QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum, 31 ta' Mejju 2023

Rikors Ġuramentat Nru.: 909/16 MH

Numru: 6

George Felice u martu Maria Felice-Klaumann

vs

David Camilleri, Dalco Limited u Ballut Blocks Services Ltd

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi George Felice et tal-10 ta' Ottubru 2016** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-bejt u tal-arja sovrastanti z-zewg blokkok ta' appartamenti, u cioe Bella Vista Court Block "A" u Block "B", li qeghdin fi Bellavista Road, San Gwann, liema proprjeta' giet minnhom mixtrija u akkwistata permezz ta' kuntratt datat it-22 ta'*

Ottubru 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Debono (Dok. "A");

2. *Illi skond ma ddikjarat is-socjeta' konvenuta Dalco Limited stess fil-Commencement Notice relattiv (li fotografu tieghu jinsab hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B"), l-istess socjeta' konvenuta Dalco Limited hija s-sid tal-proprjeta' in kostruzzjoni, cioe' s-sit li jinsab fi Bellavista Road, San Gwann li qabel fuqu kien mibni l-villa jisimha "Esmiralda", liema sit jikkondivi l-hajt divizorju mal-precitata proprjeta' tal-atturi u skond l-anness Commencement Notice (Dok. "B") is-socjeta' konvenuta Ballut Blocks Services Limited hija l-"Lead Contractor" in konnessjoni mal-izvilupp ta' l-istess sit;*

3. *Illi l-predicessur tal-Awtorita' ghall-Ippjanar, cioe' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar rilaxxjat il-permess tal-PA/07737/06 a favur tal-konvenut David Camilleri, azzjonist u l-uniku direttur fi hdan is-socjeta' konvenuta Dalco Limited u hemm awtorizzatu sabiex jizviluppa l-precitat sit li jinsab fi Bellavista Road, San Gwann li qabel fuqu kien mibni l-villa jisimha "Esmiralda" - vide l-anness Dok. "C", u dana ad insaputa tal-atturi;*

4. *Illi l-intimati bil-mohbi u ad insaputa tar-rikorrenti u bi ksur ta' l-artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) gja haffru bjar, gwiebi, u/jew latrini, u ghamlu thaffir iehor, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tas-socjeta' intimata Dalco Limited u l-proprjeta' immobbli li fuqha jinsabu l-bejt u l-arja proprjeta' tal-atturi, u dan skond kif certifikat mill-Perit Kurt Camilleri Burlo' fl-anness rapport immarkat bhala Dok. "D", liema xoghol tat-thaffir*

(kompriz l-izvilupp tal-plot shieh) kopert bil-permess tal-PA/07737/06 (vide l-anness Dok. "C") gja beda a tenur tal-anness fotografu tal-Commencement Notice (Dok. "B") u dana a tenur tal-pjanti relattivi debitament awtorizzati minn MEPA u li kopji taghhom jinsabu hawn annessi u mmarkati bhala Dok'ti. "F", "G" u "H";

5. *Illi ghalkemm interpellati sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom, il-konvenuti baqghu inadempjenti u fil-fatt l-atturi kienu kostretti li jadixxu lil dina l-Onorabbli Qorti u jitolbu ghall-hrug tal-opportun mandat ta' inibizzjoni, liema mandat ta' inibizzjoni li ghandu n-numru 1276/16/1NC u li hu fl-ismijiet premessi inharreg definittivament permezz ta' digriet moghti kameralment minn dina l-Onorabbli Qorti fit-23 ta' Settembru 2016;*

6. *Illi permezz ta' pemess mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar datat it-tnejn (2) ta' Awissu tas-sena elfejn u sittax (2016) l-atturi gew awtorizzati sabiex jizviluppaw ulterjurment l-istess arja sovrastanti dawn iz-zewg blokkok (vide l-anness Dok. "E");*

7. *Illi konsegwenza tal-fuq imsemmi thaffir u skavar entro d-distanzi rikjesti a tenur tal-precitat artikolu 439 tal-Kodici Civili d-drittijiet tal-atturi qed lezi b'mod irrimedjabbli;*

8. *Illi l-imsemmi thaffir entro d-distanzi rikjesti a tenur tal-precitat artikolu 439 tal-Kodici Civili qieghed jikkawza hsarat irrimedjabbli ghas-sahha u ghas-struttura tal-imsemmija zewg blokkok ta' appartamenti, u cioe Block "A" u Block "B", li qeghdin fi Bellavista Road, San Gwann u dana a pregudizzju tal-atturi, u ta' dan il-konvenuti huma unikament responsabbli;*

9. *Illi inoltre konsegwenza tal-fuq imsemmi thaffir u skavar l-istess atturi sahhansittra ma jistghux jaghtu bidu ghax-xogholijiet awtorizzati mill-Awtorita' tal-Ippjanar permezz tal-permess datat it-tnejn (2) ta' Awissu tas-sena elfejn u sittax (2016);*

10. *Illi ghalkemm debitament interpellati ghal daqshekk, il-konvenuti naqsu li jirripristinaw, skond is-sengha u l-arti, il-blat entro boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tal-atturi u l-proprjeta' immobbli ta' proprjeta' tas-socjeta' konvenuta Dalco Limited, u dana b'tali mod illi jgibu l-istess blat imqatta' ghad-distanza prevista mill-ligi u li dan jkun rrinforzat b'tali mod li jkun jiflah ghal kwalisiasi zvilupp li l-atturi u/jew l-aventi kawza taghhom joghogobhom jghamlu ghar-rigward tal-proprjeta' precitata taghhom;*

11. *Illi f'każ li kellu jsir thaffir ulterjuri jew xoghol ulterjuri mod iehor fil-precitata proprjeta' tal-konvenuti, id-drittijiet tal-atturi, gja' lezi b'mod irrimedjabbli, jigu lezi ulterjorment;*

12. *Illi hafna minn dan kollu precitat jissarraf f'danni li qed jigu rrekati lill-atturi u li ghalihom l-konvenuti jew min minnhom huma unikament responsabbli u ghandhom jghamlu tajjeb;*

13. *Illi l-attur jaf personalment bil-fatti kollha minnu dikjarati.*

Ghaldaqstant, moghtija dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li huma neccessarji u/jew opportuni, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-konvenuti għaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1) *Tiddikjara li ma tistax issir ebda forma ta' kostruzzjoni fil-proprjeta tal-konvenuti taht il-livell tat-triq f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tas-socjeta' konvenuta Dalco Limited u l-proprjeta' immobbli li fuqha jinsabu l-bejt u l-arja proprjeta' tal-atturi minghajr il-kunsens u approvazzjoni tal-atturi jew aventi kawza taghhom;*

2) *Tiddikjara li l-konvenuti, bi ksur ta' l-artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) haffru bjar u/jew gwiebi u/jew latrini u/jew ghamlu thaffir iehor f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tas-socjeta' konvenuta Dalco Limited u l-proprjeta' immobbli li fuqha jinsabu l-bejt u l-arja proprjeta' tal-atturi.*

3) *Tiddikjara li l-konvenuti ghandhom jikkumpensaw lill-atturi talli bi ksur ta' l-artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) haffru bjar u/jew gwiebi u/jew latrini u/jew ghamlu thaffir iehor f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tas-socjeta' konvenuta Dalco Limited u l-proprjeta' immobbli li fuqha jinsabu l-bejt u l-arja proprjeta' tal-atturi;*

4) *Tiddikjara li, talli bi ksur ta' l-artikolu 439 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) il-konvenuti haffru bjar u/jew gwiebi u/jew latrini u/jew ghamlu thaffir iehor, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tas-socjeta' konvenuta Dalco Limited u l-proprjeta' immobbli li fuqha*

jinsabu l-bejt u l-arja proprjeta' tal-atturi, il-konvenuti ikkawzaw u qeghdin jikkawzaw danni lill-atturi u li l-istess l-konvenuti huma unikament responsabbli ghal dawk id-danni li huma kkawzaw u qeghdin jikkawzaw lill-attur;

5) *Tillikwida dak il-kumpens li l-konvenuti ghandhom jhallsu lill-atturi minhabba l-fuq premess, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;*

6) *Tillikwida d-danni kollha li l-konvenuti ikkawzaw u qeghdin jikkawzaw lill-atturi minhabba l-fuq premess, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;*

7) *Tikkundanna u torna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha opportuni u necessarji u li huma skond is-sengha u l-arti inkluz li jnehhu kwalsiasi kostruzzjoni li tkun gja saret entro f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tas-socjeta' konvenuta Dalco Limited u l-proprjeta' immobbli li fuqha jinsabu l-bejt u l-arja proprjeta' tal-atturi u sabiex jirripristinaw il-blat entro f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju ta' bejn l-imsemmija sit tas-socjeta' konvenuta Dalco Limited u l-proprjeta' immobbli li fuqha jinsabu l-bejt u l-arja proprjeta' tal-atturi u b'dan li dan jkun rrinforzat b'tali mod li jkun jiflah ghal kwalisiasi zvilupp li l-atturi u/jew l-aventi kawza taghhom joghgobhom jghamlu ghar-rigward tal-proprjeta' precitata taghhom, u dana okkorrendo taht is-supervizzjoni ta' perit nominandi;*

8) *Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jhallsu lill-atturi dak il-kumpens li jigi hekk likwidat minhabba l-fuq premess;*

9) *Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jhallsu lill-attur dawk id-danni kollha hekk likwidati minhabba l-fuq premess; u*

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Protest Gudizzjarju numru 289/2016, tal-Mandat ta' Inibizzjoni li ghandu n-numru 1276/16/1NC fl-ismijiet premessi kontra l-konvenuti, minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni ohra kontra l-konvenuti u ta' kull jedd iehor spettanti lill-atturi."

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti David Camilleri u Dalco Limited tal-4 ta' Jannar 2017**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

1. *Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel zewg paragrafi tar-rikors mahluf tal-atturi mhumiex kontestati;*

2. *Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors mahluf tal-atturi mhumiex kontestati in kwantu qed issir riferenza ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp PA/07737/06 izda kontestati in kwantu qed jigi allegat illi l-imsemmi permess inhareg mill-Awtorita koncernata ad insaputa tal-atturi u dan peress illi ma kien hemm l-ebda obbligi skond il-ligi illi l-istess atturi ikunu notifikati jew b'xi mod ikkonsultati fil-process tal-ippjanar aktar u aktar f'cirkostanzi fejn jirrizulta illi l-istess atturi akkwistaw l-arja tal-bini adjacenti permezz ta' kuntratt*

[1] Fol 35 et seq

tat-22 ta' Ottubru 2014 mentri 1-permess ta' zvilupp inhareg fil-21 ta' Ottubru 2008;

3. *Illi 1-fatti dikjarati fir-raba' paragrafu tar-rikors mahluf tal-atturi huma kontestati. Mhuwiex minnu illi ix-xoghol ta' skavar u thaffir sar bil-mohbi u ad insaputa tal- atturi. Is-sit proprjeta ta' Dalco Ltd hu ta' kobor tali illi huwa mpossibbli li jsir fih xoghol bil-mohbi u fuq kollox Dalco Limited kienet infurmat lir-residenti tal-Bella Vista Court Blokk A u Blokk B dwar 1-izvilupp li kien ser isir u anke saru 1- ispezzjonijiet rikjesti pero hadd ma kien gab a konjizzjoni tal-intimati bis-sidien tal-arji sovrastanti il-blokki ta' appartamenti in kwistjoni u cioe 1-istess atturi; in kwantu 1-iskavar biswit il-proprjeta adjacent li fuqha 1-atturi ghandhom 1-arja in kwistjoni, bhala fatt mhuwiex kontestat illi ma gietx rispettata d-distanza ta' sitta u sebghin centezmu (76cm) ghalkemm ghandu jinghad ukoll illi 1-intendiment kien f'kull hin li f1-imsemmija distanza jsir xoghol ta' repristinar illi finalment kien ser ikun ta' sahha akbar u aqwa milli li kieku kellu jithalla 1-blat mhux maqtugh ta' hxuna ta' sitta u sebghin centimetru u dan kif jigi pruvat ahjar fil-kors tal-kawza;*

4. *Illi 1-fatti dikjarati fil-hames paragrafu tar-rikors mahluf tal-atturi huma konestati. Illi ghalkemm ix-xoghol ta' thaffir u skavar beda f'Mejju 2016, kien biss fis-16 ta' Awissu 2016 li kien gie prezentata protest gudizzjarju numru 289/2016 kontra Dalco Ltd u 1-Perit Colin Zammit fejn intalbu specifikament ".... sabiex immedjatament jirriprestinaw il-blat entro f'boghod ta' mhux*

anqas minn 76 cm mill-hajt divizorju"; wara dan u fuq inizjattiva tal-esponenti il-kontendenti iltaqghu aktar minn darba sabiex jippruvaw jaslu u fuq kollox sabiex l-istess esponenti jaghmlu x-xogholijiet necessarji kif interpellati bil-protest gudizzjarju izda kien evidenti illi l-atturi ma riedux jaccettaw l-ebda proposta ghajr l-impossibbli u minflok bdew jinsistu fuq kumpens anke jekk ma kienx evidenti x'dannu kienu sofrew l-istess atturi; minflok l-atturi ipprocedew bil-hrug tal- mandat ta' inibizzjoni li gie milqugh b'digriet tat-23 ta' Settembru 2016;

5. *Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors mahluf mhumiex kontestati;*

6. *Illi l-fatti dikjarati fis-seba' u fit-tmien paragrafi tar-rikors mahluf tal-atturi huma kontestati ghaliex mhuwiex minnu illi gew lezi b'mod irridmejabbli d-drittijiet tal-atturi u jekk xejn u kif ser jigi pruvat l-esponenti iridu illi minghajr dewmien jinghataw l-opportunita li jissoktaw bix-xogholijiet necessarji sabiex jigi ripristinat il-blat maqtugh fid-distanza ta' 76 cm mal-hajt divizorju;*

7. *Illi l-fatti dikjarati fid-disa' paragrafu tar-rikors mahluf tal-atturi huma kontestati ghaliex mhuwiex minnu illi l-atturi ma jistghux ikomplu bl-izvilupp tal-arja taghhom u jekk xejn l-istess atturi ghandhom l-obbligu li jibdghu bix-xogholijiet u jimminimizzaw kwalunke danni li allegatament qed isofru;*

8. *Illi l-fatti dikjarati fl-ghaxar paragrafu tar-rikors mahluf tal-atturi huma kontestati ghaliex l-esponenti f'kull hin wrew li kienu disposti li jaghmlu xogholijiet skont is-sengha u l-arti sabiex jigi rimpjazzat il-blat maqtugh vicin il-hajt dovizorju u li kieku ma kienx ghall-fatt illi gew inibiti bil-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, huma kienu jissoktaw bix-xogholijiet relattivi kif fil-fatt kien gja ivverbalizzaw fl-atti tal-imsemmi mandat matul l-udjenza mizmuma fid-19 ta' Settembru 2016 quddiem il-Qorti;*

9. *Illi l-fatti dikjarati fil-hdax il-paragrafu tar-rikors mahluf tal-atturi huma konestati ghaliex mhux minnu illi thaffir ulterjuri jista' jikkawza xi lezjoni irrimedjabbli u jekk xejn il-verita hi illi jenhtieg illi jitkomplew ix-xogholijiet li kienu originarjament intizi mill-esponent sabiex jigi reintegrat il-blat bil-hxuna ta' sitta u sebghin centezmu (76 cm) sabiex jitkompla il-progett kemm ta' Dalco Ltd kif ukoll tal-atturi infushom.*

10. *Illi l-fatti dikjarati mill-atturi fit-tnax il-paragrafu tal-atturi huma kontestati ghaliex jekk xejn id-danni ser jigu kkawzati minhabba l-agir tal-atturi liqed ikunu ghal kollox arbitrarji fl-agir taghhom.*

Eccezzjonijiet

Illi abbazi tal-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar- ragunijiet segwenti :-

1. *Illi 1-ewwel talba attrici hija legalment insotenibbli u improponibbli ghaliex l-atturi ma jistghux jinghataw rimedju fis-sens illi kwalunkwe xogholijiet iridu tabilfors isiru bil-kunsens taghhom minghajr ebda limitazzjoni ta' xejn. Fil- prezent il-pretensjonijiet tal-atturi gja jinsabu kawtelati bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u finalment hija 1-Qorti li ghandha s-sethgha li tordna 1-prosegwiment tax-xogholijiet skond 1-ordnijiet li taghti fis-sentenza taghha.*

2. *Illi t-tieni talba attrici hija ammessa fis-sens lit-thaffir sar f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centemzu (76cm) mill-hajt divizorju in kwistjoni.*

3. *Illi t-tielet, ir-raba', il-hames, is-sitt, it-tmien u d-disa' talbiet attrici huma nfondati u insostenibbli ghaliex 1-ebda kumpens jew danni ma huma dovuti lilhom kif mitlub u semmai t-thaffir li sar kien fil-propjeta ta' Dalco Limited mhux tal-atturi u fi kwalunke każ 1-ebda danni ma gew sofferti mill-atturi u semmai huma ma ghamlu xejn sabiex jimminimizzaw kwalunkwe danni allegatament sofferti.*

4. *Illi s-seba' talba attrici mhijiex opposta tant illi s-socjeta Dalco Limited gja tinsab f'qaghda li tesegwixxi ix-xogholijiet mehtiega sabiex ikun jista' jissokta r-reintegrazzjoni tal-blat fid-didtanza ta' sitta u sebghin centezmu boghod mill-hajt divizorju u li kieku ma kienx ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, tali xogholijiet kienu gja saru minnhom."*

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Ballut Blocks Services Limited tal-4 ta' Jannar 2017**[2] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament ir-Rikors Ġuramentat huwa irritu u null in kwantu jikkontjeni talbiet konfliġġenti. Senjatament, l-ewwel talba u seba' talba huma konfliġġenti ma' xulxin.*

2. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetà esponenti, li kif jirriżulta mir-Rikors Ġuramentat stess, hija biss kuntrattur imqabbad minn Dalco Limited, m'hijiex il-leġittima kontradittriċi tal-atturi għal dak li jirrigwarda l-pretensjonijiet kollha tal-atturi li huma bażati fuq l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.*

3. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ewwel talba attriċi hija manifestament improponibbli stante li m'hemm l-ebda disposizzjoni legali li tipprekludi kostruzzjoni f'distanza inqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju, jew li altrimenti tassoġġetta tali kostruzzjoni għall-kunsens tal-atturi.*

4. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, hekk kif verbalizzat fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet, bin-numru ta' referenza 1276/2016, l-esponenti, flimkien mal-konvenuti l-oħra, kienet u għadha disposta li tirripristina l-iskavar li sar f'distanza ta' inqas minn 76 ċentimetru.*

[2] Fol 35 et seq

5. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet intiżi li jwasslu għall-ħlas ta' kumpens (li l-atturi jidher qed jiddistingwu minn danni) għab-bażi tal-allegata vjolazzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili, hija manifestament improponibbli billi mkien fil-Liġi ma jirriżulta xi forma ta' dritt għall-ħlas ta' xi kumpens, distint mid-danni, a favur tal-atturi.*

6. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetà esponenti m'għandha tagħti l-ebda kumpens lill-atturi.*

7. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetà esponenti ma kkawżat l-ebda dannu lill-atturi.*

8. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-seba' talba hija improponibbli in kwantu din qed tmur lil hinn mis-sempliċi ripristinu għall-istat quo ante billi l-atturi qed jitolbu wkoll li jsir rinforz "b'tali mod li jkun jiflaħ għal kwalsiasi żvilupp li l-atturi u/jew l-aventi kawża tagħhom jogħġobhom jgħamlu għar-rigward tal-proprjeta' preċitata tagħhom".*

Bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-rapporti u noti tal-perit Godwin Abela in eżekuzzjoni tal-inkarigu mogħti lilu minn din il-Qorti sabiex jissorvelja x-xogħol ta' ripristinar fuq is-sit in kwistjoni.

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

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni bil-għan li jottjenu rimedju wara li allegatament il-konvenuti aġixxew bi ksur tal-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kors ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni li kienu qed iwettqu f'sit adjaċenti li jikkondividi ħajt diviżorju ma' proprjeta' tal-atturi u ta' terzi persuni.

Mill-atti jirriżulta li permezz ta' kuntratt datat it-22 ta' Ottubru 2014, l-atturi xtraw il- bejt u l-arja sovrastanti ta' żewġ blokok ta' appartamenti bl-isem Bella Vista Court Block A u Block B ġewwa Triq Bellavista, San Ġwann.

Minn naħa l-oħra l-konvenut David Camilleri huwa direttur ta' Dalco Limited li hija l-proprjetarja tas-sit biswit il-Block A u Block B imsemmija ġewwa Triq Bellavista, San Ġwann. Is-soċjeta' konvenuta Ballut Blocks Services Limited kienet inkarigata minn Dalco Limited sabiex tagħmel xogħlijiet ta' żvilupp fuq is-sit tagħha.

Is-sit tas-soċjeta' konvenuta Dalco Limited jikkondividi l-ħajt diviżorju mal-blokka t'appartamenti li minnha l-atturi għandhom proprjeta' surreferita.

Jirriżulta li fil-21 t'Ottubru 2008 inħareġ permess ta' żvilupp mill-Awtorita' tal-Ippjanar favur David Camilleri għat-twaqqiegħ tal-bini eżistenti fis-sit in kwistjoni u għall-bini ta' żewġ sulari ta' garaxxijiet fil-basement, ħdax -il

appartament semi-basement, erbgħa u erbgħin appartament fuqhom u disa' penthouses[3].

Sussegwentement, fit-2 t'Awwissu 2016 inħareġ permess ta' żvilupp mill-Awtorita' tal-Ippjanar favur l-attur George Felice permezz ta' liema ġie awtorizzat jiżviluppa sitt fondi residenzjali (żewġ appartamenti u erba' penthouses) fuq l-arja tal-bejt ta' Block A u Block B, Triq Bella Vista, San Ġwann[4].

Skont il-konvenut David Camilleri, it-tqattiegħ tal-blat fis-sit tas-soċjeta' Dalco Limited beda fit-28 ta' Jannar 2016 u spiċċa fl-20 ta' Lulju 2016[5].

L-atturi jgħidu li meta huma ftit wara l-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp f'Awwissu 2016 huma xtaqu jibdew bix-xogħlijiet, ġie nnutat li l-ħaddiema fis-sit adjaċenti kienu ħaffru u qatgħu l-blat wisq viċin il-binja tal-flats li fuq il-bejt u l-arja tagħhom kellhom jinbnew il-proprjetajiet tal-atturi[6].

Għal dan il-għan l-atturi nkarigaw lill-perit Kurt Camilleri Burlo' li minn naħa tiegħu fl-20 ta' Lulju 2016 irrediġa rapport fejn irrelata hekk[7] -

"....it is evident that the excavation works being carried out adjacent to Block B, Bellavista Road, San Ġwann, have illegally been carried out at a distance of less than seventy six centimetres from the party wall as stipulated in the Civil Code Cap. 16 No 439.

[3] Fol 17
[4] Fol 21 et seq
[5] Affidavit fit-tieni volum, paragrafu 22
[6] Affidavit ta' George Felice fit-tieni volum
[7] Fol 19

(........)

This may have serious negative effects on the structural stability of the building when considering the type of foundations of the above block. In fact dowels are visible in some areas, showing concern on the stability of the underlying rock. Considering that the legal 76cm zone was not adhered to and that there has been intervention on the foundations below Block B, it would be irresponsible to commence the construction works that are planned to be carried out over Block B, Bellavista Road, San Ġwann before the appropriate feedback is given by the architect responsible for the neighbouring excavation works.

Considering that this issue involves tampering with the foundations of a block of 6 apartments and underlying shop and garage, this issue needs to be resolved without delay and the 76cm foundations reinstated as soon as possible to ensure the safety of the residents in Block B as well as to reduce the financial impact on the developer of the airspace overlying Block B due to the delays that are being incurred."

Saru taħdidiet u negozjati bejn l-atturi u l-konvenut David Camilleri u l-periti rispettivi tagħhom bil-għan li tinstab soluzzjoni amikevoli inkluż permezz ta' ħlas ta' kumpens pekunarju, li pero' ma kellhomx eżitu pożittiv.

Fis-16 t'Awwissu 2016[8] l-attur George Felice preżenta protest ġudizzjarju permezz ta' liema nterpella lis-soċjeta' Dalco Limited u l-perit tagħha Colin Zammit sabiex jieħdu ħsieb li b'mod immedjat jirripristinaw il-blat entro l-bogħod ta' 76ċm mill-ħajt diviżorju ta' bejn is-sit tal-protestati u l-proprjeta' tal-protestanti.

[8] Fol 28 et seq

Peress li s-sitwazzjoni ma rriżolvietx ruħha, l-atturi odjerni bdew proċeduri għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni numru 1276/16 kontra David Camilleri, Dalco Limited u Ballut Blocks Ltd sabiex dawn jitwaqqfu milli jeżegwixxu kwalsiasi xogħol ta' tħaffir u xogħol ta' kostruzzjoni u/jew xogħol ieħor fis-sit proprjeta' ta' Dalco Limited.

Waqt is-seduta tad-19 ta' Settembru 2016 id-difensur tal-intimati ddikjara li *"l-iżvilupp mertu ta' dan il-mandat ser jiġi emendat biex mal-kostruzzjoni jinbena ħajt mal-konfini tal-proprjeta' tar-rikorrenti li jkun ħxuna ta' 76cm, u dan tul il-konfini kollu tar-rikorrenti minn fejn beda sal-livell tal-iskavar, biex b'hekk jiġi rispettat l-Art 439 tal-Kodiċi Ċivili."*

B'digriet datat 23 ta' Settembru 2016 din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba tal-atturi odjerni għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni.

Fl-10 t'Ottubru 2016 l-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni odjerna hija ppernjata fuq l-allegat ksur tal-atrikolu **439 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi hekk –

"Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju."

Dwar dan l-artikolu ingħad hekk fil-każ **Saviour Ellul vs Vincent Dalli et deċiż fit-30 ta' Mejju 2017** -

*"Tagħmel referenza għar-rassenja ta` l-ġurisprudenza li kienet riportata fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-14 ta` Mejju 2015 fil-kawża "***Reverendu Daniel Farrugia vs Gejtu Zammit et***".*

Fid-deċiżjoni ngħad :-

Skont l-Art 439 tal-Kap 16, 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.

Fis-sentenza tagħha tat-12 ta` Ġunju 1959 (Kollez. Vol.XLIII.I.283) fil-kawża "***Grixti et vs Schembri***" il-Qorti tal-Appell tagħmilha ċara li d-divjet li jsir tħaffir f`distanza ta` anqas minn dik li tissemma fl-Art.439 huwa assolut. Għalhekk l-inosservanza ta` dik il-liġi ġġib ir-responsabbilta` għall-konsegwenzi dannużi sofferti mill-ġar fil-fond tiegħu, u ġġib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titneħħa l-ħsara u jitwarrab il-perikolu. Il-ħtieġa li tinżamm din id-distanza hi intiża sabiex tiġi evitata ħsara lill-ġar – kemm ħsara attwali u effettiva kif ukoll ħsara futura għad-dannu tal-propjeta` tiegħu. Huwa propju għalhekk li jekk jirriżulta li ġar iġarrab ħsara jew jista` jġarrab ħsara, għax ma tkunx inżammet id-distanza, il-ġar li ħaffer irid jagħmel tajjeb għad-danni li jkun ikkaġuna lill-parti l-oħra.

*Fis-sentenza tagħha tas-26 ta` Settembru 2007 (mhux appellata) mogħtija mill-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (AE) fil-kawża "***Cassar et vs Attard et***" jingħad hekk –*

Madankollu, fil-fehma ta` din il-Qorti, dan il-provvediment ma jimponix xi presunzjoni iuris et de iure fis-sens ta` responsabbilta` assoluta ċjoe` li kull ħsara

li hemm fil-proprjeta` tal-ġar għandha tiġi attribwita lil min jagħmel tħaffir bi ksur ta` dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.

F`dan ir-rigward l-iktar li jista` jwassal dan id-divjet hi presunzjoni juris tantum. Imbagħad, fejn jirriżulta li saret il-ħsara jispetta lil min għamel it-tħaffir li jiskolpa ruħu mir-responsabbilta` għad-danni li jkun hemm fil-proprjeta` tal-ġar, cjoe` li l-ħsara fil-proprjeta` tal-ġar ma saritx b`riżultat ta` tħaffir li għamel in kontravenzjoni tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16).

Ir-regola normali hi, "the plaintiff must show, on the balance of probabilities, not only that the defendant was careless, but also that that carelessness caused, or helped to cause, the injury or damage for which he claims .... (The Modern Law of Negligence, R.A. Buckley, Tieni Edizzjoni, Butterworths pagna 37), għalkemm fejn hemm presunzjoni l-oneru tal-prova qiegħed fuq il-parti li kontra tagħha hemm dik il-presunzjoni.

Preżunzjoni assoluta għandha tirriżulta minn provvediment tal-liġi, u fil-fehma ta` din il-Qorti, id-divjet li jimponi l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili ma għandux jiġi nterpretat f`dan is-sens.

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/JRM) tad-19 ta` Mejju 2011 fil-kawża "**Cassar et vs Azzopardi et**", (mhux appellata) saret analiżi ta` l-firxa li għandha d-disposizzjoni, u tal-presunzjoni li hemm marbuta magħha. Il-Qorti qalet hekk –*

Il-għan tal-leġislatur dwar din id-dispozizzjoni – 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 għall-

ħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma` xulxin fuq wara ... Illi r-regola (divjet) tissarraf f`servitu` negativa li, madankollu, hija waħda mibnija f`termini assoluti, iżda li toħloq preżunzjoni juris tantum li n-nuqqas ta` ħarsien tal-bogħod imsemmi jkun ir-raġuni għal kull ħsara li toħroġ fil-ħajt li qribu jew miegħu jkun sar dak it-tħaffir.

*Dwar il-presunzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tal-25 ta` Frar 2004 fil-kawża "**Brincat vs Salina Estates Ltd**" ħadet linja differenti u qalet hekk –*

Dan l-aħħar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinżamm fl-eżekuzzjoni ta` xogħolijiet ta` tħaffir. Id-divjet ta` dan id-dispost tal-liġi huwa wieħed assolut u `iuris et de jure` u japplika kemm fir-rigward ta` konfini laterali kif ukoll fil-każ fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser għalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta` ħsara u huwa għalhekk impellenti li tinżamm id-distanza regolamentari biex proprju jiġi evitat dannu lill-viċin. Effettivament u ġuridikament l-applikabilita` ta` din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indaġini dwar xi assenza ta` potenzjalita` dannuża tal-kondotta ta` min ikun żamm distanza nferjuri għal dik legali. L-inosservanza ta` din in-norma tal-liġi ġġib b`konsegwenza r-responsabilita` għad-danni sofferti mill-ġar, u ġġib ukoll l-obbligu ta` min ikkawżahom biex jirrimedja għall-ħsara.

Din il-Qorti kif presjeduta tgħid li l-Art 439 tal-Kap 16 jimponi divjet assolut li ġar jagħmel kull xorta ta` thaffir fil-fond tiegħu f`distanza ta` inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76 c.m.) bogħod mill-ħajt diviżorju tal-ġar. Jekk il-ġar jilmenta li l-inosservanza ta` din id-distanza kkaġunatlu hsara, allura għandu jedd għal risarċiment ta` danni mill-ġar li ħaffer bi ksur tad-divjet. It-termini tad-dritt għal risarċiment mhumiex imsejsa fuq presunzjoni juris et de jure iżda fuq

presunzjoni juris tantum. Ghalhekk dan mhuwiex każ ta` strict liability. Infatti lanqas il-liġi stess ma tgħid li hekk hu. Fl-istess waqt għalkemm il-prova tal-entita` ta` l-ħsara tispetta dejjem lill-ġar li jallega li ġarrab dik il-hsara, jispetta lill-ġar li jkun ħaffer irid illi jagħmel il-prova li n-nuqqas ta` ħarsien tad-distanza ma kienx ir-raġuni tal-ħsara lamentata mill-ġar.

L-Art 439 tal-Kap 16 huwa ċar fis-sens illi mhuwiex specifikat illi r-regola hija limitata ghall-konfini laterali. Sabiex tkun tgħodd id-disposizzjoni, irid ikun hemm tħaffir, u t-tħaffir ma jkunx sar fid-distanza ta` aktar minn 76 cm. Il-qies huwa speċifiku u preċiż, kif huwa ċar minn fejn irid isir il-kejl tas-76 cm. Hija evidenti l-intenzjoni tal-leġislatur li ried jillimita d-dritt tal-użu tal-proprjeta` in omaġġ għar-rispett tad-drittijiet tal-ġar.

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-20 ta` Jannar 1950 fil-kawża "***Gio Maria Calleja vs Gaetana Debono et***" kien ingħad illi :-*

Kulħadd jista` juża mid-dritt tiegħu ta` proprjeta` illimitatament imma fl-istess ħin għandu jieħu l-prekawzjoni meħtieġa biex b`dak l-użu ma titnissilx kawża ta` dannu lil ħaddieħor. U kwindi huwa obbligat jirrepara d-danni kaġġonati dolożament jew negliġentement meta huwa jeżerċita d-dritt tiegħu bi ħsara ta` ħaddieħor.

Dan premess, fil-każ tal-lum, huwa kkonfermat bħala fatt mill-periti tal-qorti illi l-iskavar mill-konvenut sar bi dritt il-ħajt divizorju mal-attur u allura ma kenitx inżammet id-distanza 76 cm."

Fil-każ **A&N Properties Limited et vs Charles Busuttil deċiż fid-29 ta' Frar 2012** ingħad hekk –

*"Jidher ċar, mill-kliem tal-liġi, li l-projbizzjoni ta' tħaffir f'bogħod ta' anqas minn 76cm mill-ħajt diviżorju hija jedd reali, stabbilit għall-vantaġġ ta' fond ġa żviluppat fuq fond li għad irid jiġi żviluppat, sabiex sid dan tal-aħħar ma jitħalliex iħaffer fil-blat f'bogħod anqas mid-distanza msemmija (artikolu 400 (1) tal-Kap 16). Din il-projbizzjoni hija ġenerali (***Micallef vs Debono***" – P.A. – 25 ta' Novembru 1910); "***Giovanni Coleiro pro et noe vs Domenico Camilleri et***" P.A. (WH) – 18 ta' Frar 1036). u assoluta ("Eric Fenech Pace et vs Bajja Developments Limited" P.A. (TM) – 14 ta' Ottubru 2004); "***Salvatore Grixti et vs George Schembri***" A. C. – 12 ta' Gunju 1969 – Vol. XLIII.ii.283), mingħajr ebda kwalifika jew eċċezzjoni, la għall-każ fejn il-blat fid-distanza msemmija jkun dgħajjef, lanqas għall-każ fejn tqattigħ f'dik id-distanza effettivament ma jikkaġuna ebda ħsarat jew danni lill-ġar. Lanqas hija konsiderazzjoni r-riżultanza li l-ġar ikun fi ħsiebu jintegra l-ispazju hekk imħaffer fl-istruttura tiegħu, anke għaliex il-liġi tagħna mkien ma tipprojbixxi lis-sid milli jibni f'din id-distanza mill-ħajt diviżorju.*

*Illi isegwi għalhekk li l-liġi qed tippreżumi iuris et de iure li kwalunkwe tħaffir f'distanza anqas minn dik imsemmija tippregudika s-sigurta' tal-binjiet adjaċenti għad-detriment tal-viċini ("***Angelo Busuttil et vs Kenneth Bartolo et***" – P.A. (GCD) – 30 ta' Ġunju 2006). Kif intqal fil-Novissimo Digesto Italiano (Vol. VII. pg.611):-*

"La norma contiene una presunzione iuris et de iure di danno, per cui il vicino non puo' proporre nessuna prova contraria per dimostrare che nel caso concreto il pregiudizio potrebbe essere allontanato anche con una distanza minore".

Illi kwantu għal tħaffir f'bogħod aktar minn hekk mill-ħajt diviżorju, il-liġi tagħna addottat reġim differenti. F'dan il-każ ma tgħoddx il-projbizzjoni assoluta u

nkondizzjonata tat-tħaffir, iżda jgħodd minflok l-obbligu ta' min iħaffer li jibni skond id-drawwiet u s-sengħa korrenti, u jagħmel tajjeb għal kwalunkwe ħsarat li l-ġar jista' jkun li jipprova li sofra b'rizultat ta' dak it-thaffir. F'dan it-tieni każ, il-gar jista' jezimi ruhu mir-responsabbilta' jekk jitlob l-intervent tal-Qorti qabel iwettaq it-thaffir, u sussegwentement jezegwixxi x-xoghlijiet fid-distanza u bil-prekawzjonijiet kollha ordnati mill-Qorti.

Illi ezami ta' paragun bejn l-artikolu 439 u l-artikolu 437, li jistabbilixxi d-distanzi mil-linja medjana li fihom jistghu jithawwlu sigar differenti, juri kif f'dan l-ahhar każ, il-ligi stess espressament tvesti lill-qrati bid-diskrezzjoni mehtiega sabiex tordna l-qlugh ta' dawk imhawwla f'distanza anqas, inkella l-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet sabiex jigu evitati l-hsarat fil-fond tal-gar, anke wara li s-sigar ikunu ga thawwlu bi vjolazzjoni tal-artikolu 437. Dan ir-rimedju l-ligi taghna ghazlet li ma tipprovdiehx ghall-każ ta' thaffir ta' blat f'distanza anqas minn 76cm mill-hajt divizorju. Evidentement, il-ligi tqis aktar serja l-projbizzjoni ta' thaffir f'din id-distanza, jew anqas, u ma tikkontemplax il-possibilita' li l-qrati jissanzjonaw it-thaffir simili bil-kawtela ta'ordni ghal xoghlijiet rimedjali.

Illi din l-interpretazzjoni tal-artikolu 439 tinsab konfermata fis-sentenza "Joseph Mangion vs Julian Borg" (P.A. (WH) – 3 ta' Frar 1983). Hawn il-Qorti qalet li dan l-artikolu "jistabilixxi f'termini generali a rigward ta' kull speci ta' fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, ikun x'ikun l-oggett ta' dak it-thaffir. Dak l-artikolu ma jimponi ebda prerekwizit sabiex ikun applikabbli. Kieku l-legislatur ried jimponi bhala kundizzjoni ghall-applikabilita' tieghu l-ezistenza tad-danni, kien jghid hekk fl-istess artikolu". "Il-legislatur stabilixxa d-distanza ta' zewg piedi u sitt pulzieri presumibilment ghaliex huwa kkalkola li dik id-distanza kienet tkun bizzejjed biex jigu evitati d-danni. Dik id-distanza giet stabbilita minnu b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata ... ghalhekk wiehed ma jistax jargumenta ... li biex tinvoka lapplikazzjon tad-distanza legali

ta' zewg piedi u sitt pulzieri, l-ewwel trid tipprova l-ezistenza tal-hsara, billi dan il-ligi ma qalitux."

Illi dan huwa konformi ma' dak li gie deciz fis-sentenza "Ronald Pavia et vs AX Holdings et" (P.A. (RCP) – 27 ta' Novembru 2008) fejn inghad li:-

"l-ligi permezz ta' din id-disposizzjoni tal-ligi tistabillixxi regola illi ma taghtix lok ghal diskrezzjoni jew interpretazzjoni fil-kuntest ta' fejn ma jistax issir thaffir. F'dan is-sens, issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet "Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited et" (A.I.C – 25 ta' Frar 2004) fejn il-Qorti rriteniet illi:-

"Dan l-ahhar imsemmi artikolu (l-Artikolu 439) 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-każ 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."

Fl-isfond tal-prinċipji suesposti jirriżulta paċifiku mill-atti li fil-każ odjern, fit-tħaffir u x-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru mill-konvenuti fis-sit proprjeta' ta' Dalco Ltd li d-distanza ta' 76 ċm mill-ħajt diviżorju ma nżammitx.

Għalhekk ma hemmx dubju li seħħ ksur tal-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili u kif irriżulta mill-ġurisprudenza, l-inosservanza tal-liġi ġġib ir-responsabbilta` għall-

konsegwenzi dannużi sofferti mill-atturi u ġġib l-obbligu tal-konvenuti li jirrimedjaw biex titneħħa l-ħsara kif fil-fatt sar fil-mori tal-proċeduri odjerni.

Apparti l-konstatazzjonijiet li saru mill-perit tal-atturi Kurt Camilleri Burlo' kif kwotati fir-rapport tiegħu suċċitat tal-20 ta' Lulju 2016, l-istess konvenuti jikkonfermaw li huma kisru d-dettami tal-artikolu 439 tal-Kap 16.

Kif indikat fis-suespost, fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni 1276/16, id-difensur tas-soċjeta' Ballut Blocks Ltd għall-intimati rrikonoxxa li kien seħħ il-ksur tal-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili u vverbalizza li l-intimati kienu disposti li jirrettifikaw is-sitwazzjoni bix-xogħlijiet opportuni.

Imbagħad fit-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti David Camilleri u Dalco Ltd fil-kawża odjerna hemm ammissjoni kategorika tat-tieni talba tal-atturi fis-sens li sar tħaffir f'bogħod ta' anqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju in kwistjoni. L-affidavit tal-konvenut David Camilleri jikkonferma dan flimkien ma' dettalji oħra.

Din l-ammissjoni hija wkoll riflessa wkoll fir-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta l-oħra Ballut Blocks fejn għal darb'oħra rriteniet li kienet għadha disposta li tirripristina l-iskavar li sar f'distanza ta' inqas minn 76ċm mill-ħajt diviżorju.

Jirriżulta wkoll li l-perit tekniku Godwin Abela, nkarigat mill-Qorti bi qbil bejn il-partijiet, issorvelja x-xogħlijiet ta' ripristinar skont il-*method statement* approvat u għamel numru ta' aċċessi u rrediġa rapporti relatati magħhom.

Permezz ta’ Nota datata 16 ta’ Frar 2018 esibita in atti l-perit Abela kkonferma li xogħlijiet imsemmija kienu tlestew u ddikjara li *“in segwitu għall-aħħar aċċess li għamel fuq is-sit in kwistjoni u ċioe’ dak tal-15 ta’ Frar 2018, hu tal-fehma li l-inkarigu mogħti lilu fl-udjenza tad-9 ta’ Ġunju 2017 issa ġie mwettaq u l-iskop eżawrit.”*

Inoltre, waqt ix-xhieda tiegħu tat-23 ta’ Ġunju 2021, il-perit Abela kkonferma li tali xogħolijiet rimedjali saru skont l-istruzzjonijiet u a sodisfazzjon tiegħu.

Fid-dawl ta’ dawn ir-riżultanzi l-Qorti tqis li m’hemmx dubju li t-tħaffir li sar **t-tieni talba tal-atturi ġiet ampjament pruvata u għalhekk ser tiġi akkolta. Isegwi kwindi li sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u s-seba’ talba tagħhom.**

Konsegwentement, sejra tilqa’ t-tieni eċċezzjoni tal-intimati David Camilleri u Dalco Limited u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u r-raba’ eċċezzjoni tagħhom.

Għall-istess raġunijiet tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni tas-soċjeta’ Ballut Blocks Services Ltd, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tielet u t-tmien eċċezzjoni.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, imiss issa li jiġu trattati l-bqija tat-talbiet tal-atturi permezz ta’ liema huma qegħdin jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas ta’ kumpens u danni allegatament sofferti minnhom kawża tal-ksur tal-artikolu 439 tal-Kap 16.

F’dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Anthony Schembri et vs Mario Busuttil deċiż fis-17 ta' Frar 2015** fejn ingħad hekk -

"Għalkemm il-kelma "kumpens" tista' tirrijentra fil-lokuzzjoni aktar estiża ta' "danni", tal-ewwel hija aktar speċifika, pekuljari u partikulari. "Kumpens" jista' jkun dovut anke meta ma jkunx hemm danni sofferti minn xi ħadd, bħal per eżempju l-leżjoni ta' jedd sanċit fil-liġi. Għalkemm ma jkunx hemm "danni" fis-sens li l-patrimonju ta' dak li jkun ma jiġix direttament, fiżikament u viżwalment mnaqqas jew pregudikat, jaf ikun hemm lok fejn persuna tigi kumpensata ghat-tnaqqir ta' jedd astratt, rikonoxxut mil-ligi."

Il-Qorti tinnota li fil-każ odjern, in vista tal-mod kif ġew redatti t-talbiet attriċi u kif elaborati f'aktar dettall fis-sottomissjonijiet tagħhom, dak li effettivament qed jitolbu l-atturi huma danni għal preġudizzju li allegatament sofrew kawża tal-ksur tal-artikolu 439 tal-Kap 16 meta huma kienu kostretti jipposponu l-bini tal-proprjeta' tagħhom sakemm saru x-xogħlijiet ta' ripristinar mill-konvenuti b'dana li l-proprjeta' tagħhom ma setgħetx tinkera qabel. Huma qegħdin jitolbu l-ammont totali ta' €129,000 għall-perjodu minn Settembru 2016 (meta allegatament l-atturi setgħu jibdew jibnu l-proprjeta' tagħhom) sas-16 ta' Frar 2018 (meta l-perit tekniku Godwin Abela iddikjara li x-xogħol ta' ripristinar kien ġie kompletat). Dan l-ammont ikopri telf ta' kiri ta' erba appartamenti u żewġ penthouses fi Blokka Bfi Triq Bellavista, San Ġwann[9].

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirribattu li ma hemmx ness kawżali bejn it-tħaffir li sar mill-konvenuti bi ksur tal-liġi u d-danni fl-ammonti pretiżi mill-atturi.

Ingħad hekk fil-każ **Maurice Hili vs Francis Attard et deċiż 26 ta' Frar 2019-**

"Ġie affermat mill-qrati tagħna:

[9] Rapport tal-perit Camilleri Burlo' volum 2 preżentat fil-25 t'April 2018

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

(1) il-fatt dannuż illeċitu;

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

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

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

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

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

Il-Qorti tissottolinea li, kif irriżulta mill-ġurisprudenza surreferita, ma hemmx presunzjoni *juris et de jure* iżda biss presunzjoni *juris tantum* fejn jidħlu l-pretensjonijiet għar-riżarċiment tad-danni. Sta għall-atturi li juru l-entita' tal-ħsara allegatament sofferta minnhom kienet riżultat dirett tal-ksur tal-artikolu 439 tal-Kap 16 filwaqt li jispetta lill-konvenuti juru li n-nuqqas t'osservanza tal-liġi ma kienx ir-raġuni tal-ħsara lamentata mill-atturi.

Il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

i. Tissottolinea fl-ewwel lok li kwalunkwe taħdidiet u negozjati li kienu għaddejjin bejn il-partijiet bla preġudizzju qabel ma nfetħet il-kawża odjerna m'għandhomx jiggwidaw il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti għall-fini tat-talbiet għad-danni tal-atturi fil-kawża odjerna. Kif ingħad fil-każ **Aspider Solutions Malta Limited vs Redtouch Fone Limited deċiż fit-2 ta' Marzu 2020 -**

"….. il-Qorti tirrileva li kif inhu magħruf, it-transazzjoni ta' kwistjoni hi nkoraġġita, sew jekk it-transazzjoni sseħħ qabel ma tinfetaħ kawża, u sew jekk wara. Biex isseħħ transazzjoni, iridu jsiru negozjati. U biex negozjati jkunu jistgħu iwasslu għall-għan aħħari tagħhom, il-partijiet iridu jkunu ħielsa li jitkellmu apertament dwar il-kwistjoni ta' bejniethom, mingħajr biża li dak li jkun intqal fil-kuntest tan-negozjati jintuża kontrihom f'Qorti jekk it-transazzjoni ma sseħħx. Hu għalhekk li negozjati jsiru fuq bażi ta' 'mingħajr preġudizzju'.

Huwa minnu li fil-perjodu qabel ma nbdew il-proċeduri odjerni kienu saru trattativi u negozjati bejn il-partijiet u kienet saret anke proposta da parti tal-atturi sabiex issir transazzjoni amikevoli bi ħlas tas-somma ta' €32,000 li tkopri l-valur fis-suq ħieles tal-parti tat-tqattiegħ li saret bi ksur tal-liġi flimkien ma €6,000 fix-xahar għad-dewmien. Madankollu, la dik it-transazzjoni ma seħħitx mhuwhiex imħolli lil-Qorti li tuża dawk it-trattativi kontra l-atturi fil-proċeduri odjerni;

ii. Dak li l-Qorti għandha quddiemha hija kawża arġinata fuq il-ksur, ormai pruvat, tal-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili u talbiet għal żewġ tipi ta' rimedji u ċioe' r-ripristinar, li f'dan l-istadju huwa kompletat, kif ukoll id-danni li l-atturi jgħidu li sofrew fil-proġetti tagħhom sakemm ġew kompletati x-xogħlijiet ta' ripristinar;

iii. Huwa minnu li l-perit tekniku nkarigat mill-Qorti Godwin Abela xehed in eskussjoni li fil-fehma tiegħu ix-xogħlijiet ta' ripristinar ma kienu ser jagħmlu l-ebda differenza strutturalment għall-blat fuq in-naħa tal-blokka li fuqha riedu jibnu l-atturi stante li tali blat kien solidu u ma dehrux *faults* fil-faċċata mikxufa li kien hemm[10];

[10] Xhieda waqt is-seduta tat-23 ta' Ġunju 2021

iv. Il-Qorti pero' tirrileva li, kif ammess mill-perit Abela stess, l-inkarigu tiegħu fil-kawża odjerna kien biss wieħed ta' sorveljanza tax-xogħlijiet ta' ripristinar u xejn aktar. Allura l-kumment tiegħu għandu jittieħed f'dan il-kuntest, fejn huwa rrimarka minn dak li ra u mhux minn dak li spezzjona fid-dettal għax fil-fatt ma kienx inkarigat jagħmel hekk mill-Qorti. Jiġi sottolineat ukoll li tul l-inter tal-proċess kollu, **ħadd** mill-partijiet ma talab xi estensjoni ta' l-inkarigu tal-perit tekniku;

v. Ir-rapport surreferit tal-perit tal-attur Kurt Camilleri Burlo' tal-20 ta' Lulju indika biċ-ċar li minn dak li rriżultalu, b'riżultat tat-tħaffir da parti tal-konvenuti, kien ikun irresponsabbli li jibda l-bini tal-proprjeta' tal-atturi u rrakkomanda li qabel kellu jsir ir-ripristinar meħtieġ mill-aktar fis. Kif ikkonstata l-perit f'dak l-istadju in-non-osservanza tad-distanzi stabbiliti mill-liġi da parti tal-konvenuti **seta** jaffettwa negattivament l-istabilita' tal-istruttura tal-binja tal-blokka fejn anke fi kliemu *"dowels are visible in some areas, showing concern on the stability of the underlying rock."* Ġew esebiti wkoll ritratti mill-istess perit fejn indika xquq fil-blat fejn sar it-tħaffir;

vi. Fid-dawl ta' dik ir-riżultanza l-Qorti tqis li kien leġittimu għall-atturi li jagħżlu li jiġu quddiem il-Qrati u jitolbu r-ripristinar tat-tħaffir li kien sar kontra l-liġi mill-konvenuti qabel ma jibdew il-kostruzzjoni tal-proprjeta' tagħhom;

vii. Raġġunta din il-konklużjoni pero' l-kompitu tal-Qorti huwa li tindaga jekk l-atturi jimmeritahomx il-ħlas ta' danni għal perjodu mitlub minħabba d-dekors ta' żmien sakemm tlestew ix-xogħlijiet ta' ripristinar biex huma setgħu jibdew jibnu l-proprjeta' tagħhom jew inkella jekk kienx hemm fatturi oħra li, indipendentement mill-mertu tal-kawża, kkontribwewx għad-dewmien sabiex jibdew bil-kostruzzjoni tal-appartamenti u tal-penthouses imsemmija;

vii. L-atturi jgħidu li huma kienu lesti biex jibdew ix-xogħlijiet f'Settembru 2016 imma mill-provi jirriżulta li l-*commencement notice* (wara t-tieni applikazzjon) biex huma jistgħu jibdew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni kienet f'Novembru 2016;

viii**. Detto cio lill-Qorti ma jirriżultalhiex xi impediment ieħor għall-bidu tal-kostruzzjoni tal-appartamenti u l-penthouses in kwistjoni mill-atturi, għajr dak taż-żmien li għadda sabiex bdew u ġew kompletati x-xogħlijiet ta' ripristinar;**

ix. Il-Qorti tqis li hija għalhekk ġustifikata t-talba tagħhom għall-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni;

x. Raġġunta din il-konklużjoni l-Qorti tqis pero' li l-kalkolu tas-somma ta' €129,000 bażata fuq il-kiri tal-appartamenti u l-*penthouses* la hi realistika u lanqas ġustifikata. Fl-ewwel lok, l-appartamenti u l-*penthouses* in kwistjoni ma setgħu qatt ikunu lesti u mikrija kollha sa minn Settembru 2016 (kif pretiż mill-atturi) meta effettivament f'dak il-perjodu, anke li kieku ma seħħx il-ksur tal-artikolu 439 tal-Kap 16, l-appartamenti kien fadlilhom xahrejn biex setgħu jibdew jinbnew u ċioe' f'Novembru 2016. Inoltre, la darba lesti, ma kien hemm l-ebda garanzija li kienu ser ikunu qed jinkrew kollha fl-istess ħin jew li l-atturi kien ser jirnexxilhom jikru bil-prezzijiet stmati mill-perit tagħhom. Għal kull buon fini hija **rrevelenti** għall-fini tal-kawża r-referenza li jagħmlu l-konvenuti għall-fatt li, mal-kuntrattur li ngaġġaw wara li tlesta x-xogħol ta' ripristinar fl-2018 (Kevin Zammit) l-atturi ftehmu li –

- x-xogħol kellu jdum circa 17 -il xahar[11];

[11] Minn April 2018 sa Settembru 2019 (skont il-kuntratt iffirmat miegħu mill-atturi)

- l-appartamenti numru 17 u 18 kienu mwegħda lill-istess kuntrattur bħala parti mill-ħlas għal xogħolu

Dan għaliex kif ingħad, dak il-ftehim seħħ wara l-perjodu lamentat mill-atturi;

xi. Il-Qorti tgħaddi ukoll biex tagħmel referenza tal-ġurisprudenza applikabbli għat-talba attriċi li f'każ ta' diffikolta ta' prova fir-rigward tal-kwantum tad-dannu, l-Qorti tgħaddi biex tillikwida d-danni *arbitrio boni viri.*

-Fis-sentenza fl-ismijiet **Wilhelima Abela noe vs Alex Ċiantar et**.[12]
Fir-rigward tal-ilment marbut mal-quantum tad-danni, kemm il-periti mahtura kif ukoll l-ewwel Qorti sabu diffikulta` jikkonsidraw l-istess minhabba l-mod konfuzzjonali li bih is-socjeta` attrici ressqet il-provi taghha fir-rigward, tant li l-ewwel Qorti illikwidat id-danni arbitrio et boni viri. Fil-fatt, il-periti addizzjonali qalu li hu difficli hafna li jigi stabbilit x'gara ezatt fil-każ. Dawn il-periti stqarrew li mid-dokumenti esebiti huwa pjuttost difficli li jigi kalkulat l-ammont ta' materjal li gie uzat fixxoghol li ghalih ma sarx hlas lill-kumpanija, u ma kienx possibbli ghalihom jivverifikaw jekk il-figura li wasal ghaliha l-ewwel perit tekniku kienitx veritjiera jew le. L-ewwel perit tekniku kien illikwida d-danni f'ammont ta' €27,579.78, pero`, meta xehed in eskussjoni, stqarr li certu figuri kellhom jigu koretti; partikolarment li t-total ta' karozzi processati App. Civ. 1307/84 12 kien ta' 870 u mhux 1042. Huwa wkoll ikallkula percentwali ta' 15% ghal "human error during application" peress illi s-sengha in kwistjoni kienet ghadha fl-infanzja taghha. Jirrizulta wkoll li s-socjeta` attrici ma kienetx ipprovdit lill-haddiema taghha bi stharrig adegwat f'dik is-sengha (l-ghoti tar-"rust proofing" tad-ditta Dinitrol lill-vetturi), u l-ewwel perit tekniku qies dan ukoll meta illikwida d-danni. Gie

[12] Appell Ċiv. 1307/84 deċi2ża 28/04/2016.

ikkonsidrat ukoll Ii waqt procedura imsejha "cavity treatment", skont il-perit tekniku, peress li l-applikazzjon ta' dan it-trattament isir mill-operatur li ma jkunx qieghed jara l-wicc ta' fejn ikun qieghed japplika l-prodott, jigi injettat aktar prodott milli hemm bzonn, bir-rizultat li wara z-zejjed johrog barra. Intqal li, ghalhekk, loperatur ma jirrealizzax li l-applikazzjon tal-materjal hija aktar milli dovut, u ghalhekk mhux facli li jigi ikkalkolat kemm intuza materjal fuq kemm karozzi. Ma ingabetx lanqas prova konkreta tal-kobor tal-karozzi li kienu processati u lanqas dwar l-importazzjoni tal-materjal.

Is-socjeta` attrici tippretendi kumpens ta' (mahduma minn accountant u tifel ta' wiehed mis-sidien tas-socjeta` attrici), €41,928, figura li waslet ghaliha ex parte pero` hi figura li ma setghetx tigi ivverifikata mill-periti teknici minhabba skarsezza ta' provi, l-aktar dawk dokumentali. Jidher li lanqas il-Qorti tal-Appell Kriminali ma accettat din il-figura, u dik il-Qorti wkoll sabet diffikulta` tistabilixxi l-quantum tad-danni, u ordnat biss li limputat Joseph Ciantar ihallas €5823 lis-socjeta` attrici, wara li hu stess ammetta li d-danni, se mai, ma kienux aktar minn din is-somma.

Meta tqies dan kollu, din il-Qorti tqis li s-somma likwidata mill-ewwel Qorti hi ftit gholja. Hu veru li l-Qrati ghandhom l-fakolta` jillikwidaw danni arbitrio et boni viri; fil-fatt, fil-kawza Attard v. Frendo, deciza minn din ilQorti, Sede Inferjuri, fit-30 ta' Jannar, 2003, gie osservat illi:

"Fic-cirkostanzi l-Qorti jidhrilha li ghandu jkun hemm temperament bl-applikazzjon tar-regola stabbilita anke minn gurisprudenza maghrufa illi fejn il-provi fir-rigward ta' l-ammont tad-danni ma humiex tant lineari jew ben stabbiliti jew f'każ ta' nuqqas ta' mezzi probatorji l-ammont ghandu jigi ffissat ex aequo et bono mill-gudikant (VOL.XXXV.iii.615)."

Jibqa' l-fatt, pero`, li kien dover tas-socjeta` attrici li tipprova, b'mod kemm jista' jkun preciz, l-ammont ta' danni li garbet bl-agir tal-parti l ohra. Kif inghad, l-

esperti, partikolarment dawk addizzjonali, ma setghux jaslu ghall-konkluzzjoni definittiva ghax ma kienx hemm dokumenti biex huma jistghu jaslu ghall-figura certa. Anke l-ewwel perit tekniku, li hareg bil-figura ta' €27,579.78, qaghad biss fuq il-figuri ipprovduti lilu mis-socjeta` attrici ghaliex huwa ma setax jaghmel testijiet de proprio – apparti li ammetta li dik il-figura kienet bazata fuq zball fil-kalkolu ta' karozzi ipprocessati. Li huwa zgur hu li ma ngabet ebda prova konkreta dwar l-ammont li skont is-socjeta` attrici kien dovut lilha minghand ilkonvenut appellant u dan ghandu jimmilita favur il-konvenut. Kollox ma' kollox ghalhekk, mehud kont ukoll li s-socjeta` attrici gia` inghatat issomma ta' €5823, din il-Qorti tqies, arbitrio et boni viri, li l-kumpens li lkonvenut Joseph Ciantar ghandu jhallas lis-socjeta` attrici ghandu jkun ta' €26,000"

-Fis-sentenża fl-ismijiet **Joanna Camilleri et vs Paulmid Dev.Ltd** ingħad in tematika li:-

48. *Hija flokha l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza App. 238/05* ***Rita Busuttil noe et v. Raymond Busuttil****, deciza fis-27 ta' Novembru 2015:*

> *"12.Rigward i -talba taghha sabiex din il-Qorti tiffissa ammont xieraq a' flus rapprezentanti sehemha mill-mobbli komprizi fil-komunjoni tal-akkwisti u wkoll il-valur tal-beni parafernali taghha, din il-Qorti tosserva li din it-talba ma tistax tinlaqa' ghax hija priva mis-substratt fattwali li jehtieg li jkollha biex tkun fil-pozizzjoni li tasal ghall-ammont arbitrio boni viri. Fi kliem iehor, mill-provi ma jirrizulltawx fatti li fuqhom il-Qorti tista' tasal ghal xi ammont kif mitluba mill-attrici fl-aggravju taghha. ….. Fin-nuqqas ta' prova ta' fatti sufficjenti li fuqhom il-Qorti tist a' logikament tistabbilixxi ammont rapprezentanti valur tal-mobbli il-komputazzjoni ta' ammont fissat ma jkunx gie stabbilit arbitrio boni viri, imma jkun ammont stabbilit b'mod arbitrarju. Ghalhekk ghandu jirrizulta car li din it-talba ma tistax treggi".*

49. *Fil-każ in dizamina din il-Qorti ma tistax tifhem kif fi proceduri li damu ghaddejjin quddiem l-ewwel Qorti 10 snin u li fihom dik il-Qorti, fuq talba tal-partijiet, innominat perit arkitett bhala perit gudizzjarju, l-atturi naqsu milli jressqu provi rifferibbilment ghat-tieni domanda taghhom, dik tal-likwidazzjoni tal-ammont li ghandu jigi rifuz lilhom. Lanqas ma talbu sabiex il-perit gudizzjarju jirrelata fuq din il-parti tat-talbiet taghhom, imma ffokaw biss li jressqu provi dwar l-ezistenza tad-difett mohbi. Il-Qorti tosserva li l-unika hjiel ta' spejjez inkorsi tinsab fid-depozizzjoni tar-rapprezentant tas-soċjeta' konvenuta li jghid li l-attur kien qallu li kien nefaq bejn Lm30 u Lm40 sabiex jirranga l-madum tal-kuritur.*[13] *Dan ma giex kontrastat mill-atturi.*

50. *Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel Qorti meta din, minghajr provi teknici relevanti, iffissat lammont ta' €2,000 li ghandu jigi rifuz lill-atturi bhala parti mill-prezz. Fic-cirkostanzi, ladarba l-atturi naqsu milli jressqu provi in sostenn tat-tieni talba taghhom dwar il-likwidazzjoni tal-ammont li ghandu jigi mnaqqas mill-prezz tax-xiri/bejgh, l-ewwel Qorti kellha tillimita ruhha ghall-ammont ta' Lm40 ekwivalenti ghal €94 bhala dak li ghandu jigi rifus."*

[13] Fol. 42

Magħmula dawn ir-referenzi l-Qorti tikkunsidra lli jista' jiġi mislut mill-istess illi l-ħsieb ta' risraċiment maħdum *arbitrio boni viri* mhux intiż biex jirrimpjazza in-nuqqas ta' provi fir-rigward tad-dovut. Għalkemm il-Qorti għandha is-setgħa tirrikorri għal risarċiment dovut b'tali mod, dan pero ma jnaqqas minn neċessita' tal-prova da parti tal-vittma tad-dannu. Pero minnn naħa l-oħra, jekk ikun il-każ lil prova tad-dannu subit ma tkunx tista' ssir jew ikun diffiċli li tiġi sew stabbilita, tkun inġustiżżja kbira li jiġi konsolidat dannu mingħajr risarċiment, allura l-Qorti jkollha tagħmel likwidazzjoni *arbitrio boni viri*. Pero l-Qorti m'għandha qatt tinqeda u tutiliżża din is-setgħa biex tagħmel tajjeb għan-nuqqas tal-parti daneġġjata li tressaq il-provi tagħha meta din ma jkollha ebda impediment li tagħmel dan.

xii. Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi, u b'riżultat tal-ksur tal-liġi u ż-żmien li għadda sakemm saru x-xogħlijiet ta' ripristinar mill-konvenuti, il-proġett tal-kostruzzjoni tal-appartamenti u l-penthouses waqa' lura għall-perjodu minn Novembru 2016 sa Frar 2018 bil-konsegwenzi kollha li dan id-dewmien ġab u għad irid iġib fuq l-atturi inkluż l-ittardjar fid-disponibilita' għall-kiri tal-appartamenti/pethouses jew liema minnhom. Għalkemm kif ingħad il-Qorti ma taqbilx mal mod kif il-perit *ex parte* kkonstata t-telf dovut, u barra li tqies li l-atturi setgħu talbu opinjoni teknika ta' espert maħtur minn din il-Qorti fir-rigward, taprezza ukoll li tali kalkolu jaf ikun wieħed fluwidu għar-ragunijiet ġia esposti għax jiddependi minn diversi fatturi; **għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tillikwida danni *arbitrio boni viri* fil-valur ta' €20,000 a favur tal-atturi**;

Sejrin jintlaqgħu għalhekk ir-raba', is-sitt u d-disa' talba tal-atturi limitatament kif hawn deċiż u l-bqija tat-talbiet ser jiġu miċħuda.

Jifdal għalhekk jiġi deċiż min għandu jagħmel tajjeb għal dawn id-danni.

It-**tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' Ballut Blocks Services Ltd** li tgħid li-

"......is-soċjetà esponenti, li kif jirriżulta mir-Rikors Ġuramentat stess, hija biss kuntrattur imqabbad minn Dalco Limited, m'hijiex il-leġittima kontradittriċi tal-atturi għal dak li jirrigwarda l-pretensjonijiet kollha tal-atturi li huma bażati fuq l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili."

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak li tghid il-gurisprudenza in materja. Kif sottolineat minnha stess fil-każ **Joseph Gatt vs Polidano Brothers et deciz fid-29 ta' Novembru 2017**[14] **-**

"Kif ingħad minn din il-Qorti stess fil-każ ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et***[15] ***deċiż fit-28 ta' Settembru 2016 -***

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija

[14] Rik Gur 66/10
[15] Rik Gur 700/14

jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[16] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza."

Illi inoltre l-gurisprudenza tkompli hekk:

*"Ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta." (****Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited****)*[17]*."*

[16] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[17] (Nru 777/06) deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Is-soċjeta' Ballut Blocks Services Ltd targumenta li azzjoni ai termini tal-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta tista' ssir biss kontra s-sid tal-fond li fih isir it-tħaffir u dan kif rifless fid-diċitura tal-artikolu nnifsu li jgħid li *"Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu..."* Peress li hija mhijiex is-sid tal-art imma biss il-kuntrattur imqabbda minn Dalco Limited biex twettaq ix-xogħlijiet mitluba, allura għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti ma taqbilx.

Huwa minnu li s-sid tas-sit fejn sar it-tqattigħ hija Dalco Ltd madankollu s-soċjeta' Ballut Blocks Services Ltd, bħala kuntrattur, xorta aġixxiet bi ksur ta' dan l-artikolu meta tramite l-ħaddiema tagħha ppermettiet li jsir tqattigħ u tħaffir fis-sit f'distanza li teċċedi dak permess mill-liġi u allura ma tistax taħrab mill-konsegwenzi ta' dak il-ksur.

F'dan il-kuntest issir referenza għall-każ **Anthony Mifsud vs Lino Stafrace et deċiż fis-16 ta' Mejju 2014**. F'dak il-każ il-Qorti kienet ikkonkludiet li seħħ ksur tal-artikolu 439 tal-Kap 16 mhux biss mis-sidien tas-sit fejn kienu qed isiru x-xogħlijiet imma wkoll mill-kuntrattur u anke minn persuna nkarigata mill-istess kuntrattur biex ineħħi l-materjal tal-bini u jagħmel l-iskavar fis-sit. Il-Qorti qalet hekk –

"<u>Carmel Raymond Micallef u RC Construction Limited</u>.

Jirrizulta li l-izvilupp kien qieghed isir minn RC Construction Limited. Micallef isostni li m'huwiex il-legittimu kontradittur ghaliex Stafrace kienu taw l-appalt lil RC Construction Limited. Il-qorti hi tal-fehma li Micallef ma jistax jahrab mir-responsabbilta'. Mill-atti jirrizulta li hu azzjonist maggoritarju u l-uniku direttur tal-kumpannija.....

(……)

Ir-responsabbilta' ta' dawn il-konvenuti tirrizulta mill-fatt li:-

i. Ma nzammitx id-distanza legali (Artikolu 439 tal-Kodici Civili)

(…….)

<u>Raymond Calleja</u>

Dan kien il-persuna li gie nkarigat mill-kuntrattur inehhi l-materjal tal-bini u jaghmel l-iskavar.

(…….)

iii. Ix-xoghol li gie mqabbad jaghmel Calleja huwa min-natura tieghu perikoluz. Calleja kellu dmir, irrispettivament min dak li seta' qallu biex jaghmel ilkuntrattur, li josserva l-ligi u jiehu l-prekawzjonijiet. Fil-fehma tal-qorti Calleja:

(a) mar kontra dak li jipprovdi l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili, cjoe': "Hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju". Hu veru li dan il-provvediment qieghed jirreferi ghas-sid tal-fond, tant hu hekk li jirreferi ghal thaffir "...fil-fond tieghu". Madankollu din id-disposizzjoni taghmilha cara li ma jistax isir thaffir f'distanza ta' inqas minn 76 centimetru. Mela ladarba Calleja ghazel li jobdi l-ordni li tah il-kuntrattur u jmur

kontra dak li tghid il-ligi, irid igorr ir-responsabbilta' u jwiegeb ghad-danni li sofrew it-terzi b'rizultat tal-agir tieghu."

Bl-istess mod, fil-każ odjern, il-konvenuti kollha aġixxew bi ksur tal-artikolu 439 tal-Kap 16 u allura għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni kawżati solidalment bejniethom.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' Ballut Blocks Services Ltd sejra għalhekk tiġi miċħuda.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati David Camilleri u Dalco Limited, tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tagħhom u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tielet u t-tmien eċċezzjoni tas-soċjeta' Ballut Blocks Services Ltd, tilqa' r-raba' eċċezzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u s-seba' talba tal-atturi;

4. Tilqa' t-tieni talba tal-atturi kif dedotta;

5. Tilqa' r-raba', is-sitt u d-disa' talba tal-atturi limitatament kif deċiż fis-sentenza, tillikwida s-somma ta' €20,000 *arbitrio boni viri* a favur l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti iħallsuhom tali somma solidalment bejniethom;

6. Il-bqija tat-talbiet tal-atturi ser jiġu miċħuda;

7. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti solidalment bejniethom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.