QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu, 2024.

Numru 2

Rikors numru 88/15/1 JVC

Angelus *sive* Angelo Bartolo

v.

Dr Joseph Grech li b'digriet tal-11 ta' April 2016 ġie nominat kuratur sabiex jirrappreżenta lil Geoff Chester; AIC Cornelia Tabone, AIC Karmenu Borg, Francis Debrincat u b'digriet tad-9 ta' Frar 2016 ġie kjamat fil-kawża Ben Borg

<u>Preliminari:</u>

1. Il-partijiet Bartolo u Chester għandhom proprjetajiet adjaċenti fl-Għarb, Għawdex. L-attur isostni li meta saru xogħlijiet ta' tħaffir fil-fond tal-konvenut Chester ma ġietx rispettata d-distanza legali kif kontemplata fl-Art. 439 tal-Kap 16. Permezz ta' din il-kawża talab:

(i) dikjarazzjoni li l-konvenuti jew min minnhom ma żammux ma din id-distanza legali;

(ii) li l-konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati jpoġġu kollox fl-istat pristin tiegħu;

(iii) li jiġi likwidat kumpens xieraq għal-leżjoni tad-drittijiet tiegħu;

(iv) biex il-konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati jħallsuh il-kumpens kif likwidat.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-11 ta' Lulju 2017, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet l-ewwel talba, iddikjarat it-tieni talba bħala sorvolata, u ċaħdet it-tielet u r-raba' talbiet. Bħala spejjeż ordnat li dawn kellhom jitħallsu: kwantu għall-ewwel u t-tieni talbiet ¼ mill-attur u ¾ mill-konvenut Chester; u kwantu għat-tielet u r-raba' talbiet, interament mill-attur.

3. Minn din is-sentenza:

(a) Fil-31 ta' Lulju 2017 l-attur interpona **appell prinċipali** fejn talab lil din il-Qorti:

> *"… tħassar u tirriforma s-sentenza appellata in kwantu akkollat kwart tal-ispejjeż tal-ewwel żewġ talbiet lill-attur u in kwantu ċaħdet it-tielet u r-raba talbiet bl-ispejjeż kontrih, u tikkonfermaha fil-bqija tagħha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti jew min minnhom appellati"*

(b) Fit-23 ta' Awwissu 2017 Dr Joseph Grech bħala kuratur tal-konvenut Chester interpona **appell inċidentali** fejn talab lil din il-Qorti:

> *"….tvarja s-sentenza appellata limitatament (a)***[SIC]*** in kwantu ordnat il-ħlas ta' tlett kwarti tal-ispejjeż tal-ewwel u t-tieni talba kontra l-esponenti; u tikkonfermaha mill-bqija."*

4. Għall-intendiment aħjar ta' dawn l-appell qiegħda tiġi riprodotta s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors guramentat tal-attur datat 30 ta' Novembru, 2015 li ppremetta:-
>
> Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond bl-indirizz 3, Triq id-29 ta' Awissu 1679, Gharb, Ghawdex.
>
> Illi l-konvenut Chester huwa proprjetarju tal-fond bl-indirizz 67 u 68, Triq Trux, Gharb, Ghawdex.
>
> Illi l-konvenut Chester ricentament ghamel xoghlijiet ta' thaffir gewwa l-fond tieghu. Dan it-thaffir ma rrispettax dak ikkontemplat fl-Artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante d-distanza ta' 76cm ikkontemplata fl-istess Artikolu ma gietx rispettata.
>
> Illi l-agir skorett tal-konvenuti jew min minnhom vjola d-drittijiet tar-rikorrenti hekk kif sanciti mil-ligi.
>
> Illi l-konvenut Francis Debrincat kien inkarigat mit-thaffir. Dan il-konvenut esegwixxa t-thaffir sureferit minkejja li qabel beda x-xoghlijiet l-attur Angelo Bartolo esplicitament emfasizza mieghu li tali distanza kellha tigi rispettata.
>
> Illi l-konvenuti Cornelia Tabone u Karmenu Borg huma l-periti li ssorveljaw ix-xoghlijiet.

Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom naqqsu milli jzommu d-distanza minima rikjesta mil-ligi meta ghamlu xoghlijiet ta' thaffir gewwa l-fond 67 u 68, Triq Trux, Gharb, Ghawdex;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ipoggu kollox fl-istat prestin tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Qorti taht supervizjoni ta' perit nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dawn ix-xoghlijiet ghas-spejjez tal-konvenuti;

3. Tillikwida kumpens xieraq dovut lill-attur ghal-lezjoni tal-jeddijiet tieghu sanciti mil-ligi; u

4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu dan il-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti AIC Cornelia Tabone, AIC Karmenu Borg, u Francis Debrincat li eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok in linea preliminari, l-azzjoni attrici hija ntempestiva peress illi l-attur bhala fatt qatt ma nterpella ufficcjalment jew gudizzjarjament lill-esponenti izda mmedjatament ipproceda permezz tal-ftuh tal-kawza odjerna;

2. Illi preliminarjament wkoll, jigi dikjarat illi l-ewwel zewg talbiet huma ezawriti stante illi permezz ta' verbal fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 10/2015 tal-ghaxra (10) ta' Dicembru, 2015, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A, il-konvenut Geoff Chester obbliga ruhu li jimxi strettament mal-komunikazzjoni datata 2 ta' Dicembru, 2015 u ghalhekk ma hemm l-ebda htiega li ssir id-dikjarazzjoni u l-kundanna mitluba;

3. Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti ma ghandhomx jinzammu responsabbli ghal kwalunkwe lezjoni ta' jeddijiet jew kundanna ta' hlas ta' kumpens, stante li fir-rigward ta' AIC Cornelia Tabone ma kinitx il-perit arkitett responsabbli mill-izvilupp f'dak il-waqt, fir-rigward tal-perit arkitett Karmenu Borg, ha hsieb jinforma dwar l-obbligi legali naxxenti minn tali xoghlijiet lill-persuna nkarigata bl-izvilupp Ben Borg, u fir-rigward ta' Francis Debrincat mexa fuq struzzjonijiet tal-persuna/i nkarigati bl-izvilupp, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur naqas milli

jiddikjara a bazi ta' liema dispozizzjoni tal-Ligi qieghed isejjes it-tielet u r-raba' talba tieghu;

5. Illi minghajr pregudizzju, mhuwiex minnu li l-attur issubixxa xi tip ta' lezjoni ta' drittijiet kif qieghed jippretendi;

6. Illi fi kwalunkwe kaz it-talbiet kollha attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza Benjamin sive Ben Borg illi eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti mhux il-legittimu kontradittur f'din il-kawza stante illi hu la ma huwa s-sid tal-proprjeta' fejn saret l-iskavazzjoni in kwestjoni, la ma huwa l-persuna li fizikament wettaq l-istess skavar, u anqas ma huwa l-persuna li ta struzzjonijiet jew li kien altrimenti responsabbli ghal tali skavar jew ghal tali xoghlijiet. F'din il-vicenda l-esponenti kien biss u sempliciment project manager inkarigat mis-sid u cioe' mill-konvenut Geoff Chester. F'tali vesti, huwa sikurament illi ma kellu l-ebda poteri ezekuttivi jew ta' decizjoni bhalma ghandu s-sid u bhalma jkollu l-Perit Arkitett illi jkun qed jissorvelja x-xoghlijiet; u ghalhekk in-natura ta' xoghlu nfisha teskludih milli jirrispondi jew altrimenti jerfa' responsabilita' ghat-talbiet attrici. In kwantu ghall-iskavar in kwestjoni, ir-responsabilita' kellha se mai taqa' fuq is-sid u/jew fuq il-Periti nkarigati mill-progett jew li kienu qed altrimenti jissorveljaw ix-xoghlijiet; u dawn ta' l-ahhar zgur li ma jistghux jippretendu illi jimbottaw responsabilita' illi hija tabilhaqq taghhom qua Periti ghal fuq l-esponenti fil-vesti tieghu ta' project manger. Konsegwentement l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tat-talbiet kollha attrici;

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghal dak premess, mhux car abbazi ta' liema dispozizzjoni tal-Ligi l-attur qed jippretendi illi jinghata kumpens "... ghal-lezjoni tal-jeddijiet tieghu" meta, u almenu sa fejn jaf l-esponenti, (i) il-materjal skavat gie/ser jigi rimpjazzat bil-konkos bi qbil bejn l-attur u l-konvenut Geoff Chester, u meta (ii) l-attur ma jidhirx li garrab danni per konsegwenza tal-iskavar in kwestjoni. Illi in ogni kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-allegat lezjoni ta' dritt u l-kumpens reklamati mill-attur qed jigu kontestati;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur, illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Dottor Joseph Grech illi eccepixxa:

1. Illi huwa gie nominat bhala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-11 ta' April 2016 sabiex jirraprezenta lill-assenti Geoff Chester f'din il-kawza u fl-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti.

2. Illi l-esponenti ma ghandu l-ebda tip ta' kuntatt ma' Geoff Chester u ghadu ma huwiex edott mill-fatti tal-kaz u ghalhekk mhuwiex f'pozizzjoni li jissolleva l-eccezzjonijiet kollha skont il-ligi;

3. Illi madanakollu l-esponenti qieghed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eccezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistghu jirrizultaw necessarji matul il-kawza skont il-ligi. Rat l-affidavits, xhieda, dokumenti, pjanti, ritratti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat l-atti annessi tal-mandat ta' inbizzjoni bin-numru 40/2015 PC;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Marzu, 2017 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom minn din il-Qorti;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor relatati ma' dan il-kaz huma kif isegwi:

1. Mhux kontestat li l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond bl-indirizz 3, Triq id-29 ta' Awissu 1679, Gharb;

2. Mhux kontestat ukoll li l-konvenut Geoff Chester huwa l-proprjetarju tal-fond adjacenti ghal dak tal-attur, almenu in parte, bl-indirizz 67 u 68, Triq it-Trux, Gharb, Ghawdex;

3. Il-konvenuti Perit Cornelia Tabone u Perit Karmenu Borg kienu ghal certu perjodi l-periti nkarigati minn zvilupp estensiv li kien jinkludi twaqqiegh u skavazzjoni tal-fond proprjeta' tal-konvenut Geoff Chester;

4. Il-konvenut Francis Debrincat huwa l-bennej inkarigat mill-konvenut Geoff Chester fuq rakkomandazzjoni tal-Perit Karmenu Borg sabiex jaghmel kemm ix-xoghol ta' skavar u bini fil-fond tal-konvenut Chester. Mhux kontestat li l-iskavar per se fuq is-sit sar minn terzi izda fuq inkarigu tal-istess Francis Debrincat;

5. Il-kjamat fil-kawza Ben Borg kien gie nkarigat bhala 'project manager' mill-konvenut Geoff Chester fis-Sajf tas-sena 2015 u kien

ghadu jagixxi b'dan il-mod fil-mument li gie ntavolat mandat ta' inibizzjoni f'Novembru, 2015 kontra whud mill-konvenuti sabiex ma jitkomplewx ix-xoghlijiet;

6. Illi l-attur da parti tieghu jsosnti li fis-sena 2015 huwa kien avvicina lill-bennej Francis Debrincat meta ra li kien qed isir xoghol mal-hajt divizorju bejn il-proprjeta' tieghu u dik tal-konvenut Chester (ara l-affidavit tieghu esebit a fol. 39 et seq u dan huwa wkoll konfermat mill-istess bennej Francis Debrincat fil-kontro-ezami tieghu a fol. 170 et seq). L-attur kien avvicina lill-istess Francis Debrincat u staqsieh dwar l-iskavar u da parti tieghu Francis Debrincat assigurah li kien qed isir biss thammil tal-hamrija u mhux skavar u b'hekk l-attur serrah mohhu dwar il-protezzjoni taz-zewg piedi u nofs distanza fil-pedamenti li ttih il-ligi ai termini tal-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-attur isostni izda, kif anki jerga' jikkonferma Francis Debrincat fil-kontro-ezami tieghu, li f'mument minnhom meta rega' ttawwal huwa nduna li kien sar skavar entro din id-distanza minn mal-hajt divizorju. Francis Debrincat jikkonferma dan u jsostni li bejn il-mument li sar it-thammil u konsegwentement l-iskavar kien hemm bdil fil-pjanijiet dwar kif kellha ssir il-binja da parti tas-sid u ghalhekk l-istruzzjonijiet sabiex isir l-iskavar anki fiz-zewg piedi u nofs (liema struzzjonijiet skont Francis Debrincat gew minghand Ben Borg wahdu) inghataw lilu wara li kien kellmu l-attur. Meta l-attur ra li sar l-iskavar entro d-distanza protetta mil-ligi huwa ntavola mandat ta' inibizzjoni li gie milqugh provizorjament bin-numru 40/2015;

7. Illi hemm qbil bejn il-partijiet li pendenti l-mandat ta' inibizzjoni 40/2015 kienet saret proposta da parti tal-konvenut Chester ghar-ripristinar tal-art li giet skavata entro d-distanza taz-zewg piedi u nofs u dwar dan kien hemm qbil anki fil-verbal fl-atti tal-mandat tant li din il-Qorti diversament preseduta ma kkonfermatx finalment il-mandat. Jirrizulta wkoll li hemm qbil li ghalkemm il-hajt li ttella' mill-konvenut Chester ghall-bidu ma kienx tal-hxuna ndikata fil-ligi, finalment il-hajt sar a sodisfazzjoni tal-attur fil-perjodu ta' Dicembru, 2015. Li x-xoghol sar jikkonfermah il-konvenut Geoff Chester fix-xhieda tieghu a fol. 183 et seq. kif ukoll jikkonfermah l-attur li fil-verbal tas-16 ta' Gunju, 2016 jiddikjara kif isegwi:

> 'li x-xoghlijiet indikati fil-verbal tal-10 ta' Dicembru, 2015 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 40/2015 fil-fatt saru mill-konvenut Chester a sodisfazzjoni ta' l-attur.'

8. Illi mill-kontro-ezami ta' Geoff Chester u mil-linja tad-domandi li saru da parti tal-avukat tal-attur jirrizulta li dakinhar stess li suppost sar il-ftehim bejn il-partijiet sabiex tigi ripristinata l-hxuna skavata liema ftehim jidher li ntlahaq fil-hinijiet ta' filghaxija, l-attur kien intavola l-kawza odjerna;

9. Illi da parti taghhom il-Periti konvenuti it-tnejn jinsistu li ma

kienux huma li taw struzzjonijiet sabiex isir skavar fid-distanza taz-zewg piedi u nofs mal-hajt tal-attur anzi jinsistu li huma dejjem infurmaw lill-konvenut Chester bl-obbligu tieghu fil-ligi li jzomm id-distanza, tant illi mill-atti jirrizulta li qabel l-attur, l-istess konvenut Chester kellu wkoll diskussjonijiet fuq l-istess punt ma' girien ohra cioe' l-koppja Wilson. Jirrizulta mill-atti u b'mod partikolari minn diversi e-mails esebiti fl-atti (ara n-nota tal-Perit Tabone u d-dokumenti annessi a fol. 105 et seq) mibghuta mill-istess Chester lill-Perit Tabone li ghalkemm is-Sinjuri Wilson kienu evidentement qed joggezzjonaw li jsir l-iskavar entro d-distanza li timponi l-ligi, il-konvenut Chester b'insistenza ried li huwa xorta jimxi mal-pjanijiet tieghu u jiskava fejn irid u jimxi mal-pjanti kif riedhom hu. Finalment jirrizulta li l-konvenut ghal dak li huma l-konvenuti Chester kellu jcedi u dan anki wara diversi twissijiet mill-Periti konvenuti evidenzjati wkoll mill-e-mails esebiti;

10. Illi da parti tieghu il-konvenut Chester sa mill-bidu tal-proceduri anki, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, id-difiza principali tieghu kienet li huwa hadd ma qallu li ried izomm id-distanza mal-hajt tal-attur. Din id-difiza tul il-mertu tal-kaz tirrizulta li kienet wahda fiergha ghall-ahhar stante li hareg evidenti li l-konvenut Chester kellu kwistjoni mal-girien l-ohra fuq l-istess punt ferm qabel ma sar l-iskavar fuq in-naha tal-attur u ghalhekk certament ma jistax jitwemmen li ma kienx jaf b'din id-disposizzjoni tal-ligi u li hadd ma qallu. Fl-atti giet anki esebita e-mail mibghuta lill-konvenut Chester fis-sena 2012 mill-Perit precedenti tieghu u fejn tissemma' d-distanza taz-zewg piedi u nofs protetta mil-ligi (fol. 113). L-istess konvenuta l-Perit Tabone tibqa' tinsisti li hija dejjem avzat lil Geoff Chester bl-obbligu li jzomm id-distanza mat-'third party walls' . Da parti tieghu l-konvenut bennej Francis Debrincat fil-kontro-ezami tieghu jikkonferma li f'mument minnhom il-Perit konvenut Carmelo Borg kien qallu biex izomm iz-zewg piedi u nofs mal-hajt tal-attur izda konsegwentement l-istruzzjonijiet inbidlu u nghata struzzjonijiet diversi mill-konvenut l-iehor Ben Borg;

11. Il-kjamat fil-kawza Ben Borg da parti tieghu jikkonferma li fil-mument li sar l-iskavar huwa kien il-'project manager' inkarigat mill-konvenut Geoff Chester. Jinsisti izda li l-istruzzjonijiet kif kellu jsir l-iskavar ma tahomx hu izda l-Perit Carmelo Borg. Il-Perit Carmelo Borg fix-xhieda tieghu jichad dan kollu anzi jinsisti li huwa dejjem ta struzzjonijiet li kellhom jinzammu z-zewg piedi u nofs. Ben Borg jinsisti wkoll li huwa ma kellu l-ebda poter li jiddeciedi hu x'jigri fuq is-sit izda li huwa kien biss jezegwixxi l-ordnijiet tal-konvenut sid Geoff Chester li kien japprova kif ghandu jipprosegwi x-xoghol permezz ta' e-mails u telefonati skype;

12. Jirrizulta lil din il-Qorti li hemm qbil fl-atti li fil-mument li sar l-iskavar in kwistjoni l-konvenuta l-Perit Cornelia Tabone kienet gia rrinzunzjat ghall-inkarigu taghha minhabba n-nuqqas ta' qbil mal-konvenut Chester. Fil-fatt minn diversa dokumentazzjoni u xhieda

partikolarment tal-Perit Tabone fl-atti gie konfermat li nonostante dak li kienu jghidulu l-Periti, il-konvenut Chester kien jibqa' jinsisti li l-pjanti u 3D 'drawings' jintbaghtu lilu skont l-istruzzjonijiet tieghu u mhux neccessarjament kif approvati mill-MEPA jew kif jirrakomandaw l-istess periti.

13. Finalment il-konvenut Chester fix-xhieda tieghu quddiem din il-Qorti a fol. 183 et seq tal-process, ibiddel kompletament il-versjoni tal-fatti tieghu u jinsisti li huwa approva x-xoghol ghaliex gie sgwidat mill-pjanti moghtija lilu mill-Perit Cornelia Tabone partikolarment it-3d 'image' esebit a fol. 199 tal-process li skont hu juri sitt filati gebel fejn jidher it-tarag u li ghalhekk skont hu huwa fehem li ma kienx ser isir skavar ghaliex ir-ritratt a fol. 195 juri li fil-hajt fuq wara (li huwa l-istess hajt in kwistjoni) kien hemm appuntu sitt filati fejn sar it-tahmil. Din il-Qorti izda taghmilha cara li ssibha difficli hafna li temmen tali versjoni da parti tal-konvenut wara li fil-bqija tal-atti dejjem baqa' jinsisti li lilu hadd ma qallu bil-provvediment tal-ligi (li rrizulta mill-atti li mhux veru) u ghamel minn kollox biex iwahhal fil-periti. Apparti minn hekk it-tonalita' tal-e-mails esebiti fl-atti mibghuta minnu lill Perit Cornelia Tabone kemm bil-mod kif ikellem lilha bhala professjonista u kif jinsisti li jghidu x'jghidu l-girien ghandu jsir ix-xoghol kif jghid hu ftit li xejn jghinu sabiex il-versjoni tieghu kif hekk mibdula titwemmen. Apparti minn hekk giet ukoll esebita e-mail li tevidenzja li sahansitra fl-2012 il-perit precedenti tal-konvenut Chester, Manuel Cini (ara fol. 113) kien avzah li trid tinzamm id-distanza taz-zewg piedi u nofs – altru li ma kienx jaf il-konvenut bl-obbligi tieghu fil-ligi!

Illi stabbiliti l-fatti suesposti, fil-qosor, minn analizi tal-provi kollha migbura fl-atti l-Qorti ser tghaddi sabiex tgharbel u tikkunsidra t-talbiet attrici:

1. Illi l-ewwel talba attrici titlob li din il-Qorti:

> 'Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom naqqsu milli jzommu d-distanza minima rikjesta mil-ligi meta ghamlu xoghlijiet ta' thaffir gewwa l-fond 67 u 68, Triq Trux, Gharb, Ghawdex'.

M'hemmx dubju li din it-talba ghal dak li huwa l-fatt li ma nzammitx id-distanza minima rikjesta mil-ligi giet pruvata u ghandha tigi milqugha stante li tista' tghid li hija ammessa mill-konvenuti kollha fix-xhieda taghhom kif ukoll mill-fatt li sar ftehim li l-konvenut Chester jirripristina l-hxuna zejda li giet skavata fid-distanza mposta mil-ligi u dan ix-xoghol sar.

Illi ghal dik li hija l-kwistjoni fuq min mill-konvenuti ghandha taqa' r-responsabbilta' li din id-distanza protetta mil-ligi giet skavata, din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju mill-provi li rat fl-atti li l-konvenut Chester kien jaf x'qed japprova meta ta' l-ordni sabiex ix-xoghol isir skont it-3D image esebit a fol. 199 tal-process u cioe' li dan kien ser jinvolvi skavar fid-distanza taz-zewg piedi u nofs u li nonostante dan

huwa xorta wahda ta l-'go-ahead' tieghu lil Ben Borg sabiex ix-xoghol isir hekk. Il-konvenut ha cans, bhalma ried jaghmel fil-kaz tal-konjugi Wilson, bl-isperanza li l-attur ma jghidlu xejn izda gharralu u spicca gie ntavolat il-mandat kontra tieghu. Dwar il-konvenut Ben Borg huwa car li huwa mexa biss mal-istruzzjonijiet tal-konvenut Chester u ghalhekk ma ghandu l-ebda responsabilta'. L-istess jinghad ghall-bennej Francis Debrincat li mexa mal-istruzzjonijiet moghtija lilu minn Ben Borg. Dwar il-Perit Cornelia Tabone din il-Qorti hija sodisfatta li ma kinitx ghadha nvoluta fil-mument li gie deciz li jsiru dawk ix-xoghlijiet filwaqt li l-Qorti ma tiddubitax mill-kelma tal-Perit Carmelo Borg li huwa avza lil Geoff Chester jew lil Ben Borg li kellhom jinzammu z-zewg piedi u nofs izda l-konvenut Chester xorta wahda nsista li jimxi kif ried hu. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-uniku persuna responsabbli ghall-fatt li giet skavata d-distanza protetta mil-ligi huwa l-konvenut Chester u hadd mill-konvenuti l-ohra;

Illi dwar l-eccezzjonijiet relattivi tal-konvenuti li jqajjmu l-intempestivita' tal-kawza stante li kien qed isir ftehim fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni u anki ghaliex ma kien hemm l-ebda nterpellanza precedenti qabel giet intavolata l-kawza, jirrizulta li din il-Qorti kif isegwi:

(i) Li mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 40/2015 jirrizulta li l-e-mail bil-proposti ghall-ftehim intbaghtet lill-attur fit-2 ta' Dicembru, 2015 u li l-possibilta' ghall-ftehim se mai giet diskussa wara li l-attur kien gia pprezenta l-kawza nhar it-30 ta' Novembru, 2015 filghodu;

(ii) Jirrizulta min-naha l-ohra li l-mandat ta' inibizzjoni kien ghadu milqugh provizorjament fil-mument li giet intavolata l-kawza u ghalhekk din il-Qorti ma tistax ma tikkumentax li l-attur ghaggel ftit mhux hazin sabiex ipprezenta l-kawza la darba l-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni kien ghadhom pendentii.

In vista ta' dak suespost, tqis li l-eccezzjonijiet koncernati ghandhom jigu milqugha limitatament fis-sens li dan ghandu jigi rifless fl-apporzjonament tal-ispejjez.

2. Illi t-tieni talba attrici taqra kif isegwi:

> 'Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ipoggu kollox fl-istat prestin tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Qorti taht supervizjoni ta' perit nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dawn ix-xoghlijiet ghas-spejjez tal-konvenuti'.

Illi jirrizulta mill-atti li din it-talba giet sorvolata sa minn Dicembru 2015 fejn il-konvenut Chester ghamel xoghlijiet sabiex id-distanza protetta giet mimlija bil-konkos rinfurzat bil-hadid u dan a sodisfazzjoni tal-attur (ara verbal a fol. 60 tal-process). Ghalhekk m'hemmx lok li t-tieni talba tal-attur tintlaqa'.

3. Illi t-tielet u r-raba' talbiet attrici jaqraw kif isegwi:

> '3. Tillikwida kumpens xieraq dovut lill-attur ghal-lezjoni tal-jeddijiet tieghu sanciti mil-ligi; u
>
> 4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu dan il-kumpens hekk likwidat.'

Illi f'dan ir-rigward l-attur fis-sottomissjonijiet tieghu jaqbel li huwa ma sofra l-ebda danni emergenti mill-agir tal-konvenut Chester izda jinsisti li ai termini tal-istess artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u in vista ta' gurisprudenza kwotata minnu fis-sottomissjonijiet tieghu, l-attur ghandu dritt ghall-kumpens deciz arbitrio boni viri minn din il-Qorti ghal-lezjoni li sofra meta d-drittijiet tieghu gew injorati mill-konvenut. Da parti taghhom il-konvenuti ma jaqblux ma' din is-sottomissjoni ghar-raguni li l-attur ma ressaq l-ebda prova ta' danni sofferti, li sahansitra l-attur iddikjara fl-atti li huwa sodisfatt bix-xoghlijiet rimedjali li saru u li l-gurisprudenza kwotata mill-attur tapplika biss f'kazijiet fejn l-art skavata ma setghetx tigi ripristinata li mhux il-kaz odjern.

Illi din il-Qorti tiddikjara li taqbel bis-shih mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti li la darba l-attur ma ressaq l-ebda evidenza ta' danni sofferti u la darba huwa stess iddikjara li huwa sodisfatt bix-xoghlijiet li saru sabiex regghu rripristinaw il-hxuna sancita mil-ligi, allura l-attur ma ghandu l-ebda jedd fil-ligi li jigi likwidat kumpens favur tieghu semplicement ghal-lezjoni tal-jeddijiet tieghu. Il-gurisprudenza kwotata mill-attur appuntu taghmel referenza ghall-kazijiet fejn ir-ripristinar tad-distanza ma setghetx fattwalment terga' ssir u ghalhekk mihijiex applikabbli ghall-kaz odjern. Huwa l-istess attur li jikkwota fissottomissjonijiet tieghu l-kawza fl-ismijiet Anthony Schembri et vs. Mario Busuttil et (490/2011 PA, 17/02/2015) li taqra appuntu li:

> '**<u>fejn ir-rimedju dirett ma hux possibbli</u>** jinghata rimedju sussidjarju ghall-kumpens.' (emfasi tal-Qorti)

L-attur jargumenta li l-istruttura li saret flok il-gebel skavat ma tekwivalix ghall-gebla li giet skavata u ghalhekk l-attur jibqalu d-dritt ghall-kumpens nonostante x-xoghlijiet li saru. Din il-Qorti ma taqbilx ghaliex bl-argument tal-attur allura qatt ma jista' jinghata rimedju dirett skont il-ligi ghaliex l-ebda xoghlijiet ma jistghu qatt iregghu lura l-gebla kif kienet u l-artikolu tal-ligi in kwistjoni jigi fix-xejn!

Ghar-ragunijiet suesposti ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet u r-raba' talba attrici.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u

tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenut Geoff Chester wahdu naqas milli jzomm id-distanza minima rikjesta mil-ligi meta ghamel xoghlijiet ta' thaffir gewwa l-fond 67 u 68, Triq Trux, Gharb, Ghawdex;

2. Tiddikjara t-tieni talba attrici sorvolata;

3. Tichad it-tielet u r-raba' talba attrici;

4. In vista ta' dak hawn fuq deciz tilqa' in parte l-ewwel, it-tieni u s-sitt eccezzjonijiet tal-konvenuti Perit Cornelia Tabone, Perit Karmenu Borg u Francis Debrincat u tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet taghhom;

5. In vista ta' dak hawn fuq deciz tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Ben Borg limitatament sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz;

6. Stante li l-eccezzjonijiet tal-konvenut Chester mhumiex fil-mertu, f'dan l-istadju tichad l-istess.

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri, ghal ragunijiet gia moghtija aktar 'il fuq, ghandhom jigu sopportati:

(i) fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba kwart mill-attur u fir-rimanenti mill-konvenut Geoff Chester;

(ii) fir-rigward tat-tielet u r-raba talba nterament mil-attur".

<u>Appell prinċipali tal-attur (31.07.2017):</u>

5. L-aggravji tal-attur appellant jirrigwardaw il-mod kif l-Ewwel Qorti ddisponiet mill-erba' talbiet tiegħu:

(i) <u>Dwar l-ewwel talba</u> jilmenta bil-fatt li minkejja li l-Ewwel Qorti rriżultalha li fil-fatt ma kinitx inżammet id-distanza legali ordnatlu jħallas ¼ tal-ispejjeż. Jilmenta li l-Ewwel Qorti marret kontra dispożizzjoni ċara

tal-Art. 223(1) tal-Kap 12.

(ii) Dwar it-tieni talba jargumenta li ma kinitx korretta meta l-Ewwel Qorti qalet li din ġiet sorvolata u waħħlitu ¼ tal-ispejjeż. Jgħid li kellha tiddikjara li l-proċediment ġie eżawrit u allura la kienet konsegwenza tal-ewwel talba u għall-istess raġunijiet tal-ewwel talba, l-ispejjeż kellhom jiġu akkollati lill-konvenut Chester li kien dak li pprovoka l-kawża.

(iii) Dwar it-tielet talba jargumenta li jagħmel x'jagħmel il-konvenut Chester mhux ser jerġa' jġib lura l-istat ta' fatt "in forma speċifika" tal-blat li tqatta' u għalhekk ma jista' qatt jiġi ripristinat. Jargumenta li meta r-reintegrazzjoni speċifika ma tistax isseħħ jidħol l-element tal-ekwivalenza pekunjarja. Jenfasizza li huwa kien iddikjara li kien sodisfatt li x-xogħlijiet rimedjali kienu saru u mhux li kien sodisfatt li l-ħsara ġiet ripristinata jew li kien qed jirtira t-talbiet tiegħu għall-kumpens.

(iv) Dwar ir-raba' talba jgħid li din hija konsegwenzjali għat-tielet talba u għalhekk darba li tiġi akkolta t-tielet talba din il-Qorti għandha tikkundanna lill-konvenut iħallsu d-danni hekk likwidati.

<u>Risposta tal-konvenut Ben Borg għall-appell prinċipali tal-attur (11.08.2017):</u>

6. Il-konvenut Ben Borg issosttometta li l-appell mhux indirizzat fil-konfront tiegħu u li bħala "*terzo incomodo*" qajla għandu x'jikkontribwixxi f'dan l-istadju. Huwa jitlob li tiġi kkonfermata s-sentenza appellata inkwantu tikkonċerna lilu, ċjoè inkwantu ġie skaġonat.

<u>Risposta tal-konvenuti (i) AIC Cornelia Tabone, (ii) AIC Karmenu Borg, u (iii) Francis Debrincat għall-appell prinċipali tal-attur (22.08.2017):</u>

7. L-imsemmija konvenuti wieġbu biex jgħidu għaliex l-aggravji kollha tal-attur jimmeritaw li jiġu respinti bil-konsegwenza li s-sentenza appellata tiġi kkonfermata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.

<u>Risposta ta' Dr Joseph Grech bħala kuratur tal-konvenut Geoff Chester għall-appell prinċipali tal-attur; u appell inċidentali tal-istess (23.08.2017):</u>

8. Dr Joseph Grech bħala kuratur tal-konvenut Geoff Chester wieġeb biex jgħid għaliex l-appell tal-attur għandu jiġi miċħud.

9. Peress li ħassu aggravat bl-istess sentenza pprevalixxa ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-Art. 240 tal-Kap 12 u **interpona appell inċidentali**. L-aggravji tiegħu fir-rigward huma s-segwenti:

(i) Fl-ewwel lok jgħid li huwa inveritier li sar tħaffir fuq in-naħa tal-attur. Jgħid li tneħħa biss ħamrija u turbazz li kien intefa' hemm meta oriġinarjament saret il-*pool*. Jgħid ukoll li ma kienx preżenti f'Malta u kien inkariga lill-konvenuti l-oħra.

(ii) Fit-tieni lok jgħid li l-Ewwel Qorti ma kellhiex talloka spejjeż lilu; jenfasizza li kif irriżultalu li hemm problema legali kien ta struzzjonijiet ċari biex ix-xogħlijiet rimedjali neċessarji jsiru. Jgħid li kieku l-attur ta ċans li jiġu kkompletati tali xogħlijiet, dawn il-proċeduri ma kinux ikunu neċessarji.

Risposta tal-attur għall-appell inċidentali tal-konvenut Chester (11.11.2017):

10. L-attur wieġeb biex jgħid għaliex l-appell inċidentali tal-konvenut għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrih.

<u>Risposta tal-konvenut Ben *sive* Benjamin Borg għall-appell inċidentali tal-konvenut Chester (17.10.2017):</u>

11. Ben Borg wieġeb biex jgħid li kif ġara fil-kuntest tal-appell prinċipali intavolat mill-attur, il-kontenzjoni hija dejjem bejn l-attur u l-konvenut Chester. Isostni li m'għandu jġorr l-ebda responsabbiltà għall-akkadut u jagħmel referenza għall-punti saljenti li joħorġu min-nota ta' sottomissjonijiet li kien ippreżenta. Jitlob lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu din tikkonċerna lilu.

<u>Risposta tal-konvenuti (i) AIC Cornelia Tabone (ii) AIC Karmenu Borg u (iii) Francis Debrincat għall-appell inċidentali tal-konvenut Chester (20.11.2017):</u>

12. L-imsemmija konvenuti wieġbu biex jgħidu l-appell inċidentali huwa infondat. Jitolbu lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu tikkonċerna lilhom, ċjoè fis-sens li ġew esonerati minn *kwalsiasi* responsabbiltà.

<u>Konsiderazzjoniet ta' din il-Qorti:</u>

13. Qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-appell prinċipali tal-attur u l-appell inċidentali tal-konvenut Chester din il-Qorti jidhrilha li jkun utli fl-

ewwel lok li tirreferi għal dak li jirriżulta mill-provi fir-rigward ta':

(i) t-tħaffir li sar fid-distanza protetta u x-xogħol rimedjali relattiv, u

(ii) r-responsabbiltà għat-tħaffir li sar fid-distanza protetta.

(i) <u>It-tħaffir fid-distanza protetta u x-xogħol rimedjali relattiv:</u>

14. L-attur <u>Angelo Bartolo</u> xehed li għall-aħħar ta' Settembru 2015 kienet qed titneħħa ħamrija mill-proprjetà tal-konvenut qrib id-dar tiegħu. Qal li li l-ħitan tad-dar tiegħu jġorru toqol konsiderevoli u kien preokkupat li kwalunkwe skavar viċin tagħhom jista' jipperikola l-pedamenti. Għalhekk avviċina lill-bennej Francis Debrincat. Xehed hekk:

> *"Meta staqsejtu jekk kienx sejjer iħaffer qrib id-dar huwa qabadni minn idi u ħadni fuq il-post u urieni x-xogħol li kien qiegħed isir. Huwa urieni li ħamrija biss kienet qed titneħħa.*
>
> *Jiena assikurajt ruħi u neħħejt it-tħassib li kelli. Meta kont hemm dort fuq l-istess Debrincat u għidtlu li jekk ikun sejjer iħaffer fil-ġebla kellu jżomm id-distanza ta' żewġ piedi u nofs. Huwa assikurani li ma kienx se jsir tħaffir qrib id-dar tiegħi."*

15. L-attur kompla jgħid li minkejja dan, fit-23 ta' Ottubru 2015 ittawwal min fuq il-bejt tiegħu u ma setax jemmen dak li ra:

> *"Kien hemm ħofra ta' madwar 5.7metri b'3.2 metri u fonda 'l fuq minn metru li kienet flaxx mal-ħajt tiegħi!*
>
> *Jiena mort niġri fuq il-kuntrattur Debrincat u saqsejtu għalfejn ħaffer daqshekk qrib id-dar tiegħi u dana meta speċifikatament kont wissejtu*

u ġibtlu l-attenzjoni li kwalunkwe skavar kellu jkun imbiegħed żewġ piedi u nofs mid-dar tiegħi.

Huwa sempliċiment weġibni li għamel dak li intalab jagħmel".

16. Il-bennej Francis Debrincat fil-fatt ikkonferma fix-xhieda tiegħu li l-ewwel tneħħiet il-ħamrija u mbagħad il-blat, għalkemm jgħid li ma kienx eżatt "flash" mal-ħajt tal-attur iżda xi ħames pulzieri 'l barra:

"Ix-xogħol kien jinvolvi li l-ewwel tneħħiet il-ħamrija. Kien hemm madwar filata. Wara imbagħad beda jitneħħa l-blat bil-banju tal-gaffa. Ngħid li dan ix-xogħol sar permezz ta' gaffa żgħira, peress li l-blat ma tantx huwa iebes hu kien faċli ħafna li jitneħħa. Ngħid ukoll li l-blat li tneħħa ma kienx eżatt flash mal-linja diviżorja iżda kien xi ħames pulzieri (5") 'l barra mil-linja diviżorja lejn il-proprjeta` ta' Chester.

Niftakar li xi ġranet wara imbagħad kien ġie kellimni Angelo Bartolo u kien saqsieni kif ma ħallejtx distanza ta' żewġ piedi u nofs (2'6") u jiena kont għidtlu li ħadd ma kien tani struzzjonijiet biex inħallu xi distanza."

17. L-attur xehed li kif ra l-imsemmija ħofra mal-ħajt tiegħu pront fittex parir legali fejn l-avukat tiegħu tah parir li jinstab kompromess qabel ma jipproċedu b'mandat ta' inibizzjoni. Qal li l-Perit Cornelia Tabone infurmat lill-avukat u lill-perit tiegħu li kienu ser isiru xogħlijiet rimedjali. Dakinhar stess irċieva proposta tax-xogħlijiet rimedjali konsistenti f'"*ħajt li kien ser ikun wiesgħa sitt pulzieri*". Din il-proposta ma ġietx aċċettata minnu, iżda *invece* ġiet aċċettata proposta oħra fejn minflok ħajt ta' sitt (6) pulzieri kellu jittella' ħajt b'wisgħa ta' tletin (30) pulzier. Qal li minkejja dan il-ftehim, ix-xogħlijiet rimedjali li saru kienu konsistenti f'ħajt b'wisgħa ta' dsatax-il (19) pulzier min-naħa, u b'wisgħa ta' erbatax-il (14) pulzier min-

naħa oħra[1]. Qal li meta ra li bil-kelma t-tajba ma setax jasal ipproċeda biex jagħmel mandat ta' inibizzjoni. Fil-fatt ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni sar fl-10 ta' Novembru 2015 u ġie milqugħ provviżorjament dakinhar stess. Fit-30 ta' Novembru 2015 l-attur intavola l-kawża.

18. Fl-10 ta' Diċembru 2015 inżamm aċċess fuq il-post (fl-atti tal-mandat 40/2015). Dakinhar id-difensur tal-konvenut ivverbalizza li:

> *"permezz ta' komunikazzjoni tat-2 ta' Diċembru 2015 li ġiet maqbula permezz ta' komunikazzjoni tas-6 ta' Diċembru 2015, li qed tiġi ppreżentata kopja tagħha. L-intimat Geoff Chester jobbliga ruħu illi jimxi strettament ma' dawk l-obbligazzjonijiet".*

In vista ta' tali obbligazzjoni l-Qorti rrevokat *contrario imperio* d-digriet proviżorju tagħha tal-10 ta' Novembru 2015.

19. Fis-16 ta' Ġunju 2016 fl-atti tal-kawża d-difensur tal-attur iddikjara:

> *"…li x-xogħlijiet indikati fil-verbal tal-10 ta' Diċembru 2015 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 40/2015 fil-fatt saru mill-konvenut Chester a sodisfazzjon tal-attur."*

20. Fil-fatt il-konvenut Chester stess jikkonferma fix-xhieda tiegħu li bħala xogħol rimedjali l-ewwel kien inbena ħajt li fuq naħa kellu wisgħa ta' xi dsatax-il (19) pulzier u fuq naħa oħra kellu xi ftit inqas. Ikkonferma li eventwalment sar ħajt li kellu wisgħa ta' żewġ piedi u nofs, ċjoè tletin (30) pulzier:

---

[1] Kif anke jidher mir-ritratti ABA4 u ABA5 fejn jidhru l-wisgħat differenti tal-ħajt u ħdejn kull parti rutella li tindika wisgħa ta' 35cm (14') u 50cm (19') rispettivament.

> *"…I had to employ an architect to get him to organize the building out from nineteen (19) inches to two and a half (2½) feet. I undertook if I remember, maybe you can correct me, I undertook to the Court, because there was a hearing in early December, that I would build out the two and a half feet. And I think that at that stage the injunction got lifted. And I have built out the two and a half feet. I do not theink that there is a dispute about there, is there? I think Mr Bartolo can probably tell you precisely when the two and a half feet were finished off. It was definitely very early either at the back end of two thousand and fifteen (2015) or very early of two thousand and sixteen (2016)."*

21. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li fil-kors tax-xogħlijiet li kienu qed isiru fil-proprjetà tal-konvenut Chester sar tħaffir ħdejn il-proprjetà tal-attur mhux fid-distanza legali; u li dan it-tħaffir kien jikkonsisti kemm fit-tneħħija ta' ħamrija kif ukoll ta' blat.

22. Jirriżulta wkoll li meta saru xogħlijiet rimedjali, konsistenti fil-bini ta' ħajt rinfurzat, għall-ewwel dan kellu wisgħa ta' bejn dsatax-il pulzier u erbatax-il pulzier (ċjoè inqas minn dak li esiġa l-attur) iżda eventwalment, wara li kien sar il-mandat ta' inibizzjoni u wara li kienet infetħet il-kawża odjerna, sar ħajt b'wisgħa ta' tletin (30) pulzier kif kien esiġa l-attur.

(ii) Ir-responsabbiltà għat-tħaffir mhux fid-distanza:

23. Il-konvenuti u l-kjamat fil-kawża kienu lkoll b'xi mod involuti fl-iżvilupp li kien qed jagħmel il-konvenut Chester fil-proprjetà tiegħu.

24. Cornelia Tabone u zijuha Karmenu Borg kienu periti mill-istess

uffiċċju. Fl-atti ġew esebiti diversi *emails* li jinkludu korrispondenza kopjuża ferm bejn il-Perit Cornelia Tabone u l-konvenut Chester, fejn fost id-diversi kwistjonijiet li kienu jitkellmu fuqhom kien hemm dik tat-tħaffir man-naħa tal-ġirien tan-naħa l-oħra (il-ġirien Wilson). Hekk per eżempju fl-2014, minkejja li l-Perit Tabone spjegat lil Chester li Wilson ma kinux qed jaċċettaw li jsir tħaffir fid-distanza protetta, u li allura l-*basement* tiegħu kien ser ikun iżgħar minn dak li xtaq, huwa kien insistenti ferm; fost id-diversi struzzjonijiet li taha, qalilha: "*I still intend for the basement to be built as per the drawings"* u *"With regard to the Wilsons as I told you they should be ingnored and you build what is on the drawings").* Finalment kellu jċedi.

25. Fit-12 ta' Awwissu 2015 il-konvenut Chester kien inkariga lil <u>Ben Borg</u> bħala *Project Manager*. Chester xehed li kien ferm kuntent bih għaliex kien jikkomunika tajjeb ħafna miegħu kemm permezz tal-*emails* u anke bl-i*Skype*, u dan peress li l-istess Chester kien jirrisjedi l-biċċa l-kbira fid-Dubai. Fix-xhieda tiegħu Ben Borg isostni li xogħlu kien li jwassal il-ħsibijiet u d-deċiżjonijiet tas-sid (Chester) lin-nies inkarigati mis-sid u li jara li – kif u fejn fiżikament possibbli – tali ħsibijiet u deċiżjonijiet jirnexxu bil-mod u entro ż-żmien previst mis-sid.

26. Il-konvenut Chester qal li wara li kien inkariga lil Ben Borg dan kien ħareġ b'xi soluzzjonijiet għal xi kwistjonijiet strutturali eżistenti f'dak l-istadju (fosthom "*dig down a bit near rear of the basement so there could*

be 2 windows into the basement for ventilation" - ċjoè allura li titbaxxa l-*backyard* li tmiss mal-proprjetà tal-attur.) Fl-affidavit tiegħu spjega li l-Perit Cornela Tabone kienet għamlet l-immaġini 3D ta' kif kienet ser tkun il-bitħa tiegħu jekk jiġu attwati s-suġġerimenti ta' Ben Borg. Enfasizza li tali immaġini ma turix distanza ta' żewġ piedi u nofs, u jgħid li ma għadditlux minn rasu li kienet ser tinħoloq xi problema *vis-à-vis* l-attur għaliex assuma li jekk isir xi tħaffir dan kien ser jinvolvi biss it-tneħħija ta' iktar ħamrija:

> *"Cornelia produced a computer generated artist impression drawing as to how the backyard would look after Ben's proposals were implemented. A copy of such drawing is attached to Bartolo's affidavit. I sent him the same. You will note the drawing does not show a 2½ feet wall of earth/ stone which is the subject of the litigation. I was sent the drawing in Dubai it did not occur to me then it could cause any issue with Bartolo's foundation. I presumed the excavation would just remove further extra earth…"*

27. Fix-xhieda tiegħu tat-23 ta' Marzu 2017 il-konvenut Chester esebixxa din l-"*artist impression*" 3D li kienet ipprovdietlu l-Perit Cornelia Tabone tal-bitħa; dan id-dokument ġie mmarkat **Dok GCA5** (fol 199)[2].

[2] L-istess immaġini hija wkoll esebita a fol 89, Dok DB6.

Din hija l-immaġini li tidher fuq Dok GCA5, a fol 199, fejn fuq ix-xellug in-naħa t'isfel jidhru t-twieqi tal-basement li semma li kienu intiżi għal skopijiet ta' ventilazzjoni. Il-proprjetà tal-attur tiġi fuq il-lemin.

28. Fl-istess xhieda Chester ikkonferma li "*I gave the go-ahead*" biex jinbena dak li hemm fid-Dok GCA5. (L-attur xehed li nduna bil-ħofra fit-23 ta' Ottubru 2015. F'dak l-istadju l-Perit Cornelia Tabone kienet irriżenjat mill-inkarigu tagħha, għalkemm meta nqalgħet il-kwistjoni mal-attur kienet involviet ruħha biex jinstab rimedju).

29. Il-*project manager* Ben Borg u l-periti jagħtu verżjonijiet differenti fir-rigward tax-xogħljiet li saru biex il-*backyard* adjaċenti għall-proprjetà tal-attur titbaxxa. Ben Borg jgħid li:

> *"…jien lili ħadd ma kien ġibidli l-attenzjoni jew tani x'nifhem illi seta' jkun hemm problemi mal-ġirien jekk ma titħalliex id-distanza mill-ħajt diviżorju….ngħid illi kien biss wara li kien sar ix-xogħol ta' skavar illi jiena ġejt infurmat illi kien hemm problema mal-ġar Angelo Bartolo. Dan il-kliem kien qaluli l-bennej Francis Debrincat; fis-sens illi wara li sar ix-xogħol huwa infurmani illi Bartolo kien qed jilmenta illi ma tħallietx id-distanza mill-ħajt diviżorju.*
>
> *X'ħin sirt naf b'dan l-ilment jien infurmajt lil Geoff Chester direttament u immedjatament….da parti tiegħi kont marbut b'dawn il-pjanti u 3Ds billi kienu huma illi ġew approvati minn Chester. Issa x'kienu ċ-ċirkostanzi u x'kienu d-diskussjonijiet bejn Chester u l-periti li wasslu sabiex Chester għażel li jmexxi fuq dawk il-pjanta/ 3Ds jien ma nkunx naf."*

30. Il-Perit Karmenu Borg xehed li Ben Borg kien infurmah li l-bitħa ta' wara riedet titbaxxa u jgħid li qallu li din kienet ser toħloq żewġ problemi:

waħda għaliex l-ilma tax-xita ma kellux minn fejn jiżbokka u l-oħra minħabba d-distanza li kellha titħalla minn mal-proprjetà tal-ġirien (attur). Dwar id-distanza minn mal-proprjetà tal-attur qal li Ben Borg qallu li ħadd ma kien kellmu dwarha. Il-Perit Cornelia Tabone kkonfermat li zijuha kien għarraf lil Ben Borg dwar id-distanza:

> *"Perit Borg was asked to go on site to discuss the project together with the contractor Mr Frans Debrincat and project manager Ben Borg. During this meeting, Perit Borg noticed that the backyard of Mr Chester's property was in the process of being lowered. Perit Borg informed Mr Ben Borg that excavations must take place no closer than 75cm away from the adjacent property apertaining to Mr Angelo Bartolo. Perit Borg also explained why excavations took place 75cm away from the Wilson's property. Mr Ben Borg did not take heed of this advice insisting that his client had not informed him of this. Either due to Mr Ben Borg's ignorance on the subject or otherwise, excavations continued nonetheless, despite Perit Borg's advice to the contrary."*

31. Il-bennej Francis Debrincat fix-xhieda tiegħu spjega li għalkemm il-Perit Karmenu Borg kien qallu biex iż-żewġ piedi u nofs jitħallew, dan kien l-ewwel xogħol meta kienet għadha qed titneħħa l-ħamrija biss u ma kienx ser jiskava ruħu. Qal li mbagħad kien Ben Borg li qallu biex iħaffer fid-distanza protetta ta' żewġ piedi u nofs. Qal li "*fl-aħħar spiċċajna dejjem jien u hu*".

32. Jirriżulta għalhekk ippruvat li kien il-konvenut Chester li ta l-*go ahead* lil Ben Borg biex titbaxxa l-bitħa u tiġi attwata l-immaġini 3D (fol 199), u dan tal-aħħar ikkomunika tali struzzjonijiet lill-bennej. Minkejja l-verżjonijiet kontradittorji tal-periti u ta' Ben Borg, jibqa' l-fatt li meta l-konvenut Chester ta l-*go ahead* biex tiġi attwata tali immaġini 3D fejn

kellha titbaxxa l-bitħa (i) kien jaf li mingħajr il-kunsens tal-attur ma seta' jagħmel l-ebda tħaffir fid-distanza protetta, u (ii) kien jaf li xi tip ta' tħaffir żgur kien ser ikun involut tant li qal "*I presumed the excavation would just remove further extra earth*". Għalhekk din il-Qorti tikkondividi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li r-responsabbiltà għall-iskavar fid-distanza protetta mil-liġi hija attribwibbli lill-konvenut Chester. Il-fatt li Chester "assuma" li t-tħaffir kien ser jinvolvi biss tneħħija ta' ħamrija u mhux skavar tal-blat ma jiskolpahx mir-responsabbiltà: apparti li messu vverifika u mhux assuma, fi kwalunkwe każ l-Artikolu 439 ma jiddistingwix bejn tneħħija ta' ħamrija jew tqattigħ ta' blat, kif ser jiġi spjegat iktar 'il quddiem fil-konsiderazzjonijiet dwar l-appell inċidentali.

L-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenut:

33. L-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenut jirrigwarda l-ewwel talba tal-attur.

34. Il-konvenut jibda' billi jgħid li mhux minnu li sar xi tħaffir fuq in-naħa tal-attur. Jargumenta li fuq in-naħa tal-attur tneħħa biss materjal *ossia* ħamrija u turbazz li kien intefa hemm meta oriġinarjament saret il-*pool* tant li minkejja li tniżżel il-livell tal-art tal-bitħa nkixfu biss filati tad-dar tal-attur. Jenfasizza li dan fil-fatt tneħħa matul it-tielet kwart tas-sena 2014 (jiġifieri xi sena qabel ma nqala' d-disgwid inkwistjoni).

35. Il-provi pero` juru xort' oħra. Fl-ewwel lok il-konvenut stess xehed li biex tiġi attwata l-immaġini li tidher fuq l-istampa 3D (u dan kien għal Ottubru 2015) ippreżuma li kien ser jitneħħa "***further extra earth***", u allura ħamrija oltre dik li jgħid li tneħħiet fl-2014. Issa tajjeb jiġi ppreċiżat li l-Artikolu 439[3] tal-Kodiċi Ċivili jitkellem fuq "tħaffir".

36. Jirriżulta li fil-fatt mhux biss ħamrija tneħħiet iżda anke blat, kif anke kkonfermat mill-bennej stess. Għalhekk m'hemmx dubju li sar tħaffir ta' blat fid-distanza protetta.

37. <u>Il-konvenut Chester jargumenta wkoll li huwa ma kienx ikun preżenti f'Malta;</u> dan pero` huwa irrilevanti għaliex kien kontinwament jagħmel komunikazzjoni bl-*emails* u bl-i*Skype* u kif din il-Qorti diġà spjegat *supra*, m'hemmx dubju li kien il-konvenut li ta l-*go ahead* biex tiġi attwata l-immaġini 3D li tidher a fol 199, u li kien jaf ben tajjeb li kienet ser tinvolvi xi tip ta' tħaffir mhux fid-distanza protetta, u dan meta ma kien hemm l-ebda kunsens da parti tal-attur fir-rigward. Jekk tali "*go ahead*" ingħatax waqt li kien f'Malta jew minn Dubai huwa irrilevanti.

38. Għalhekk kienet korretta l-Ewwel Qorti meta laqgħet l-ewwel talba u ddikjarat li kien il-konvenut Chester waħdu li naqas milli jżomm id-

[3] **<u>Art. 439</u>**. *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.*

distanza minima rikjesta mil-liġi meta saru xogħlijiet ta' tħaffir fil-fond tiegħu.

<u>It-tieni aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenut u l-ewwel u t-tieni aggravji tal-appell prinċipali tal-attur:</u>

39. It-tieni aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenut u l-ewwel u t-tieni aggravji tal-appell prinċipali tal-attur kollha jirrigwardaw l-ispejjeż tal-ewwel u t-tieni talbiet u għalhekk din il-Qorti ser tqishom flimkien.

40. <u>L-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba</u> (fejn iddikjarat li l-konvenut Chester naqas milli jżomm id-distanza protetta mil-liġi fil-kors tax-xogħlijiet ta' tħaffir fil-proprjetà tiegħu); <u>kwantu għat-tieni talba</u> (biex kollox jitpoġġa fl-istat pristin tiegħu) sabet li din kienet ġiet sorvolata *stante* li d-distanza protetta kienet ġiet mimlija bil-konkos rinfurzat bil-ħadid a sodisfazzjon tal-attur u għalhekk irriteniet li ma kienx hemm lok li din tintlaqa'.

41. L-Ewwel Qorti qieset li l-kawża ġiet intavolata fit-30 ta' Novembru 2015 meta l-mandat ta' inibizzjoni kien għadu milqugħ proviżorjament (bid-digriet tal-10 ta' Novembru 2015) u qieset ukoll li l-proposti għall-ftehim intbagħtu lill-attur fit-2 ta' Diċembru 2015 wara li saret il-kawża. Fid-dawl ta' tali konsiderazzjonijiet ordnat li l-ispejjeż tal-ewwel żewġ talbiet kellhom jiġu sopportati ¼ mill-attur u ¾ mill-konvenut Chester.

42. <u>Il-konvenut Chester</u> isostni li ma kellu jħallas l-ebda spejjeż għaliex fil-mument li sar jaf li x-xogħlijiet setgħu jilledu xi drittijiet tal-attur mal-ewwel ta struzzjonijiet ċari biex isiru x-xogħlijiet rimedjali. <u>Da parti tiegħu l-attur</u> jargumenta li ladarba l-ewwel talba ġiet milqugħa ma kellu jħallas l-ebda spejjeż fir-rigward; kwantu għat-tieni talba jgħid li l-Ewwel Qorti kellha tiddikjara li l-proċediment kien ġie eżawrit u allura la kienet konsegwenza tal-ewwel talba, u għall-istess raġunijiet tal-ewwel talba, l-ispejjeż kellhom jiġu akkollati lill-konvenut Chester, bħala l-persuna li pprovokat il-kawża.

43. Din il-Qorti wara li qieset l-argumenti taż-żewġ naħat issib li l-attur ma għandux raġun. Għalkemm huwa minnu li ppreżenta l-kawża waqt li l-proċeduri tal-mandat kienu għadhom pendenti jrid jittieħed inkonsiderazzjoni l-fatt li l-ftehim li finalment ta lok għal xogħol rimedjali li kien sodisfaċenti għall-attur (ċjoè t-tlugħ ta' ħajt rinfurzat bil-ħxuna ta' żewġ piedi u nofs, u mhux kif kien il-ħajt rinfurzat li l-konvenut għamel oriġinarjament li kellu biss ħxuna ta' bejn dsatax u erbatax-il pied) <u>sar wara li ġiet intavolata l-kawża u mhux qabel</u>. Din il-Qorti tapprezza li għalkemm il-mandat kien għadu *in vigore* u allura ma kinux qegħdin isiru iktar xogħlijiet, l-attur kien ferm ippreokkupat bis-sitwazzjoni strutturali ferm viċin il-proprjetà tiegħu u kien għalhekk li pront irrikorra lejn il-qorti bit-tama li x-xogħol rimedjali jsir <u>kif riedu hu u malajr kemm jista' jkun</u>.

Huwa evidentement fetaħ il-kawża sabiex jipproteġi l-interessi tiegħu kontra vjolazzjoni serja. Madankollu meta xogħlijiet rimedjali tlestew waqt il-kawża u ma jidhirx li l-attur kellu aktar ilmenti dwar dan, baqa' jżomm ferm it-tieni talba. L-istess ġara fir-rigward tal-ewwel talba, li f'dak l-istadju tal-kawża baqgħet rilevanti minħabba d-danni li kien qiegħed jippretendi. Talbiet li ġew miċħuda.

44. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti jidhrilha li l-ispejjeż tal-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu bla mittiefsa.

<u>It-tielet u r-raba aggravji tal-appell prinċipali tal-attur:</u>

45. L-Ewwel Qorti qieset li l-attur ma ressaq l-ebda prova ta' xi danni sofferti minnu; qieset ukoll li x-xogħlijiet rimedjali effettivament saru, fejn ittella' ħajt bil-ħxuna li xtaq l-attur, *ossia* bil-ħxuna ta' żewġ piedi u nofs li fil-fatt hija d-distanza sanċita fil-liġi. Konsegwentement ċaħdet it-tielet u r-raba' talbiet tal-attur għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens dovut għal-leżjoni tad-drittijiet tiegħu sanċiti fil-liġi.

46. L-attur pero` jsostni li xorta waħda għandu dritt għall-kumpens *arbitrio boni viri* minħabba l-fatt li l-blat li tqatta' ma jista' qatt jiġi ripristinat. Jenfasizza wkoll li l-fatt li kien sodisfatt li x-xogħlijiet rimedjali ma jfissirx li kien sodisfatt li l-ħsara ġiet ripristinata jew li kien qed jirtira t-talbiet tiegħu.

47. L-argument tiegħu li l-blat li tqatta' ma jistax jiġi ripristinat u li allura kellu dritt għall-kumpens fir-rigward, diġà kien għamlu quddiem l-Ewwel Qorti. Hija pero` qieset li l-ġurisprudenza ċitata minnu tirreferi għal ċirkostanzi fejn ir-ripristinar tad-distanza ma setgħetx fattwalment terġa' ssir; fil-fatt fil-kawża ***Anthony Schembri et vs Mario Busuttil et*** (490/2011/MCH; 17.02.2015) li għamel riferenza għaliha kien ġie ritenut li fejn rimedju dirett mhux possibbli għandu jingħata rimedju sussidjarju għall-kumpens. Tajjeb li jiġi spjegat li f'tali każ l-atturi kienu talbu li titneħħa kull kostruzzjoni tal-konvenuti sabiex id-distanzi legali jiġu rispettati, u biex ma ssir l-ebda kostruzzjoni f'distanza inqas. Il-perit tekniku kien ikkonkluda li "*ma hemm ebda mod illi l-istess volum (distanza) tal-blat skavat jista' jigi rintegrat bhal ma kien qabel ma sar l-istess skavar*". L-Ewwel Qorti qieset hekk:

> "*Il-perit Cassar ma amplifikax aktar jew ta xi rimedji alternativi. Kwindi l-Qorti hi marbuta ma' dak li hemm fl-atti. Ghalhekk it-talba ta' ripristinar ma tistax tintlaqa' madankollu l-Qorti ghandha s-setgha li fejn ir-rimedju dirett ma hux possibbli jinghata rimedju sussidjarju ghall-kumpens ghalkemm mhux mitlub specifikament.*"[4]

48. Għalhekk kif irriteniet l-Ewwel Qorti l-każ ċitat kien wieħed fejn rimedju dirett ma kienx possibbli, mhux bħal fil-każ odjern fejn fid-distanza legali li kienet tħaffret tqiegħed ħajt tal-konkrit rinfurzat tal-istess ħxuna. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti, ma tqisx li l-attur huwa dovut xi kumpens

[4] Is-sentenza ġiet appellata, u l-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Ottubru 2020 varjatha in kwantu awmentat il-kumpens li kellu jitħallas lill-atturi, wara li qieset li l-konvenuti kienu rebħu iktar spazju bil-fatt li ma rrispettawx id-distanzi legali.

pekunjarju għall-fatt li flok distanza ta' żewġ piedi u nofs ta' blat issa għandu żewġ piedi u nofs ta' konkrit rinfurzat. Dan fih innifsu jammonta għal rimedju dirett u għalhekk mhux il-każ li jsir kumpens *per via di* rimedju sussidjarju. L-attur ma ppruvax illi s-saħħa tal-bini tnaqqset biex-xogħlijiet rimedjali.

Decide

49. **Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda:**

(i) Tiċħad l-appell prinċipali tal-attur; u

(ii) tiċħad l-appell inċidentali tal-konvenut.

50. **L-ispejjeż tal-appell prinċipali għandhom jitħallsu mill-attur, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-konvenut Chester.**

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm