QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 31

Rikors numru 431/2012/1 JPG

Alexander Debono u martu Antonia Debono

v.

Span Properties Limited (C 40646)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Alexander u Antonia konjugi Debono ppreżentat minnhom fit-30 ta' April, 2012, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. L-attrici Antonia Debono hija l-proprjetarja tal-fond 'Amadeus', Triq Santu Rokku, Zebbug. Hija tghix f'dan il-fond flimkien ma' zewgha, l-attur Alexander Debono, u maz-zewg uliedhom minuri illi ghandhom sentejn u seba' xhur u seba' xhur rispettivament;

2. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon ta nhar it-2 ta' Marzu, 2007, il-kumpannija konvenuta xtrat u akkwistat il-proprjeta` adjacenti ghall-proprjeta` ta' l-attrici u cjoe` id-dar bla numru bl-isem "Saint Joseph House" u l-garaxx anness, kontigwu u interkonness sitwati fi Triq Santu Rokku, Zebbug, inkluza l-arja libera ta' l-istess. Kopja tan-nota ta' l-insinwa relattiva qieghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument AD1";

3. Il-kumpannija konvenuta akkwistat il-fond kontigwu ghal skopijiet ta' zvilupp. Fil-fatt, il-kumpannija konvenuta ipprocediet billi, fost affarijiet ohra, iddemoliet il-bini ezistenti, ghamlet xogholijiet ta' skavar u ipprocediet biex tibni blokka appartamenti b'*basement* taht l-istess;

4. Fix-xogholijiet ta' skavar illi saru fil-proprjeta` tal-kumpannija konvenuta ma gewx osservati d-distanzi minimi legali imposti mill-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-istess skavar sar f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju;

5. Apparti minn hekk, bix-xogholijiet illi saru fil-proprjeta` tal-kumpannija konvenuta giet ikkawzata hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici u dana billi bl-imsemmi skavar iddajfet l-istruttura tal-bini ezistenti u fost affarijiet ohra, ceda l-hajt divizorju tal-proprjetajiet rispettivi u gew ikkagunati hsarat ohra fil-proprjeta` ta' l-attrici. Tant kemm l-istruttura ezistenti iddajfet mix-xogholijiet li ghamlet il-kumpannija konvenuta illi l-esponenti ma jistghux jibnu zewg sulari ohra kif inhu permess bil-pjan vigenti ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) billi l-istruttura ma ghadhiex tiflah'

6. Dana kollu jirrizulta mir-rapport rilaxxat mill-Perit Arkitett Carmel Farrugia nhar it-28 ta' Dicembru, 2011 li spezzjona l-fond ta' l-attrici fuq inkarigu ta' l-esponenti, liema rapport qieghed jigi hawn anness u immarkat bhala 'Dokument AD2';

7. L-esponenti ghandhom kull interess illi l-kumpannija konvenuta taghmel ix-xogholijiet rimedjali kollha mehtiega fosthom, jekk ikun il-kaz, billi jsiru xogholijiet tal-konkos minflok il-blat illi tqatta' sabiex tigi rispettata d-distanza legali u dan kif deciz f'kawzi identici, u kif ukoll taghmel tajjeb ghall-hsarat ikkagunati;

8. Ghalkemm l-esponenti ippruvaw jaslu mar-rapprezentanti tal-kumpannija konvenuta bil-kelma t-tajba, il-kumpannija konvenuta baqghet inadempjenti;

9. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

10. Dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha tilqa' t-talbiet taghhom u konsegwentement;

1. Tiddikara u tiddeciedi illi fix-xogholijiet ta' skavar illi saru fil-proprjeta` tal-kumpannija konvenuta ma gewx osservati d-distanzi minimi legali imposti mill-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-istess skavar sar f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xogholijiet, inkluz dak ta' skavar, illi saru mill-kumpannija konvenuta giet ikkawzata hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici u dana billi, fost affarijiet ohra, bl-imsemmi skavar iddajfet l-istruttura tal-bini ezistenti u fost affarijiet ohra, ceda l-hajt divizorju tal-proprjetajiet rispettivi u gew ikkagunati hsarat ohra fil-proprjeta` ta' l-attrici;

3. Tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-kumpannija konvenuta hija responsabbli tal-hsarat u danni kollha ikkagunati fil-proprjeta` ta' l-attrici;

4. Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex entru terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, taghmel dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali necessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex il-kumpannija konvenuta taghmel tajjeb ghall-pregudizzju u indebboliment tal-proprjeta` ta' l-attrici, fost affarijiet ohra billi, jekk ikun il-kaz, jsiru xogholijiet tal-konkos minflok il-blat illi tqatta' sabiex tigi rispettata d-distanza legali u bini ta' l-attrici, taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitett illi jigi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan;

5. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-kumpannija konvenuta, tawtorizza lill-esponenti sabiex jghamlu dawk l-istess xogholijiet kollha rimedjali necessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex il-kumpannija konvenuta taghmel tajjeb ghall-pregudizzju u indebboliment tal-proprjeta` ta' l-attrici, jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett illi jigi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan, kollox a spejjez tal-kumpannija konvenuta, u skond kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skond ic-cirkostanzi tal-kaz;

6. Tillikwida d-danni ikkagunati lill-esponenti da parti tal-kumpannija konvenuta;

7. Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas is-somma hekk likwidata in liena ta' danni;

Bl-ispejjez kontra l-kumpannija konvenuta illi d-diretturi, azzjonisti u rapprezentanti taghha huma minn issa ingunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta` konvenuta Span Properties Limited tal-24 ta' Lulju, 2012, li permezz tagħha wieġbet:

"1. Illi l-esponenti ma' huwiex il-legittimu kuntradittur, illi ser jirrizulta li minkejja li l-esponenti huwa sid il-fond fejn saru ix-xogholijiet kontigwu ghal propjeta tal-atturi, in effetti x-xogholijiet saru u kienu a karigu ta' ahwa Bonnici kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, illi ghalhekk isegwi li l-esponenti ma' ghandu jinstab hati ta' ebda Danni u konsegwenzjali hlas tal-istess jew ta' xogholijiet rimedjali kif qed jigi mitlub fic-citazzjoni;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju, dak li qeghdin jallegaw minnu l-atturi ma' sehhx minhabba ix-xogholijiet li saru fis-sit propjeta tal-eccipjenti, izda peress li l-pedamenti tal-binja tal-atturi huma mibnija fuq bazi li ma' hijiex strutturalment soda u dana kif ser jirrizulta waqt il-konstatazjonijiet teknici li ser jaghtu u jaghmlu l-periti arkitetti sia ex parte u dawk imqabbda mill-Qorti;

3. Illi x-xogholijiet li ghamlu t-terzi inkarigati minn l-ahwa Bonnici, sar skond l-arti u s-sengha u dana kif ser jirrizulta ampjament waqt il-mori tal-kawza u ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda;

4. Sal eccezzjonijiet ulterjuri;"

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Marzu, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"...taqta u tiddeciedi billi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni u tilqa parzjalment it-tielet eccezzjoni tas-societa intimata ghal dak illi jirrigwarda x-xogholijiet rimedjali li twettqu fuq il-hajt divizorju; tilqa l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sitt u s-seba' talba attrici; tichad ir-raba u l-hames talba attrici u ghaldaqstant:

Tiddikjara u tiddeciedi illi fix-xogholijiet ta' skavar illi saru fil-proprjeta' tal-kumpanija konvenuta ma gewx osservati d-distanzi minimi legali impost mill-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-istess skavar sar f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju;

Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xogholijiet, inkluz dak ta' skavar, illi saru mill-kumpanija konvenuta giet ikkawzata hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici u dana billi, fost affarijiet ohra, bl-imsemmi skavar iddajfet l-istruttura tal-bini ezistenti u fost

affarijiet ohra, ceda l-hajt divizjorju tal-proprjetajiet rispettivi u gew ikkagunati hsarat ohra fil-proprjeta' tal-attrici;

Tiddikjara u tiddeciedi ukoll illi l-kumpanija konvenuta hija responsabbli tal-hsarat u danni kollha ikkagunati fil-proprjeta' ta' l-attrici;

Tillikwida d-danni ikkagunati lill-atturi da parti tal-kumpanija konvenuta fl-ammont ta' ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91);

Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta thallas lill-attur is-somma hekk likwidata in linea ta' danni fl-ammont ta' ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91);

Bl-ispejjez kontra s-societa' intimata."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"L-attur **Alex Debono**[1] xehed illi l-fond in kwistjoni kien propjeta` ta'martu. Il-fond adjacenti li gie demolit u zviluppat, kien bini ta'zewg sulari w l-izvilupp l-gdid kienet binja ta'erba' sulari. Is-sit gie skavat kollu sa fond ta'cirka sitt filati. Xehed illi **l-iskavar sar dritt mal-hajt tal-appogg** u hu seta' jara l-pedamenti mikxufin u li dawn il-pedamenti kienu hajt tal-franka. F'dan l-istadju kien diga nnota hsarat fl-appogg tieghu.

Alex Debono xehed illi Joseph Cutajar u l-Perit Wilfrid Debattista, li kien inkarigat mis-socjeta konvenuta bl-izvilupp, accedew fil-fond tieghu **w tawh parir biex johrog mill-fond sakemm jigu stabilizzati l-pedamenti w l-appogg originali** w hekk ghamel billi hareg mil-fond tieghu ghal tlett ijiem. F'dak l-istadju kien hemm konsenturi varji mal-hitan interni.

Alex Debono kompla jixhed illi meta l-izvilupp adjacenti wasal mal-livell tal-fond tieghu thajjar jibni sular iehor u kellem lill-Perit Karm Farrugia li wara li ltaqa' mal-Perit Debattista, qallu li ma setax izid sular iehor fuq il-pedamenti kif kienu wara li sar l-izvilupp adjacenti.

Alex Debono xehed ukoll li Joseph Cutajar ried jaghmel ix-xogholijiet rimedjali f'daru pero insista li jitrangaw il-pedamenti. Xehed illi kien dahal fil-garaxx sottostanti l-fond tieghu w **ra l-pedamenti meta kienet qed tinbidel il-medda tad-drenagg u ra li l-knaten ma kienux allinejati.**

---

[1] *Vide Xhieda a fol 173 et seq.*

Il-**Perit David Pace**[2], prodott mill-atturi, xehed illi hu kien gie nkarigat mis-sidien tal-mahzen sottostanti l-fond tal-atturi biex jispezzjona l-hajt tal-appogg in komuni ma'sit li kien qed jigi zviluppat. **Meta acceda fuq il-post seta' jara li sar movement fil-hajt tal-appogg u anke qsim fl-art tal-konkos tal-garaxx u attribwixxa dan il-moviment ghal fatt tal-iskavar fis-sit adjacenti u seta jara l-pedamenti mikxufin tal-hajt tal-appogg originali.** Xehed illi wara laqghat u konsultazzjonijiet mal-izviluppaturi w l-perit taghhom, **saru t-tiswijiet mehtiega fil-mahzen a spejjez tal-istess zviluppaturi.**

Il-**Perit Pace** kompla jixhed illi l-attur avvicinah u talbu jaghmillu rapport[3] dwar dak li ra w qal li rrilaxxa rapport minghajr ma dahal fil-fond tal-attur.

Il-**Perit Karm Farrugia**[4], prodott mill-atturi, xehed illi kien hejja rapport[5] wara li acceda fil-fond tal-attur **u kkonstata cracks fil-hajt divizorju u sinjali ta'moviment laterali, fil-fatt heggeg lill-atturi jevakwaw il-fond.** Xehed illi dahal ukoll fis-sit li kien qed jigi zviluppat **u ra li l-pedamenti tal-hajt divizorju kienu mcaqqilqin.**

Il-**Perit Farrugia** xehed ukoll illi xi zmien qabel l-attur kien staqsih setax jibni sular addizzjonali u qallu li dak iz-zmien seta' pero wara x-xogholijiet ta'skavar il-pedamenti tilfu l-istabbilita taghhom u skond hu, l-attur ma setax jghabbi l-hajt divizorju b'aktar piz.

Joseph Cutajar,[6] prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi s-sit li gie **zviluppat jappartjeni lis-socjeta konvenuta li taghha kien direttur**. Xehed illi l-Perit Wilfrid Debattista, li kien inkarigat bil-progett, dahal fil-garaxx adjacenti mas-sit in kwistjoni u sottostanti l-fond tal-atturi u sab li kien fi stat tajjeb. Xehed illi wara li beda x-xoghol sid il-garaxx qallu li kien hemm xi *hairline cracks* fil-hajt tal-appogg u f'dak l-istadju ingab il-Perit Pace li ltaqa' w ddiskuta kollox mal-Perit Debattista.

Joe Cutajar xehed illi **s-sit aktar thammel milli gie skavat ghaliex kien kollu terrapin u blat imfarrak u l-blat kien biss fl-parti ta'quddiem.** Xehed illi intuza trencher biex fired il-materjal minn ma'l-appogg **pero meta wasa tul nofs l-appogg bdew jidhru konsenturi fil-hajt u immedjatament ix-xogholijiet waqfu u t-trinka mhammla imtliet bil-konkos.**

Joe Cutajar kompla jixhed illi waqt il-kostruzzjoni hu qatt ma tkellem mal-attur u kien il-Perit Debattista biss li spezzjona l-fond tal-attur. Xehed illi huma tellghu qoxra separata u li l-binja taghhom tistrih kompletament fuq il-hajt taghhom. Xehed li hu ra li l-pedamenti tal-hajt divizorju originali ma kienux fuq blat solidu. **Il-hajt intrifed permezz**

[2] *Vide xhieda a fol 176 et seq.*
[3] *Vide fol 178 et seq.*
[4] *Vide fol 186.*
[5] *Dokument immarkat AD2 a fol 8 tal-process.*
[6] *Vide l-Affidavit a fol 190 et seq.*

ta'pilastri tal-konkos u saqaf tal-planki u b'hekk illum jinsab fi stat ahjar milli kien.

Joe Cutajar xehed ukoll illi s-saqaf tal-garaxx sottopost ghall-fond tal-attur ma deherx illi seta jerfa aktar sulari u li dan il-fatt ma kienx tort tas-socjeta konvenuta. Xehed **illi l-attur talbu garanzija li seta jtella' sular addizzjonali w li hu ma setax jaghti tali garanzija.**

Oliver Magro, ir-rapprezentant legali tal-MEPA, prodott mill-atturi, ipprezenta *policy maps*[7] u l-*policies* li jirrigwardaw it-triq fejn jinsabu l-fond tal-atturi w s-sit in kwistjoni.

Il-**Perit Wilfrid Debattista**[8], prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi hu kien il-perit inkarigat mill-izvilupp tas-socjeta konvenuta fl-istadji kollha sakemm inhareg il-*compliance certificate*. Il-progett kien jinkludi twaqqigh ta'fond ezistenti, skavar u kostruzzjoni ta'blokk appartementi b'garaxx sottopost ghall-istess blokk.

Il-**Perit Debattista** xehed illi waqt l-iskavar innota li l-blat kien fih qieghan u bdew jidhru konsenturi fl-appogg tant illi waqqaf ix-xogholijiet u ordna li t-trinka skavata tigi mimlija bil-konkos kif ukoll ix-xquq fil-blat sabiex dan jikkonsolida. Xehed illi dahal ghand l-atturi u wara li kkonstata l-konsenturi fil-hitan talab lill-atturi jevakwaw il-fond. Wara li l-blat ikkonsolida l-atturi regghu dahlu fil-fond taghhom **u t-tqattigh kompla permezz ta'*rotating cutter* f'distanza ta'madwar metru u nofs mill-hajt.** Sussegwentement tqattghu ***pockets* fil-blat u nbnew pilastri tal-konkos li tghaqdu b'*header beam* u l-kostruzzjoni tal-hajt tkompla fuq dan il-*header beam*. Dawn ix-xogholijiet stabilizzaw il-pedamenti tal-hajt divizorju originali.**

Il-**Perit Debattista** xehed ukoll illi l-garaxx sottopost ghall-fond tal-atturi kellu hajt gholi u dan seta jincidi fuq il-kapacita` tal-istess hajt biex jerfa pizijiet addizzjonali pero l-fatt li saqaf tal-garaxx fis-sit zviluppat gie f'gholi ta'nofs ta'dan il-hajt, allura dan il-hajt intrifed u ssahhah.

Il-**Perit Debattista** xehed ukoll illi kien dahal ghand l-atturi biex ghamel ***condition report*[9] u li l-hsarat li graw ma kienux ta'natura strutturali pero ta'rifinituri.** Xehed ukoll illi ebda element strutturali bhal knaten ma nkisru.

Mario Agius[10], prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi ra l-konsenturi tul il-hajt tal-appogg fil-garaxx sottopost ghall-fond tal-atturi li kien propjeta` ta'ommu. Xehed illi wara li kellem lil Joe Cutajar, saret laqgha' bil-Periti Pace u Debattista prezenti u **gew decizi l-interventi rimedjali li saru a spejjez tas-socjeta konvenuta.** Xehed illi l-uniku inkonvenjent kien li l-inkwilin tal-garaxx hareg.

---

[7] *Vide fol 192 u l-pjanti annessi a fol 193 et seq bil-policies annessi.*
[8] *Vide xhieda fol 209 et seq.*
[9] *Dokument immarkat SP1 vide fol 168 et seq.*
[10] *Vide xhieda fol 210 et seq.*

Noel Bonnici[11], prodott mis-socjeta konvenuta, xehed illi hu kien il-kuntrattur imqabbad mis-socjeta` konvenuta ghall-kostruzzjoni fis-sit adjacenti l-fond tal-atturi. Xehed illi fl-istadju ta'skavar inqalghu problem bil-blat imfarrak u hargu konsenturi fl-appogg ezistenti u twaqqfu x-xogholijiet. Xehed illi imtlew it-trinek bil-konkos, kollox skond l-istruzzjonijiet tal-Perit Debattista.

Noel Bonnici xehed illi s-sit kien fil-parti l-kbira radam u ftit kien il-blat li kellu jitqatta u l-qtugh sar bl-uzu ta'trencher. Xehed illi meta nkixfu l-pedamenti tal-appogg ezistenti seta jara li dawn kienu fuq blat imxaqqaq u mtlew bil-konkos.

Noel Bonnici xehed illi kien dahal ghand l-atturi qabel ma bdew ix-xogholijiet ghar-ragunijiet ta'insurance w rega' dahal u ra l-konsenturi fil-hajt. Xehed ukoll illi l-binja tal-atturi intrifdet u li l-binja tas-socjeta konvenuta hija separata minnha.

Gie ezebit certifkat datat 28 ta'Dicembru 2011 irrilaxxat mill-Perit Karm Farrugia wara li spezzjona l-fond tal-atturi meta tfaccaw il-hsarat ikkawzat mill-izvilupp adjacenti. Il-perit iddeskriva n-natura tal-hsarat **kif ukoll il-mod kif sar l-iskavar partikolarment li ma thallitx id-distanza ta'sitta w sebnghin centimetri mill-hajt divizorju.** Il-perit qal ukoll li hu kien inkarigat minn xogholijiet li saru fil-fond tal-atturi fis-sena 2006 u li dan il-fond kien f'qaghda strutturali tajba tant illi setghu jinbnew zewg sulari addizzjonali. Skond l-istess perit il-hitan issa iddghajfu w allura ma setghux igorru piz addizzjonali ta'sulari ohra. Il-perit Farrugia issuggerixxa li jissahhu l-pedamenti **billi jigu *underpinned* permezz ta'*micropiles* maqudin permezz ta'travi tal-konkos u jinbena hajt tal-appogg gdid bi spiza stmata fl-ammont ta'€50,000 eskluz il-VAT.**

Gie ezebit ukoll certifikat datat 15 ta'Marzu 2013 irrilaxxat mill-Perit Wilfrid Debattista wara li bdew ix-xogholijiet u sar l-iskavar u li inkixfu l-pedamenti tal-hajt divizorju. Il-perit iddeskriva l-blat imfarrak *(fissured rock)* u li l-hajt divizorju kien mibni direttament fuq dan il-blat imfarrak. Il-perit iddeskriva kif tkomplew ix-xogholijiet bl-*underpinning* tal-pilastri u travi tal-hadid tal-garaxx adjaceni kif ukoll il-pilastri tal-konkos li iddahhlu propju mal-hajt tal-appogg u tghaqqdu bi travu tal-konkos li evetwalment garr l-istruttura l-gdida. Ma sar ebda uzu strutturali mill-appogg ezistenti. **Il-perit iddikjara illi f'dan il-kaz ma setghetx tinbena l-istruttura l-gdida fuq il-blat imfarrak u li kien hemm bzonn li jitnehha tali blat b'dan illi d-distanza ta'sitta w sebghin centimetri ma seghetx tigi osservata.**

Jirrizulta li tul dawn il-proceduri ma giex ikkontestat il-fatt li l-fond tal-atturi sofra minn hsarat konsiderevoli, fatt li gie stabbilit anke waqt l-access tal-Perit Tekniku Abela kif ukoll mir-ritratti[12] esibiti mill-attur.

[11] *Vide xhieda a fol 211 u 220.*
[12] *CD anness mal-verbal tas-seduta tal-31 ta'Jannar 2013.*

Jirrizulta wkoll li s-socjeta konvenuta dejjem riedet taghmel tajjeb ghal hsarat a spejjez taghha u fil-fatt il-garaxx sottopost ghal fond tal-atturi, propjeta` ta’terzi, sarulu t-tiswijiet mehtiega.

Il-Perit Tekniku jirriferi ghall-azzjoni immedjata li ttiehdet mis-socjeta konvenuta kif ukoll mill-Perit Debattista li, meta indunaw bil-hsarat ikkawzati fl-appogg mix-xogholijiet ta’skavar, waqqfu dawn ix-xogholijiet u talbu lill-atturi jevakwaw il-fond taghhom sakem is-sitwazzjoni tigi stabilizzata w li fil-fatt hekk gara, u l-atturi regghu dahlu lura fil-fond taghhom wara jumejn jew tlieta.

Jirrizulta li minn natura tal-hsarat, kif ukoll mir-ritratti esibiti mill-Perit Debattista, illi l-pedamenti tal-hajt divizorju kienu fuq blat difettuz, dan kien b’sahhtu bizzejjed biex ireggi binja ta’zewg sulari kif inhi llum, pero x’seta’ jiflah bhala piz addizzjonali ma kienx maghruf, sija lill-perit mqabbad mill-atturi, sija lill-atturi stess. Il-Perit Tekniku ma qabilx mad-dikjarazzjoni tal-Perit Farrugia li setghu jinbnew zewg sulari addizzjonali minghajr ma kienet saret spezzjoni tal-pedamenti tal-hajt in kwistjoni.

Il-Perit Godwin Abela rrefera wkoll ghall-mod kif gie mirfud il-hajt tal-appogg originali, bil-pilastri *(piles)* tal-konkos marbutin bi travu kontinwu tal-konkos *(header beam)* u li dan jirrisspekkja dak suggerit mill-istess Perit Farrugia fir-rapport tieghu kif deskritt f’paragrafu 6.01. Certament bil-bini tal-istruttura tas-socjeta konvenuta, il-hajt tal-appogg originali kollu gie mirfud minn isfel sa fuq nett u ma hemmx possibilta` li dan il-hajt illum jitqies bhala wiehed dghajef jew instabbli.

Il-Perit Nominat jirriferi ghal fatt li l-garaxx sottopost ghal fond tal-atturi hu msaqqaf bil-konkos fuq travi tal-hadid li ghandhom dawl tul il-wisgha kollha tal-garaxx *(wide span).* Iz-zieda tal-sulari addizzjonali fuq il-fond tal-atturi kien se jirrikjedi studju dwar kemm piz zejjed seta’ jerfa dan is-saqaf, dan l-ezercizzju sa issa ma sarx u l-Perit Abela qis illi dan il-fatt ma giex ikkunsidrat sew mill-Perit Farrugia meta irrediga r-rapport tieghu surriferit f’paragrafu 6.01.

Irid jigi kkunsidrat ukoll il-fatt li l-fond tal-atturi u l-garaxx sottopost kienu ilhom mibnija madwar sittin sena u li ghal dik it-tip ta’binja kienu forsi necessarji biss pedamenti ta’certu tip li f’dan il-kaz kienu gebel tal-franka impoggija direttament fuq il-wicc tal-blat, kif kienet l-uzanza dak iz-zmien. Certament ma kienux mahsubin biex igorru binjiet addizzjonali kif ukoll il-fatt li il-materjali, mezzi w kwalita ma kienux dawk ta’ llum.

Irid jigi kkonsidrat ukoll il-fatt li s-sottoswol f’dawk l-inhawi kien turbazz fuq blat imfarrak. Jirrizulta mix-xhieda u mir-ritratti tas-sit skavat li s-sottoswol certament ma kienx wiehed stabbli w li kwalsijasi disturb tas-sit kien se jikkawza certu moviment fil-hajt tal-appogg immaterjali tinzammx jew le id-distanza ta’sitta w sebghin centimetri mill-istess hajt u li fil-fatt hekk gara.

Il-Perit Tekniku rrefera ghall-metodu adottat mill-Perit Debattista biex jistabilizza l-pedamenti tal-hajt tal-appogg komuni sija bil-mili tat-trinka mhaffra, sija bil-mili bil-konkos tax-xquq fil-blat kif ukoll bl-inseriment ta'pilastri tal-konkos *(piles)* immedjatament mal-hajt tal-appogg u t-travu tal-konkos biex jintrabtu flimkien dawn il-pilastri biex jinholoq effett ta'cinturin u jintrifed il-hajt divizorju. Apparti minn hekk fuq dan it-travu *(header beam)* inbena l-hajt tal-appogg separat tal-binja tas-socjeta konvenuta minghjar ma ntuza strutturalment l-hajt tal-appogg originali.

Il-Perit nominat mill-Qorti rrefera ghall-punt imqajjem mill-atturi dwar il-possibilta jew meno ta'zieda ta'sulari fuq il-fond taghhom u d-dikjarazzjoni tal-Perit Farrugia illi llum tali zvilupp ma setax isir minhabba l-indeboliment tal-pedamenti tal-hajt divizorju originali. In vista tal-pjan lokali viggenti l-atturi jistghu jibnu sular shih fuq il-fond taghhom u penthouse fuq dan is-sular. Il-Perit Abela qis illi tali zvilupp xorta jista jsir billi l-piz tal-izvilupp potenzjali jinfirex b'mod illi ma jkunx hemm koncentrazzjoni ta'pizijiet fuq il-hajt tal-appogg originali a volja dan kien gie stabilizzat bil-mod deskritt aktar il-fuq. Fi kwalunkwe kaz ma jistax isir intervent fuq il-pedamenti tal-hajt tal-appogg originali minghajr ma jizzarma l-istess hajt u dan mhuwiex possibbli sakemm il-binja kollha ma tigix demolita.

Il-Perit nominat finalment ikkonkluda:

Illi ghal dak li jirriwarda l-ewwel talba attrici jirrizulta mill-provi li l-iskavar fis-sit tas-socjeta konvenuta sar f'distanza anqas minn sitta w sebghin centimetri mill-hajt tal-appogg divizorju bejn il-fond tal-atturi w s-sit tas-socjeta konvenuta. Ghaldaqstant Perit nominat kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Illi ghar-rigward tat-tieni talba attrici, jirrizulta mill-provi w mill-access li x-xogholijiet maghmulin mis-socjeta konvenuta fis-sit taghha, inkluzi xogholijiet ta'skavar, ikkagunaw hsarat fil-fond tal-atturi fis-sens li fil-hajt tal-appogg feggew konsenturi rizultanti minn effett ta'*rotation* tal-istess hajt u dan anke minhabba l-fatt li dan il-hajt kien qed jsitireh fuq blat imfarrak *(fissured rock*) li gie disturbat bix-xogholijiet ta'skavar. Ghaldaqstant il-Perit Abela kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Illi ghar-rigward tat-tielet talba attrici, jirrizulta mill-provi li s-socjeta attrici kienet responsabbli ghall-hsarat u danni kollha kkagunati fil-fond tal-atturi. Ghaldaqstant l-Perit espert kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Illi ghal dak li jirrigwarda r-raba' talba attrici, jirrizulta mill-provi w mill-access, li l-mizuri w xogholijiet mehtiega biex jigi stabilizzat u rinforzat il-pedament u s-sottoswol tal-hajt tal-appogg originali li fuqu tistreih il-binja tal-atturi, fil-fatt gie kompletat kif giet kompletata wkoll il-binja tas-

socjeta konvenuta. Il-Perit kien tal-opinjoni li l-hajt tal-appogg tal-binja tal-atturi huwa strutturalment stabbli u kompletament mirfud mill-binja tas-socjeta konvenuta u ma hemmx bzonn ta'interventi jew xogholijiet addizzjonali. Ghaldaqstant kien tal-opinjoni li din it-talba tigi michuda.

Ghal dak li jirrigwarda s-sitt talba attrici dwar likwidazzjoni tad-danni kkagunati mis-socjeta konvenuta, l-Perit nominat hu tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha w li l-istima ta'tali danni tammonta ghal €10,513.15 (ghaxart elef, hames mija u tlettax-il ewro u hmistax-il centezmu) u dan skond kif dettaljat fuq it-tabella murija fuq Dok A.

Ghal dak li jirrigwarda s-seba' talba attrici, l-Perit Abela kien tal-opinjoni li din it-talba ghandha tigi milqugha w li s-socjeta konvenuta ghandha tigi ordnata thallas lill-atturi s-somma hawn fuq likwidata ta' €10,513.15 (ghaxart elef, hames mija u tlettax-il ewro u hmistax-il centezmu).

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni tas-socjeta konvenuta, jirrizulta illi kienet l-istess socjeta konvenuta li wettqet ix-xogholijiet fis-sit adjacenti mal-fond tal-atturi bir-rizultat li gew disturbati l-pedamenti tal-hajt tal-appogg u kkawzati l-hsarat fl-istess hajt u fil-fond tal-atturi. Ghaldaqstant l-Perit Abela kien tal-opinjoni li din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Ghal dak li jirrigwarda t-tielet eccezzjoni tas-socjeta konvenuta, jrrizulta li l-mizuri li ttiehdu w x-xogholijiet maghmulin mis-socjeta konvenuta fil-pedamenti wara x-xoghol ta'skavar, saru skond is-sengha w l-arti. Ghaldaqstant l-Perit Nominat kien tal-opinjoni li din l-eccezzjoni ghandha tigi parzjalment milqugha.

Fir-relazzjoni addizzjonali tieghu, l-Perit Abela kkorega l-istima tieghu li ghandha taqra ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91) wara li ghamel access ulterjuri u vverifika l-gholi tal-hitan.

Ikkonsidrat:

Is-Societa' intimata eccepiet illi l-istess societa ma kienitx il-legittimu kontradittur.

Il-Qrati taghna affermaw li:

> **"Biex jigi stabbilit jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienet materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, holoq ir-relazzjoni guridiku li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti".**[13]

---

[13] Vide Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001

Jinghad ukoll fuq il-kuncett ta' legittimu kuntrattur illi:

> **"sakemm ma jkun jidher illi l-eccezzjoni qieghda titqajjem biss bhala manuvera procedurali[14], d-determinazzjoni ta' min ghandu jkun fil-kawza hija aspett fundamentali tal-azzjoni li tkun, u dan ghaliex kull att gudizzjarju li jsir minn jew kontra persuna li ma tistax toqghod f'kawza u li ma tkunx awtorizzata regolarment ghal daqshekk, huwa att li ma jiswiex."[15]**

Tali eccezzjoni hija wahda perentorja tal-gudizzju ghaliex jekk tintlaqa tittermina l-azzjoni. Jsegwi ghalhekk li tali eccezzjoni tista titqajjem f'kull stadju tal-process inklus fl-istadju ta' Appell[16] u jekk tigi akkordata ggib maghha il-helsin mill-osservanza tal-gudizzju.[17]

Il-gurisprudenza taghna tafferma:

> **"Koncettwalment din l-eccezzjoni tippresupponi difett ta' legittimazzjoni processwali. Permezz taghha s-societa' Appellata qieghda tissottometti li hija mhiex il-litis konsorju idoneu di fronte ghat-talba attrici. Hi kellha taccetta u tipprova ghall-konvinciment tal-Qorti li ma kellha ebda rabta mal-kawza petendi tal-avviz fil-konfront taghha."[18]**

Fil-kaz in ezami huwa inkontestat illi x-xogholijiet illi waslu ghad-danni sofferti mill-atturi kienu allegatament ikkawzati mill-izvilupp li s-societa' intimata ezegwiet fuq il-proprjeta' taghha li tigi adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi. Ghaldaqstant is-societa' intimata hija l-legittimu kontradittur u jibqgha mpregudikat id-dritt ta' rivalsa taghha kontra terzi.

Ikkonsidrat:

Skont l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili:

> ***"Izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu."***

L-Artikolu 1032 jipprovdi wkoll illi:

> ***"Jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja."***

L-Art. 439 Kap.16 jistipola li d-distanza statutorja minn hajt divizjorju trid tkun anqas minn 76 il-centimetri.

---

[14] Vide ukoll –Kennech Brincat vs AG et deciza minn l-Imhallef Dr. Ray Pace fl-10 ta Jannar 2003

[15] Vide Art 787(1) Kap 12 u Muscat et vs Benny Dingli et deciza 30 ta' Novembru 2006 per Imhallef J.R.Micallef

[16] Vide Societa Filarmonika la Stella vs Kummissarju tal-Pulizija deciza fid-19 ta' Lulju 1997 Appell Civili, vide ukoll VOL XXXIV. (i) 321; VOL XXI (i) 388 u Mary Grace Farrugia vs Stephen Farrugia deciza fit-12 ta' Novembru 2003

[17] Vide Dacoutios is Petrocchino et deciza fil-31 ta' Frar 1950 Appell Civili

[18] Vide Atlas Insurance Limited vs Air Cargo Logistics Limited, deciza fl-1 ta' Marzu 2006

Fis-sentenzi fl-ismijiet **Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' April 2005 intqal illi:

> "**[f]*il-waqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizvillupa l-proprjeta' tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lill-terzi.*** *Fil-kawza "Bugeja vs Washington", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju, 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li "Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li, "****Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu****" – "Mifsud vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru, 2004. Intqal ukoll fil-kawza "Captur vs Borg", deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1993, illi "****kull min, b'xoghol konness ma kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni****". Il-konvenut, f'dan il-kaz, ikkunsidra biss l-interessi tieghu, u, ghalkemm imwissi mill-perit tieghu, injora ghallkollox il-possibilita' ta' hsara lill-vicin, u agixxa bla ma qies id-dritt tal-gar li ma jsofrix hsara fil-fond tieghu."*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Spiteri vs Alexander Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 1937 gie ritenut illi:

> **"*mill-banda l-ohra huwa assodat fid-dottrina u accettat fil-ligi taghna illi d-diligenza li hija necessarja fil-materja tad- danni li jkunu gejjin mid-delitti jew kwazi hija dik tal-persuna medja, cjoe' d-diligenza ordinarja; "la media del dovere non e' la previdenza della quale e' capace un dato individuo, ma e' quella commune di un uomo prudente" (Cogliolo – Colpa Aquiliana, scritti vari Vol. I, pag. 202). Il-Pollock (Law of Torts, page 357) jistabilixxi l-istess principju fid-Dritt Ingliz:- "We have to assume that the standard of duty is not the foresight and caution which this or that particular man is capable of, but the foresight and caution of a prudent man*".**

Fil-kaz in ezami irrizulta ex admissis mix-xhieda ta' Noel Bonnici, illi s-socjeta ntimata ma segwietx id-distanza stipulata mil-ligi meta kienet qed taghmel ix-xogholijiet ta' skavar fil-proprjeta taghha. Dan il-fatt gie kkonfermat ukoll mill-Periti li xehdu f'din il-kawza, u anke mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti.

Huwa principju kostantament abbracjat fil-gurisprudenza tal-Qrati Maltin illi r-rapport ta' perit tekniku ma jigix facilment skarat. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Farrugia et vs Michael Arthur Williams et noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005:

> "...*f' materja ta' valur ta' prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li*

> *taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, **il-giudizzio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika"** [App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998]. Multo magis meta, bhala fil-kaz prezenti, fl-assenza ta' rapport ta' perizji perizjuri li jghid il-kuntrarju, jew idghajjef il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku.*"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Arkitett u Inginier Civili Frank Giordemaina Medici noe vs Pio Camilleri** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003 intqal illi:

> "*...f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li "**sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux**" - "Dingli Estates & Co. vs Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2002.*"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Schembri vs Emanuel Caruana** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Ottubru 2003 gie rrilevat illi:

> "*...**l-opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi skartata mill-Qorti** (ara " Calleja vs Mifsud", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001), u, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Borg vs Falzon", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, **"konvinzjoni kuntrarja kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li m'ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami"** (ara, fl-istess sens, is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Saliba vs Farrugia", deciza fit-28 ta' Jannar, 2000).*"

F'dan il-kaz, mhux tali hemm assenza ta' provi teknici migjuba mill-intimati illi jistghu jwasslu lil Qorti biex tiskarta l-konkluzjoni tal-perit tekniku, izda ghall-kuntrarju, **wiehed mill-Periti inkarigati mis-societa intimata, u cioe l-Perit Wilfred Debattista**, li kien mar jispezzjona l-fond tar-rikorrenti, sahansitra dahal fil-fond tal-attur in segwitu tal-iskavar u l-fegg ta' konsenturi, biex javza lill-atturi jivvakaw id-dar taghhom biex ma tigrix xi disgrazia.

Illi ghaldaqstant il-Qorti tikkondividi ma l-konkluzzjonijiet raggunti fir-rapport tieghu kif emendat fir-rapport addizzjonali, taddotthom u taghmilhom taghha.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddeciedi billi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni u tilqa parzjalment it-tielet eccezzjoni tas-societa

intimata ghal dak illi jirrigwarda x-xogholijiet rimedjali li twettqu fuq il-hajt divizorju; tilqa l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sitt u s-seba' talba attrici; tichad ir-raba u l-hames talba attrici u ghaldaqstant:

Tiddikjara u tiddeciedi illi fix-xogholijiet ta' skavar illi saru fil-proprjeta' tal-kumpannija konvenuta ma gewx osservati d-distanzi minimi legali impost mill-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-istess skavar sar f'distanza ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju;

Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xogholijiet, inkluz dak ta' skavar, illi saru mill-kumpannija konvenuta giet ikkawzata hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici u dana billi, fost affarijiet ohra, bl-imsemmi skavar iddajfet l-istruttura tal-bini ezistenti u fost affarijiet ohra, ceda l-hajt divizjorju tal-proprjetajiet rispettivi u gew ikkagunati hsarat ohra fil-proprjeta' tal-attrici;

Tiddikjara u tiddeciedi ukoll illi l-kumpannija konvenuta hija responsabbli tal-hsarat u danni kollha ikkagunati fil-proprjeta' ta' l-attrici;

Tillikwida d-danni ikkagunati lill-atturi da parti tal-kumpannija konvenuta fl-ammont ta' ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91);

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas lill-attur is-somma hekk likwidata in linea ta' danni fl-ammont ta' ghaxart elef, disgha mija, tnejn u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€10,962.91);

Bl-ispejjez kontra s-societa' intimata."

5. Rat ir-rikors tal-appell prinċipali tas-soċjeta` konvenuta Span Properties Limited, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` appellanti.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati konjuġi Debono, li permezz tagħha talbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell prinċipali ppreżentat mill-kumpanija konvenuta appellanti u li tikkundanna lill-kumpanija

konvenuta appellanti tħallas lill-atturi l-ispejjeż għal darbtejn, skont kif jipprovdi l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Rat l-appell inċidentali mressaq mill-atturi kontestwalment mar-risposta tal-appell tagħhom għall-appell prinċipali. Permezz tal-appell tagħhom l-atturi jitolbu lil din il-Qorti tvarja u tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-ewwel Qorti fit-23 ta' Marzu, 2017, fl-ismijiet premessi billi:

"(1) tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta appellanti;

(2) tikkonfermaha in kwantu laqgħet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet ta' l-esponenti;

(3) tħassarha in kwantu laqgħet parzjalment it-tielet eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta appellanti għal dak li jirrigwarda x-xogħolijiet rimedjali illi twettqu fuq il-ħajt diviżorju u minflok tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni fl-intier tagħha;

(4) tħassarha in kwantu ċaħdet ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi u minflok tilqa' dawn it-talbiet;

(5) tikkonfermaha in kwantu laqgħet is-sitt talba ta' l-esponenti iżda tillikwida d-danni kkaġunati lill-esponenti mill-kumpanija konvenuta appellanti fl-ammont ta' ħdax-il elf seba' mija u żewġ Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€11,702.69) minflok fl-ammont ta' għaxart elef disa' mija tnejn u sittin Euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€10,962.91);

(6) tikkonfermaha in kwantu laqgħet is-seba' talba ta' l-esponenti iżda tikkundanna lill-kumpanija konvenuta appellanti tħallas lill-esponenti danni fl-ammont ta' ħdax-il elf seba' mija u żewġ Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€11,702.69) minflok fl-ammont ta' għaxart elef disa' mija tnejn u sittin Euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€10,962.91);

4.2 Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kumpanija konvenuta appellanti."

8. Rat li d-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-Qorti li m'għandhomx xi jżidu mal-atti bil-miktub u li l-appell seta' jibqa' differit għas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

10. Illi din il-kawża titratta każ fejn jingħad li x-xogħlijiet ta' skavar li saru fil-proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta ma ġewx osservati d-distanzi minimi mposti bil-liġi. Kwindi jingħad li bl-imsemmi skavar ġiet ikkawżata ħsara strutturali fil-fond tal-attriċi u dan billi ddgħajfet l-istruttura tal-bini eżistenti, ċeda l-ħajt diviżorju u ġew ikkaġunati ħsarat oħra fil-proprjeta` tal-attriċi. Kwindi ntalab li l-Qorti tiddikjara lis-soċjeta` konvenuta responsabbli għall-ħsarat u għad-danni kkaġunati fil-proprjeta` tal-attriċi, fosthom li ċeda l-ħajt diviżorju tal-proprjetajiet rispettivi, u tikkundanna lill-istess soċjeta` konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tagħmel tajjeb għall-preġudizzju u indebboliment tal-proprjeta` tal-attriċi u jsiru xogħlijiet tal-konkos minflok il-blat li tqatta' sabiex tiġi rispettata d-distanza legali u bini tal-attriċi. Fin-nuqqas ta' adempiment da parti tas-soċjeta` konvenuta, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa kif stabbiliti mill-Qorti. Intalbet il-likwidazzjoni tad-danni mġarrba mill-atturi u li s-soċjeta` konvenuta tiġi kkundannata tħallas is-somma hekk likwidata.

11. Is-soċjeta` konvenuta wieġbet illi mhix il-leġittimu kontradittur peress illi filwaqt li hija sidt il-proprjeta`, ix-xogħlijiet li minnhom jilmentaw l-atturi twettqu mill-kuntratturi aħwa Bonnici u għalhekk m'għandhiex tinstab ħatja ta' ebda danni. Inoltre dak li jilmentaw minnu l-atturi seħħ peress li l-pedament tal-binja tal-atturi huma mibnija fuq bażi li mhix strutturalment soda u li x-xogħlijiet li għamlu t-terzi nkarigati mill-aħwa Bonnici saru kif titlob l-arti u s-sengħa u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

12. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża fl-ismijiet premessi billi filwaqt li ċaħdet l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni, laqgħet parzjalment it-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta għal dak li jirrigwarda x-xogħlijiet rimedjali li twettqu fuq il-ħajt diviżorju. Fl-istess waqt, l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba (dikjarazzjoni li ma ġewx osservati d-distanzi minimi legali mpost bil-liġi) , it-tieni talba (dikjarazzjoni li bix-xogħlijiet ta' skavar iddgħajfet l-istruttura tal-bini u ġiet ikkawżata ħsara fil-proprjeta` attriċi), it-tielet talba (li s-soċjeta` konvenuta hija responsabbli għad-danni kkaġunati fil-proprjeta` attriċi), is-sitt talba (likwidazzjoni ta' danni) u s-seba' talba (kundanna għall-ħlas ta' danni) attriċi, iżda ċaħdet ir-raba' talba (li s-soċjeta` konvenuta twettaq ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa) u l-ħames talba attriċi (tawtorizza lill-atturi jwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa). Illikwidat id-danni fis-somma ta' €10,962.91 u kkundannat

lis-soċjeta` konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' €10,962.91. Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` konvenuta.

13. Il-partijiet ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza. Is-soċjeta` konvenuta nterponiet l-appell tagħha li jissejjes fuq l-aggravju waħdieni li l-ewwel eċċezzjoni tagħha, fis-sens li hija bħala sidt l-art fejn seħħ l-iżvilupp, inkarigat lill-kuntrattur u l-perit arkitett sabiex jissorvelja x-xogħlijiet, kwindi hija ma kellhiex tibqa' tiġi miżmuma responsabbli u tiġi ordnata li tħallas id-danni. Hija sa mill-bidu indikat min kien il-kuntrattur, ċioe` Bonnici Brothers u kif inqalgħu l-ħsarat, il-perit u l-kuntrattur għamlu x-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa. Tisħaq li l-uniku involviment tagħha kien li kienet qegħda tħallas għax-xogħliijet u li fi kwalunkwe każ, il-liġi tgħabbi bir-responsabbilita` għax-xogħlijiet kemm il-periti kif ukoll lill-bennejja, punt skartat mill-ewwel Qorti. Issostni li l-atturi żbaljaw meta ma talbux il-kjamata fil-kawża tal-kuntrattur meta hija kienet ressqet eċċezzjoni li mhix leġittimu kontradittur. Targumenta li għalkemm l-ewwel Qorti għamlet referenza għall-ġurisprudenza fis-sens li sabiex tiskarta rapport tekniku mħejji minn espert tagħha, trid tkun rinfaċċjata bi provi tekniċi serji qabel ma ċaħdet fost affarijiet oħra, l-ewwel eċċezzjoni tagħha, jibqa' l-fatt li l-ewwel eċċezzjoni mhix waħda teknika, tant li l-perit tekniku ġustament ma daħalx fil-mertu tagħha, iżda hija waħda purament legali. Kwindi l-ewwel eċċezzjoni tagħhom kellha tiġi milqugħa.

14. L-atturi appellati filwaqt li jirriġettaw l-appell prinċipali, iressqu wkoll l-appell inċidentali tagħhom li jissejjes fuq żewġ aggravji li huma: (i) il-*quantum* likwidat bħala danni peress li jikkontendu li hemm żball fil-kalkoli tal-perit tekniku u l-ammont ta' danni likwidati kellu jkun dak ta' €11,702.69 u mhux dak ta' €10,962.91 u għalhekk jitolbu li s-sentenza appellata tiġi varjata f'dan is-sens u (ii) l-ieħor jitratta ċ-ċaħda tar-raba' u l-ħames talbiet attriċi, ċioe` li ladarba ma ġewx osservati d-distanzi minimi legali mposti mill-Artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-iskavar sar f'distanza ta' inqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju, l-istruttura tal-bini eżistenti ddgħajfet u ġiet ikkawżata ħsara strutturali fil-fond, tant li apparti ħsarat oħra, ċeda l-ħajt diviżorju tal-proprjetajiet rispettivi. Kwindi l-ewwel Qorti kellha tordna li tiġi ripristinata d-distanza legali, bħala soluzzjoni strutturali sabiex terġa' tingħata s-saħħa l-istruttura. L-appellanti inċidentalment jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza fejn f'każijiet simili meta ma tkunx ġiet rispettata d-distanza legali, il-Qrati ma ridux jissanzjonaw illegalita` u għalhekk il-fatt waħdu li ma ġietx rispettata d-distanza minima legali, kien biżżejjed sabiex tiġi ordnata r-ripristinazzjoni. Il-fatt li s-soċjeta` konvenuta ssostni li hija bniet qoxra separata mill-ħajt tal-appoġġ, jibqa' l-fatt li d-distanza minima legali li toħroġ mil-liġi kellha tiġi rispettata. Jisħqu li l-proprjeta` tagħhom kif kienet qabel l-iżvilupp li twettaq mis-soċjeta` konvenuta, kienet tiflaħ il-piż addizzjonali ta' żewġ sulari oħra, iżda wara x-xogħlijiet illegali dan mhux aktar possibbli. Jikkontendu li kien bl-aġir illegali tas-soċjeta` konvenuta li ddgħajfu l-pedamenti u kwindi l-istruttura tal-binja

tagħhom, li ppreġudikat il-pożizzjoni tagħhom peress li l-fond tagħhom ma jistax jiġi żviluppat ulterjorment u ndipendentement mill-binja ta' ħdejhom. Għalhekk jisħqu li t-tielet eċċezzjoni kellha tiġi miċħuda u r-raba' u l-ħames talbiet tagħhom kellhom jintlaqgħu u kwindi din il-Qorti għandha tordna li d-distanza minima legali mposta mil-liġi għandha tiġi ripristinata.

15. Illi għandu jingħad mal-ewwel illi din il-Qorti ma taqbilx mal-aggravju tas-soċjeta` konvenuta. Dan peress li kif ġustament osservat mill-atturi, il-kumpanija konvenuta hija s-sid tal-proprjeta` fejn saru x-xogħlijiet u dan jagħmilha leġittimu kontradittur, in kwantu l-pretensjonijiet attriċi dwar in-nuqqas ta' osservanza tad-distanzi legali għandhom isiru kontra s-sid tal-proprjeta` konfinanti, ladarba d-distanzi legali huma servitujiet li jirrigwardaw is-sidien tal-proprjetajiet kontigwi. In kwantu għax-xogħlijiet, ovvjament jekk is-sid jidhirlu li l-pożizzjoni tiegħu ġiet ippreġudikata minn min ġie nkarigat iwettaq ix-xogħlijiet, għandu dritt idur fuq dik il-persuna hekk inkarigata minnu, billi jew jitlob is-sejħa fil-kawża tagħha jew ifittixha permezz ta' proċeduri separati.

16. F'materja ta' responsabbilta`, f'każ ta' danni f'fond kontigwu, huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, illi r-responsabbilita` hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjeta` minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f'dik il-ħsara. Dan il-prinċipju

jissejjes fuq l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jipprovdi li *"kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu",* liema ħtija taqa' fuq min *"ma jużax il-prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja."* Kwindi dan il-prinċipju bażilari jixħet fuq is-sid ta' fond l-oneru li jieħu l-miżuri ta' prekawzjoni u diliġenza ordinarja meħtieġa, sabiex jassigura li x-xogħlijiet li jitwettqu fil-proprjeta` tiegħu ma jikkawżawx dannu lil terzi.

17. Dan apparti li l-Artikolu 1037 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi "*kull min għal xi xogħol jew servizz ieħor iqabbad persuna mhux ta' ħila, jew illi hu ma jkollux raġun jaħseb li hija ta' ħila, hu obbligat għall-ħsara illi dik il-persuna, minħabba n-nuqqas ta' ħila tagħha, tikkaġuna lil ħaddiehor fl-eżekuzzjoni tax-xogħol jew servizz hawn fuq imsemmi"*. Kwindi sid ta' proprjeta` ma jistax jeħles mir-responsabbilta` billi jgħid li qabbad persuna biex tieħu ħsieb ix-xogħol, għaliex ladarba jirriżulta li b'dak li għamlet jew ma għamlitx dik il-persuna, l-atturi sofrew danni, isegwi li dik il-persuna ma kinitx kompetenti f'xogħolha. Għall-konsegwenzi ta' din l-inkompetenza għandhom ibatu wkoll is-sidien (ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet **Alexander Zammit et v. Carmel Mifsud et** deċiża minn din il-Qorti fit-23 ta' Frar, 2022; **Mary Buttigieg v. John Polidano et**, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Mejju, 2016; **Emanuel Zammit noe v. Charles Polidano pro et noe** deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2014; **Grech v. Kummissarju tal-Pulizija**, deċiża minn din il-Qorti fl-1 ta' Marzu, 1988; **Gauci v. Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma et**.,

deċiża minn din il-Qorti, (Sede Inferjuri), fit-30 ta' Novembru, 2010, li fiha, wara rassenja ta' ġurisprudenza, ingħad li "*il culpa in eligendo llum tinkludi r-responsabbilita` ta' persuna għall-atti tal-impjegati tagħha li jikkawżaw danni lil terzi*"). Isegwi li s-soċjeta` konvenuta appellanti ma tistax teħles mir-responsabbilta` billi twaħħal fil-kuntrattur inkarigat minnha.

18. Fir-rigward tas-sejħa fil-kawża tal-kuntrattur inkarigat mis-soċjeta` konvenuta appellanti, minkejja li din il-Qorti qieset l-argument magħmul mill-appellanti, hija tal-fehma li fl-ewwel lok, l-atturi kif hawn qabel spjegat, għandhom ċertament dritt ta' azzjoni fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta f'dak li għandu x'jaqsam mad-distanzi legali fir-rigward tal-ħajt diviżorju. Fir-rigward tal-ħsara kkaġunata fil-proprjeta` tal-atturi, is-soċjeta` konvenuta bħala s-sid tal-proprjeta` kontigwa li fiha kienu qegħdin jitwettqu x-xogħlijiet ta' skavar kellha relazzjoni ta' natura kuntrattwali diretta mal-kuntrattur imqabbad minnha, kwindi kellha kull interess li ssejjaħ fil-kawża l-kuntrattur inkarigat minnha u ma tistax issa tittanta tiskariga l-obbligi tagħha fuq l-atturi. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Jannar, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Francis Cassar v. Francis Sammut noe,** fejn saret referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti tal-10 ta' Marzu, 1967 fil-kawża fl-ismijiet **Magistrat Dottor William Soler nomine v. Onor. Dr. Fortunato Mizzi, nomine:**

> *"Kieku ried il-konvenut seta' talab il-kjamata in kawza tal-kuntrattur kommissjonat minnu, dimostrat l-interess ghas-sejha tieghu in kawza u l-effett prattiku ta' tali kjamata. Jekk dan ma ghamlux, biex allura l-kuntrattur jaqsam mieghu l-htija, "imputet sibi". Izda ma jistax jippretendi illi kellu jitharrek il-kuntrattur minfloku."*

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, l-aggravju tas-soċjeta` konvenuta appellanti ma jistax jitqies bħala mistħoqq. Għalkemm huwa minnu li l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta hija ta' natura legali u mhux waħda teknika, jibqa' l-fatt li hija m'għandhiex raġun mill-aspett strettament legali u għalhekk l-appell prinċipali ser jiġi miċħud.

19. Imiss li jiġi trattat l-appell inċidentali tal-atturi. Jibda billi jiġi ndirizzat l-ewwel ilment tal-atturi dwar il-*quantum* likwidat bħala danni, fejn jingħad minnhom li l-ammont ta' danni likwidati kellu jkun dak ta' €11,702.69 u mhux dak ta' €10,962.91. Huwa minnu li meta l-perit tekniku fir-risposti tiegħu għall-eskussjoni tas-soċjeta` konvenuta jispjega kif wasal għal arja ta' 409 metri kwadri bħala l-bażi tal-kalkoli tiegħu, jiġifieri fuq il-bażi ta' 152 metri linejari u għoli tal-fond ta' 2.75 metri, meta jikkalkula l-arja superfiċjali huwa minflok ħadimha 152 x 2.7 = 409 metri kwadri (minflok 2.75 – ara fol. 250 tal-proċess). Hekk ukoll, meta wara li ntalab li jivverifika l-għoli attwali tal-ħitan fir-relazzjoni addizzjonali (ara fol. 270 tal-proċess), il-perit tekniku sab li nofs il-fond kellu għoli ta' 3.29 metri u nofs ta' 3.24 metri, u b'hekk il-medja tal-għoli kien ta' 3.265 metri. Isegwi li l-atturi għandhom raġun jirrilevaw li l-perit tekniku għamel żball ieħor meta rrileva

li d-differenza kienet biss ta' 0.24 metri, peress li d-differenza kellha tkun dik ta' 0.515 metri (3.265 – 2.75).

20. Kwindi meta wieħed jimmultiplika 152 metri linejari ma' 3.265 metri jasal għal 496.28 metri kwadri (152 x 3.265 = 496.28m^2). Meta wieħed japplika dan il-kejl għall-ewwel żewġ partiti tat-tabella mħejjija mill-perit tekniku, jirriżulta li tabilħaqq l-ammont ta' danni li kellhom jiġu likwidati għandhom jiżdiedu sabiex b'hekk:

Deskrizzjoni	Unit	Quantity	Rate	Total	Total skont Doc A	Differenza
Tberfil tax-xquq fil-ħitan u mili tal-istess	Sq.m	496.28	€2.00	€992.56	€818.00	€174.56
Tikħil tal-ħitan u żewġ passati żebgħa	Sq.m	496.28	€8.50	€4,218.38	€3,476.50	€741.88
				€5,210.94	€4,294.50	**€916.44**

Huwa dan l-ammont ta' €916.44 li jrid jiżdied mat-total likwidat mill-ewwel Qorti ta' €10,962,91, li jwassal għat-total ta' €11,879.35. Għalhekk l-ewwel aggravju tal-atturi jimmerita li jintlaqa'.

21. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju mqanqal mill-atturi fl-appell inċidentali tagħhom, li jitratta ċ-ċaħda tar-raba' u l-ħames talbiet attriċi, fejn intalab li jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa konsegwenza tal-preġudizzju mġarrab minnhom fis-sens li ġiet ikkawżata ħsara strutturali fil-fond, tant li apparti ħsarat oħra, ċeda l-ħajt diviżorju tal-proprjetajiet rispettivi, kwindi l-ewwel Qorti kellha tordna li tiġi ripristinata d-distanza

legali bħala soluzzjoni strutturali sabiex terġa' tingħata s-saħħa l-istruttura. Jibda billi jiġi osservat li fir-rigward tal-ewwel konsiderazzjoni tal-atturi appellanti li kien hemm ksur tad-distanza legali mposta mill-Artikolu 439 tal-Kap. 16, mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta li ma hemmx dubju li fis-sit tas-soċjeta` konvenuta sar skavar f'distanza ta' anqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi u li konsegwenza ta' dan l-atturi ġarrbu ħsara fil-proprjeta` tagħhom tant li ġew likwidati d-danni favur l-atturi.

22. Iżda fir-rigward tat-tieni konsiderazzjoni tal-atturi li bix-xogħlijiet ġew ikkawżati ħsarat strutturali li ma jistgħux jissewwew peress li ddgħajfet l-istruttura tal-fond tal-atturi, ser issir referenza estensiva għar-relazzjoni tal-perit tekniku, li f'dan ir-rigward qal hekk:

> " 8.04 *Jirriżulta li minn natura tal-ħsarat kif ukoll mir-ritratti esebiti mill-Perit Debattista jidher ċar illi l-<u>pedament tal-ħajt diviżorju kienu fuq blat difettuż, dan kien b'saħħtu biżżejjed biex ireġġi binja ta' żewġ sulari kif inhi llum, pero x'seta jiflaħ bħala piż addizzjonali ma kienx magħruf</u> , sija mill-perit imqabbad mill-atturi, sija lill-atturi stess<u>. L-esponent ma jaqbilx mad-dikjarazzjoni tal-Perit Farrugia li setgħu jinbnew żewġ sulari addizzjonali mingħajr ma kienet saret spezzjoni tal-pedamenti tal-ħajt in kwistjoni.</u>*
>
> *...*
>
> *8.07 Irid jiġi kkunsidrat ukoll il-fatt li l-<u>fond tal-atturi w il-garaxx sottopost kienu ilhom mibnija għal madwar sittin sena w għal dik it-tip ta' binja kienu forsi neċessarji biss pedamenti ta' ċertu tip li f'dan il-każ kienu ġebel tal-franka impoġġija direttament fuq il-wiċċ tal-blat, kif kienet l-użanza dak iż-żmien. Ċertament ma kienux maħsubin biex iġorru binjiet addizzjonali</u> kif ukoll il-fatt li l-materjali, mezzi u kwalita ma kenux dawk ta' llum.*
>
> *8.08 Irid jiġi kkonsidrat ukoll il-fatt li <u>s-sottoswol f'dawk l-inħawi kien turbazz fuq blat imfarrak</u>. Jirriżulta mix-xhieda u mir-ritratti tas-sit skavat li <u>s-sottoswol ċertament ma kienx wieħed stabbli u li kwalsiasi disturb tas-sit kien se jikkawża ċertu moviment fil-ħajt tal-appoġġ</u>*

> *immaterjali tinżammx jew le d-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru mill-istess ħajt u li fil-fatt hekk ġara.*
>
> *8.09 L-esponent jirreferi għall-metodu adottat mill-Perit Debattista biex jistabilizza l-pedamenti tal-ħajt tal-appoġġ komuni sija bil-mili tat-trinka mħaffra, sija bil-mili bil-konkos tax-xquq fil-blat kif ukoll bl-inseriment ta' pilastri tal-konkos (piles) immedjatament mal-ħajt tal-appoġġ u t-travu tal-konkos biex jintrabtu flimkien dawn il-pilastri biex jinħoloq effett ta' ċinturin u jintrifed il-ħajt diviżorju. Apparti minn hekk fuq dan it-travu (header beam) inbena l-ħajt tal-appoġġ separat tal-binja tas-soċjeta` konvenuta mingħajr ma ntuża strutturalment l-ħajt tal-appoġġ oriġinali.*
>
> *8.10 L-esponent jirreferi għal punt imqajjem mill-atturi dwar il-possibilita jew meno ta' żieda ta' sulari fuq il-fond tagħhom u d-dikjarazzjoni tal-Perit Farrugia illi llum tali żvilupp ma setax isir minħabba l-indebboliment tal-pedamenti tal-ħajt diviżorju oriġinali. In vista tal-pjan lokali viġenti l-atturi jistgħu jibnu sular sħiħ fuq il-fond tagħhom u penthouse fuq dan is-sular. L-esponent iqis illi tali żvilupp xorta jista jsir billi l-piż tal-iżvilupp potenzjali jinfirex b'mod illi ma jkunx hemm konċentrazzjoni ta' piżijiet fuq il-ħajt tal-appoġġ oriġinali avolja dan kien ġie stabilizzat bil-mod deskritt aktar il-fuq. Fi kwalunkwe każ ma jistax isir intervent fuq il-pedamenti tal-ħajt tal-appoġġ oriġinali mingħajr ma jiżżarma l-istess ħajt u dan mhuwiex possibbli sakemm il-binja kollha ma tiġix demolita."* (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Kwindi l-perit jasal għall-konklużjoni li:

> *"9.04 Illi għal dak li jirrigwarda r-raba' talba attriċi, jirriżulta mill-provi w mill-aċċess, li l-miżuri w x-xogħlijiet meħtieġa biex tiġi stabilizzat u rinforzat il-pedament u s-sottoswol tal-ħajt tal-appoġġ oriġinali li fuqu tistrieħ il-binja tal-atturi, fil-fatt ġie kompletat kif ġiet kompletata wkoll il-binja tas-soċjeta` konvenuta. L-esponent huwa tal-opinjoni li l-ħajt tal-appoġġ tal-binja tal-atturi huwa strutturalment stabbli u kompletament mirfud mill-binja tas-soċjeta` konvenuta w ma hemmx bżonn ta' interventi jew xogħlijiet addizzjonali. Għaldaqstant huwa tal-opinjoni li din it-talba tiġi miċħuda."*

Din il-konklużjoni ta' natura strettament teknika ġiet adottata mill-ewwel Qorti.

23. Dan ifisser li l-opinjoni teknika *ex parte* mressqa mill-atturi permezz tal-perit inkarigat minnhom, ġiet kontradetta mill-perit tekniku nkarigat mill-

ewwel Qorti u għalhekk tikseb relevanza r-rassenja ġurisprudenzjali magħmula mill-ewwel Qorti li f'materja teknika, il-Qorti ma tiskartax faċilment l-opinjoni teknika tal-espert inkarigat minnha. Ġaladarba l-perit tekniku tal-Qorti qies li l-pedament ma kienx sempliċement iddgħajjef minħabba l-iskavar li sar fil-fond kontigwu dak tal-atturi, iżda kien konsegwenza tan-natura stess tas-sottoswol, kif ukoll kunsidrat il-metodu ta' kif kien jinbena l-bini tant snin ilu, din il-Qorti ma tqisx li f'dan il-każ għandha tilqa' din il-konsiderazzjoni magħmula mill-atturi appellanti.

24. Dan iwassal għat-tielet u r-raba' konsiderazzjonijiet tal-atturi taħt it-tieni aggravju tagħhom, dak fejn issir referenza għall-ġurisprudenza fejn f'każijiet simili fejn ma tkunx ġiet rispettata d-distanza legali, il-Qrati ma ridux jissanzjonaw illegalita` u għalhekk il-fatt waħdu li ma ġietx rispettata d-distanza minima legali, kien biżżejjed sabiex tiġi ordnata r-ripristinazzjoni. Il-każ odjern jikkontendu li huwa ferm aktar gravuż, billi saret ħsara strutturali.

25. Jiġi osservat illi wħud mill-każijiet li l-atturi appellanti jagħmlu referenza għalihom fl-appell tagħhom, kuntrarjament għall-każ in eżami, kien il-perit tekniku stess f'dawk il-każijiet (inkluż dik esebita minnhom in atti fil-mori tal-appell) li għamel rakkomandazzjoni fis-sens li kollox kellu jiġi ripristinat għall-istat li kien qabel, kwindi mhux qiegħed isir paragun bejn sitwazzjonijiet simili peress li f'dan il-każ, il-perit tekniku ma qiesx la possibbli (sakemm ma jinħattx il-bini) u lanqas meħtieġ li ssir tali

ripristinazzjoni. Madankollu, din il-Qorti hija konsapevoli ta' ġurisprudenza fejn tali ripristinar ta' distanza legali kwindi rimedju dirett, ma jkunx aktar possibbli, jingħata r-rimedju sussidjarju ta' kumpens, saħansitra f'dawk il-każijiet fejn il-ħsara kkaġunata mill-iskavar ma tantx tkun serja jew preġudizzjevoli u dan jidħol fit-tema tal-argument tal-atturi li l-Qorti m'għandhiex tissanzjona llegalita`. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Schembri et v. Mario Busuttil et** li kellha ċirkostanzi simili ngħad:

> "*Ghalhekk it-talba ta' ripristinar ma tistax tintlaqa' madankollu l-Qorti ghandha s-setgha li fejn ir-rimedju dirett ma hux possibbli jinghata rimedju sussidjarju ghall-kumpens ghalkemm mhux mitlub specifikament. F'dan il-kuntest ma jistax jinghad illi l-hsara kagunata bl-iskavar hi tant serja jew pregudizjevoli ...*
>
> *Ghalkemm il-kelma "kumpens" tista' tirrijentra fil-lokuzzjoni aktar estiza ta' "danni", tal-ewwel hija aktar specifika, pekuljari u partikulari. "Kumpens" jista' jkun dovut anke meta ma jkunx hemm danni sofferti minn xi hadd, bhal per ezempju l-lezjoni ta' jedd sancit fil-ligi. Ghalkemm ma jkunx hemm "danni" fis-sens li l-patrimonju ta' dak li jkun ma jigix direttament, fizikament u vizwalment mnaqqas jew pregudikat, jaf ikun hemm lok fejn persuna tigi kumpensata ghat-tnaqqir ta' jedd astratt, rikonoxxut mil-ligi."*

26. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, jiġi osservat li f'dan il-każ jeżistu soluzzjonijiet tekniċi sabiex l-atturi xorta jkunu jistgħu jibnu sulari addizzjonali (ara wkoll it-tweġibiet tal-perit tekniku a fol. 257 għall-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-atturi). Sfortunatament il-perit tekniku ma daħalx fil-mertu ta' jekk dawn is-soluzzjonijiet humiex aktar onerużi bil-fatt li ma nżammitx id-distanza legali meħtieġa bil-liġi. Fi kwalunkwe` każ, għalkemm jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku li l-kuntrattur u l-perit inkarigati mis-soċjeta` konvenuta adottaw miżuri

rimedjali xierqa sabiex jevitaw li tikber il-ħsara mġarrba mill-atturi, jibqa' l-fatt li ma ġietx osservata d-distanza legali preskritta mil-liġi li kienet ta' preġudizzju għall-atturi u għal dan irid ikun hemm rimedju. Kwindi din il-Qorti tqis li jkun xieraq li s-soċjeta` konvenuta tħallas lill-atturi somma addizzjonali ta' €5,000 sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħha li tosserva d-distanza legali preskritta mil-liġi. Jiġi ppreċiżat li din is-somma addizzjonali hija waħda konservattiva, għar-raġuni li kif osservat mill-perit tekniku, ma tirriżultax prova ċara li l-pedamenti tal-proprjeta` tal-atturi, kif kienu qabel l-iżvilupp li twettaq mis-soċjeta` konvenuta, kienu jifilħu l-piż addizzjonali ta' żewġ sulari oħra u l-aġir illegali tas-soċjeta` konvenuta ma kenitx ir-raġuni waħdanija li l-pedamenti u kwindi l-istruttura tal-binja tal-atturi kienu dgħajfa. Wara kollox, hija l-fehma tal-perit tekniku li l-fond tal-atturi jista' jiġi żviluppat ulterjorment.

27. Fil-ħames konsiderazzjoni tal-atturi appellanti, fejn fuq bazi ta' punti tekniċi jisħqu li l-perit inkarigat mill-Qorti ma jagħtix raġuni għala ma jaqbilx mal-perit inkarigat minnhom u li s-soluzzjoni mressqa minnu jfisser li l-binja tagħhom ma baqgħetx strutturalment soda waħedha li tiflaħ għal żvilupp ġdid tant li sabiex isir żvilupp ulterjuri ikun irid isir użu mill-ħajt tal-konvenuta li jfisser spiża ulterjuri u ma jkunx jista' jsir żvilupp indipendenti minn dik kontigwa. Jiġi ribadit li, kif fil-fatt ingħad fis-sentenza hawn qabel iċċitata ta' **Schembri et v. Busuttil et**

> "*32. Din hi materja teknika. Ovvjament sabiex tkun tista' tiddeċiedi, il-Qorti tiddependi mill-opinjoni ta' persuni esperti fil-materja. A bażi tal-provi li hemm fl-atti, ir-raġunament tal-ewwel Qorti hu floku. Bil-mod li*

> *qegħdin jirraġunaw l-atturi jippretendu li l-Qorti kellha tagħti ordnijiet ta' natura teknika meta hu magħruf li l-ġudikant m'għandux dak it-tip ta' expertise. Il-Qorti dddeċidiet a bażi tal-provi li kellha quddiemha."*

Hekk ukoll f'dan il-każ din hija materja li setgħet tiġi mistħarrġa ulterjorment fl-eskussjoni tal-perit tekniku. Iżda relevanti ferm huwa dak li l-perit tekniku spjega fl-aħħar tal-eskussjoni tiegħu (fol. 257-258) fis-sens illi:

> *"Dwar il-kapaċita li l-ħajt jerfa direttament fuqu piżijiet vertikali, din il-kapaċita setgħet ġiet effetwata bil-moviment li laħaq sar pero fuq il-pedament eżistenti dejjem kien se jibqa limitu għal kemm piżijiet addizzjonali seta' jerfa' l-istess hajt."*

Isegwi li dan l-ilment tal-atturi ma jreġix peress li tonqos prova teknika ċara li l-fond tagħhom seta' jiġi żviluppat ulterjorment waħdu u indipendentement mill-binja tas-soċjeta` konvenuta. Kwindi dan l-aħħar aggravju tal-atturi ser jintlaqa' parzjalment kif hawn qabel spjegat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) Tiċħad l-appell prinċipali mressaq mis-soċjeta` konvenuta Span Properties Limited;

(ii) Tilqa' limitatament l-appell inċidentali tal-atturi konjuġi Debono fis-sens li tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Marzu, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi, billi tillikwida u tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lis-soċjeta` attriċi s-somma

ta' sittax-il elf, tmien mija u disgħa u sebgħin ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€16,879.35), u tikkonfermaha fil-bqija.

(iii) Tordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża in prim' istanza, kif ukoll l-ispejjeż kemm tal-appell prinċipali, kif ukoll tal-appell inċidentali jibqgħu a karigu tas-soċjeta` konvenuta Span Properties Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr