QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

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

Numru 25

Rikors numru 713/12/1 JZM

Saviour Ellul

v.

Vincent Dalli u Carmen Dalli, u b'nota tas-17 ta' Lulju 2013 assuma l-atti Vincent Dalli flok l-intimata Carmen Dalli li mietet fil-mori tal-kawża

1. Din is-sentenza titratta appell tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Mejju 2017 li ċaħdet it-talbiet sabiex: (i) il-Qorti tiddikjara li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, skavar u tqattigħ ta' blat li għamlu l-konvenuti fil-proprjeta` tagħhom, biswit dik tal-attur, ma

jirrispettawx id-distanza stabbilita fil-liġi, bi ksur tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili; (ii) tordna lill-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali neċessarji, u (iii) qabel ma jitlestew tali xogħlijiet, tinibixxi lill-konvenuti milli jagħmlu *kwalsiasi* xogħlijiet oħra.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża huma s-segwenti:

2.1. L-attur hu sid il-fond bl-isem "*Millenium 2000*" fi Triq it-Tempesta l-Qrendi;[1]

2.2. Il-konvenut huwa s-sid ta' plot li jikkonfina dak tal-attur, liema plot ried jiżviluppah f'*basement garages, ground floor garages,* appartamenti u *penthouse* għal bintu u l-għarus tagħha;[2]

2.3. Meta saret l-applikazzjoni għall-permess ta' żvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar, il-konvenut u l-Perit Ivan Zammit, il-perit inkarigat mill-konvenut, kienu diġa` ftehmu li x-xogħol ta' skavar kien ser isir bi dritt mal-ħajt diviżorju. F'dak l-istadju l-attur kien għadu mhuwiex infurmat b'dak li ser isir;[3]

---

[1] Fol. 94.
[2] Fol. 20, 26A.
[3] Fol. 143.

2.4. Il-blat tqatta' sal-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet[4]. L-istess sar ma' ħajt diviżorju li jifred is-sit tal-konvenut minn dik ta' terzi (Abdilla) li fetaħ kawża,[5] li sussegwentement kienet ċeduta;[6]

2.5. Fi Frar tal-2011 beda x-xogħol u l-attur kien imur jittawwal ta' spiss, kważi kuljum u qatt ma lmenta mal-ħaddiema dwar ix-xogħlijiet li kienu għaddejjin[7] għajr li kien idejqu l-ħoss u d-damdim tal-*mechanical trencher*;[8]

2.6. Ix-xogħol bit-*trencher* sar fi tliet darbiet. L-ewwel darba biex iqatta' t-trinek, kemm min-naħa tal-appoġġ tal-attur u n-naħa l-oħra. Wara li sar it-tkissir reġa' sar xogħol bit-*trencher* biex jinżlu aktar bħala għoli. Xogħol bit-*trencher* reġa' sar sabiex tqattgħet il-ġiebja fuq in-naħa ta' wara;[9]

2.7. Waqt li l-konvenuti kienu qegħdin iħaffru sabiex jagħmlu ġiebja fil-proprjeta` tagħhom, beda jiskula l-ilma mill-ġiebja fil-proprjeta` tal-

---

[4] Fol. 26F.
[5] Fol. 148.
[6] Rik ġur. Nru. 156/2013 – ċeduta fid-19 ta' Ġunju 2014.
[7] Fol. 121.
[8] Fol. 20, 22, 23, 24, 25, 28.
[9] Fol. 26B.

attur mibnija viċin il-ħajt tal-appoġġ.[10] Skont il-Perit Zammit, meta darba ċempillu l-attur fuq il-kwistjoni tal-ġiebja, dan tal-aħħar qallu '*nisħet is-siegħa u l-mument li ħallejtu jqatta' ż-żewġ piedi u nofs*';[11]

2.8. Sussegwentement, lejn l-aħħar ta' Marzu u l-bidu ta' April 2011, il-konvenuti ħadu ħsieb it-tiswija tal-ġiebja tal-attur. Skont il-konvenut, it-tiswijiet saru b'materjal partikolari mitlub mill-attur, u wara mlewlu l-ġiebja bl-ilma;[12]

2.9. L-attur min-naħa tiegħu jilmenta li dam ħafna jiġri wara l-konvenut u l-perit tiegħu qabel saret it-tiswija fil-ġiebja, u x-xogħol ma sarx skont id-direzzjoni tal-Perit Zammit. Jgħid li fil-fatt, wara jumejn, kellu jbattal il-ġiebja/bir. Isostni li meta fl-aħħar irnexxielu jikkomunika mal-Perit Zammit, dan tal-aħħar kien qallu li l-konvenut ma ried jirranġa xejn. Kien għalhekk tkellem mal-Perit Ludovico Micallef, li waqt spezzjoni nfurmah li l-ħsara fil-ġiebja kienet ġiet prinċipalment ikkaġunata mill-fatt illi meta l-konvenuti skavaw, qattgħu l-blat mal-ħajt diviżorju mingħajr ma ħallew id-distanza kif titlob il-liġi. L-attur jgħid li

---

[10] Fol. 118.
[11] Fol. 26B.
[12] Fol. 20, 26, 26G – I, 28.

ma kienx jaf li l-konvenuti suppost ħallew ċertu distanza meta skavaw u sar jaf b'dan mingħand il-Perit Micallef;[13]

2.10. Il-Perit Micallef xehed li l-attur mar għandu għall-ewwel darba f'Ġunju tal-2012;[14]

2.11. Fuq parir tal-Perit Micallef l-attur mar ikellem avukat u fl-4 ta' Ġunju 2012 talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni[15] kontra l-konvenut sabiex il-Qorti tinibih milli jagħmel xogħol ta' kostruzzjoni fis-sit tiegħu. Imenta illi x-xogħlijiet imwettqa mill-konvenut saru bi ksur tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili għaliex l-iskavar mal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet sar bi dritt u allura ma żammewx id-distanza ta' 76cm, b'periklu għall-istabbilita` tal-proprjeta` tiegħu;[16]

2.12. B'digriet mogħti fl-4 ta' Ġunju 2012 il-Qorti proviżorjament laqgħet it-talba. Sussegwentement b'digriet tat-28 ta' Ġunju 2012 intlaqgħet it-talba.[17] L-attur jilmenta li l-konvenut baqa' għaddej bix-xogħlijiet;[18]

---

[13] Fol. 94 et seq., 110, 124.
[14] Fol. 126, 140.
[15] Inib. Nru. 777/2012 AF.
[16] Fol. 6.
[17] Fol. 6.
[18] Fol. 96.

3. Fis-16 ta' Lulju 2012 l-attur fetaħ il-kawża u talab sabiex il-Qorti:-

"[1] tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jzommu d-distanza mill-hajt divizorju illi hemm bejn il-proprjeta` taghhom u dik tar-rikorrenti, u dana bi ksur tal-ligi senjatament l-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; [2] tordna lill-intimati, taht is-supervizjoni u kontroll ta' perit nominandi, sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet u modifiki remedjali kollha necessarji, biex ir-rikorrenti jigi ripristinat fid-drittijiet tieghu kif previst mil-ligi, u dana fi zmien qasir u perentorju stabbilit mill-Qorti u fil-kaz li dawk ix-xoghlijiet ma jsirux kif ordnat mill-Qorti u fil-perijodu minnha stabbilit, ghaliex l-istess xoghlijiet m'ghandhomx isiru mir-rikorrenti, jekk hemm bzonn taht il-kontroll u s-supervizjoni tal-perit nominandi, u a spejjez tal-istess intimati; [3] tinibixxi lill-intimati milli jagħmlu xoghlijiet ta' kwalsiasi natura fuq is-sit proprjetà taghhom li tinsab fil-Qrendi adjacenti dik tar-rikorrenti, u dana sakemm l-istess intimati jkun ghamlu dawk ix-xoghlijiet kollha illi jkun gie ordnat illi jaghmlu minn din l-Onorabbli Qorti; Kollox skont kif gie dikjarat aktar 'l fuq u għar-ragunijiet il-premessi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ntavolat fl-4 ta' Gunju 2012 kontra l-intimati li minn issa jibqaw ingunti ghas-subizzjoni taghhom".

4. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fl-24 ta' Ottubru 2012[19], il-konvenuti wieġbu illi:

"1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. It-thaffir li l-eccipjenti ghamlu fil-fond taghhom mal-hajt divizorju sar bl-gharfien u l-kunsens tal-attur li rrinunzja ghal kwalunkwe jedd legali li seta` kellu fir-rigward. L-azzjoni prezenti hija vessatorja u illegali, motivata biss biex taghmel hsara lill-eccipjenti minhabba kwistjonijiet li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-mertu ta` din il-kawza.

3. F'kull kaz, mhux minnu li l-eccipjenti baqghu ghaddejin bix-xoghlijiet inibiti wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni.

[19] Fol. 17.

4. It-tieni talba attrici hija legalment insostenibbli; l-attur ghandu jindika d-disposizzjonijiet tal-ligi minn fejn jirrizultaw id-drittijiet li fuqhom qed jibbaza t-talba tieghu.

5. It-tielet talba attrici hija legalment inammissibbli in kwantu diretta sabiex l-attur jottjeni inibizzjoni permanenti kontra l-eccipjenti. Inoltre l-istess talba hija nfondata wkoll billi l-attur m'ghandu ebda jedd jippretendi li l-esponenti ma jizviluppawx il-proprjetà taghhom.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

5. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Mejju 2017, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi laqgħet l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet, astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra, u ċaħdet it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kollha kontrih.

6. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti kienu prinċipalment is-segwenti:

"Minn qari tar-rikors guramentat, jirrizulta li l-ilment ta' l-attur huwa li l-konvenuti qattghu l-blat ghas-sotterran tas-sit taghhom b'mod illi ma zammewx id-distanza rikjesta mil-ligi ossija dik ta` 76 cm `il gewwa mill-hajt divizorju.

...

... fil-kaz tal-lum, huwa kkonfermat bhala fatt mill-periti tal-qorti illi l-iskavar mill-konvenut sar bi dritt il-hajt divizorju mal-attur u allura ma kenitx inzammet id-distanza 76 cm.

Il-konvenut ma jikkontestax illi ma zammx id-distanza izda jikkontendi li sar hekk bl-gharfien u bil-kunsens tal-attur.

...

Ghalhekk qabel ma tqis il-mertu, fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet ta' natura teknika, il-Qorti trid tistharreg jekk kienx hemm ftehim bejn il-partijiet li kien jammonta ghal rinunzja da parti tal-attur illi ma tinzammx mill-konvenut id-distanza ta' 76 cm – kif jikkontendi l-konvenut fit-tieni eccezzjoni.

...

Dwar dan il-punt, il-Qorti tinsab rinfaccjata b`verzjonijiet konfliggenti ghaliex minn naha l-wahda l-attur ighid illi qatt ma ftiehem xejn dwar distanza mal-konvenut, u lanqas qatt irrinunzja ghad-distanza legali, u minnaha l-ohra l-konvenut jishaq illi kien hemm ftehim car mal-attur fejn kien permess lill-konvenut illi jiskava bi dritt il-hajt.

...

Dan premess, u riferibbilment ghall-kaz tal-lum, ladarba kien il-konvenut li sostna li kien hemm ftehim mal-attur, kif rifless fit-tieni eccezzjoni, kien jispetta lill-konvenut li jaghmel din il-prova, fuq bilanc ta' probabilitajiet.

Issa l-konvenut fisser il-mod kif ftiehem mal-attur kemm fl-affidavit tieghu kif ukoll meta xehed in kontroezami. Fiz-zewg okkazjonijiet, il-konvenut xehed illi waqt l-access li sar fil-propjetà tal-attur ghal fini tal-precondition report, kien mistoqsi quddiem il-perit tieghu mill-attur dwar kif kien sejjer isir it-thaffir, u hemm kien spjegat b'mod car li t-thaffir kien ser isir mal-hajt. Il-konvenut sahaq li l-attur accetta li jsir hekk.

Ghal din il-Qorti hija sinjifikanti hafna x-xiehda tal-perit ex parte tal-konvenut, Perit Ivan Zammit. Dan fisser b'dettall (u allura mhux b'mod superficjali) il-ftehim li sar quddiem mill-partijiet. Spjega kif kien hu stess li minn fuq il-bejt tal-proprjetà tal-attur spjega l-mod kif kien ser isir ittqattigh, u li l-attur sema` kollox b'attenzjoni u accetta billi qal li kien: all right.

Biex jittenta jiskredita dak li xehed Perit Zammit, l-attur, waqt il-kontroezami tal-istess xhud, staqsa lill-perit ir-raguni ghalfejn il-ftehim ma sarx bil-miktub jew ghaliex ma kienx riferenza ghall-ftehim fil-pre-condition report. Perit Zammit wiegeb kjarament illi l-iskop tal-precondition report ma kellux x'jaqsam mal-ftehim bejn il-partijiet ghaliex dak ir-rapport sar bil-ghan li tkun tirrizulta il-kondizzjoni tal-fond tal-attur qabel jibda x-xoghol mill-konvenut. Zied jafferma illi l-ftehim ma sarx bil-miktub ghaliex kien tal-fehma li kien qed jittratta ma` zewgt irgiel ta` l-affari taghhom u ma hassx li kellu jinsisti li l-ftehim isir bil-miktub.

Perit Zammit ikkonferma l-verzjoni tieghu tal-fatti fir-rapport tieghu ezebit a fol 27 u 28 tal-process li jgib id-data tas-16 ta' Awissu 2012. Fir-rapport hemm konferma li kien sar il-ftehim verbali bejn il-partijiet kif ukoll li meta bdew ix-xogholijiet ta' skavar fi Frar 2011, huwa kien ltaqa` ma' l-attur fuq is-sit in kwistjoni, u staqsih jekk kollux kienx sew, u fejn l-attur kien wiegeb li kollox kien sejjer tajjeb hlief li kienu qed idejjquh il-vibrazzjonijiet tal-ingenji. L-attur ma lmentax dwar id-distanza.

L-attur ipprova jwaqqa` dak li xehdu l-konvenut u Perit Zammit dwar il-ftehim billi waqt il-kontroezami, il-konvenut ittenta jikkontesta l-fatti billi saru domandi illi jimplikaw illi meta sar il-precondition report ma setax ikun hemm diskussjoni dwar kif kien ser isir it-tqattigh peress li kien ghadu wisq prematur u lanqas kien ghadu gie diskuss mal-perit Zammit.

Madanakollu fir-risposta tieghu, il-konvenut ghamilha cara li huwa kien ilu li ddiskuta mal-Perit Zammit dwar kif kien ser isir ix-xoghol ta' tqattigh u dan anke kien rifless fil-mod kif kienet saret l-applikazzjoni ghall-permess. Ghalhekk, meta saret l-laqgha ghand l-attur, huwa u l-perit tieghu kienu diga` jafu kif kien ser isir ix-xoghol ta' tqattigh, dejjem jekk l-attur jaccetta li jsir hekk l-attur.

Inoltre l-verzjoni tal-fatti kif saret mill-Perit Zammit u tal-konvenut hija korraborata ndirettament mill-perit ex parte tal-attur, Perit Ludovico Micallef. Ibda biex wara li sar l-access mill-Perit Zammit, wara li beda t-thaffir mill-konvenut fejn dan it-thaffir kien ta' interess ghall-attur, u wara li rrizultat il-hsara fil-bir tal-attur, dan tal-ahhar sejjah lill-Perit Ludovico Micallef fuq il-post. Ifisser li kien ghadda z-zmien.

Perit Micallef ma ssejjahx mill-attur minhabba l-kwistjoni tad-distanza legali izda minhabba l-hsara tal-bir.

Kien stabbilit bhala fatt illi kien Perit Micallef illi ssenjala lill-attur li t-tqattiegh mill-konvenut ma kienx sar fid-distanza legali.

Li kieku l-Perit Micallef ma ghamilx dan ir-riliev ghaliex, fil-fehma tieghu, kien relatat mal-hsara tal-bir, il-kwistjoni tad-distanza legali ma kenitx tqum bejn il-partijiet; u lanqas ma kienet tispicca quddiem il-qrati.

Minn dan il-Qorti tinsab konvinta fuq bilanc ta' probabilitajiet.

Tajjeb jinghad illi Perit Micallef ma kienx prezenti meta ftehmu lpartijiet.

Fl-istess waqt ikkonferma li meta ghamel kuntatt mal-Perit Zammit biex ikun jaf kif sar it-tqattigh, Perit Zammit fissirlu li kien sar ftehim bejn il-partijiet fil-presenza tieghu.

Fl-assjem ta' dak li qalu, ix-xhieda kollha b'mod partikolari l-persuni li ghamlu x-xoghol kollha kkonfermaw li l-attur qatt ma lmenta maghhom dwar il-kwistjoni tad-distanza.

Il-Qorti ma tistax tiskarta x-xiehda taghhom jekk din tikkorrabora l-prova principali.

Huwa sinjifikanti li fil-kaz tal-persuni li ghamlu x-xoghol ma sarx kontroezami.

Kif sahaq il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-ghazla li ma jsirx kontroezami ghandha s-sinjifikat taghha ghaliex xiehda li tkun inghatat tibqa` mhux kontradetta, lanqas fil-minimu taghha.

...

Ghal din il-Qorti, ghandu sinjifikat il-fatt illi l-persuni li ghamlu x-xoghol ma sarx kontroezami taghhom. Dawn kien persuni illi fid-deposizzjoni taghhom ghamlu nsistenza illi l-attur qatt ma lmenta maghhom dwar il-mod kif kienu qed isiru x-xogholijiet, u li addirittura kien prezenti waqt li kienu qeghdin jahdmu; sa anke tela` fuq l-ingenji taghhom.

Mill-provi li gab il-konvenut irrizulta l-oppost.

Irrizulta li l-konvenut ra t-tqattigh isir mal-hajt divizorju.

U waqaf hemm.

Irrizulta li waqt kien qed isir ix-xoghol ta' tqattigh, saret hsara fil-bir tal-attur.

L-attur accetta li jitkompla x-xoghol, u li l-bir jissewwa wara li jispicca x-xoghol.

Tajjeb jinghad illi l-attur dam madwar sena u tlett xhur biex ghamel din il-kawza. Anke wara li ghamel il-kawza baqa' jinsisti illi l-lment tieghu kien dwar il-hsara li garrab il-bir.

Fit-tentattiv tieghu li jwarrab il-prova tal-ftehim li biha kien rinfaccjat, l-attur ittenta jpingi lill-konvenut bhala persuna li pprova japprofitta mis-sitwazzjoni, billi jaghmel xoghol a skapitu ta' kulhadd, inkluz ta' gar iehor li ghandu ghalqa fuq wara tal-proprjetà tal-konvenut. Tant hu hekk illi meta kien qed jixhed l-attur spjega li meta kien tkellem ma' Emanuel Abdilla (u cioe` is-sid tal-ghalqa) dan qallu li l-konvenut ma kienx avvicinah meta kien ser jibda x-xogholijiet u lanqas ma zamm id-

distanza legali. L-attur sostna wkoll li Abdilla kien infurmah li pproceda kontra lkonvenut bil-kawza 156/2013.

Din il-Qorti ma tifhimx ghaliex l-attur qatt ma ressaq lil Emanuel Abdilla bhala xhud tieghu sabiex isostni dak li kien qed jallega.

Dan premess tajjeb jinghad illi meta l-qorti ghamlet l-accertamenti taghha sabet illi ghalkemm tassew kienet saret kawza bin-nru 156/2013/SM fil-fatt dik il-kawza kienet ceduta fid-19 ta' Gunju 2014.

Apparti dan il-fatt, anke jekk il-konvenut ma wasalx ma' Abdilla fi ftehim simili ghal dak mal-attur, mhijiex prova favur l-attur.

Dwar it-tentattiv tal-attur illi jpingi lill-konvenut bhala persuna li ried jaghmel xoghol minghajr galbu, il-Qorti ma ssibx li dak allegat mill-attur kien ippruvat.

Tajjeb jinghad illi skont id-deposizzjoni tal-perit tekniku Godwin Abela Bil-mod kif sari l-qtugh ma gietx ikkawzata hsara lill-attur, u li l-wicc mikxuf tal-blat kien issigillat b'membrane kif titlob is-sengha u l-arti.

Din il-Qorti tosserva wkoll li lanqas ma jista' jigi argumentat li bil-ftehim il-konvenut kien ser jiggwadanja waqt li l-attur kien ser ikun minn taht.

Skont ma xehdu l-konvenut u l-perit tieghu, il-ftehim kien fis-sens li l-attur jirrinunzja ghad-distanza legali, u l-konvenut kien bi tpattija jtella' appogg shih minn isfel sa fuq u jirrinunzja li jqabbad ma' l-appogg.

Il-periti addizzjonali spjegaw li jekk il-konvenut kien ser jibni hajt minn isfel, u l-konvenut icedi l-parti tal-hajt li hija proprjeta` tieghu bil-blat li hemm tahtu, l-attur kien ser jiggwadanja peress li fl-eventwalità li l-attur iwaqqa` l-binja kollha, dan ikun jista' jhaffer sal-livell li bena l-konvenut.

Din il-Qorti ghandha c-certezza morali meqjusa fuq bilanc ta' probabilitajiet illi bejn il-partijiet kien hemm ftehim fis-sens illi d-distanza legali ma kellhiex ghalfejn tkun osservata mill-konvenut waqt ix-xoghol ta' thaffir tieghu.

Din il-Qorti hija sodisfatta sal-grad rikjest mil-ligi illi bl-aktar mod car u inekwivoku l-attur irrinunzja illi waqt it-thaffir tas-sit tieghu l-konvenut joqghod mad-distanza rikjesta bl-Art 439 tal-Kap 16. Ghamel dan bil-kunsens esplicitu tieghu, kif ukoll bl-akkwixxienza tieghu.

Fic-cirkostanzi, ma hemmx lok, u lanqas htiega, ghal din il-Qorti li tqis il-kwistjonijiet teknici sollevati mill-periti tal-Qorti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet li ghamlu l-partijiet dwar dawk il-kwistjonijiet".

7. L-attur appella mis-sentenza b'rikors li ppreżenta fis-16 ta' Ġunju 2017 fejn talab lil din il-Qorti:

> *"tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata mogħtija fit-30 ta' Mejju 2017 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, tilqa' t-talbiet attriċi appellant filwaqt li tordna lill-intimati, taħt is-superviżjoni u kontroll ta' perit nominandi, sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet u modifiki remedjali kollha neċessarji, biex ir-rikorrenti jiġi ripristinat fid-drittijiet tiegħu kif previst mil-liġi, u dana fi żmien qasir u perentorju stabbilit mill-Qorti u fil-każ li dawk ix-xogħlijiet ma jsirux kif ordnat mill-Qorti u fil-perjodu minnha stabbilit, għaliex l-istess xogħlijiet m'għandhomx isiru mir-rikorrenti, jekk hemm bżonn tħat il-kontroll u superviżjoni tal-perit nominandi, u a spejjs ta' l-istess intimat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati".*

8. Il-konvenut wieġeb illi s-sentenza hi ġusta u għandha tiġi konfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:

9. Permezz tal-appell tiegħu l-attur jilmenta illi fil-każ in eżami, fejn *si tratta* ta' allegat rinunzja ta' servitu`, il-prova ta' tali rinunzja għandha tkun waħda ċara u inekwivoka u *kwalsiasi* dubju li jista' jkun hemm għandu jimmilita favur it-teżi illi ma kienx hemm rinunzja. Isostni li f'dan il-każ, prova ċara u inekwivoka li kien hemm ftehim ta' rinunzja ma nġabitx, anzi mill-provi jirriżulta l-kuntrarju. Jikkritika l-fatt li l-ewwel Qorti straħet fuq ix-xhieda tal-konvenut u tal-perit tiegħu għaliex jallega li dawn ma kinux

xhieda '*indipendenti u oġġettivi'*. Jgħid li ladarba kien hemm kunflitt bejn il-verżjonijiet tal-partijiet fuq l-allegata rinunzja, l-ewwel Qorti kellhiex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti. Jilmenta ulterjorment li ġiet skartata b'leġġerezza l-prova li sid fond ieħor biswit dak tal-konvenuti, ċertu Emanuel Abdilla, kellu wkoll jiftaħ kawża kontra l-konvenut għaliex m'osservax id-distanza legali. Jgħid li dan huwa fatt ikkonfermat mill-konvenut stess kif ukoll mill-perit tiegħu u għalhekk, kuntrarjament għal dak li ppretendiet l-ewwel Qorti, ma kien hemm l-ebda ħtieġa biex iħarrek lil Emanuel Abdilla. Skontu dan juri l-*mala fede* tal-konvenut u li huwa inverosimili li l-konvenut ħa l-briga li jiftiehem miegħu dwar ir-rinunzja għas-servitu` maħluqa mil-liġi u ma kkonkludiex ftehim mal-ġar l-ieħor. Żied li l-fatt li ma kienx jilmenta mal-ħaddiema li kienu qed jaħdmu fis-sit huwa rrilevanti billi '*l-liġi ma tobbligax lis-sid tal-fond dominanti illi jieħu azzjoni immedjata sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu w s-silenzju tiegħu b'ebda mod ma tista' tiġi nterpretata bħala xi rinunzja taċita tad-drittijiet tiegħu.'* Isostni li, kuntrarjament għal dak li qalet l-ewwel Qorti huwa m'għandu l-ebda benefiċċju mill-allegat ftehim bejnu u bejn il-konvenuti, anzi, hekk kif ikkonfermat mill-periti addizzjonali, jekk ma jsirux ix-xogħlijiet rimedjali huwa se jiġi ppreġudikat. Jgħid li għalhekk, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti kellha tiġi miċħuda. Stabbilit li hemm ksur tal-liġi, jilmenta li s-soluzzjoni proposta mill-periti addizzjonali mhijiex waħda

sodisfaċenti. Jgħid li r-rimedju għandu jkun li l-konvenuti jerġgħu jikkostruwixxu ħitan għal dak il-wisa' kollu li tqatta' illegalment sabiex kollox jitpoġġa fl-istat li trid il-liġi, mhux li jiġi sostitwit b'xi ħaġa li ma tkunx tal-ħxuna konformi mal-liġi. Finalment iżid li l-periti addizzjonali stess ikkonfermaw illi hemm bżonn li jsiru xogħlijiet rimedjali sabiex il-bini jerġa' jsir stabbli, dritt li huwa qatt ma rrinunzja għalih. Jgħid li l-kwistjoni kienet dwar it-tip ta' xogħlijiet rimedjali li kellhom isiru u mhux jekk dawn kellhomx isiru jew le. Għalhekk, kien sorpriż meta fis-sentenza appellata ġie deċiż li ma kellhomx isiru xogħlijiet rimedjali għaliex huwa rrinunzja għalihom billi dan ma kienx il-każ.

10. Il-konvenut appellat wieġeb li dan l-appell mhu xejn għajr ripetizzjoni tas-sottomissjonijiet tal-attur quddiem l-ewwel Qorti. F'kull każ, wieġeb li s-sentenza appellata jistħoqqilha konferma u li l-appell tal-appellant qed isir biss sabiex itawwal il-proċeduri u jżommu milli jiżviluppa l-proprjeta` tiegħu għal bintu u żewġha li fil-frattemp laħqu żżewġu u kellhom tifel. Talab għalhekk lil din il-Qorti tissoġġettah għad-*doppie spese*.

11. Din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi:

"Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti".[20]

12. L-Artikolu 493 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

"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".

13. F'dan il-każ mhux kontestat li l-konvenut ma żammx id-distanza legali. Il-Qorti tal-ewwel grad madankollu laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens li dawk ix-xogħlijiet saru, '*bl-għarfien u l-kunsens tal-attur li rrinunzja għal kwalunkwe jedd legali li seta' kellu fir-rigward*'.

14. Fattwalment jirriżulta li l-konvenut kien diġa` miftiehem mal-perit tiegħu li jiskava dritt mal-ħajt diviżorju meta saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar. F'dak l-istadju l-attur ma kienx ġie kkonsultat. Kien biss meta kienu se jibdew ix-xogħlijiet li avviċinah il-

[20] *Dottoressa Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dott. Joseph Muscat et* deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018.

konvenut. Dan sabiex jitħejja *pre-condition report.* Il-konvenut xehed li f'dik l-okkażjoni:

> *"jien tlajt mas-Sur Ellul fuq il-bejt, beda jiċċekkja sular sular, meta tlajna fuq il-bejt u s-sur Ellul ittawwal għal ġo tiegħi, qalli kemm, biċ-ċajt qalli inti kemm se tħaffer sitt sulari? Għidtlu le kull ma ħa nħaffru xi ħames jew sitt filati. Dan il-ħin resaq il-perit lejna, jiġifieri qed ngħid resaq fil-ġenb li jiġi għal fuq il-plot tiegħi mal-appoġġ, qallu ara Sur Ellul qallu aħna li se nagħmlu, ser naqtgħu eżatt, ser nitilfu l-ispazju t'erba' pulzieri u nofs tal-ħajt, qallu ser inqattgħu eżatt u ser intellgħu qoxra qallu għax irid ovvjament jitqegħdu anke xi planki. Qallu ser nibqgħu telgħin b'qoxra għalina. Is-Sur Ellul ma oġġezzjonax la dak il-ħin, lanqas qatt ma oġġezzjona, anqas qatt ma oġġezzjona".*[21]

15. Kliem li ġie mtenni wkoll mill-Perit Ivan Zammit:

> *"Waqt l-ispezzjoni tal-proprjetà, li kienet tinkludi ground floor garage, żewġ (2) appartamenti u kmamar fuq il-bejt, kif konna fuq il-bejt, is-Sur Ellul staqsa lis-Sur Dalli, il-klijent tiegħi, kien staqsiena x'kien bi ħsiebna nagħmlu, x'kien bi ħsiebu jibni u x'kien bi ħsiebu jagħmel, għednielu x'kien bi ħsiebna nibnu u għednielu kemm kien bi ħsiebna nqattaw għal basement garage, fejn għednielu li, 'isma, ħa nqattgħu flush mal-appoġġ tiegħek' għednielu kif ħa jaħdem għax kien saqsiena ukoll kif ħa naħdmu, li ħa nqattgħu bit-trencher u bil-mechanical crushering, inkissru l-blat ta' bejn iż-żewġ trinek. Għednielu ukoll li, dment li hu jaqbel, il-kliejnt tiegħi kien lest li jtella' appoġġ sħiħ minn isfel sa fuq u jirrinunzja li jaqbad mal-appoġġ, kif, fl-aħħar mill-aħħar, kien mibni fin-nofs taż-żewġ proprjetajiet. Jiġifieri kien lest li jirrinunzja għal erba' pulzieri u nofs (4½). Ifhimni, dakinhar kien deher li aċċetta, eventwalment ... le kien qalli orrajt hux...."*

16. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex temmen din il-verżjoni. Evidenti li l-attur f'dak l-istadju ma kellu l-ebda oġġezzjoni b'dak li ser isir għaliex kieku kien jitkellem, u mhux iħalli lill-konvenut jipproċedi

[21] Fol. 146.

bix-xogħol. L-attur kien jaf li mhux ser tinżamm id-distanza legali u kien qiegħed jara b'għajnejh li l-iskavar qiegħed isir mal-ħajt.

17. Kien biss wara trapass ta' aktar minn sena li kkonsulta perit u avukat tal-fiduċja tiegħu u beda joġġezzjona għal dak li sar. L-attur jipprova jiġġustifika dan it-trapass ta' żmien kollu billi jargumenta li ma kienx jaf li meta jsir skavar l-liġi trid li bejn proprjeta` u oħra titħalla' distanza ta' 76cm u li dan il-fatt skoprieh biss meta, f'Ġunju 2012 ikkonsulta perit tal-fiduċja tiegħu dwar allegati danni kawżati fil-ġiebja tiegħu. Pero` dik mhijiex ġustifikazzjoni valida. *Semmai* kellu jieħu parir f'dak l-istadju u mhux jaddotta atteġġjament passiv u anzi jagħti lill-konvenut x'jifhem li m'hemmx problemi.

18. Fir-rigward tal-Artikolu 439 tal-Kap. 16, il-ġurisprudenza tgħallem illi:

- *"Ir-ratio legis ta' din id-dispozizzjoni hija li thaffir f'distanza ta' anqas minn dik stipulata fil-ligi jista' jwassal ghall-hsara fil-hajt divizorju. Fir-rigward, jinsab ritenut fil-gurisprudenza li dan id-divjet huwa assolut u huwa pprojbit kull tip ta' thaffir. Huwa rrilevanti ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu li bit-thaffir ma saritx hsara lil hajt divizorju. Il-ligi hija cara u ghalhekk ma thalli ebda lok ghal interpretazzjoni".*[22]

- *"dan id-divjet huwa assolut, u japplika wkoll għall-barrieri ... L-inosservanza ta' dik il-liġi ġġib ir-responsabbilità għall-konsegwenzi*

[22] *Paul u Helen mizzewgin Vella v. David u Iris mizzewgin Micallef* deċiża mil-Qorti tal-appell fil-5 ta' April 2013.

dannużi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu, u ġġib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja l-ħsara u jitwarrab il-perikolu".[23]

- *"Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita` ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta' potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta' min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali.*

  L-inosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara".[24]

19. Madankollu f'dan il-każ hu ċar li l-attur kien jaf x'ser isir u wkoll x'qiegħed isir, u m'oġġezzjonax. Hu stess xehed li rahom iqattgħu l-blat ta' mal-ħajt u ma lmentax.[25] Għalhekk ftehim kien hemm. Ftehim li jista' jkun impliċitu` mill-fatt li l-attur qatt m'oġġezzjona. Il-fatt li jista' jkun li l-attur ma kienx jaf x'tgħid il-liġi qabel tkellem mal-Perit Ludovico Micallef, mhix skuża valida. Kieku ried seta' jagħmel verifiki qabel bdew ix-xogħlijiet u wkoll waqt ix-xogħol. Dan apparti li l-ewwel problema li nqalgħet ma kinitx minħabba kif kien qiegħed isir jew sar l-iskavar iżda fi kliem l-attur, *"għax il-każ tiegħi kien fuq il-bir, l-ewwel ma kien kisser il-*

---

[23] *Salvatore Grixti et vs George Schembri* deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju 1959.
[24] *Saviour u Emanuela konjugi Brincat vs Salina Estates Limited et* deċiżda mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-25 ta' Frar 2004.
[25] Fol. 121 u 123.

bir...”.[26] Fl-istess deposizzjoni reġa’ kkonferma li *“Fuq il-bir jien l-ilment tiegħi”*.[27]

20. Il-Qorti qrat l-atti kollha u taqbel perfettament mal-konsiderazzjonijiet li saru mill-ewwel Qorti. Għal dak li jirrigwarda l-fatt li l-konvenut kellu kwistjoni ma’ ġar ieħor għaliex għamel l-istess, m’hemmx provi ċari dwar l-istess. It-terza persuna (Abdilla) ma tressqitx bħala xhud. Dak li jinteressana għall-eżitu` ta’ din il-kawża hu dak li seħħ bejn l-attur u l-konvenut.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

[26] Fol. 109.
[27] Fol. 117.