejn l-aħħar tas-sena 2012. Dan ix-xogħol kien fuq il-faċċata tal-binja billi neħħa l-koxox ta' xi żewġ piedi minn naħa tal-appoġġ bejn il-proprjetajiet kif ukoll neħħa l-parapett ta' quddiem il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi mingħajr awtorizzazzjoni minn għandhom biex jagħmel dan. Waqt tali xogħlijiet kisser il-katusa tal-ilma li kien hemm għaddejja minn taħt il-parapett u beda x-xogħol tal-iskavar.

8.04. Illi l-intimat fix-xhieda tiegħu jagħti verżjoni kemm xejn differenti. Hu jgħid li:

Bdejna bl-iskavar tal-parapett biex inkunu nistgħu nagħmlu d-dranaġġ l-ewwel ħaġa. Konna inżilna madwar sular biex insibu d-dranaġġ ħalli nkunu nistgħu inqabbdu miegħu u biex fl-istess ħin inkunu nistgħu nagħmlu l-pedamenti ta' l-appoġġi. Il-materjal li sibna kien konstanti f'ħamrija u turbazz. X'hin konna qed nikxfu n-naħa tal-fond tal-attur, inkixfet katusa li kellha socket imkisser.

Konsegwentament l-ilma kien jinżel għan-naħa tiegħi. Jiena ċempilt lil wieħed mid-diretturi ta' Panar Ltd, ċertu Lawrence Wismayer u għarraftu b'dan u ssuġġerejt li jiena nirranġa tali sitwazzjoni. Hu kien qabel u jiena kont sewwejt l-ilma li kien jgħaddi jiskula għandi kien l-ilma tal-bejt, ossia tax-xita. Il-bejt li għadni kemm insemmi huwa tal-fond ta' l-attur."

(Xhieda in eżami tal-intimat Seduta 11 fol 1,2)

Xhud: Mela, fuq il-katusa, l-ewwel ħaġa. il-katusa, waqt li konna qed niskavaw, li kien ħamrija kollu quddiem, din peress li kienet tagħmel l-ilma, il-ħamrija waqgħet kollha u kienet miksura. Jiena kont kellimt wieħed mid-diretturi u għidtlu Ii se nirranġaha jiena biex, biċċa forsi kienet metru, metru u nofs, għamiltha gdida. Dak huwa l-ilma kollu tal-blokka tas-sinjuri. Il-blokka kollha, ma nafx kemm-il flat.

Imħallef: Ta' Panor Limited.

Xhud: Mhux Panor Limited biss għax hemm il-flats individwali, imma qabel kienet tagħhom kollha. Dan hemm hekk hemm tlieta, xi sitta, sebgħa flats, ma nafx kemm. L-ilma tiegħu kollu jgħaddi minn dil-katusa li mhix normali, minflok erba' pulzieri, hija ħamsa għax hemm ħafna. Il-katusa tiegħi,

Dr. Ivan Gatt: Issa dil-katusa li semmejt li kienet miksura u għamilt daqsxejn tiswija, intkom spostjajtuha jew iċċaqalqet minn postha oriġinali?

Xhud: Le. Kull m'għamilt bdilt il-biċċa miksura li kienet tal-asbestos, li illum huwa projbit u għamiltha plastic dik il-biċċa. Kien hemm socket, kien qed jagħmel l-ilma, u l-ilma jinżel għal għandi. U jiena rranġajtu."

(Xhieda tal-intimat seduta stante Mandat Nru 540/2015JPG fol 71)

8.05. Illi l-Perit Attard jagħti l-istess verżjoni tat-tibdil tal-katusa fix-xhieda tiegħu:

Dr. Ivan Gatt: L-ewwel waħda sempliċi. Dik il-katusa, inthom, fil-bini tagħkom, fil-kostruzzjoni?

Xhud: Le, l-katusa mihix ta' dal-bini żgur għaliex ta' dal-bini, il-katusi għaddew kollox ġdid, jiġifieri m'hemmx katusi ġodda u kollha għaddejjin minn ġo fih, jiġifieri minn ġol-post. Jiġifieri din żgur m'għandix x'taqsam.

Dr. Ivan Gatt: Pero', inthom missejtuha dik il-katusa?

Xhud: Li kien hemm, kien imkissra u rranġajniha għax kien hemm leak u kien qed jidħol l-ilma,

Imħallef: Spusstjajtuha?

Xhud: Le, le. Le, le, fejn kienet. Il-katusa, l-parti ta' quddiem, ma bqajnix dehlin fil-post. Fil-parti ta' quddiem.

Dr. Ivan Gatt: Kienet qed tagħmel l-ilma, u,

Xhud: Kienet qed tagħmel l-ilma u ġiet replacejatha.

Dr. Ivan Gatt: Pero' fl-istess post żammejtuha.

Xhud: Iva, iva.

Dr. Ivan Gatt: Tista' tikkonferma bil-ġurament tiegħek.

Xhud: Iva, iva."

(Xhieda tal-Perit John Attard seduta stante Mandat Nru 540/2015JPG fol 62)."

Il-konklużjonijiet ta' natura teknika li waslet għalihom il-perit Caruana Galea fir-rigward tal-ilmenti msemmija huma s-segwenti –

"10.01. Illi rigward l-katusa rriżulta mit-test li sar waqt l-aċċess li din mhix konnessa mal-floor drain tal-bitħa ta' wara tal-konvenuti. Mix-xhieda tal-intimat u tal-Perit Attard jidher li waqt il-kostruzzjoni huma għaddew medda ġdida ta' pajpijiet minn ġol-proprjeta' tagħhom stess, ħaġa normali f'kostruzzjoni ġdida. Mix-xhieda tal-intimat u l-Perit Attard jirriżulta li dan il-pajp kien qed inixxi l-ilma u wara l-intimat staqsa l-permess minn wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' attriċi, ċertu Lawrence Wismayer, dan tah il-permess u għaldaqstant biddel il-pajp minn asbestos għal tal-plastik. Peress li Lawrence Wismayer ma kienx parti mix-xhieda mressqa mill-atturi dan il-fatt ma kienx ivverifikat. Għaldaqstant fl-assenza ta' din ix-xhieda u minn nuqqas ta' kjarezza tar-ritratt eżebit mill-atturi li juri l-parapett qabel ma beda x-xogħlijiet, l-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tax-xhieda hi tal-fehma li għalkemm inbidel dan il-pajp mill-intimat, dan huwa konness mal-binja tal-atturi u mhux ma' dak tal-intimat.

10.02. Illi fuq il-kwistjoni ta' invażjoni taċ-ċint tal-parapett, mis-survey li ħejja s-surveyor Mark Wright u li ġew ippreżentati taħt ġurament, il-pjanta Dok MW3, turi d-diskrepanza bejn il-linja medja taċ-ċint li reġa' nbena mill-intimati u l-linja medja fl-istess livell tal-kumplament tal-appoġġ u 1.3cm. ***Din l-invażjoni hija għal fond tal-parapett li hu circa 2.32m[14] jiġifieri art li giet invada hija ta' kejl kumplessiv ta' 0.03sqm.(Enfasi tal-Qorti)***

10.03. Illi jekk l-atturi jiġu biex jiżviluppaw il-pjan terran u s-sottoswol, il-parapett irid jibqa' parapett u qatt ma jista' jsir parti mill-intern tal-bini u dan skont is-survey sheets tal-Awtorita' tal-Ippjanar, għaldaqstant l-iżvilupp li jista' jseħħ huwa limitat għal terrazzin imdawwar b'ċint fil-pjan terran elevat u

[14] Qies mehud minn Dok OM2 u Dok OM3

garaxxijiet fil-livell semi-basement sew jekk jsiru alterazzjonijiet fuq il-binja eżistenti u sew jew jiġi demolit il-bini u jittella' mill-ġdid.

10.04. Illi allura minħabba dak spjegat f'10.02 u 10.03 supra, t-telf ta' art huwa limitat għal livell ground floor u fil-livell tal-garaxxijiet fil-livell semi-basement. Is-sulari ta' fuq dan il-livell ma jiġux affettwati. Il-kejl ta' din l-invażjoni f'dawn iz-zewg livelli hu ta' 0.03 metri kwadri.

10.05. Illi fin- naħa tar-rampa l- konvenuti ramaw kabinett tal- aluminium fejn qedu it- tank tal- gas. F'din ż-żona neħħew 2cm mill ħajt appoġġ tal-parapet u dan peress waqt l-aċċess ġie ikkonstatat li l-ħajt tal-appoġġ hu tad-disa' pulzieri (23cm) u l-fond minn naħa tal- konvenut hu ta' 13.5cm. ***Dan ifisser wkoll li l-konvenuti daħlu iktar minn nofs il-wisa' tal- appoġġ. (Enfasi Tal-Qorti)***

10.06. Illi rigward ksur tad-distanza ta' żewġ piedi stipulata f'artikolu 439 Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, indubbjament dan il-ksur sar mill-intimati. Għalkemm kien hemm xhieda kontrastanti bejn dak li ntqal mill-intimat u l-Perit Attard għal dak li ntqal mill-attur Gaston Mifsud u x-xhieda tal-ġar, Alfred Galea, l-esponenti hi tal-opinjoni li t-tqattiegħ ta' blat sar mal-maġġor parti tal-appoġġ u mhux limitat għal metru jew tnejn mill-pilastru lejn it-triq u mill-pilastru għall-wara. Din il-konklużjoni hija ibbażata fuq ix-xhieda dettaljata tal-ġar, is-sur Galea, kif ukoll fuq il-fatt li l-intimat ammetta li hu ma nformax il-perit tiegħu qabel ma beda l-iskavar. L-istess Perit Attard ammetta li hu ma kienx involut fil-laqgħat jew diskussjonijiet mal-atturi jew il-Perit tagħhom.

10.07. Illi dan il-ksur taż-żewg piedi u nofs sar b'konsapevolezza u mhux minn nuqqas ta' informazzjoni hekk kif xehed l-intimat. Għal xi raġuni li jaf hu stess, iddeċieda ma javżax il-Perit tiegħu qabel ma beda x-xogħlijiet u dan l-aġir ma jreġġix jekk verament hu ma kienx konsapevoli tal-liġijiet u l-andament tax-xogħol ta' skavar. ***Wieħed irid iqies ukoll li matul il-proċess tal-Ippjanar l-atturi bagħtu diversi ittri fejn talbuh iżomm iż-żewġ piedi u nofs u għaldaqstant kien avżat fuq din id-distanza anki jekk ma kienx konsapevoli tagħha. (enfasi tal-Qorti)***

10.08. Illi minħabba li ma nżammitx id-distanza ta' żewġ piedi u nofs, l-esponenti taqbel mal-konklużjoni tal-Perit Borg Costanzi, fir-rapport tagħha Dok EBC3, li jekk l-atturi jiġu biex itellgħu iktar sulari, bħala kawtela, ma jserħux is-soqfa l-ġodda fuq dan l-appoġġ u b'riżultat ta' dan jidħlu f'iktar spejjeż ta' struttura għal kull sular.

10.09. Illi mill-pjan lokali tan-Nofsinhar ta' Malta din iż-żona stipulata ghall-bini ta' għoli ta' tlett sulari u semi-basement jew għoli ta' 17.5m.[15] *Peress li s-sit tinstab kantuniera bejn żewġ toroq b'livelli differenti, skont il-linji gwidi, il-possibbilta' ta' żvilupp illum huwa ta' żewġ sulari irtirati minn Triq Żonqor.*

10.10. Illi waqt l-aċċess ġew innotati li żewġ travi, dik tal-bitħa u tal-kuridur baqgħu deħlin il-ħxuna kollha tal-appoġġ u ikkawżaw ħsara lill-ħajt minn naħa tal-atturi."

Il-perit tekniku Caruana Galea wieġbet ukoll għal domandi li sarulha in eskussjoni mill-partijiet.

Jiġi nnutat ukoll li għalkemm permezz ta' Nota datata 26 t'Ottubru 2020 il-konvenuti ddikjaraw li kienu qegħdin jirriżervaw id-dritt li jitolbu l-ħatra ta' periti perizjuri wara r-rapport tal-perit Caruana Galea **huma ma għamlux dan.**

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[16] -

[15] Development Control Design Policy Guidance and Standards 2015 Annex 2
[16] Rik 988/08

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu 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 pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-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.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert fil-kamp in tematika mqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat minnha M'Louise Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Mill-aspett ta' dritt issir fl-ewwel lok referenza għall-każ **Maurice Hili vs Francis Attard et deċiż 26 ta' Frar 2019** fejn il-Qorti qalet hekk –

*"**RESPONSABILITA'***

Fil-qasam tad-dritt ċivili fejn tidħol ir-responsabilita' akwiljana, l-prinċipju huwa li persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tagħha. Ta' dan in-nuqqas trid tagħmel tajjeb għall-ħsara konsegwenzjali. Din wara kollox hija meqjusa bħala l-għajn ewlenija li fuqha tinbena r-responsabilita' ċivili mnissla mill-għemil doluż jew kolpuż.

Ġie affermat mill-qrati tagħna:

"Illi sabiex tirnexxi azzjoni ghad-danni iridu jigu ippruvati erba' elementi:

(1) il-fatt dannuż illeċitu;

(2) l-imputabbilita' tal-istess fatt għal min ikun għamlu;

(3) id-dannu ikkaġunat minn dan l-istess fatt u

(4) id-"dolus" jew "culpa" da parti ta' min ikun għamlu."

Għalhekk ikun hemm ir-responsabbli għad-danni jekk tiġi ppruvata konnessjoni loġika ta' kawża u effett bejn l-att u d-danni kkaġunati mill-istess att.

In linea ta' prinċipju jinsab enunċjat li "hu mprexxindibbilment rikjest sabiex ikun hemm lok ghad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita bejn il-fatt kolpevoli u l-konsegwenza dannuża." (kollez. Vol. XLIV P1 p.343).

Fit-tieni lok, il-Qorti tissottolinea wkoll li l-permess tal-iżvilupp li ottjenew il-konvenuti mill-Awtorita' kompetenti huwa dejjem suġġett għal u ma jippreġudikax id-drittijiet ta' terzi. Kwindi u b'referenza partikolarment għar-**raba' eċċezzjoni tal-konvenuti, li għaldaqstant sejra tiġi miċħuda**, il-fatt waħdu li l-iżvilupp tal-proprjeta' tal-istess konvenuti kien kopert bil-permess tal-bini maħruġ mill-MEPA ma jipprekludix lil terzi, bħal ma huma l-atturi, milli javvanzaw pretensjonijiet ai termini tal-liġi ċivili in konnessjoni mal-eżekuzzjoni ta' dak l-iżvilupp jekk dan jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom.

Ferm il-premess il-Qorti sejra tqis **l-ewwel tlett talbiet tal-atturi** permezz ta' liema huma qegħdin jitolbuha tiddikjara li l-konvenuti b'mod illegali u abbużiv invadew il-proprjeta' tal-atturi; għamlu xogħol ta' skavar fis-sit tagħhom mingħajr ma osservaw id-distanza legali kif provdut fl-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u wettqu xogħolijiet mal-katusa tal-ilma proprjeta' tal-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom.

<u>Allegata nvażjoni fil-proprjeta' ta' l-atturi</u>

Permezz ta**l-ewwel talba** tagħhom l-atturi qegħdin ifittxu dikjarazzjoni tal-Qorti li l-konvenuti b'mod abbużiv u llegali invadew il-proprjeta' tagħhom, senjatament il-parapett ta' l-istess proprjeta'.

L-artiklu 323 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li –

"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art."

A skans ta' kull ekwivoku, minn dak li jirriżulta mill-premessi tal-atturi u mill-atti tal-kawża, l-invażjoni lamentata tirrigwarda l-parti tal-parapett proprjeta' ta' l-atturi u minn dak li rriżulta lill-perit tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea, l-invażjoni da parti tal-konvenuti ġiet konfermata u dan fil-kejl kumplessiv ta' 0.03metri kwadri.

Il-pretensjoni ta' l-atturi hija li l-proprjeta' sħiħa tagħhom tiġi reintegrata u li titneħħa kull invażjoni fuqha li saret mill-konvenuti waqt l-iżvilupp tal-proprjeta' tagħhom. L-atturi jsostnu wkoll li fil-każ *de quo* l-konvenuti ma jistgħux jistrieħu fuq dak li jiddisponi l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili dwar okkupazzjoni b'bona fidi ta' parti minn fond viċin stante li fil-fehma tagħhom da parti tal-konvenuti huwa mankanti proprju l-element tal-*bona fidi*.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jiċħdu mala fidi minn naħa tagħhom u li se mai huma l-atturi li għandhom iġibu prova ta' dan.

L-artikolu 571 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini

li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u lijagħmel tajba kull ħsara li tkun saret."

Analiżi dettaljata u elokwenti ta' dan l-artikolu u r-rekwiżiti li jeħtieġ jiġu sodisfatti sabiex ikun applibbali għall-każ odjern ġiet provduta lill-Qorti mill-abbli perit legali nkarigat minnha l-avukat Dr Kevin Camilleri Xuereb li rrelata hekk -

1. *"Tali disposizzjoni tipprospetta numru ta' ngredjenti, illi meta kumulattivament sodisfatti, jwasslu għal dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-bini erett parzjalment fuq ġid ħaddieħor jiġi kkunsidrat ta' min bena, taħt l-obbligu li min hekk ikun bena jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa u li jagħmel tajjeb għal kull ħsara li tkun saret. Fil-każ tal-llum, dan mhux espliċitament jew espressament domandat mill-partijiet. Salv għal dak sottomess mill-konvenuti fis-sottomissjonijiet skritti tagħhom, jidher illi ħadd mill-kontendenti ma qed jinvoka l-kunċett ta' l-aċċessjoni u jitlob indennizz monetarju għall-parti invaza u/jew meħuda u mibnija.*

2. *Dan iwassal għall-punt jekk l-applikabilitá ta' l-imsemmi Art. 571 jistax jigi nvokat minn min għandu jiġġudika ex officio jew inkella huwiex solament fakoltattiv f'idejn il-partijiet, prinċipalment f'idejn il-konvenut (li jkun tella' bini parzjalment fuq porzjon ta' proprjetá tal-ġar tiegħu) li jista' jinvoka l-aċċessjoni versu l-ħlas ta' indenniz.*

Applikazzjoni Ex Officio ta' l-Art. 571 Kodiċi Ċivili

3. *Minn riċerka magħmula fil-ġurisprudenza domestika, jidher illi l-posizzjoni ta' l-applikabilitá marte proprio ta' l-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili minn min għandu jiddeċiedi mhux daqstant kristallina. L-ebda sentenza, almenu minn dawk konsultati, ma tgħid espliċitament li l-imsemmija disposizzjoni tista' tiġi applikata mill-Qorti ex officio.*

4. *Min-naħa hemm ġudikati li jagħtu x'jifhmu illi tali disposizzjoni – dejjem jekk jikkonkorru r-rekwiżiti kollha tagħha u dejjem kunsidrati l-fatti pekuljari tal-każ u tan-nuqqas ta' preġudizzju gravi li d-demolizzjoni tkun ser tarreka lil min invada u okkupa l-art – għandha tiġi applikata*

spontanjament mill-Qorti (bħala eżemplari ara in re ***Stephen Micallef et v. Joseph Mizzi et****, Appell Superjuri, 30 ta' Novembru, 2007 u in re* ***George Curmi et v. Angelo Xerri et****, Prim'Awla, 30 ta' April, 2009; konfermata fl-appell fit-30 ta' Novembru, 2012). Min-naħa l-oħra, hemm ġudikati li juru illi l-Qorti tapplika l-imsemmija disposizzjoni meta hekk mifthiem (e.g. tramite verbal konġunt fil-kors tal-kawża) jew għax speċifikatament domandat minn xi parti (b'eżemplari ara* ***Mario Sammut v. Tarcisio Gatt****, Appell Superjuri, 1 ta' Frar, 2008, fejn b'verbal il-partijiet kienu qablu li jiġi applikat il-prinċipju ta' l-aċċessjoni a favur tal-konvenut; u* ***Benjamin Camilleri nomine v. Charles Debattista nomine et****, Appell Superjuri, 3 ta' Marzu, 2006, fejn fiha l-attur kien talab l-applikabilitá ta' l-Art. 571 u l-konvenut ma kienx irreżista tali domanda).*

5. *Madanakollu, mill-assjem ta' dawn l-imsemmija deċiżjonijiet – fost oħrajn konsultati – jidher illi fl-applikabilitá o meno ta' l-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili, prevalenza għandha tittieħed għaċ-ċirkostanzi speċifiċi tal-meriti u d-demeriti tal-każ li jkun qed jiġi mistħarreġ. Del resto huwa paċifikament akkolt illi, "kull każ għandu l-fattispeċi pekuljari tiegħu u element fattwali wieħed jista' jkun biżżejjed biex jagħmel id-differenza minn każ għall-ieħor." (in re* ***C. Fino & Sons Limited v. Mario Gauci et****, Appell Inferjuri, 13 ta' Ġunju, 2007).*

6. *Għalhekk wieħed għandu jqis illi, għalkemm ma jkunx hemm talba jew eċċezzjoni ad hoc jew inkella ftehim (verbalizzat) bejn il-litigandi għall-applikazzjoni ta' tali disposizzjoni, l-Qorti hija dejjem vestita b'dik id-diskrezzjoni illi – valjati l-provi, il-fattezzi partikolari tal-każ u kkunsidrat jekk jeżistux ir-rekwiżiti kollha ta' l-Art. 571 – tapplika tali disposizzjoni għall-aħjar eżitu tal-kontiża. Ara b'eżempju* ***Paul Bellizzi v. Alfred Bartolo*** *(Appell Superjuri, 1 ta' Lulju, 2005); l-binarju ta' ħsieb persegwit fis-sentenza* ***George Curmi et v. Angelo Xerri et*** *(gja' citata supra);* ***Angelo Montebello v. George Mifsud*** *(Prim'Awla, 27 ta' Jannar, 2003) u s-sentenzi riportati fiha; u* ***George Azzopardi v. Francis Baldacchino et*** *(Appell Ċivili, 25 ta' April 1975; mhux pubblikata).*

7. *Fid-dawl ta' dak appena anunċjat, il-perit ġudizzjarju legali ser jesplora l-elementi ta' l-imsemmija disposizzjoni biex jara jekk l-istess jistax jiġi applikat għall-każ tal-lum.*

Elementi ta' l-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili

8. *Inkwadrata s-sitwazzjoni, jingħad mill-ewwel illi f'dan il-każ, u dejjem fl-umili opinjoni tal-perit ġudizzjarju, l-elementi li jsawwru l-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili mhux kollha jirrikorru sabiex l-istess jiġi applikat għall-fattispecji de quo. Dan għar-raġunijiet li ġejjin:*

(i) *Għall-applikabilitá ta' l-Art. 571, hemm il-ħtieġa illi* ***parti biss u mhux il-bini kollu tal-parti konvenuta jkun kostruwit fuq art ta' ħaddieħor*** *(i.e., tal-parti attriċi). M'għandux ikun hemm dubju illi l-kontiża attriċi hija ndirizzata fil-konfront ta' kostruzzjoni partikolari (parapett) li jinsab fuq parti ta' ġidhom u mhux fuq il-binja sħiħa u ntiera tal-konvenuti. Għalhekk jidher illi ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ jissodisfaw dan ir-rekwiżit speċifiku.*

(ii) *L-istess jista' jingħad dwar il-fattur li jeħtieġ illi għandu jkun hemm l-****okkupazzjoni ta' parti biss mill-fond attigwu****. Il-lamentela attriċi hija fis-sens illi parti mill-iżvilupp ad opra tal-konvenuti tinsab kollokata fuq porzjon art tagħhom.*

(iii) *Hu ndispensabbli li jintwera illi dik* ***l-okkupazzjoni tkun saret in bona fidi****. Il-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien ta' l-aċċessjoni. F'dan il-każ, b'bona fidi wieħed jifhem li l-persuna li tkun qiegħda ttella' l-bini temmen b'raġun li m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu b'tagħha ħwejjeġ li huma ta' ħaddieħor. Tali stat suġġettiv irid jintwera li jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess (ex Art. 532 Kodici Civili), min jallega l-mala fidi jrid jipprova allegazzjoni bħal dik.*

Dan it-tagħlim huwa rakkjuż f'numerevoli sentenzi tal-Qrati tagħna, fosthom ***Carmelo Parnis v. George Fenech*** *(Prim'Awla, 10 ta' April, 1953);* ***Giorgia Bilocca noe v. Roger Lapira*** *(Appell Superjuri, 10 ta' Gunju 1966; mhux pubblikata);* ***Captan Robert Mizzi et v. Francesco Debono*** *(Appell Superjuri, 14 ta' Ottubru, 1966; mhux pubblikata);* ***Anthony Galea v. Giovanni Farrugia*** *(Appell Superjuri, 16 ta' Settembru, 1994);* ***Agius Oliver noe v. Gatt Joseph*** *(Prim'Awla, 31 ta' Jannar, 2003);* ***Alex Spiteri et v. John Sciberras et nomine*** *(Appell Superjuri, 10 ta' Novembru, 2008); u* ***George Curmi et v. Angelo Xerri et*** *(citata aktar kmieni).*

*B'approfondiment fuq din it-tematika, l-**Qorti ta' Kassazzjoni Civili**, b'sentenza tal-25 ta' Marzu, 1997 (n. 2589), sostniet tghid illi, "Per la buona fede rilevante ai fini dell'accessione invertita di cui all'art. 938 c.c., la quale consiste nel ragionevole convincimento del costruttore di edificare sul proprio suolo e di non commettere alcun usurpazione, bisogna avere riguardo alla ragionevolezza dell'uomo medio ed al convincimento che questi poteva legittimamente formarsi circa l'esecuzione della costruzione sul proprio fondo e non su quello altrui, in base alle cognizioni possedute affettivamente e che tali devono presuntivamente ritenersi." Aġġuntivament, b'oħra preċedenti tas-16 ta' Ottubru, 1979 kien ingħad mill-istess Qorti li, "se il costruttore costruisca nonostante si siano verificate fatti tali da dovere far sorgere in lui un ragionevole dubbio sulla sua proprietá, relativamente al suolo su cui sta per edificare, egli affronta un rischio che comporta necessariamente la possibilitá di dovere demolire quanto costruito e lo esclude per ciò stesso dalla condizione di potere fondatamente invocare la buona fede richiesta perchè possa farsi luogo all'accessione invertita, la quale è prevista e disciplinata da una norma di carattere eccezionale, non soltanto in quanto derogatrice del principio "quod inædificatur solo cedit" ma anche perché attua una sorta di espropriazione privata di una porzione di immobile in favore del vicino" (cfr. "Codice Civile Annotato con la Giurisprudenza" ta' **Roberto Giovagnoli**, 2[a] ed., Giuffrè 2010; p. 865).*

Mingħajr il-ħtieġa li wieħed jiddilunga fuq dan l-aspett, mill-massa ta' provi prodotti u evalwati ma jidhirx illi l-konvenuti bnew, komplew u lestaw il-kostruzzjoni ta' parti mis-sit tagħhom taħt impressjoni li kienu qed jagħmlu hekk fuq porzjon art dubjuza, u cioè li ma kienetx tappartjeni lilhom. Kull dissens espress mill-atturi kien primarjament dirett fil-konfront tat-tħaffir ta' l-art u għar-rispett tad-distanza legali (kif muri supra). Il-provi mressqa ma jurux li fiż-żmien ta' l-iżvilupp l-atturi kienu mmanifestaw xi lamentala jew dubju dwar xi kwistjoni ta' użurpazzjoni t'art u li din ġiet komunikata, bil-fomm jew bl-iskritt, lill-konvenut. Inoltre, xejn fil-provi ma juri l-mala fede – li kienet a karigu ta' l-atturi li jiddimostraw – tal-konvenuti meta dawn kienu qed jerigu ġidhom. Għalhekk, il-konvenuti baqgħu protetti mill-presunzjoni iuris

tantum ta' bona fidi hekk kif ukoll sanċit fl-Art. 1234 tal-Kodiċi Ċivili.

(iv) *Jrid jintwera illi* ***l-kostruzzjoni tkun saret meta l-viċin*** *(f'dan il-każ l-atturi)* ***kien jaf u m'għamilx opposizzjoni għaliha****. Għall-finijiet tal-Art. 571, l-oppozizzjoni li jrid juri sid l-art li tkun ittehditlu minn ħaddieħor tista' ssir b'kull mod, ukoll jekk mhux b'att ġudizzjarju, imbasta tkun oppożizzjoni ċara li mhix ekwivoka jew li minnha nfisha turi l-inċertezza fil-moħħ ta' min jagħmel dik l-oppożizzjoni (ara in re* ***George Curmi et v. Angelo Xerri et****, fuq imsemmija).*

F'dan il-każ il-perit sottoskritt ma jsib fil-provi l-ebda oppożizzjoni da parti ta' l-atturi munita bin-neċessarja effikaċja li setgħet tqiegħed lill-konvenuti f'mala fidi. Anzi, il-provi attriċi huma siekta dwar xi forma ta' opposizzjoni da parti ta' l-atturi meta l-konvenuti kienu qed jerigu ġidhom fil-parti frontali, adjagenti għall-parapett ta' l-atturi. Kif rajna aktar kmieni, jekk se mai kien hemm xi forma ta' opposizzjoni din kienet indirizzata fil-konfront tad-distanza legali li kellha tiġi rispettata mill-konvenuti.

Il-konsapevolezza fl-atturi li l-konvenuti resqu lejn ġidhom u parzjalment ikkostruwew lil hinn mil-linja medjana tidher li giet solament in essere wara r-rapport tas-17 ta' Ottubru, 2014 tal-A.I.C. Elena Borg Costanzi kkummissjonat ex parte mill-atturi. Fih insibu magħdud illi, "From an inspection of the said front garden, it is clear that the owners of the new building have encroached on my clients' property. The attached survey clearly shows this." Għalhekk, waqt l-iżvilupp l-atturi ma kienux jafu x'qed iseħħ mill-konvenuti u, ergo, ma kienux konsapevoli li l-istess kien resaq lejhom bi ftit ċentimetri. Dan saru jafuh solament wara li kien seħħ l-iżvilupp relattiv u mill-imsemmi rapport peritali ex parte (u oħrajn warajh) tal-A.I.C. Elena Borg Costanzi. Dan l-ingredjent partikolari, għalhekk, ma jidhirx illi huwa sodisfatt.

(v) *Id-disposizzjoni msemmija teħtieġ illi* ***l-opra li tkun saret tkun bini****. Il-lokuzzjoni ta' l-Art. 571 titkellem dwar "tlugħ ta' bini" u dwar "bini", mhux merament dwar "kostruzzjoni". Għaldaqstant mhux kwalunkwe ħaġa eretta in partem fuq beni proprjetá ta' ħaddieħor tirrijentra fl-isfera ta' din id-disposizzjoni, iżda huwa biss il-"bini" interpretat bħala edifizzju. F'dan il-każ l-allegazzjoni attriċi*

titkellem dwar ċint fuq parti mil-parapett tagħhom, li bl-ebda mod ma jista' jinkwadra fid-definizzjoni jew fid-deskrizzjoni ta' "bini".

Simili ħafna għal dan, huwa dak diskuss fis-sentenza gjá kwotata sovra in re **Stephen Micallef et v. Joseph Mizzi et** *fejn il-Qorti ta' l-Appell kolleggjali affermat illi, "dak li l-ligi riedet tabilhaqq "issalva", huwa fejn ikollok l-erezzjoni ta' edifiċju[17]magħmul in buona fede u mhux il-protezzjoni ta' ħajt ta' ġnien li sempliċement iservi biex jiddividi proprjetá minn oħra. Id-diskapitu f'dan il-każ huwa wieħed ta' natura finanzjarja u ċertament ma jimplikax dak id-disturb li jikkawża l-ħatt ta' edifiċju bħalma hija dar ta' abitazzjoni. Huwa minnu li l-liġi ma tiddefinix x'inhuwa "bini" għall-fini ta' l-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, imma din il-Qorti ma jidhrilhiex li ħajt divizorju bħal dak in eżami jinkwadra ruħu bħala "bini" fis-sens li trid il-liġi fl-artikolu msemmi, kif ġie suġġerit mill-konvenuti."*

Addizzjonalment u b'elaborazzjoni fuq dan il-kweżit, ħarsa lejn l-Art. 938 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, illi għandu somiljanza má l-Art. 571 tal-Kodiċi korrispettiv Malti, il-legislatur esteru jitkellem fuq "edificio" (u mhux merament fuq "costruzione" hekk kif jagħmel, inter alia, fl-Artt. 812, 873 u 952 ta' l-istess kodici barrani). Rilevanti huwa dak affermat mill-Qorti ta' Kassazzjoni Ċivili fis-sentenza tal-4 ta' Marzu, 2003 (n. 3189) fejn nsibu li, "La cosidetta accessione invertita di cui all'art. 938 c.c. si realizza quando l'occupazione in buona fede di una porzione del fondo contiguo si concreta mediante la realizzazione di una struttura muraria complessa (idonea, cioè, alla permanenza, al suo interno, di persone o cose), costituente parte essenziale ed integrale dell'edificio in cui sia stabilmente incorporata, e non trova, conseguentemente, applicazione con riguardo ad opere diverse quale un tratto di strada (conforme: Cass. 12 febbraio 1998, n. 1504)." L-istess imsemmija Qorti, b'decizjoni tal-24 ta' Jannar, 1980 (n. 586) sostniet illi l-aċċessjoni ai sensi ta' l-Artikolu 938 (Artikolu 571 tal-kodiċi patriju) "può trovare applicazione solo con riguardo all'occupazione di suolo avvenuta nella costruzione di un edificio e, quindi, con gli elementi essenziali e non meramente accessori di questo. Pertanto, tale norma non può essere invocata

[17] Din hi enfazi tal-Qorti u mhux tal-perit gudizzjarju legali.

dal costruttore dell'edificio che, nel lastricare il piazzale di accesso alle autorimesse dell'edificio stesso, abbia occupato in buona fede parte del fondo vicino, in quanto detto piazzale non può essere considerato parte integrale ed essenziale della costruzione, trattandosi di un'opera realizzata unicamente per il miglior uso dello stesso" (cfr. "Codice Civile Annotato con la Giurisprudenza" ta' ***Roberto Giovagnoli****, 2*[a] *ed., Giuffrè 2010; p. 864). Interessanti wkoll huma d-deċijonijiet riportati f'"Commentario Breve al Codice Civile" ta'* ***Giorgio Cian*** *u* ***Alberto Trabucchi*** *(8*[a] *ed., CEDAM 2001; pp. 872–873) li jħaddnu l-istess perspettiva u jagħtu eżempji ulterjuri mill-gurisprudenza Taljana.*

L-awtur ***C. Massimo Bianca*** *("Diritto Civile: La Proprietá", Giuffrè, 1999; Vol. VI, §184, p. 375) jikteb f'dan ir-rigward illi, "L'accessione invertita presuppone inoltre che la costruzione sconfinante sul fondo vicino sia parte integrale ed essenziale dell'intera costruzione, escludendo ad esempio che le costruzioni di mura di cinta o di contenimento rientrino nella previsione normativa." Għalhekk, iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ oġġettivament ma jissodisfawx dan ir-rekwiżit partikolari.*

9. *Ġaladarba l-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili hija disposizzjoni ta' natura eċċezzjonali – l'għaliex tidderoga mill-prinċipju li "quod solo inædificatur solo cedit" kif ukoll għall-prinċipju l-ieħor li "accessorium sequitur principale" – l-istess għandha tirċievi interpretazzjoni restrittiva (tagħlim misluf mis-sentenza gjá msemmija fl-ismijiet* ***Paul Grech v. Farmacista Arturo Felice****, Appell Superjuri, 11 ta' Mejju, 1956; riportata f'Kollezz. Vol.XL–149). Ara wkoll* ***George Azzopardi v. Francis Baldacchino et*** *(Appell Civili, 25 ta' April, 1975; mhux pubblikata). Inoltre, u kif diġa' asserit aktar 'il fuq, din id-disposizzjoni tista' tiġi applikata biss jekk, u solament fil-każ li, jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha rikjesti mil-ligi. Jekk tonqos anke waħda minnhom, din id-disposizzjoni ma tkunx applikabbli (ara* ***Anthony Galea v. Giovanni Farrugia****, Appell Superjuri, 16 ta' Settembru, 1994 u g-gjá msemmija* ***Carmelo Parnis vs. George Fenech****, Prim'Awla, 10 ta' April, 1953).*

10. *Għalhekk, minn aspett purament legali, it-talba attriċi li trid ir-ripristinu tal-porzjon ta' art invaża u okkupata bl-iżvilupp tal-konvenuti tidher illi għandha mis-sewwa u dan peress li kif rajna hawn fuq l-Art. 571 ma jistax*

jintuża biex jissokkorri lill-konvenuti."

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li għandha pjenament tikkondividi mal-analiżi legali kondotta mill-espert legali u għalhekk sejra tadotta u tagħmel tagħha dawn l-istess osservazzjonijiet.

Raġġunta din il-konklużjoni l-Qorti hija tal-fehma li, anke fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-perit tekniku M'Louise Caruana Galea, **l-ewwel talba attriċi għal dikjarazzjoni tal-Qorti li l-konvenuti b'mod abbużiv u llegali invadew il-proprjeta' tal-atturi, senjatament il-parapett ta' l-istess proprjeta' sejra tiġi milqugħa.**

Marbuta ma' din l-ewwel talba hemm **ir-raba' talba tal-atturi** permezz ta' liema huma qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tordna u tikkundanna lill-konvenuti biex fi żmien qasir u perentorju jirripristinaw il-proprjeta' ta' l-atturi għall-istat li kienet qabel ma nvadewha.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ pero', u nonostante li kif ingħad, l-ewwel talba sejra tiġi milqugħa, l-Qorti mhijiex tal-fehma li mill-mod kif inhi magħmula din ir-raba' talba għandha tintlaqa'.

Il-Qorti tinnota li effettivament, kif ikkonstatat mill-perit tekniku maħtura minnha, il-kejl ta' l-invażjoni hu ta' 0.03 metri kwadri. Il-Qorti hija tal-fehma li, kif anke sottomess mill-konvenuti u mill-perit legali minnha nkarigat, dan il-kejl huwa relattivament żgħir meta mqabbel mal-miżura tar-ripristinar għall-istat ta' qabel kif mitlub mill-atturi. Tali miżura jekk milqugħa tkun tfisser it-twaqqigħ u l-bini mill-ġdid ta' dik il-parti tal-proprjeta' tal-atturi milquta bl-invażjoni u kwindi hija l-fehma tal-Qorti li minflok tali rimedju li huwa pjuttost sproporzjonat għandu jingħata rimedju monetarju li jkun jirrifletti l-valur tal-invażjoni subita

mill-atturi. Il-perit tekniku M'Louise Caruana Galea kkwantifikat din l-invażjoni għan-naħa tal-parapett fl-ammont ta' €100, liema ċifra l-Qorti tqis li hija idonea u għalhekk sejra takkordaha flimkien mad-danni l-oħra li se jiġu likwidati filwaqt pero' li **tiċħad ir-raba' talba kif magħmula.**

Għall-istess raġunijiet tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti.

<u>Allegat ksur tad-distanza legali waqt ix-xogħol tal-iskavar</u>

Fit-tieni talba tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fix-xogħol ta' skavar li sar mill-konvenuti huma ma osservawx id-distanza legali stabbilita fl-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mill-ħajt diviżorju bejn is-sit tal-konvenuti u l-blokka ta' appartamenti ta' l-atturi.

L-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"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."

Dwar il-prinċipji ġurisprudenzjali naxxenti minn dan l-artiklu l-Qorti tadotta u tagħmel tagħha l-każitika elenkata mill-perit legali dwar l-implikazzjonijiet ta' dan l-artikolu, liema prinċipji juru li –

- Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu f'distanza ta' anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju. Jekk din id-distanza ma tiġix osservata, min jiksirha jkollu jġorr ir-responsabbiltà għall-kosegwenzi dannuzi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu u jkollu jirrimedja biex titneħħa l-ħsara u

jitwarrab il-perikolu (**Salvatore Grixti et v. George Schembri deċiż fit-12 ta' Ġunju 1959**);

- Id-divjet tal-artikolu 439 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 (**Saviour Brincat et v. Salina Estates Limited deċiż fil-25 ta' Frar 2004**);

- Id-distanza stabbilita fl-artikolu msemmi għandha tiġi osservata fi kwalunkwe tħaffir *"ikun x'ikun l-oġġett tat-tħaffir"* (**Carmela Cherubina Mercieca v. Jean Galea Souchet deċiż fit-30 ta' Novembru 2007**);

- L-artikolu 439 ma jirrikjedix neċessarjament li t-tħaffir jinvolvi qtugħ ta' blat. Inoltre huwa wkoll irrilevanti jekk it-tħaffir jikkaġunax ħsara jew le fil-ħajt diviżorju għaliex il-projbizzjoni tal-liġi hija kategorika **(Stephen Rossi v. Mario Caruana deċiż fis-27 ta' Novembru 2009 u Paul Vella et v. David Micallef et deċiż fil-5 ta' April 2013**);

- Il-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 (**A&N Properties Limited et v. Charles Busuttil deċiż fid-29 ta' Frar 2012**).

Applikati dawn il-prinċipji legali għall-każ odjern fid-dawl tal-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku M'Louise Caruana Galea l-Qorti tqis li t-tieni talba ta' l-atturi ġiet pruvata. Intwera mill-atti li l-konvenuti ma rrispettawx din id-distanza stabbilita mill-liġi meta kienu qegħdin iwettqu x-xogħlijiet fil-proprjeta' tagħhom. Intwera wkoll li tqattiegħ ta' blat sar mal-maġġor parti tal-appoġġ u mhux biss fil-parti ta' ġewwa tal-fond kif argumentat mill-konvenuti.

Il-Qorti tqis fjakka għall-aħħar id-difiża tal-konvenuti fir-rigward ta' din it-talba. Ladarba kif ammetta l-konvenut stess fix-xhieda tiegħu surreferrita kien

jaf li kellha titħalla ċertu distanza fit-tħaffir minn mal-appoġġ iżda skontu ma kienx jaf kemm kienet tali distanza, aktar u aktar ma kienx missu pproċeda bix-xogħlijiet mingħajr il-gwida tal-perit ta' fiduċja tiegħu. Addirittura din il-gwida mhux talli ma fittixhiex talli lanqas biss avża lill-istess perit li hu kien ser jibda bix-xogħlijiet! Hija għalhekk altru milli korretta l-konklużjoni tal-perit tekniku Caruana Galea li n-nuqqas t'osservanza tad-distanza stabbilita mill-liġi sar mill-konvenuti b'konsapevolezza.

Għal kull buon fini l-Qorti tirreġistra wkoll qbil mal-osservazzjonijiet magħmula mill-abbli perit legali fil-paragrafi 46 sa 52 tar-relazzjoni tiegħu għax kif hemm ingħad, minkejja li l-konvenuti ppruvaw juru li l-atturi kienu jafu dwar ix-xogħlijiet li qed isiru fil-proprjeta' tagħhom u ma oġġezzjonawx għalih, dan ma jammontax għal xi rinunzja espressa jew taċita tad-drittijiet tagħhom previsti ai termini tal-artikolu 493.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet suesposti **t-tieni talba tal-atturi sejra tiġi milqugħa**.

Marbuta ma' din it-talba hemm **il-ħames talba tal-atturi** permezz ta' liema huma qegħdin jitolbu lill-Qorti tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex tiġi reintegrata d-distanza ta' 76ċm mill-ħajt diviżorju tal-proprjeta' tal-atturi.

Il-Qorti tqis li fir-rigward ta' tali talba għandha tistrieħ fuq ir-rakkomandazzjonijiet tal-perit tekniku tagħha M'Louise Caruana Galea in vista tal-aspett tekniku li fuqu timpinġi din l-istess talba. Minn dawn ir-rakkomandazzjonijiet il-Qorti ma ssibx li l-akkoljiment ta' tali talba kif prospettata huwa ndikat. Invece, mill-konklużjonijiet tal-perit imsemmija, bi qbil anke ma' dak indikat mill-perit tal-atturi Elena Borg Costanzi, huwa rakkomandat il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni biex jagħmlu tajjeb għal spejjeż addizzjonali li l-atturi jkunu kostretti jagħmlu fl-istruttura jekk jiġu biex jibnu aktar sulari. Il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' din ir-rakkomandazzjoni u kwindi *"mhijiex propensa*

li tordna li jitreġġa' kollox lura u dan proprju minħabba s-sigurtà u l-istabbilità tal-fond tal-attriċi[18].

Għalhekk fiċ-ċirkustanzi **l-Qorti sejra tiċħad ir-rimedju kif mitlub fil-ħames talba** pero' ser tipprovdi dwar dan in-nuqqas tal-konvenuti fil-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni.

<u>Allegat twettiq ta' xogħlijiet fuq il-katusa proprjeta' tal-atturi</u>

Fit-tielet talba l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti llegalment wettqu xogħlijiet mal-katusa tal-ilma proprjeta' tal-istess atturi u dan mingħajr il-kunsens tagħhom.

Jiġi sottolineat li l-liġi torbot lill-parti f'kawża li tipprova dak li qed tallega[19] u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova[20].

Ingħad hekk fil-każ **Salv Trading Limited vs Kunsill Lokali Birkirkara deċiż fid-9 ta' Lulju 2019 -**

"Illi hija norma elementari tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova u, jekk kemm-il darba dik il-prova ma tinġiebx, il-Qorti jkollha tqis li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti probatorja tagħha kif meħtieġ u kif mistenni li jsir bir-riżultat li l-parti l-oħra m'għandhiex tbati tali nuqqas."

Filwaqt li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jargumentaw b'mod skjett li l-provi wrew li waqt ix-xogħlijiet li kien qed jagħmel il-konvenut huwa kisser il-katusa tal-ilma li kienet għaddejja minn taħt il-parapett ta' l-atturi, il-Qorti tinnota nvece li effettivament il-provi wrew il-kontra.

[18] **Josephine Cutajar vs Mark Vella deċiż fl-10 ta' Novembru 2017**
[19] Artikolu 562 tal-Kap 12
[20] Artikolu 559 tal-Kap 12

In vista tal-fatt li l-evalwazzjoni ta' din it-talba hija waħda dipendenti fuq konstatazzjoni ta' natura teknika, a skans ta' dilungar inutli l-Qorti sejra tirreferi għall-konklużjonijiet tal-perit tagħha M'Louise Caruana Galea. Il-perit qalet li fin-nuqqas ta' kjarezza tal-provi disponibbli setgħet tikkonstata biss li għalkemm inbidel il-pajp mill-konvenut, dan huwa konness mal-binja ta' l-atturi u mhux ma' dak tal-konvenut.

Minn naħa tiegħu l-perit legali l-avukat Kevin Camilleri Xuereb ukoll esprima ruħu fis-sens li l-provi mressqa fir-rigward ta' din it-talba huma pjuttost nebolużi u li l-atturi naqsu milli juru u li jippruvaw li l-għemil tal-konvenuti arrekalhom xi dannu jew xi preġudizzju. Il-Qorti bla tlaqliq tgħid li hija ta' l-istess fehma u għalhekk sejra tgħaddi biex **tiċħad it-tielet talba tal-atturi u konsegwentement sejra tiċħad ukoll is-sitt talba li hija marbuta magħha**.

Għall-istess raġunijiet, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti sejra tintlaqa'.
Fil-bqija tat-talbiet tagħhom l-atturi jitolbu l-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas tad-danni kif ukoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tal-istess.

F'dan l-istadju u qabel tipproċedi ulterjorment il-Qorti tirreferi għal kunsiderazzjonijiet magħmula mill-perit legali f'paragrafi 81 sa 93 tar-relazzjoni tiegħu fejn huwa rrefera għal żewġ aspetti oħra mqanqla fil-premessi u t-talbiet tal-atturi rigwardanti –

(a) il-ħsarat arrekati lill-fond ta' l-atturi minħabba x-xogħlijiet magħmula mill-konvenuti meta dawn ta' l-aħħar daħħlu travi u faqgħu bnadi mill-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tal-atturi u dik tal-istess konvenuti; u

(b) it-tħaffir 'il ġewwa fil-ħajt diviżorju sabiex jiġu nstallati xi oġġetti fil-fond tal-konvenuti fil-livell ta' *semi-basement.*

Dwar il-ħsarat fil-ħajt diviżorju kawżati mit-travi li daħħlu l-atturi l-Qorti tirreferi fl-ewwel lok għar-relazzjoni tal-perit tekniku Caruana Galea li fl-aċċess tagħha fuq il-post ikkonstatat li żewġ travi, wieħed tal-bitħa u ieħor tal-kuridur baqgħu deħlin il-ħxuna kollha tal-appoġġ u kkawżaw ħsara lill-ħajt minn naħa ta' l-atturi[21]. L-istess perit tekniku anke kkwantifikat id-danni relattivi għal din il-ħsara. Għal dawk li huma kunsiderazzjonijiet ta' natura legali, l-Qorti tikkondividi pjenament ma' dak sottomess mill-abbli perit legali fir-relazzjoni tiegħu u kwindi tabbraċċja u tagħmel tagħha dawk l-istess kunsiderazzjonijiet.

Dwar it-tħaffir 'il ġewwa fil-ħajt diviżorju, filwaqt li l-Qorti tieħu nota tal-opinjoni tal-perit legali fir-rigward, tinnota wkoll li l-perit tekniku Caruana Galea

[21] Para 10.10 tar-relazzjoni

ikkonstatat li l-konvenuti għamlu kabinett tal-aluminju li fih qegħdu t-tank tal-gass u li sabiex għamlu dan huma daħlu aktar minn nofs il-wisa' tal-ħajt tal-appoġġ[22]. Dan il-fattur ġie wkoll inkluż minnha fil-likwidazzjoni tad-danni[23].

Ferm il-premess il-Qorti tqis li fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, it-talbiet tal-atturi għall-likwidazzjoni u l-ħlas fir-rigward tad-danni subiti minnhom huma ġustifikati. Issir referenza għad-danni likwidati mill-espert tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea li rrelatat hekk –

"Illi d-danni kkawżati lill-attriċi qed jiġu likwidati bit-tali mod:

Rigward ix-xogħol riparatorju fil-ħajt tal-appoġġ minħabba ż-żewġ irjus tat-travi li baqgħu deħlin il-wisa kollu tal-appoġġ kif ukoll xogħol man-naħa tal- konvenut fiż-żona fejn għandu it-tank tal-gas[24] dan qed jiġi likwidat bis-somma ta' €500 (Ħames mitt ewro)

Rigward l-invażjoni li hu limitat għan-naħa tal-parapett biss dan qed jiġi likwidat bis-somma ta' €100 [25](Mitt ewro)

Rigward xogħol li ser isofru l-atturi jekk jiġu biex jibnu sulari addizzjonali fil-ġurnata tal-lum, l-esponenti tillikwida l-ispiża addizzjonali taż-żewġ sulari irtirati minn Triq Żonqor, fuq dak eżistenti għas-somma globali ta' €8,260[26] (Tmint elef, mitejn u sittin ewro)

Illi fuq il-konklużjoni tal-Perit Borg Costanzi li jekk l-atturi jigu biex itellgħu iktar sulari jkun hemm il-ħtieġa li jinbena ħajt fil-livell tal-pedament, minħabba li l-ixkaffa ta' blat taż-żewġ piedi u nofs li tqattgħet minn naħa tal-konvenuti dan ma jistax jigi konkluż f'dan l- istadju. It-tip ta' blat, eżistenza ta' fissuri u s-'Safe Bearing Pressure' tat-terran ta' taħt il-binja mertu tal-kawża iridu jiġu stabiliti

[22] Para 10.05 tar-relazzjoni
[23] Para 10.11.1 tar-relazzjoni
[24] Jittikel certu profondita mill- hajt ezisenti ezatt wara il- kabinett, b'talli mod li jista' jitpogga gebel taz-2.5" bhala cladding u jigi *ippinjat* b'*fibre carbon robs* mal-qoxra ta' wara.
[25](€2,600 x 0.03m^2) + (€733 x 0.03 m^2)
[26] **€7,000 (eskluz VAT)**

biex wieħed jasal għal din il-konklużjoni. Pero' jekk minn investigazzjonijiet u testijiet jirriżulta li dan il-ħajt għandu jinbena, l-esponenti taqbel maċ-ċifra ta' €4,720[27] *mogħti mill-Perit Borg Costanzi biex jinbena dan il-ħajt.*

Illi d-danni sofferti mill-attriċi huma likwidati għal valur totali ta' €8,860 (Tmint elef, tmien mija u sittin ewro).”

Il-Qorti ma tara ebda raġuni il-għala għandha tiskarta l-likwidazzjoni tad-danni kif magħmula mill-espert tekniku tagħha u għaldaqstant sejra tadotta tali likwidazzjoni bħala tagħha u tilqa' l-bqija tat-talbiet attriċi għall-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni fis-somma ta' €8,860.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu respinti.

Fl-aħħarnett u kif anke osservat mill-abbli perit legali, għal fini tal-ispejjeż il-Qorti sejra tieħu konjizzjoni tal-fatt li mhux it-talbiet kollha tal-atturi ntlaqgħu kif ukoll li waħda mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ġiet milqugħa.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tiċħad it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talba tal-atturi;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuti b'mod illegali u abbużiv invadew il-proprjeta' tal-atturi skont kif stabbilit mill-perit tekniku tal-Qorti;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenuti għamlu xogħol ta' skavar fis-sit tagħhom fi Triq iż-Żonqor, Marsaskala, mingħajr ma osservaw id-distanza legali kif provdut fl-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta,

[27] Dok ECB3 fol 29, **€4,000 (eskluz VAT)**

mill-ħajt diviżorju bejn l-istess sit u l-korp ta' appartamenti bl-isem Sea View Court St. Nicholas Street, c/w Triq iż-Żonqor, Marsaskala;

5. Tilqa' s-seba' talba u tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni fil-konfront tal-atturi;

6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tillikwida s-somma ta' tmint elef, tmien mija u sittin ewro (€8,860) bħala danni u tordna lill-konvenuti iħallsuhom lill-atturi;

7. L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu hekk – 4/5 jitħallsu mill-konvenuti u 1/5 jitħallsu mill-atturi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.