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, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 7

Rikors numru 325/14/1 JRM

Lawrence Mallia u Giuseppa *sive* Jessy konjuġi Mallia

v.

Francis *sive* Frans Stellini u b'digriet tal-4 ta' Ġunju, 2014, issejħet fil-kawża Mariella Stellini; u b'digriet tal-14 ta' April, 2015, l-atti għaddew f'isem Saviour u Leanne Spiteri Stellini, aħwa Stellini, minħabba l-mewt ta' Mariella Stellini fil-mori tal-kawża

<u>Preliminari:</u>

1. Il-kontendenti huma ġirien: l-atturi konjuġi Mallia huma sidien tad-dar 17, *Taurus,* Triq il-Baħrija, Marsaskala filwaqt li l-konvenuti konjuġi Stellini huma proprjetarji tal-binja bin-numru 11, *Orchidea,* Triq il-Baħrija, Marsaskala. Iż-żewġ binjiet rispettivi huma mifruda bi triq privata li tagħti

għall-bitħa b'numru ta' garaxxijiet appartenenti lil terzi. In segwitu għal permess ta' żvilupp (PA0553/09) il-konjuġi Stellini żviluppaw il-binja tagħhom kif ukoll l-arja ta' fuq it-triq privata. Fil-kawża li l-atturi ntavolaw kontra l-konvenut bażikament talbu:

- **(1-3)** li jiġi dikjarat li l-konvenut m'għandux jedd fuq l-arja li tiġi fuq it-triq privata u biex konsegwentement jiġi ordnat ineħħi l-bini fuq tali arja, u fin-nuqqas ikunu awtorizzati jneħħuh huma a spejjeż tiegħu;

- **(4-7)** biex jiġi dikjarat li unikament bix-xogħlijiet li għamel il-konvenut ġarrbu ħsarat fil-proprjetà tagħhom u biex konsegwentement jiġi ordnat iħallashom id-danni likwidati, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit tekniku;

- **(8-9)** alternattivament, f'każ li ma tintlaqax l-ewwel talba (ċioè biex jiġi dikjarat li l-konvenut m'għandux dritt fuq l-arja ta' fuq it-triq privata) li jitqabbad perit biex jissorvelja l-iżvilupp sa tmiemu, u li l-konvenut jiġi ordnat iħallas kumpens għall-appoġġ.

2. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili permezz ta' sentenza mogħtija minnha fit-13 ta' Lulju 2017:

- ċaħdet l-ewwel tliet talbiet **(1-3)** għax sabet li l-atturi ma kellhomx

l-interess ġuridiku neċessarju fir-rigward;

- <u>laqgħet ir-raba' u l-ħames talbiet</u> **<u>(4-5)</u>** u sabet li għall-ħsarat li ġarrbu l-atturi kienu jaħtu l-konvenuti;

- <u>astjeniet milli tqis is-sitt u s-seba' talbiet</u> **<u>(6-7)</u>** rigwardanti l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, stante li x-xogħlijiet għadhom mhux mitmuma;

- <u>ċaħdet it-tmien talba</u> **<u>(8)</u>** għaliex mhux mistħoqqa;

- <u>ċaħdet id-disa' talba</u> **<u>(9)</u>** għaliex tressqet qabel waqtha,

u ordnat li kull parti terfa' l-ispejjeż tagħha.

3. Minn tali sentenza:

(a) <u>fl-1 ta' Awwissu 2017 l-atturi nterponew **appell prinċipali**</u> quddiem din il-Qorti fejn talbuha:

> *"…tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza tal-Ewwel Qorti fl-ismijiet premessi, fit-termini ta' dan l-Appell, u cioe` billi tiddeċiedi illi fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet attriċi, l-atturi fil-fatt għandhom l-interess ġuridiku li jressquhom u li jitolbuhom, konsegwentement tilqa' l-ewwel tliet talbiet tal-atturi issa appellanti, u tikkonferma s-sentenza fil-bqija, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jmorru kontra l-intimati, hawna appellati."*

(b) <u>fl-24 ta’ Ottubru 2017 il-konvenuti nterponew **appell inċidentali**</u> quddiem din il-Qorti fejn talbuha:

> *“…tirriforma s-sentenza appellata in kwantu laqgħet ir-raba’ u l-ħames talbiet tal-atturi appellanti u minflok tilqa’ s-sitt eċċezzjoni tal-imħarrkin appellati u konsegwentement tiċħad ir-raba’ u l-ħames talbiet tal-atturi appellanti u fl-istess waqt tikkonferma l-kumplament tas-sentenza fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.”*

4. Għall-intendiment aħjar ta’ dawn l-appelli din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> “Il-Qorti:
>
> Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-15 ta’ April, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) ssib li l-imħarrek ma għandux jedd fuq l-arja li tiġi fuq it-triq privata li tifred il-ġid tagħhom minn dak tiegħu; (ii) tordna li, fiż-żmien qasir u perentorju mogħti minnha, u taħt is-sorveljanza ta’ perit minnha maħtur, l-imħarrek ineħħi l-bini li tella’ fuq din l-arja; (iii) tawtorizżahom biex, jekk kemm-il darba l-imħarrek jonqos li jwettaq dak ordnat lilu u fiż-żmien mogħti lilu, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa biex jitneħħa l-bini illegali mtella’ minnu, u bi spejjeż għall-istess imħarrek; (iv) issib li, minħabba x-xogħlijiet li għamel l-imħarrek, huma ġarrbu ħsarat fi ħwejjiġhom; (v) issib li l-imħarrek waħdu jaħti għal din il-ħsara; (vi) tillikwida, jekk meħtieġ bil-ħatra ta’ perit għal dan il-għan, il-ħsara kawżata lilhom bi ħtija tal-imħarrek; (vii) tordna lill-imħarrek iħallas għal din il-ħsara kif likwidata; (viii) kemm-il darba l-Qorti ma tilqax l-ewwel talba, taħtar, bi spejjeż għall-imħarrek, perit biex jissorvelja sa tmiemu l-iżvilupp propost mill-imħarrek biex jiżgura li ma jikkawżax aktar ħsara lil ħwejjiġhom; u (ix) kemm-il darba l-Qorti ma tilqax l-ewwel talba u bla ħsara għat-talbiet li ntgħamlu qabel, tordna lill-imħarrek iħallashom kumpens għall-appoġġ, talli serraħ il-bini l-ġdid tiegħu mal-bini tagħhom. Talbu wkoll l-ispejjeż, magħduda dawk marbuta mal-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni bin-numru 432/2014;
>
> Rat id-degriet tagħha tat-23 ta’ April, 2014, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;
>
> Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-30 ta’ Mejju, 2014, li biha l-imħarrek laqa’ għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li l-ġudizzju mhux sħiħ, ladarba l-ġid li fih qiegħed isir ix-xogħol li minnu jilmintaw l-atturi għandha minnu wkoll martu Mariella Stellini, li għaldaqstant għandha

tissejjaħ fil-kawża; u wkoll li jonqos fl-attriċi Ġiuseppa Mallia l-interess ġuridiku biex toqgħod fil-kawża, għaliex l-ebda Ġiuseppa Mallia li għandha n-numru tal-Karta tal-Identita muri fir-Rikors Maħluf ma hija sid tal-post fin-numru 17, Triq il-Baħrija, Wied il-Għajn. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-arja li l-atturi jgħidu li hija tagħhom xtraha hu u mhux minnu illi huwa approprija għalih arja li mhix tiegħu. F'kull każ, kemm-il darba huwa seta' approprija xi arja li mhix tiegħu jew li ma għandux sehem minnha, xorta waħda jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku sabiex iressqu l-ewwel tliet talbiet tagħhom. Iwarrab id-disa' talba attriċi billi jgħid li kellu kull jedd li jqabbad il-binja l-ġdida tiegħu mal-bini tal-atturi u li huwa kien diġa' ħallashom il-kumpens xieraq meta kien irrenda komuni l-ħajt li qabbad miegħu u għaldaqstant ma kellu l-ebda bżonn jiltob il-kunsens tagħhom biex jagħmel dan u lanqas li jħallashom xi kumpens għall-appoġġ. Itemm jgħid li mhux minnu li ikkawża dannu lill-proprjeta' tal-atturi, u jqis li t-tmien talba saret qabel waqtha għaliex id-dritt tal-atturi jillimita ruħu biss għall-kumpens ta' danni li jista' jirriżulta li ġarrbu, u mhux biex issir is-soirveljanza minn perit tax-xogħlijiet li fadal isiru fi ħwejġu;

…omissis…

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' dritt</u> li jsawru l-każ iduru fuq il-jedd tal-atturi li jressqu pretensjonijiet kontra l-imħarrkin talli dawn ħadu arja li l-atturi jgħidu li tappartjeni lil terzi u bnew fuqha, kif ukoll il-jedd tagħhom li jitolbu kumpens talli l-imħarrkin inqdew bil-ħajt tagħhom biex iserrħu miegħu u jgħollu fuqu l-bini ġdid tagħhom. Hemm ukoll il-kwestjoni tal-ħsarat li ġarrbet id-dar tal-atturi u l-ħlas tal-kumpens li jista' jkun dovut wara li jinstab min jaħti għal dawk il-ħsarat;

Illi sa mill-bidunett tas-smigħ tal-kawża tqajjem id-dubju kemm l-atturi setgħu jressqu talbiet kontra l-imħarrkin marbuta ma' xilja ta' teħid ta' arja illi mhix tagħhom, ladarba l-arja hekk meħuda ma kenitx tal-atturi nfushom jew kellhom sehem minnha. L-imħarrkin jgħidu illi anke jekk, għal grazzja tal-argument, sar żvilupp fuq art ta' terzi, l-atturi għandhom nuqqas ta' interess ġuridiku għaliex huma ma għandhom l-ebda jeddijiet fuq l-arja li dwarha jilmentaw, u l-jedd tagħhom jillimita ruħu għal wieħed ta' kumpens għall-ħsarat li setgħu ġarrbu minħabba x-xogħlijiet, kif ukoll għall-kumpens li jista' jkun dovut talli serrħu l-binja ġdida tagħhom mal-ħajt li jifred il-ġid tagħhom minn dak tal-istess atturi, u dan jekk kemm-il darba kellu joħroġ li l-ħlas ta' dan l-appoġġ għadu ma sarx;

Illi minħabba f'hekk, ikun xieraq li l-Qorti tibda biex tqis it-**tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-imħarrkin**. It-tielet eċċezzjoni tgħid li l-imħarrkin huma s-sidien tal-arja fuq id-'drive in' u għaldaqstant l-atturi ma jistgħux jitolbu t-tneħħija jew twaqqiegħ ta' xogħlijiet li saru minnhom fuq dik l-arja li hija tagħhom. L-imħarrkin iżidu jeċepixxu li l-atturi lanqas ma jistgħu jitolbu li x-xogħlijiet ta' twaqqigħ jagħmluh huma a spejjeż tal-eċċipjenti;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-provi mressqin mill-istess imħarrkin isostnu din l-allegazzjoni biss sa biċċa minnha. Huwa minnu li l-imħarrkin urew illi huma xtraw arja fuq id-'drive in' fl-1992. Id-dubju li jqum, iżda, huwa kemm minn din l-arja hija tagħhom, u jekk għaldaqstant hemmx xi parti minnha li hija ta' terzi;

Illi l-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti biex jikkonstata dwar il-proprjeta' u dwar il-ħsarat u l-bini abbużiv, jgħid illi l-imħarrek akkwista b'titolu ta' ċens perpetwu porzjon ta' art ġewwa Marsaskala flimkien ma' arja fuq 'drive-in' biswit l-istess art. Dan l-akkwist għandu żewġ limitazzjonijiet: l-ewwel, li jirreferi għal art 'il fuq minn ħdax-il (11) filata fuq il-livell tal-qatran tal-bini li kellu jibni l-imħarrek (art 'il fuq mill-ewwel sular); it-tieni, li l-arja trasferita fuq il-kuntratt jissemma li għandha kejl ta' 83 metri kwadri, meta fil-pjanta mehmuża mal-istess kuntratt hija murija bħala wisq akbar minn kemm jissemma li hi, u tiddelinja kejl ta' madwar 147 metri kwadri. Il-Perit tekniku jkompli jgħid illi s-saqaf oriġinali tad-'drive in' kellu kejl ta' 83 metri kwadri rtirat mit-triq u min-naħa ta' wara tal-qatgħa ta' art tal-imħarrkin, u li l-imħarrek estenda dan is-saqaf għal madwar 122 metri kwadri billi bena kemm aktar 'il quddiem minn fejn kien imsaqqaf oriġinarjament l-isqaq privat (id-'drive in') u kif ukoll billi poġġa planki ġodda fuq in-naħa ta' wara lil hinn minn kemm kien imsaqqaf oriġinarjament l-istess sqaq. Jgħid ukoll illi l-imħarrek bena qoxra taħt l-istess saqaf tad-'drive in' (fil-pjan mat-triq) u serraħ mal-appoġġ tal-atturi;

Illi fir-rigward tad-differenza bejn il-kejl fuq il-kuntratt u dak fuq il-pjanta, il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1992 jaqra "*Illi ... l-enfitewta (jiġifieri l-imħarrek) qed jaċċetta u bl-istess titolu ta' enfitewsi perpetwa jieħu u jakkwista porzjon art .. flimkien ma' l-arja li tiġi fuq id-drive-in biswit l-istess art .. ta' kejl ta' ċirka tlieta u tmenin metri kwadri jikkonfina kollox f'daqqa, mit-tramuntana mat-triq, min-nofsinhar u mil-lvant ma' beni ta' l-istess konċedent u mill-punent ma' beni ta' l-istess enfitewta u oħrajn jew oħrajn .... Il-biċċa art u l-arja in kwestjoni huma bordurati bil-kulur aħmar u bil-kulur blue rispettivament fil-pjanta li qed tiġi hawn annesssa markata bl-ittra 'A' li tinkludi fiha site plan relattiva";*

...omissis...

Illi l-Qrati jagħtu importanza kbira lill-pjanti mehmużin mal-kuntratti u jqisuhom bħala parti integrali minnhom u mhux biss aċċessorji għalihom, għalkemm fatturi oħra, bħalma huwa l-kejl, jista' jkollhom rilevanza. Fil-kuntest ta' dan il-każ, il-Qorti hija tal-fehma illi l-kejl imniżżel fil-kuntratt huwa ta' rilevanza kbira u saħansitra jegħleb il-konfigurazzjoni tad-'drive in' delinejata bil-lewn ikħal (blue) fuq il-pjanta Dok. A. Din il-fehma waslet għaliha meta qabblet il-kejl tal-arja fuq il-kuntratt tal-15 Mejju, 1992, mal-kejl ta' l-arja li messet lil Schembri fuq il-kuntratt ta' qasma li sar fl-1991. F'kelma waħda, il-Qorti ssib illi Schembri għadda lill-imħarrek dak li mess lilu bil-kuntratt tad-divizjoni u ma setax jgħaddilu aktar minn hekk. Għaldaqstant il-pjanta dok. A, fir-rigward ta' kejl, mhux ta' min joqgħod fuqha biex wieħed jistabilixxi

kemm mill-arja tad-'drive in' l-imħarrek kiseb mingħand Gregory Schembri. Dan jingħad għaliex il-parti mħażża b'lewn ikħal fil-pjanta msemmija ma jaqbilx mal-kejl imsemmi fil-korp tal-kuntratt li l-pjanta nhemżet miegħu, u l-kejl imsemmi fil-korp tal-kuntratt huwa sewwasew il-kejl li Schembri kien kiseb fil-kuntratt tal-qasma li saret bejnu u Attard u Cutajar sena qabel. Mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, jirriżulta wkoll li, fis-snin disgħin tas-seklu li ħareġ, is-saqaf tad-'drive in' kien ikopri kejl ta' 83 metri kwadri;

Illi fir-rigward tal-iżvilupp illi l-imħarrek għamel taħt is-saqaf eżistenti tad- 'drive in', filwaqt illi l-atturi jitfgħu l-ħtija għal dan l-iżvilupp fuq l-imħarrkin, mill-provi jirriżulta illi l-Periti taż-żewġ partijiet raw il-ħtieġa illi kellha ssir qoxra sabiex tkun tiflaħ għall-piż tal-iżvilupp li l-imħarrkin kienu ser jagħmlu fuq is-sit, u dan biex jiġi evitat ħsarat lill-atturi. Hawnhekk ukoll tidħol kunsiderazzjoni dwar jekk bit-titligħ tal-imsemmija qoxra taħt dik li kien hemm, l-imħarrek kisirx ukoll dak li kien miftiehem fil-kuntratt li bih kiseb l-art mingħand Gregory Schembri, jekk jirriżulta li dik il-qoxra tinsab 'l isfel mil-livell ta' ħdax-il filata 'l fuq minn wiċċ il-livell tal-qatran;

Illi l-Qorti għaldaqstant jenħtieg li tistħarreġ jekk l-atturi għandhomx jedd iressqu pretensjonijiet fuq żvilupp li sar mill-imħarrkin fil-parti tal-arja li tappartjeni lil terzi. Fi kliem l-imħarrkin, f'tali ċirkustanzi, l-atturi m'għandhomx locus standi. Din hija s-sustanza tar-raba' eċċezzjoni;

Illi fi kliem l-għaref difensur tal-imħarrkin, ġaladarba l-atturi m'għandhomx titolu fuq din l-arja, u lanqas qed jivvantaw xi titolu fuqha (l-attriċi u wliedha jikkonfermaw illi mhux qed tippretendu xi jedd fuq din l-arja), huma m'għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ biex iressqu l-ewwel tliet talbiet fir-Rikors Maħluf għaliex tonqos fihom il-leġittimazzjoni attiva biex jagħmlu dan;

Illi, kif ingħad għadd ta' drabi mill-Qrati Maltin, l-interess meħtieġ minn parti f'kawża jrid ikun wieħed dirett, leġittimu kif ukoll attwali, u jrid joħroġ minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova ġġib fix-xejn dritt li jappartieni lid-detentur jew li lilu jkun mistħoqq;

Illi l-interess ġuridiku f'attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, joħloq il-ħtieġa tal-vertenza. Għalhekk, dan iġib miegħu il-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess ġuridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna għandha, jiġifieri li titlob li, fil-konfront tagħha, isir ħaqq jew li tiġi msewwija inġustizzja magħmula fil-konfront tagħha;

Illi jiżdied jingħad ukoll li għal dak li jirrigwarda l-aspett ta' attwalita' tal-interess li biex azzjoni tista' sseħħ u titqies imsejsa b'interess kif imiss, trid tkun kapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġuż jew utli għal min jipproponiha u li dak ir-riżultat jista' jiġi utilizzat;

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos jew jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawza;

Illi ġie stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att ġudizzjarju innifsu li bih tinfetaħ il-kawża, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-istess att, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat;

Illi applikati dawn il-prinċipji fil-każ preżenti, irid jingħad li jirriżultaw dawn il-fatti saljenti: (a) li l-atturi qegħdin jitolbu t-twaqqigħ ta' żvilupp magħmul mill-imħarrkin fuq xilja li l-imħarrkin ma għandhomx jedd fuq l-arja fejn sar l-iżvilupp; (b) li l-atturi m'għandhomx jedd minn din l-arja u lanqas qed jippretendu li jkollhom minnha; (ċ) illi parti minn din l-arja nkisbet mill-imħarrkin imma sar żvilupp fuq parti oħra li ma kisbux; (d) li l-atturi m'ghamlux riċerka biex jistabbilixxu ta' min hi l-arja qabel ma fetħu din il-kawża; (e) li t-terzi li lilhom issejjaħ l-arja ma humiex parti f'din il- kawża; (f) illi l-iżvilupp sar biswit l-fond tal-atturi; (ġ) li parti minn dan l-iżvilupp sar mill-imħarrkin sa mis-snin disgħin tas-seklu li ħareġ u mhux max-xogħlijiet li nbdew dan l-aħħar u li minħabba fihom l-atturi fetħu din il-kawża; (ħ) li lura għas-snin disgħin, għalkemm l-atturi ma kinux kuntenti b'dan l-iżvilupp, ma waqqfux lill-imħarrkin milli jwettquh;

Illi, min-naħa tagħhom, l-atturi jargumentaw li huwa sewwasew minħabba li l-imħarrkin użaw arja li mhix tagħhom fix-xogħlijiet li nedew li saru l-ħsarat li minnhom huma jilmintaw fil-kawża tagħhom. Il-Qorti tifhem li l-qofol tal-azzjoni attriċi hija waħda ta' danni akwiljani u mhux ħaġ'oħra. Tifhem ukoll li l-għan tal-azzjoni attriċi huwa dak li jżomm kull żvilupp li l-imħarrkin għandhom f'moħħhom li jagħmlu, għaliex b'hekk il-post tal-atturi se jiġi marsus bejn żewġ binjiet għoljin minn kull naħa. Imma dan ma jnissilx l-interess ġuridiku biex iqiegħdu lilhom infushom fil-post ta' ħaddieħor jew fil-ħarsien ta' jeddijiet li ma humiex tal-istess atturi. Biex tirnexxi l-azzjoni tagħhom u safejn tabilħaqq jeżisti l-interess tagħhom, il-kwestjoni jekk l-imħarrkin bnewx jew għandhom ħsieb jibnu fuq ġid ta' ħaddieħor ma tinteressax lill-atturi. L-interess tal-atturi jinsab fil-kwestjoni jekk, bix-xogħlijiet li sejrin jew huwa maħsub li jsiru (ukoll kieku dawn kellhom isiru kollha f'ġid li jappartieni lill-imħarrkin), il-ġid tagħhom ġarrabx jew sejjer iġarrab ħsara;

Illi, meta wieħed jieħu dan kollu f'qies, isib li fl-atturi jonqos l-interess dirett jew attwali li huwa meħtieġ biex isostnu l-ewwel tliet talbiet tagħhom f'din il-kawża. Illi l-atturi għandhom interess ġuridiku li jistitwixxu din il-kawża kontra l-imħarrkin, iżda mhux li jressqu talbiet marbuta ma' twaqqigħ ta' żvilupp fuq sit li fuqu l-atturi m'għandhom l-ebda jedd. Min-naħa l-oħra, il-bqija tat-talbiet attriċi safejn jirrigwardaw il-ħsara mġarrba minħabba tali xogħlijiet, ma tiddependix minn min hu sid l-imsemmija arja, u għalhekk f'dak ir-rigward l-atturi għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex imexxu 'l quddiem l-azzjoni tagħhom;

Illi għalhekk il-Qorti ssib li r-raba' eċċezzjoni tal-imħarrkin hija tajba u sejra tilqagħha u għalhekk sejra teħles lill-imħarrkin mill-ħarsien tal-ewwel tliet talbiet attriċi;

Illi l-Qorti sejra issa tqis il-**ħames eċċezzjoni tal-imħarrkin** (dik marbuta mal-użu li sar mill-appoġġ u l-kumpens marbut miegħu) fid-dawl tad-**disa' talba attriċi**.

…omissis…

Illi fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tasal għal fehma li l-kumpens għal appoġġ għadu dovut. Iżda jibqa' l-fatt illi kif sewwa stqarr il-Perit Tekniku, għadu prematur biex jiġi likwidat il-kumpens dovut mill-imħarrkin ġaladarba l-iżvilupp għadu ma ġiex komplut u li fuqu jrid isir il-kejl tas-somma ta' kumpens dovuta lill-atturi wara li joħroġ ċar x'ikun sar fl-iżvilupp maħsub mill-imħarrkin u jekk kemm-il darba jitkompla;

Illi lil hinn minn hekk, mill-qari tad-disa' talba attriċi l-Qorti tara li tali talba titlob il-likwidazzjoni tal-kumpens u l-ordni ta' ħlas. Jingħad ukoll li tant id-disa' talba hija waħda maħsuba bħala alternattiva u sussidjarja tal-għan ewlieni tal-azzjoni attriċi, li lanqas premessa waħda fir-Rikors Maħluf ma tipprevedi l-aspett tal-kumpens għall-appoġġ. Wieħed ma kienx jistenna ħaġ'oħra għaliex jew l-atturi jridu li jitwaqqa' kulma l-imħarrkin bnew jew iridu jitolbu l-kumpens tal-appoġġ tal-istess bini li jridu li jitwaqqa' jew jitneħħa;

Illi għalhekk, fid-dawl tal-kunsiderazzjoni li għadha kemm saret, joħroġ ċar li din it-talba saret qabel waqtha u l-Qorti ma tieħu xejn li tqabbad perit biex jillikwida l-kumpens dovut u la dwar l-appoġġ li seta' kien eżerċitat mal-ewwel binja tal-imħarrkin (għaliex jidher li dak ix-xogħol twaqqa' biex issir il-binja l-ġdida) u wisq anqas dwar ix-xogħlijiet il-ġodda li (fil-parti rilevanti) għoddhom ma nbdewx għaliex twaqqfu ħesrem u fi stadju bikri bil-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub mill-atturi nfushom;

Illi għaldaqstant, fiċ-ċirkustanzi, din il-Qorti ssib li d-disa' talba mhijiex tajba u mhix sejra tintlaqa' għaliex tressqet qabel waqtha u dan bla ebda ħsara għall-jedd tal-atturi li jkunu jistgħu iressqu talba f'dan ir-rigward aktar 'il quddiem. F'dan id-dawl ukoll qiegħed tipprovdi dwar il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrkin;

Illi jifdal li din il-Qorti tistħarreġ il-**kwestjoni tal-ħsarat** imġarrba mill-atturi b'rabta mar-**raba', l-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet attriċi** minħabba x-xogħlijiet imwettqa mill-imħarrkin. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin waħedhom jaħtu għall-ħsarat li ġraw fil-post tagħhom. Għalhekk, jitolbu wkoll il-likwidazzjoni tad-danni u ordni ta' ħlas millimħarrkin tad-danni hekk likwidati. Jitolbu wkoll (u din ukoll hija talba alternattiva u sussidjarja għall-ewwel tliet talbiet) illi l-kumplament tax-xogħol mill-imħarrkin jsir taħt sorverjanza ta' Perit;

Illi l-imħarrkin, min-naħa l-oħra, jiċħdu kull xilja ta' ħtija u jisħqu li l-ħsara li saret fil-post tal-atturi ġabuha b'idejhom għaliex ġejja mill-fatt li l-atturi żammewhom milli jitkomplew ix-xogħlijiet u ħallew is-sit miftuħ għall-elementi;

Illi l-liġi titlob li kull ħsara li ssir bi ħtija ta' persuna, trid tiġi msewwija minn min jaħti għaliha, li jrid wkoll iwieġeb għaliha. Daqstant ieħor kull min, ukoll mingħajr il-ħsieb li jagħmel deni, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri meta b'nuqqas ta' għaqal, prudenza jew ħsieb, jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser dmir impost mil-liġi. Illi fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku ġabar il-fehmiet u konklużjonijiet tiegħu f'dan ir-rigward taħt żewġt irjus: ħsarat li ltaqa' magħhom fil-fond tal-atturi u dawk futuri li jistgħu jġarrabuhom l-atturi jekk kemm-il darba jitkompla x-xogħol mill-imħarrkin. F'tal-ewwel, sab li wħud mill-ħsarat ma kinux marbuta mal-iżvilupp mill-imħarrkin billi jinstabu f'distanza minn fejn saru x-xogħlijiet u ma jistax jingħad li ġraw minħabba f'dawk ix-xogħlijiet. Din il-ħsara żdiedet bid-dhul tal-ilmijiet fil-mori talkawża. Ħsara oħra tidher illi saret b'riżultat tat-tħammil u tħaffir li limħarrek għamel meta naqas li jħalli l-bogħod minn mal-ħajt li jifred il-ġid tal-partijiet, u dawn il-ħsarat żdiedu fil-mori tal-kawża kemm minħabba ddħul tal-ilmijiet kif ukoll peress illi x-xogħol huwa wieqaf wara l-ħruġ talMandat ta' Inibizzjoni. It-tielet għajn ta' ħsara, hija r-riżultat ta' dħul ta' ilmijet minħabba li fejn qed isiru x-xogħlijiet mhemmx maħsub sistema ta' qlib li jmexxi l-ilma milli jinġema' fil-post (għallanqas sakemm ma jissaqqaf il-bini l-ġdid) u l-ambjenti tħallew mikxufa minħabba li x-xogħol huwa wieqaf;

Illi għar-rigward tal-ħsarat li ġraw minħabba t-tħammil li sar mill-imħarrek qrib wisq tal-ħajt tad-dar tal-atturi u ma nżammx il-bogħod li titlob il-liġi, ilkwestjoni tal-ħtija għall-ħsarat tieħu xejra partikolari u dan fid-dawl ta' dak li jgħid l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili. L-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew ukoll xogħlijiet oħra – taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jġib xi ħsara jew li jdgħajjef il-ħajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss miegħu. Dan jgħodd kemm jekk il-ħajt ikun jifred biss post mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux limitat biss għallħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara, ukoll fejn il-wiċċ ta' sit ma jkunx l-istess livell tal-wiċċ tas-sit ta' ħdejh. Kemm hu hekk, is-sid ta' fond li jagħmel tħaffir jew xogħlijiet bħal dawn xorta waħda jrid jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri lill-ħajt minkejja li jkun żamm il-bogħod imsemmi, u sakemm il-ħajt ma jkunx inbena bi ksur tad-drawwiet u r-regoli tassengħa taż-żmien li fih inbena;

Illi fuq kollox, jekk kemm-il darba jirriżulta li xi ħadd naqas li jħares id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 439 hu u jsir xogħol ta' tħaffir fis-sit li jmiss ma' ta' ħaddieħor, titnissel ukoll il-preżunzjoni juris tantum li kull ħsara li sseħħ fil-ġid tal-ġar tkun kawża diretta tax-xogħol li jkun qiegħed isir bi ksur ta' dak l-artikolu. Dan iġib il-ħtieġa li min ikun wettaq xogħlijiet ta' tħaffir bi ksur ta' dak l-artikolu, jaqa' fuqu d-dmir li jipprova

li dak ix-xogħol ma ġabx il-ħsara li jkun jilminta minnha l-ġar. Huwa minnu wkoll li r-regola (divjet) tissarraf f'servitu' negattiva li, madankollu, hija waħda mibnija f'termini assoluti;

Illi l-ħsarat futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi huwa l-mertu tat-tmien talba attriċi fejn talbu illi x-xogħlijiet tal-imħarrkin jsiru taħt sorveljanza ta' Perit. Il-Perit f'dan ir-rigward jissuġġerixxi alternattiva għal dak li qed jitolbu latturi bħala soluzzjoni aktar prattika u li tista' tagħti aktar frott. Huwa jissuġġerixxi li jittieħdu prekawzjonijiet mill-imħarrrkin sabiex jitnaqqsu dawn il-ħsarat illi, fl-opinjoni tal-Perit Tekniku, qatt ma jistgħu jiġu eliminati għal kollox hu u jsir żvilupp bħal dak maħsub mill-imħarrkin u ta' dak id-daqs;

Illi din il-Qorti ma jidħriliex li għandha twaqqa' l-fehmiet jew tmieri s-sejbiet li wettaq il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, u ssib raġunijiet biżżejjed biex, għall-finijiet tar-raba' talba, tqis lill-imħarrkin responsabbli bi ksur ta' dmir imqiegħed fuqhom mil-liġi kif imfisser fl-artikoli 439, 1031 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili għar-rigward dawk il-ħsarat illi huma dovuti għannuqqas min-naħa tal-istess imħarrkin meta ma żammewx id-distanza mill-ħajt diviżorju biex għamlu l-iskavar meħtieġ, u li dawn il-ħsarat tkomplew tkagħbru fil-mori tal-kawża bid-dħul ta' l-ilmijiet kull meta għamlet ix-xita;

Illi fir-rigward tal-ħsarat marbuta mas-sejba ta' moffa fil-fond tal-atturi, il-Qorti tqis illi l-imħarrek naqas meta ma ħasibx minn qabel għal sistema ta' qlib fejn seta' jintefa' l-ilma f'każ ta' dħul ta' ilmijiet. Għaldaqstant għal din il-ħsara, anke jekk saret fi żmien meta x-xogħol kien wieqaf minħabba ordni tal-Qorti, il-Qorti ma tarax kif tista' teħles lill-imħarrkin minn din il-ħtija u tqis li l-imħarrkin għandhom iwieġbu għaliha, u jridu jħallsu għal dik il-ħsara wkoll. Min-naħa l-oħra, il-fehma tal-perit maħtur minnha hija li l-biċċa l-kbira minn din il-ħsara tieqaf hekk kif il-binja lġdida tal-imħarrkin tissaqqaf;

Illi madankollu, minkejja li l-atturi ressqu tali talbiet, ma ġabu l-ebda prova ta' kemm kienet tiswa l-ħsara li jilmintaw minnha jew kemm iridu jonfqu biex titneħħa tali ħsara. Din il-prova kienet taqa' fuqhom. Minbarra f'hekk, ladarba l-Qorti mhijiex sejra tilqa' l-ewwel tliet talbiet, u minħabba li l-kwestjoni tat-tkomplija tax-xogħlijiet tista' u x'aktarx (fi kliem il-perit tekniku, ċerti ħsarat waqt it-titligħ ta' bini li jmiss ma' sit huma inevitabbli hu u għaddej ix-xogħol) sejra tinċidi fuq il-likwidazzjoni talħsara li sa tmiem il-proġett tal-bini tista' tiġri, ma jidhrilhiex li għandha tgħaddi għall-ħatra mill-ġdid tal-perit biex jillikwida l-ħsara li diġa ġrat. Dan qiegħed jingħad għaliex, in-nefqa ta' perizja oħra fil-kawża ma tkunx mistħoqqa jekk se tkun limitata biss għall-ħsara li saret sallum u fejn ixxogħlijiet rimedjali aktar iva milli le jkunu jridu jistennew li jintemmu xxogħlijiet min-naħa tas-sit tal-imħarrkin. Fit-tieni lok, lanqas ma jidher għaqli li l-Qorti tgħaddi biex taħtar perit, jekk kemm-il darba dan ma jkunx jista' jagħlaq ir-rapport tiegħu qabel ma jintemmu x-xogħlijiet kollha li fadal jew jistgħu jsiru. Fit-tielet lok, il-Qorti lanqas ma tista' tilqa' t-tmien talba tal-atturi, għaliex b'dan il-mod il-perit maħtur

minn din il-Qorti jitlef il-kwalita' tiegħu ta' uffiċjal tal-Qorti 'l fuq mill-partijiet u jitgħabba minflok b'responsabbilta' professjonali li llum, tajjeb jew ħażin, taqa' fuq il-perit arkitett diġa' magħżul mill-imħarrkin;

Illi għalhekk, fir-rigward tat-talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mitluba mill-atturi fis-sitt u s-seba' talbiet tagħhom, il-Qorti sejra tastjeni milli tipprovdi dwarhom biex ma tippreġudikax kull jedd li jista' jkollhom għal dan il-għan fil-waqt xieraq;

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

Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' r-raba' eċċezzjoni billi hija tajba u għalhekk;

Teħles lill-istess imħarrkin mill-ħarsien tal-ġudizzju fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet attriċi billi jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku li jressquhom u dak li jitolbu fihom;

Tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet attriċi u ssib li l-imħarrkin jaħtu għall-ħsarat li ġraw s'issa fil-fond tal-atturi minħabba x-xogħlijiet magħmulin minnhom fis-sit tagħhom, u dan safejn jirrigwarda xogħol ta' tħaffir f'bogħod anqas minn dak li titlob il-liġi u fejn jirrigwarda l-qlib tal-ilma li jaqa' fuq is-sit tagħhom;

Tastjeni milli tqis is-sitt u s-seba' talbiet attriċi billi x-xogħlijiet maħsuba mill-imħarrkin għadhom mhux mitmuma, u dan bla ebda ħsara għal kull jedd tal-atturi li jressqu l-proċeduri xierqa għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni finalment minnhom imġarrbin;

Tiċħad it-tmien talba attriċi għaliex mhijiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt; Tiċħad id-disa' talba attriċi għaliex tressqet qabel waqtha; u

Tordna li bi tħaddim tar-regola msemmija fl-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kull parti terfa' l-ispejjeż tagħha".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

L-appell prinċipali tal-atturi:

5. L-Ewwel Qorti rriżultalha li fil-kors tax-xogħlijiet tagħhom il-konvenuti ħadu arja li ma kinitx tagħhom għaliex għalkemm għandhom

proprjetà ta' 83mk mill-arja ta' fuq id-*drive-in*, fil-fatt okkupaw total ta' 122mk, *ossia* approprijaw ruħhom minn biċċa żejda quddiem u biċċa żejda wara. Hija però qieset li jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jitolbu t-twaqqigħ ta' żvilupp fuq sit li huwa ta' terzi u li fuqu m'għandhomx jedd, u għalhekk ċaħdet l-ewwel tliet talbiet tagħhom.

6. L-atturi appellanti jsostnu li invece għandhom l-interess ġuridiku sabiex jipproponu l-ewwel tliet talbiet. Jgħidu li l-Ewwel Qorti għamlet l-iżball li qieset l-interess ġuridiku tagħhom "*fit-termini ta' kważi kważi kawża possessorja jew petitorja",* meta din il-kawża la hija waħda u lanqas l-oħra. Jargumentaw li huma mhumiex qed ifittxu xi rimedju li suppost jiġi mfittex minn terzi, iżda li t-talba tagħhom hija sempliċiment fis-sens li bl-aġir tagħhom il-konvenuti ppreġudikaw id-drittijiet tagħhom b'mod dirett.

7. Huma jaċċennaw għall-Artikoli 413 u 418 tal-Kodiċi Ċivili li jaqraw hekk (enfasi tal-istess atturi):

"**Artikolu 413**
(Jedd ta' appoġġ)

(1) Kull komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini ***tiegħu*** *mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt.*

(2) ***Hu*** *jista' wkoll iqabbad il-ħitan tiegħu mal-ħajt komuni.Jargumentaw li jissussisti u in sostenn ta' dan jirreferu għall-artikoli 413 u 418 tal-Kodiċi Ċivili".*

"**Artikolu 418**
(Is-sid jista' jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu.)

*(1) **Kull sid** jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, **ħajt li jmiss mal-fond tiegħu**, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar.*

(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-bini li qiegħed għall-użu pubbliku".

8. Jargumentaw illi minn qari akkurat ta' dawn iż-żewġ artikoli jirriżulta li huwa biss is-sid ta' fond li jista' jeżerċita d-dritt li jappoġġja mal-ħajt diviżorju tal-ġar, anke mingħajr il-bżonn li dan tal-aħħar itih permess. Jgħidu li min, bħalhom, huwa sid ta' ħajt diviżorju, huwa obbligat li jissubixxi l-appoġġjar jew l-użu tal-ħajt, sakemm, min jagħmel hekk ikun is-sid tal-post adjaċenti għal tagħhom. Jargumentaw illi ma jistgħux iwaqqfu lis-sid tal-post adjaċenti milli jeżerċita l-imsemmija drittijiet, imma lil min mhux sid, jistgħu jwaqqfuh kemm iridu. Jargumentaw li fir-rigward ta' dawk iż-żewġ biċċiet ta' arja fuq id-*drive in* li l-konvenuti approprjaw ruħhom minnhom ma setgħu qatt jipprevalixxu ruħhom mill-fakoltajiet mogħtija mill-Artikoli 413 u 418 tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu li meta l-konvenuti appoġġjaw mal-ħajt tagħhom fir-rigward ta' tali żewġ biċċiet li tellgħu, huma (l-atturi) kienu qed jissubixxu appoġġjar mingħand persuni li dan ma setgħux jagħmluh, u jargumentaw li "*minn hemmhekk twieled l-interess ġuridiku tal-esponenti".*

9. Din il-Qorti ma ssibx li għandhom raġun. L-ewwel tliet talbiet tal-

atturi huma bbażati fuq l-allegazzjoni li l-konvenut bena fuq arja li m'għandux jedd fuqha (*vide* enfasi ta' din il-Qorti):

> *"(i) Tiddikjarara u tiddeċiedi, għar-raġunijiet premessi, li **l-konvenut m'għandu ebda jedd fuq l-arja sovrastanti t-triq privata** li tifred l-immobbli rispettivi tal-kontendenti;*
>
> *(ii) Tordna għaldaqstant lill-istess konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u taħt is-sorveljanza ta' perit minnha nominati, **ineħħi kwalunkwe kostruzzjoni mibnija fuq l-arja de quo**;*
>
> *(iii) Tawtorizza lill-atturi, fin-nuqqas ta' ottemperanza tal-konvenut, jesegwixxu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex **ineħħu huma stess kwalunkwe kostruzzjoni, a spejjeż tal-istess konvenut, mibnija fuq l-arja sovrastanti t-triq privata** li tifred l-immobbli rispettivi tal-kontendenti".*

10. Jiġi osservat li għalkemm fil-paragrafu numru 6 tar-rikors ġuramentat tagħhom l-atturi jilmentaw ukoll fuq il-fatt li qed isir ukoll appoġġ mal-proprjetà tagħhom mingħajr il-kunsens tagħhom (*vide* enfasi ta' din il-Qorti):

> *"6. L-iżvilupp intrapriż mill-konvenut mhux biss qiegħed isir fuq arja li l-konvenut ma għandu ebda jedd għaliha iżda di piu` qiegħed ikun ta' preġudizzju serju għall-atturi. Dan billi: l-**iżvilupp in kwistjoni qiegħed jiġi appoġġjat mal-proprjeta` tal-atturi mingħajr il-kunsens tal-istess**, qiegħed konsegwentement jikkawża diversi ħsarat, inkluż ħsarat strutturali lill-istess u danni lill-atturi, u qiegħed joħloq piż fuq l-istess proprjeta` tal-atturi bl-impoveriment tat-tgawdija u tal-valur tal-istess".*

huwa ċar mill-ewwel tliet talbiet tagħhom li r-raġuni għaliex iridu li l-bini jitneħħa huwa minħabba li allegatament ittella' fuq arja li m'għandhomx jedd għaliha u konsegwentement qed jappoġġjaw mal-ħajt diviżorju tagħhom bla permess. Għalkemm l-argument huwa nteressanti u ma

huwiex għal kollox bla mertu, il-fatt jibqa' li l-atturi jridu qabel xejn iwaqqgħu l-presunzjoni ta' proprjetà favur il-konvenuti mnissla mill-fatt tal-pussess. Ma jistgħux jagħmlu hekk jekk mhux f'kontestazzjoni wkoll ma' dawk li l-atturi jallegaw huma s-sidien proprji, li iżda ma humiex parti fil-kawża. Fin-nuqqas ta' parteċipazzjoni tas-sidien interessati, il-prova li l-konvenuti ma humiex sidien ma tistax issir, u għalhekk tibqa' sseħħ il-presunzjoni mnissla mill-pussess tal-konvenuti. Hemm nuqqas ta' integrità tal-gudizzju ladarba l-parti tassew interessati fil-proprjetà - dawk li allegatament huma s-sidien - ma hijiex parti. Ma jistax jiġi dikjarat li terzi li ma humiex parti fil-kawża huma s-sidien.

11. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ssib li l-appell tal-atturi huwa nfondat.

<u>L-appell inċidentali tal-konvenuti:</u>

12. L-aggravju tal-konvenuti jirrigwarda l-fatt li ġew misjuba ħatja tal-ħsarat li ġarrab il-fond tal-atturi. Huma jippreċiżaw li mhux qed jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza li sabithom responsabbli għall-ħsarat ikkawżati minn skavar mhux fid-distanza legali, iżda <u>qegħdin jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza li sabithom responsabbli għall-ħsarat ikkaġunati mill-perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tal-atturi.</u> Għalkemm dawn il-ħsarat seħħew fi żmien meta x-xogħol kien wieqaf minħabba l-Mandat

ta' Inibizzjoni, l-Ewwel Qorti rriteniet li xorta ma setgħetx teħles lill-konvenuti mill-ħtija għaliex qieset li l-konvenut "*naqas meta ma ħasibx minn qabel għal sistema ta' qlib fejn seta' jintefa' l-ilma f'każ ta' dħul ta' ilmijiet".*

13. Il-konvenuti jargumentaw li l-perkolazzjoni kienet tieqaf fil-mument li tissaqqaf il-binja. (Fil-fatt l-Ewwel Qorti stess aċċennat għall-fehma tal-Perit Tekniku fis-sens li l-biċċa l-kbira minn din il-ħsara tieqaf kif tissaqqaf il-binja tal-konvenuti). Il-konvenuti però jenfasizzaw li t-tisqif tal-binja ma kienx possibbli minħabba d-divjet impost fuqhom bil-Mandat ta' Inibizzjoni. Għalhekk isostnu li ma kellhomx għażla ħlief li jħallu l-bini fil-qagħda li kien. Jargumentaw li l-kawża ġiet intavolata fuq premessi ħżiena tant li l-Ewwel Qorti kkonfermat dak eċċepit mill-konvenut, fis-sens li ma kellhomx interess ġuridiku biex iressqu t-talbiet tagħhom. Iżidu jgħidu li in kwantu jirriżulta li l-allegazzjoni li l-proprjetà sovrastanti l-arja tal-isqaq privat ma kinitx tagħhom (iżda lanqas tal-atturi) hija riżultat ta' nuqqas ta' stħarriġ idoneju sabiex jiġi stabbilit dan, huwa evidenti li l-Mandat ta' Inibizzjoni ma ġiex ottenut legalment għaliex id-dritt pretiż kien nieqes minn kull fundament ġuridiku.

14. L-atturi da parti tagħhom jaċċennaw għan-numru ta' nuqqasijiet li eżerċita l-konvenut qabel u tul l-iżvilupp, nuqqasijiet li ġew elenkati mill-Perit Tekniku fl-ewwel rapport tiegħu, senjatament li: (a) ma żammx id-

distanza legali meta skava, (b) li meta sar l-iskavar ma ħax prekawzjonijiet sabiex jiġu limitati l-ħsarat futuri ħlief għall-bini tal-qoxra li saret wara l-iskavar, u (ċ) li ma ġiex stabbilit bil-mezzi meħtieġa li l-iżvilupp ma jkunx bi ħsara tal-jeddijiet tal-atturi. Jenfasizzaw li spiċċaw jgħixu f'sitwazzjoni ferm kerha, bi skular kontinwu ta' ilma fid-dar tagħhom, qtugħ ta' dawl u ħsara estensiva li kuljum qiegħda tiżdied, tiggrava u tgħarrqilhom saħħithom; isostnu li dan kollu ġie kkawżat mid-*domino effect* li jsir il-bidu tiegħu fost l-oħrajn, fin-nuqqasijiet tekniċi flagranti tal-konvenut fix-xogħol tiegħu u minn għażliet konxji u llegali li għamel qabel u tul l-iżvilupp. Jargumentaw li l-Mandat ta' Inibizzjoni m'għandux x'jaqsam ma' dawn. Apparti minn hekk, u mingħajr preġudizzju, jargumentaw li l-Mandat ta' Inibizzjoni ġie mressaq b'eżerċizzju ta' jedd mogħti mil-liġi stess, ġie milqugħ mill-Qorti, u kkonfermat għal darba darbtejn. Isostnu li ma jistgħux jaħtu bil-fatt li talbu protezzjoni tal-jeddijiet tagħhom b'għodda li tipprovdi l-liġi stess.

15. Fil-fatt il-Mandat tal-Inibizzjoni ġie milqugħ kif mitlub wara li l-atturi ppremettew li l-iżvilupp tal-konvenuti kien qed joħloq pregudizzju, ħsara kbira u danni.

16. Jiġi osservat għalhekk li fost l-ilmenti li jagħmlu referenza għalihom l-atturi fir-rikors tagħhom għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kien hemm l-allegazzjoni li l-iżvilupp tal-konvenuti qed jikkaġuna ħsarat fil-proprjetà

tagħhom. Għalkemm huwa minnu, kif jargumentaw il-konvenuti, li l-ewwel tliet talbiet tal-atturi f'din il-kawża ġew miċħuda minħabba li rriżulta li ma kellhomx l-interess ġuridiku biex iressquhom, ir-raba' u l-ħames talbiet invece, rigwardanti l-allegati ħsarat li ġarrab il-fond tal-atturi riżultat tal-kostruzzjoni tal-konvenuti, irriżultaw fondati. L-Ewwel Qorti fil-fatt qagħdet fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku u qieset li l-konvenuti kisru d-dmir imqiegħed fuqhom mil-liġi għal dak li jirrigwarda l-ħsarat ikkaġunati mill-fatt li ma nżammitx id-distanza legali mill-ħajt diviżorju meta għamlu l-iskavar meħtieġ, u li tali ħsarat komplew kibru fil-mori tal-kawża bid-dħul tal-ilmijiet kull meta għamlet ix-xita.

17. Kellhom raġun għalhekk l-atturi jilmentaw li sofrew ħsara fil-proprjetà tagħhom kaġun tax-xogħlijiet tal-konvenut u għalhekk it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni f'dan ir-rigward ma tistax titqies li kienet kapriċċuża. Jekk imbagħad riżultat tal-fatt li twaqqfu x-xogħlijiet riżultat tal-Mandat ta' Inibizzjoni ġie li l-atturi sofrew ħsarat addizzjonali (sejbien ta' moffa) minħabba d-dħul tal-ilmijiet ċertament li m'għandhomx ibatuhom l-istess atturi.

18. Inoltre kif anke rriteniet l-Ewwel Qorti, il-konvenuti setgħu ħasbu minn qabel biex ikun hemm sistema sabiex l-ilma li jaqa' fuq is-sit tagħhom jaqleb b'mod li ma jikkaġunax ħsara lill-fond tal-atturi. Din il-Qorti jidhrilha li tal-anqas wara li nħareġ il-Mandat ta' Inibizzjoni kontrihom

ċertament li setgħu jipprevedu li kien ser ikun hemm problemi marbutin mal-perkolazzjoni tal-ilma stante li ma kienx għadu sar it-tisqif, iżda madanakollu ma ħadu l-ebda azzjoni biex jiġu evitati jew minimizzati d-danni fir-rigward.

19. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma tarax li għandha tiċċensura l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti in kwantu sabet li ma kienx il-każ li teħles lill-konvenuti mir-responsabbiltà fir-rigward tal-ħsarat li ġarrab il-fond tal-atturi riżultat tal-perkolazzjoni tal-ilma. Dan l-appell tal-konvenuti għalhekk jirriżulta nfondat.

<u>Decide</u>

20. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad kemm l-appell prinċipali tal-atturi kif ukoll l-appell inċidentali tal-konvenuti.

21. L-ispejjeż tal-appell prinċipali għandhom jitħallsu mill-atturi, filwaqt li dawk tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm