FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Diċembru 2021.

Rikors Nru. 179/2013 GM

Anthony Farrugia [K.I. Nru (880847M)] u

Mary Farrugia [K.I. Nru (676551M)]

vs

Joseph Busuttil [K.I. Nru (595350M)] u Rita Busuttil [K.I. Nru (642056M)] u b' digriet tal-11 ta' Frar 2014 ġiet imsejħa fil-kawża l-Kumpanija K&K Ventures Limited.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Anthony u Mary konjuġi Farrugia [K.I. Nru (880847M) u K.I. Nru (676551M)] li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

Huma propjetarji tal-fond bi-indirizz 'Rosemallion' li tinsab fi Triq il-Ħaddiema, Birżebbuġa, liema fond huwa d-dar tal-abitazzjoni tagħhom;

Il-konvenuti huma l-propjetarji tal-fond bl-indirizz 'Atlantis', li tinsab fi Triq il-Port Ħieles, Birżebbbuġa, liema fond jinsab biswit ossija fuq in-naħa tax-xellug tal-fond proprjeta` tal-esponenti;

Il-konvenut għamel jew ippermetta li jsiru diversi xogħlijiet strutturali fil-proprjeta' tiegħu 'Atlantis', li tinsab fi Triq il-Port Ħieles, Birżebbbuġa sabiex din il-proprjeta' tiġi żviluppata fi blokka ta' appattamenti wara li l-MEPA ħarġet l-permessi relattivi;

Waqt li kienu qed isiru u b'konsegwenza diretta tax-xogħlijiet ta' tħaffir u ta' kostruzzjoni fil-fond tal-konvenuti, ġew ikkawżati diversi ħsarat u danni fil-proprjeta' r-rikorrenti u dan skont ma jirriżulta mir-Rapport rilaxxjat mill-Perit Robert Musumeci (ara r-rapport hawn anness u markat bħala 'Dok. AMF1');

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma unikament responsabbli għall-ħsarat u danni kollha sofferti mir-rikorrenti fil-proprjeta' tagħhom bl-indirizz 'Rosemallion' Triq il-Ħaddiema, Birżebbuġa u dan b'konsegwenza ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni li saru fil-proprjeta' tal-konvenuti ossija fil-fond bl-indirizz 'Atlantis', li tinsab fi Triq il-Port Ħieles, Birżebbbuġa;

2. Tillikwida okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi għal dan l-iskop, l-istess danni u ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta' tal-atturi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni u ħsarat lill-atturi bl-imgħax;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit mill-Qorti, iwettaq dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali, u dan taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett nominat mill-Qorti għal dan l-iskop;

5. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa u rimedjali, unikament a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-ittra legali u dawk tal-ittra uffiċjali numru 111/12 datata l-ewwel (1) ta’ Ġunju 2012 kontra l-konvenuti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti Busuttil Joseph et li permezz tagħha eċċepew illi :

1. M'humiex notifikati bid-dokumentazzjoni indikata fid-digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti fit-28 ta' Frar 2013.

2. Fil-mertu l-ewwel talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante illi la kkaġunaw u wisq anqas ġiet allegatament kaġunata xi ħsara u/jew danni allegatament sofferti mir-rikorrenti fil-proprjeta' tagħhom f' Birżebbuġa għal liema huma għandhom jiġu ritenuti responsabbli.

3. Isegwi relattivament għat-tieni talba tar-rikorrenti ma hemm l-ebda danni u/jew ħsarat li għandhom jiġu likwidati fil-konfront tagħhom.

4. Relattivament għat-tielet talba tar-rikorrenti jsegwi li din ukoll għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante illi ma hemm l-ebda somma li l-konvenuti għandhom jiġu kkundannati li jħallsu in linea ta' danni u/jew ħsarat bl-interessi.

5. Minn eżami ictu oculi tar-rapport peritali anness mar-rikors ġuramentat ma tirriżulta l-ebda riferenza għal xi ħsara u/jew dannu li ġie kaġunat lill-istess rikorrenti;

6. Relattivament għar-raba' talba tar-rikorrenti din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li fl-ewwel lok kellha tintalab id-dikjarazzjoni li teżisti n-neċessita' tax-xogħlijiet hekk imsejħa rimedjali aktar u aktar wara li ma hemm l-ebda indikazzjoni ta' tali neċessita' fl-istess rikors ġuramentat u fit-tieni lok fi kwalunkwe każ ma hemm l-ebda xogħlijiet rimedjali li għandhom bżonn isiru. Il-konvenuti kienu involuti biss billi l-applikazzjoni ġiet intavolata f'isimihom a spejjeż tal-istess soċjeta' kjamata fil-kawża u fil-ħlas tal-ispiża tal-meters tad-dawl u l-ilma tal-maisonettes u penthouse.

7. Isegwi illi l-ħames talba għandha tiġi respinta stante li ma hemm ebda lok għall-awtorizzazzjoni ta' xi xogħIijiet hemm imsejħa meħtieġa u/jew rimedjali;

8. ln vista tar-relazzjoni kontrattwali eżistenti bejn il-konvenuti u s-soċjeta' kummerċjali K&K Ventures Limited (C 35044) naxxenti minn att pubbliku datat 11 ta' Ottubru 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela (Dok RB1), liema soċjeta' kummerċjali żviluppat il-binja kollha adjaċenti għall-fond tar-rikorrenti qed tintalab formalment il-kjamata fil-kawża tagħha;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' K&K Ventures Limited (C-35044) li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. Mhix il-leġittima kontradittriċi tal-atturi u għalhekk ġiet kjamata in kawża inutilment;

2. Il-pretensjoni attriċi hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt. Mill-kontenut tar-rapport peritali redatt mill-Perit Robert Musumeci u li fuqu hija msejsa l-pretensjoni attriċi, jidher illi l-pretensjoni attriċi hija bażata fuq l-asserzjoni li *"l-penthouse fit-tielet sular tal-fond Atlantis jikkonsisti minn qoxra waħda ta' 230 mm li nbniet direttament fuq l-appoġġ oriġinali li jiddividi l-istess fond Atlantis mill-fond Rosmallion u kwindi ma nbnietx fuq il-qoxra tal-appoġġ li bniet separatament mill-appoġġ oriġinali in segwitu għall-permess PA54/10".* Huwa aktar milli paċifiku li l-eżerċizzju tad-dritt ta' appoġġ u ż-żieda fil-għoli ta' ħajt diviżorju eżistenti ma jistgħu qatt iwasslu għar-riżarċiment ta' xi danni jew altrimenti għal xi obbligu ta' ripristinu għaliex *qui suo iure utitur neminem laedit*;

3. Ir-raġunament tal-Perit Musumeci qiegħed ibbażżat fuq l-assunzjoni li ser isir xogħol ta' skavar da parti tal-atturi eżatt mal-ħajt diviżorju u għalhekk bi ksur tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili, ħaġa li evidentement ma tistax issir;

4. Ma kkaġunat l-ebda danni fil-konfront tal-atturi.

Rat li permezz ta' digriet tal-11 ta' Frar 2014 ġiet imsejħa fil-kawża l-kumpannija K&K Ventures Limited.

Rat ir-rikors ippreżentat fis-27 ta' Awwissu 2021 mill-konvenuti Busuttil li permezz tiegħu nfurmaw lill-Qorti li l-attur miet fis-16 ta' Lulju 2016; li martu l-attriċi u wliedhom biegħu l-proprjeta` tagħhom mertu ta' din il-kawża lil AJF Attard Contractors; u li din tal-aħħar applikat biex tiddemolixxi l-bini u tibni *semi basement garage* u ħames appartamenti residenzjali sovrapposti. L-atturi naqsu li jinfurmaw lill-Qorti b'dawn l-iżviluppi.

L-attriċi ġiet notifikata bir-rikors iżda naqset li twieġeb fit-terminu mogħti lilha mill-Qorti. B'applikazzjoni tal-Artiklu 810B, is-sentenza qiegħdha tingħata f'isem il-mejjet.

Permezz tal-istess rikors, il-konvenuti sostnew li l-atturi ma fadlilhomx interess ġuridiku. Din l-asserzjoni tammonta għal eċċezzjoni ulterjuri. Din iżda ma tistax titqanqal "informalment" permezz ta' rikors; u tinħtieġ il-permess tal-Qorti (ex-Artiklu 728(2) tal-Kap 12), li ma ntalabx. Il-ġurisprudenza mhix konkordi dwar jekk din l-eċċezzjoni tistax titqanqal *ex officio.* Il-Qorti, anke jekk hi propensa li din l-eċċezzjoni tista' titqajjem minnha stess, fil-fatt m'għamlitx hekk għaliex fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ mhix sejra teffettwa l-eżitu ta' din il-kawża u, li kieku qanqlitha, kien ikollha tikkonforma ruħha mad-disposizzjonijiet tal-Artiklu 732A tal-Kap 12 bir-riżultat li din il-kawża, li ilha pendenti għal kważi għaxar snin, tkompli titwal.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku minnha nkarigat u r-rapport tal-perit imqabbad *ex parte* mill-atturi.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-atturi, tal-konvenuti konjugi Busuttil, u dik tal-imsejħa fil-kawża.

Rat l-atti l-oħrajn tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-atturi u l-konvenuti kienu ġirien bil-proprjetajiet ossia d-djar rispettivi tagħhom adjaċenti għal xulxin.

Il-konvenuti għamlu kuntratt mal-kjamata fil-kawża biex twaqqa’ l-fond tagħhom u minflok tinbena blokka konsistenti f’garaxxijiet semi-basement, maisonette, żewġ sulari appartament u penthouse. Skont il-kuntratt, il-konvenuti ngħataw il-garaxxijiet, il-*maisonette* u l-*penthouse* bl-arja tagħha.

Anthony Caruana (addett tal-imsejħa fil-kawża) ftiehem mal-atturi biex wara l-iskavar, jinbena appoġġ separat mill-pedamenti sa fuq nett tal-iżvilupp. Il-konvenuti ma kinux parti minn dan il-ftehim allavolja kienu jafu bih. Il-ftehim ma ġiex irrispettat għal kollox, għaliex il-qoxra nbniet biss sal-livell tal-penthouse.[1]

Il-Perit Mark Camilleri kien għamel suġġeriment li jekk il-ħajt tal-appoġġ tal-penthouse kien se jirkeb fuq l-appoġġ eżistenti, allura ssir struttura cantilevered mill-binja l-ġdida li ‘l quddiem tippermetti li l-ħajt tal-appoġġ eżistenti jkun jista’ jiġi demolit. Dan is-suġġeriment ġie skartat anke jekk l-istess perit kien ġibed l-attenzjoni tal-konvenut Anthony Busuttil dwar il-ftehim mal-atturi. Anthony Caruana tal-kjamata fil-kawża xehed li kien il-konvenut Busuttil li

[1] Il-konvenut Joseph Busuttil sostna li l-qoxra nbniet biss sal-livell tal-maisonette. F’dan mhux biss hu kontradett mill-kjamata fil-kawża u mill-perit Mark Camilleri li kien inkarikat mill-proġett, imma wkoll mill-Perit Musumeċi fir-rapport tiegħu.

nsista li jintuża' l-appoġġ eżistenti għaliex dak kien dritt tiegħu, u fil-fatt hekk sar.

Ikkunsidrat:

Id-danni li qegħdin jippretendu li sofrew l-atturi mhumiex ħsarat strutturali kkawżati mix-xogħlijiet fis-sit adjaċenti. Huma l-ispejjeż li jallegaw li jkollhom jagħmlu fl-eventwalita` li jkollhom iwaqqgħu l-qoxra tal-appoġġ tagħhom, billi fuqha hemm mibni l-ħajt tal-*penthouse*.

Ikkunsidrat:

Il-ftehim dwar il-qoxra sar bejn Anthony Caruana u Mary Farrugia. Ġiet esibita minn Alexander Farrugia, bin l-atturi, skrittura ffirmata mill-attriċi Mary Farrugia biss filwaqt li hemm indikat li kellu jkun firmatarju Anthony Caruana[2]. L-obbligazzjoni li jibni ħajt separat huwa indikat fil-korp tal-iskrittura li kien qiegħed jassumiha l-istess Anthony Caruana. Ma hemmx xhud tal-firem. Fil-bidu tal-iskrittura hemm imniżżel "Illum.... ta' Novembru 2010" iżda m'hemmx imniżżla l-ġurnata. L-iskrittura ma jidhirx li valida bħala tali għaliex mhux iffirmata minn kull waħda mill-partijiet u lanqas hi awtentikata bħalma jingħad fl-Artiklu 634 tal-Kap 12, kif hekk jirrikjedi l-Artiklu 1233(2) tal-Kodiċi Ċivili. Apparti dan, kif tajjeb tirrileva l-imsejħa fil-kawża fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, id-dritt t'appoġġ huwa dritt ta' natura immobiljari u jista' jiġi varjat jew imneħħi biss permezz t'att pubbliku; skrittura privata mhix biżżejjed. Anke kieku l-ftehim hu wieħed validu, dan sar ma' Anthony Caruana, li mhuwiex

[2] Fol 173.

parti fil-kawża. Għalhekk la l-imsejħa fil-kawża u lanqas il-konvenuti m'huma parti mill-ftehim in kwistjoni.

Huma l-konvenuti biss li bnew fuq il-ħajt tal-atturi bħala parti mill-kostruzzjoni tal-*penthouse* proprjeta` tagħhom. Dan huma setgħu jagħmluh bid-dritt li tagħtihom il-liġi li jużaw il-ħajt u jħallsu tal-appoġġ, u għalhekk ma jistgħux ikunu passibbli għal xi danni fir-rigward: *qui suo iure utitur neminem laedit.*

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

(1) Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamata fil-kawża billi tiddikjara li mhix leġittima kontradittur għat-talbiet tal-atturi u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

(2) Tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi fil-konfront tal-konvenuti konjuġi Busuttil.

Spejjeż a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLLEF
GRAZIO MERCIECA