QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Novembru, 2023

Numru

Rikors Numru 1116/18TA

Massimo (ID. 95272 (M)) u Alison (ID. 17176(M)) konjugi Buhagiar

vs

John Pace u Jeffrey Pace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Massimo u Alison konjugi Buhagiar (l-Atturi) tas-6 ta' Novembru 2018 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond tat-tip terraced house bl-indirizz "Maple Leaf", Triq Ċensu Farrugia, Msida.

2. Illi riċentement l-intimati waqqgħu 'terraced house' li kienet adjaċenti għall-fond tar-rikorrenti, bl-isem "John Mann" u qabbdu kuntrattur sabiex jibda jħaffer taħt il-livell tat-triq.

3. Illi jirriżulta li l-istess tħaffir sar eżattament mal-ħajt diviżorju u addirittura hemm postijiet fejn addirittura inqala' l-blat taħt il-ħajt

diviżorju u dan bi ksur tal-artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Liħijiet ta' Malta.

4. Illi r-rikorrenti kienu nterpellaw lill-intimati sabiex jiddeżistu b'dan ix-xogħol illegali, iżda l-intimati komplew bit-tħaffir.

5. Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti jipproċedu permezz ta' mandat ta' inibizzjoni, liema mandat ntlaqa fl-24 ta' Ottubru 2018 liema mandat ġie milqugħ.

6. Illi in oltre l-intimati kkaġunaw danni waqt il-kostruzzjoni fuq il-bir proprjeta tar-rikorrenti.

7. Illi kaġun ta' din l-illegalita' r-rikorrenti soffrew danni.

8. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1) Tiddikjara li l-intimati għamlu tħaffir u skavar il-fond adjaċenti għal-proprjeta' tar-rikorrenti lil hinn minn dak permess mill-artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Tiddikjara li l-intimati għamlu ħsara fil-bir proprjeta tar-rikorrenti.

3) Tordna lill-intimati sabiex jirripristinaw kemm il-ħajt diviżorju u l-istat tal-bir hekk kif kien qabel ix-xogħolijiet.

4) Tiddikjara, b'konsegwenza għall-ewwel żewg talbiet, li r-rikorrenti soffrew danni.

5) Tillikwida d-danni hekk sofferti.

6) Tordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u l-imgħax skond il-liħi u l-intimati inħunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' John u Jeffrey Pace (il-konvenuti) li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti ma għamel ebda ħsarat fil-propjeta tar-rikorrenti, wisq anqas fil-bir kif ser jirriżulta waqt il-kawża, u għalhekk u per konsegwenza l-eċċipjenti ma għandhomx isofru ebda kundanna għall-ħlas ta' danni kif qed jiġi mitlub;

2. Illi ma ġew ikkaġunati ebda danni lill-atturi;

3. Illi l-iskavar, sar bil-mod kif sar, wara li l-eċċipjenti kienu ottjenew il-permess tal-atturi ossia s-sidien tal-fond adjacenti. Kien wara li kważi tlestew ix-xogħolijiet kollha li l-atturi bidlu l-opinjoni u l-verżjoni tagħhom u bdew jgħidu li huma ma kienux daħlu fi ftehim mal-esponenti. Illi għalhekk ix-xogħolijiet kollha li saru saru bi qbil bejn il-partijiet kif ser jirriżulta;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-kawża.

Rat ix-xhieda li tressqet fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-atturi huma propjetarji tal-fond "Maple Leaf', Triq Ċensu Farrugia, Imsida, mentri l-konvenuti huma propjetarji tal-fond adjaċenti bl-isem ta' "John Mann" li ġie imwaqqa' minnhom biex jagħmlu bini ġdid. Fil-kors ta' dawn ix-xogħolijiet jidher li l-konvenuti ma żammewx id-distanza ta' żewġ piedi u nofs kif trid il-liġi. Jidher li b'konsegwenza ta' dawn ix-xogħolijiet l-Atturi sofrew xi danni fil-fond tagħhom.

2. Għalhekk illum qegħdin jagħmlu din il-kawża stante li l-konvenuti ma żammewx id-distanza fuq imsemmija u kif ukoll għad-danni.

Punti ta' Liġi

3. Kif anke jgħidu fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-Atturi qegħdin jagħmlu din il-kawża abbażi ta' dak li jiddisponi l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi 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*".

Artikolu 440 jiddisponi ukoll hekk:

"*(1) Għad illi jkun inżamm il-bogħod imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, kull min jagħmel xi tħaffir, iwieġeb għall-ħsaratli b'dak it-tħaffir isiru fil-bini tal-ġar, kemm-il darba dak il-binijkun ġie mibni skont id-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena.*

(2) Iżda, hu ma jwieġeb għal ebda ħsara, jekk it-tħaffir isir f'bogħod li, fuq talba tiegħu, jiġi mogħti mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, inkella, meta jsiru x-xogħlijiet illi, skont ma jkun il-każ, ikunu ġew ordnati mill-qorti sabiex ma jsirux ħsarat lill-ġar."

Dwar dan l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili dawn il-Qrati jgħallmu hekk:

"*Dan l-artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini.*

Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita` ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi

assenza ta' potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta' min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali.

*L-inosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara."* (Ara **Sentenza tal-25 ta` Frar 2004 fl-ismijiet Saviour Brincat et -vs- Salina Estates Limited et, Qorti tal-Appell Inferjuri**).

4. Aktar minn hekk din id-distanza ta' żewġ piedi u nofs ġiet stabbilita b'mod kategoriku u għandha dejjem tiġi osservata, u l-ġarr għandu dritt jitlob li tiġi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni (ara **Sentenza fl-ismijiet Mangion -vs- Borg tat-3 ta' Frar, 1983**). Il-ħtieġa li tinżamm din id-distanza hi maħsuba 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 (Ara **Kollez. Vol.XLIII.I.283 Sentenza tat-12 ta' Ġunju 1959 fl-ismijet Grixti et vs Schembri**).

Konsiderazzjonijiet

5. Ma jidhirx li d-distanza li jikkomina l-artikolu 439 hija xi waħda ta' ordni pubbliku. Di fatti il-liġi ma teskludix li l-partijiet jistgħu jiftehmu mod ieħor. Fil-prattika din id-distanza ġieli ma tinżammx bi ftehim bejn il-

partijiet sabiex kull parti tirbaħ żewġ piedi u nofs, anke jekk huwa awspikabbli li minħabba s-sigurta' u s-solidita' tal-bini, jaqbel li dawn dejjem jinżammu. Di fatti, waħda mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti hija propju din: li dak li għamlu kien bi ftehim mal-Atturi u li allura kellhom il-kunsens tagħhom (Ara eċċezzjoni numru 3 a' fol 19).

6. Huwa minnu li kien hemm trattativi għaddejjin bejn il-partijiet, tant li jidher li l-Atturi stess għamlu proposta skont kif jidher mill-ittra ta' Dr. David Camilleri, l-avukat tall-Atturi, tas-17 ta' Ottubru 2018 (a' fol 147). Irid jingħad ukoll, li l-Qorti li kienet qed titratta l-mandat ta' inibizzjoni, tat 15-il ġurnata żmien biex il-partijiet jaslu għall-ftehim (ara a' fol 141).

7. Kieku intlaħaq il-ftehim ma kienx jinħareġ il-mandat ta' inbizzjoni kontra l-konvenuti (ara Affidavit tal-perit Godwin Aquilina a' fol 132). F'ittra datata 13 ta' Awwissu 2018, l-Attur kiteb lill-Perit tal-konvenut ikunx aħjar li ftehim isir quddiem nutar jew avukat. Staqsa jekk jistax jiktbu l-Perit (a' fol 139). Pero' din il-Qorti ma jirrisultalhiex mill-provi imressqa effettivament intlaħaqx ftehim minn fejn jirriżulta li l-Atturi taw il-kunsens univoku u ċar lill-konvenuti biex ma jżommux din id-distanza. Di piu' din il-Qorti tfakkar li "*Jidher car mill-kliem tal-ligi, li l-projbizzjoni ta' thaffir f'boghod ta' anqas minn 0.76cm mill-hajt divizorju* <u>*hija jedd reali*</u>*, stabbilit ghall-vantagg ta' fond ga zviluppat fuq fond li ghad irid jigi zviluppat, sabiex sid dan tal-ahhar ma jithalliex ihaffer fil-blat f'boghod anqas mid-distanza imsemmija.*" (Emfażi **Ara Digriet tas-6 ta' Diċembru 2018, Rikors Numru: 1725/2018/1 LSO għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni**

Numru 1725/2018/LSO fl-ismijiet:- Keyland Co Limited). Għalhekk kemm-il darba huwa dritt rejali kull ftehim irid ikun magħmul permezz ta' kuntratt pubbliku taħt piena ta' nullita'.

8. Imma li kieku l-Atturi taw il-kunsens tagħhom biex il-konvenuti ma jżommux id-distanza inkwistjoni, l-obbligu tal-konvenuti li jieħdu dawk il-kawteli kollha neċessarji biex ma jikkawżawx ħsara fil-fond tal-Atturi jibqa' dejjem u f'każ li ssir il-ħsara l-konvenuti xorta jridu jagħmlu tajjeb għaliha sakemm ix-xogħol ma jkunx sar skond l-arti u s-sengħa. Prova li ma saritx, liema pova kellha issir mill-konvenuti.

9. Imma *dato ma non concesso* li ngħata il-kunsens kif ingħad, din teffettwa biss l-ewwel talba Attriċi u mhux dawk li jirrigwardaw il-ħsara sofferta. Dan il-kunsens ma jagħtix karta in bjank lill-konvenuti jagħmlu li jridu sal-punt li ma jwieġbux għall-ħsarat li jikkawżaw.

10. Di fatti artikolu 440(1) tal-kodiċi Ċivili jistabilixxi b'mob ċar li *"Għad illi jkun inżamm il-bogħod imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, kull min jagħmel xi tħaffir, iwieġeb għall-ħsarat li b'dak it-tħaffir isiru fil-bini tal-ġar, kemm-il darba dak il-bini jkun ġie mibni skont id-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena"* (Ara **Sentenza tat-18 ta' Frar, 2005 tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Maria Dolores sive Doris Muscat pro et -vs- Carmel sive Charles Micallef u martu Jacqueline Micallef**). Irid jingħad ukoll, li r-responsabbilita' għall-ħsara lil ġar tibqa' ukoll anke jekk tinżamm id-distanza, għaliex il-prinċipju involut f'din il-kwistjoni hija l-

prudenza ta' missier tajjeb tal-familja taħt artikolu 1031 u 1032 tal-kodiċi Ċivili fl-esekuzzjoni tax-xogħolijiet.

11. Mill-provi prodotti huwa paċifiku bejn il-partijiet li għal medda tul il-ħajt li jifred il-propjeta' tal-partijiet, id-distanza inkwistjoni ma inżammitx. Skont ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri "*l-iskavar tqatta' incim mal-hajt tal-appogg sa 15.6 metri mil-linja tal-faccata u 8.9 metri minn wara tal-fond. Bejn dawn iz-zewg distanzi thalla xi blat minn ma' l-appogg, liema blat thalla sa 0,73 minn mal-appogg ghal fond ta' c. 1.65 metri*" (a' fol 166 para 1). Iġifieri, hemm fejn ma inżammitx id-distanza kollha u hemm fejn inżammet parzjalment pero' dejjem mhux fil-kejl li tesiġi il-liġi.

12. It-tieni osservazzjoni li għamel dan il-Perit hi li *"meta jsiru x-xogholijiet ta' twaqqiegh ta' propjeta' eziztenti , jsir l-iskavar u tinbena binja gdida, il-propjeta' adjacenti, fil-magioranza, issofri danni*" (a' fol 167 para 4).

13. Għalkemm il-propjeta' tal-Atturi ma sofriet ebda ħsarat strutturali, b'dana kollu xorta sofriet ħsarat u dan kif jirriżulta mir-ritratti meħudin mill-Perit tal-Qorti stess (ara a' fol 171 sa 175). Di piu' il-Qorti qed ukoll tieħu nota, li qabel ma bdew ix-xogħlijiet, il-Perit Godwin Aquilina, inkarigat mill-konvenuti, għamel rapport li fil-fond tal-Atturi ma kien hemm ebda ħsarat (a' fol 62).

14. Wara li qies iċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Perit tal-Qorti stima li l-ħsarat jammontaw għal ħamest elef u ħames mitt ewro (€5,500) inluż vat. Pero'

irid jingħad ukoll, li l-Atturi inkorrew spejjes oħrajn konsistenti għal rapporti minn Periti minnhom inkarigati li b'kollox jammonatw għal elf sebgħa mija tlieta u disgħin punt sitta tal-ewro (€1,793.60) (Ara a' fol 127 u128). Dawn saru mill-Atturi b'konsegwenza tal-fatt li kellhom jieħdu parir espert minħabba l-aġir tal-konvenuti. B'dana kollu, stante li d-ditta ta' periti kienet unilateralment inkarigata mill-Atturi, mingħajr xi xorta ta' konsultazzjoni jew qbil mal-konvenuti, il-Qorti tħoss, li minn din is-somma għandhom ikunu biss ammessi elf ewro (€1000).

15. Huwa minnu li li l-atturi presentaw rapport peritali li jindikaw is-somma ta' ħmistax-il elf u tmien mitt ewro (€15,800) hija s-somma ġusta għall-ħsarat. Huwa minnu ukoll, li din il-Qorti ma hiex neċessarjament marbuta bil-konklużjonijiet tal-Perit tagħha tant li artikolu 681 tal-kap 12 tal-liġijiet ta' Malta jiddisponi hekk *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha".* Iżda dawn il-Qrati jgħallmu li "*Dan pero` ma tistax taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Philip Grima -vs- Carmelo Mamo et nomine, Appell, tad-29 ta' Mejju 1998**). Anzi, ġie wkoll sewwa ritenut illi "*f' cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-*

disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b' mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Benjamin Camilleri nomine -vs- Charles Debattista nomine, Appell, tad-9 ta' Frar 2001** u kif ukoll dik fl-ismijiet **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et tal-Qorti tal-Appell tat-23 ta' Ġunju 1967**).

16. Fid-dawl ta' dan it-tagħlim, rinfaċċjata b'diskrepanza pjuttost sostanzjali dwar il-kwantum ta' ħsarat bejn l-estimi magħmula mill-Periti tal-Atturi u dik tal-Perit inkarigat mill-Qorti, din il-Qorti tħoss, li fil-waqt li għandha tagħmel tagħha s-sustanza tar-rapport tal-Perit tagħha, għandha pero' tikkonsidra li tawmenta xi ftit l-ammont ta' danni minn dawk stabbiliti mill-Perit Valerio Schembri. Wara kollox iż-żewġ periti huma teknikament kompetenti fil-qasam tagħhom. Dan ifisser li ai fini ta' danni il-Qorti ser tqies li somma ta' disgħat elef ewro (€9000) ikunu ġusti fiċ-ċirkostanzi. Għalhekk b'kollox, piu' spejjes ta' periti fuq imsemmija, l-ammont ta' danni li qed ikunu likwidati huwa kumplessivament dak ta' għaxart elef ewro (€10,000).

17. Kwantu għall-bir, il-Perit tal-Qorti jgħid li ma setgħax jiddetermina jekk il-bir sofriex danni. Jghid ukoll " …. *li uhud minn dawn id-danni ma jaghmlux parti mit-talba attrici.* <u>*Fil-fatt it-talba Attrici ghad-danni hija limitata biss ghal hsara li garrab il-bir*"</u> (a' fol 178 Emfażi tal-Qorti).

18. Il-Qorti ma tistax taqbel mal-osservazzjoni tal-Perit. Fit-talbiet ma humiex jintalbu biss ħsarat għall-bir, għalkemm huwa minnu li f'dan ir-rigward hemm talba *ad hoc*. Fir-raba' talba qed jintalbu ukoll, danni b'konsegwenza tal-ewwel żewġ talbiet u l-ewwel talba hija b'mod ġenerali marbuta mal-fatt li ma nżammitx id-distanza komminata minn artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili. Dan ifisser għalhekk, li l-ammont li llikwidat il-Qorti aktar 'l fuq ser ikun ordnat li jitħallas mill-konvenuti lill-Atturi.

19. Il-Qorti ħasbet ukoll fit-tul dwar it-tielet talba. Jibda biex jingħad, li sa fejn jirrigwarda l-bir din żgur ma tistax tintlaqa' għaliex ma għandha ebda prova dwar dawn il-ħsarat. L-anqas il-perit tal-Qorti ma seta' jirriskontra dawn il-ħsarat u periti addizzjonali ma ġewx mitluba (ara fol 178 para 5). Dwar il-bqija, il-Qorti qieset, li jidher ċar li l-Atturi kienu lesti li jaċċettaw l-istat taċ-ċirkostanzi wara li sar it-tħaffir. Għalhekk ma jkunx prattikabbli fiċ-ċirkostanzi li din it-talba għandha tintlaqa' u dan dejjem bla preġudizzju għal kull danni oħra li jistgħu isofru fil-futur b'konsegwenza tax-xogħolijiet mertu ta' din il-Kawża.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi u tiddikjara li l-konvenuti għamlu tħaffir u skavar fil-fond adjaċenti għall-propjeta' tal-Atturi lil hinn minn dak permess mill-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.

Tiċħad it-tieni talba Attriċi.

Tiċħad it-tielet talba Attriċi.

Tilqa' ir-raba' talba Attriċi u tiddikjara li b'konsegwenza tax-xogħolijiet imwettqa mill-konvenuti, l-Atturi sofrew id-danni.

Tilqa' il-ħames u sitt talbiet Attriċi billi tillikwida d-danni soffert mill-Atturi fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) u konsegwentement tordna u tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-Atturi s-somma hekk likwidata bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-Kawża kwantu għal tlieta minn ħamsa ($^3/_5$) mill-konvenuti u tnejn minn ħamsa ($^2/_5$) mill-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur